

PRÍLOHA č.1

K VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU
OBCE DOLNÉ OREŠANY
č. 2/2009

ZÁSADY A REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
DOLNÉ OREŠANY**

T.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Funkčno-prevádzkové regulatívy :

V ÚPN-O Dolné Orešany navrhujeme využiť územie obce pre nasledovné funkcie :

- bývanie ako prioritná funkcia
- základná a doplnková občianska vybavenosť a služby
- len nezávadná výroba a skladovanie
- šport a rekreácia ako dôležitá funkcia

V hraniciach zastavaného územia obce využiť disponibilné plochy pre bývanie, rekreáciu, šport, dopravu, technickú infraštruktúru, zeleň, podnikateľské aktivity výrobného aj nevýrobného charakteru.

V katastrálnom území mimo zastavaného územia obce rovnako, s rešpektovaním poľnohospodárskej funkcie.

Funkčno-prevádzkové regulatívy ďalej členíme na regulatívy pre :

- obytné územie
- výstavbu pre bývanie
- rekreačné územie
- výrobné územie

Regulatívy pre obytné územie.

Prípustné funkcie :

- bývanie (nízkopodlažná výstavba – rodinné domy) s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, t.j. garáže, drobné hospodárske objekty,
- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch len v rozsahu, ktorý určuje ÚPN-O,
- základná a doplnková občianska vybavenosť,
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení),
- športové, rekreačné plochy a zariadenia,
- podnikateľské aktivity v primeranom rozsahu.

Nepripustné funkcie :

- poľnohospodárska veľkovýroba
- priemyselná veľkovýroba
- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia.

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie.

Pre novú výstavbu v určených lokalitách :

- vypracovať následnú dokumentáciu na úrovni zóny v súlade s rozvojovými zámermi obce tak, že podľa náročnosti budú lokality preverené urbanisticko-architektonickou štúdiou,
- rešpektovať charakter jestvujúcej zástavby (najmä v prelukách) a zvážiť – zdôvodniť riešenie novej výstavby,
- v prelukách dodržať a v novej zástavbe určiť a dodržať stavebnú čiaru,
- prispôbiť sa jestvujúcej zástavbe tvarovým riešením nových objektov, t.j. predovšetkým výškové zónovanie a osadenie,
- pri novej výstavbe podľa možností rešpektovať jestvujúcu parceláciu – v prípade zmien sa bude investor riadiť aj podmienkami, stanovenými v ÚPN-O,
- odstavovanie a garážovanie osobných motorových vozidiel bude na pozemkoch RD (resp. odstavovanie – parkovanie pri pozemkoch podľa riešenia príslušnej zóny),
- lokality uvedené v Návrhu ÚPN-O ako výhľad (grafická časť – AV1 až AV5) pre prípadný ďalší územný rozvoj rešpektovať s funkciou bývania a súvisiacej vybavenosti.
- rešpektovať stav a návrh líniovej zelene pozdĺž komunikácií v novo navrhovaných lokalitách.

Regulatívy pre rekreačné územie.

Za rekreačné územie v hraniciach katastra obce pokladáme nie len koridor pozdĺž masívu Malých Karpát, ale aj zastavané územie obce.

Prípustné funkcie mimo zastavaného územia jadrovej obce :

- verejné dopravné a technické vybavenie územia
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení)
- občianska vybavenosť vrátane služieb v primeranom rozsahu
- turistika, cykloturistika (podľa koncepcie budovania cykloturistických trás na úrovni regiónu)
- rekreácia

Nepripustné funkcie :

- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia.

V lokalite „Kozy“ vzhľadom na jestvujúci stav užívania územia je prípustnou funkciou rekreačné aj trvalé bývanie. Vhodnosť rozsahu a spôsobu prípadnej novej výstavby preveriť urbanistickou, resp. zastavovacou štúdiou. V ďalších lokalitách s jestvujúcou zástavbou („Brehy, Solírov, Šišoretné, Purbeky“...) zachovať jestvujúcu funkciu – chaty, chalupy s tým, že prípadná príprava nových stavieb, resp. prestavba jestvujúcich bude preverená štúdiou a kvalifikovane zdôvodnená vrátane architektonického riešenia a bezkolízneho osadenia stavby v prostredí aj vzhľadom na požiadavky ochrany a tvorby životného prostredia.

Regulatívy pre výrobné územie (plochy).

Prípustné funkcie :

- poľnohospodárska výroba vrátane vinohradníctva
- nezávadná výroba a služby
- skladové a odpadové hospodárstvo
- príp. nevyhnutné technické zariadenia
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení)

Nepripustné funkcie :

- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia
- bývanie, rekreácia a šport

Pre novú výstavbu v určených lokalitách :

- vypracovať následnú dokumentáciu zóny v súlade s rozvojovými zámermi na úrovni urbanistickej štúdie,
- zabezpečiť saturáciu technickej infraštruktúry vrátane dopravy aj s ohľadom na prípadný ďalší rozvoj

T.2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V ÚPN-O Dolné Orešany požadujeme :

- doplniť zariadenia občianskej vybavenosti tak, aby zodpovedali požiadavkám saturácie a dochádzkových vzdialeností - predovšetkým v nových lokalitách bytovej výstavby – nevylučuje sa spôsob „polyfunkčných“ objektov s funkciami bývania a OV
- vytvoriť v obci podmienky na starostlivosť o sociálne odkázaných občanov (napr. stravovanie, opatrovateľská služba ...)
- zachovať polohu zariadení OV najmä v centre obce, prípadnú zmenu funkčného využitia a podstatné stavebné zmeny zdôvodniť v súlade so záujmami obce
- prípadnú výstavbu zariadení vyššej OV preveriť na úrovni urbanistickej štúdie zóny a zdokumentovať súlad projektovej prípravy s koncepciou stanovenou v tomto ÚPN-O

T.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

ZÁSADY A REGULATÍVY PRE DOPRAVNÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

Rozvoj a skvalitnenie dopravných vzťahov v SÚ si vyžiada v oblasti rozvoja dopravy nasledovné opatrenia:

- upraviť bodové závady vrátane rozhládových dĺžok na jestvujúcej ceste II/502 v celom úseku k. ú., v prípade potreby opraviť ju na kategóriu C7,5/70 vrátane výstavby chodníkov a cyklistických pruhov a izolačnej zelene napojených na zastavané územie,
- upraviť bodové závady vrátane rozhládových dĺžok na jestvujúcej ceste III/5049 v celom úseku k. ú., v prípade potreby opraviť ju min. na kategóriu C6,5/60 vrátane výstavby chodníkov a cyklistických pruhov a izolačnej zelene napojených na zastavané územie,
- upraviť- rekonštruovať jestvujúce obslužné komunikácie, ktorých šírkové parametre nedosahujú minimálnu šírku jazdného pruhu 3 m (2,75 m) na kategórie v zmysle STN 73 6110
- upraviť jestvujúce miestne komunikácie, ktorých priestorové pomery nedovoľujú úpravy alebo svojim charakterom nie je nutné rekonštruovať, preradiť ich do kategórie upokojených komunikácií funkčnej triedy D1, šírky 4-6 m, s povolenou rýchlosťou 20 km.hod⁻¹ s patričným dopravným značením, v prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratiská v zmysle platných noriem,
- zabezpečiť výstavbu obojstranných chodníkov a cyklistických trás v celom úseku zastavaného územia pozdĺž hlavnej miestnej komunikácii a cesty II/502 a III/5049,
- zabezpečiť územno-technické podmienky na výstavbu miestnych obslužných komunikácií v nových stavebných obvodoch,
- pre miestne komunikácie v ťažisku územia s prevládajúcou funkciou individuálneho bývania zachovať podmienky pre výstavbu komunikácií obslužných upokojených,
- vybudovanie miestnych obslužných a prístupových komunikácií na rozvojových plochách v návrhovom období v zmysle návrhu v jednotlivých lokalitách - novonavrhované miestne komunikácie realizovať v kategórii MO 8/40, MO 7,5/40 (30), MOU 6,5/30, MO-D4,25/30,
- pre novonavrhované obytné zóny je potrebné navrhnuť nové miestne komunikácie s chodníkmi. Novonavrhované miestne komunikácie pripojené na nadradený dopravný systém riešiť v súlade s STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií,
- riešenie pešej dopravy vychádzajúc zo zásad zvýšenia bezpečnosti cestnej premávky, a to dobudovanie chodníkov v zastavanom území obojstranne (doplnenie chýbajúcich) resp. rekonštrukcia jestvujúcich v súlade s platnou STN na trasách MK, u ktorých to šírkové pomery stavebnej čiary umožňujú (min. šírka chodníka 1,5 m),
- zabezpečiť územno-technické podmienky pre vybudovanie novej cyklotrasy a v náväznosti na to vybudovať cyklotrasu s prepojením na Malokarpatskú cyklomagistrálu, podľa koncepcie vypracovanej pre územie regiónu.
- úpravu pešieho priestranstva v centrálnej časti obce v nadväznosti na navrhované oddychové plochy,
- pre potreby bytovej výstavby v rodinných domoch a bytových domoch garážovanie a odstavenie vozidiel v rámci RD A BD alebo samostatnými garážami resp. odstavnými spevnenými plochami na ich vlastných pozemkoch,
- potrebu budovania parkovacích a odstavných plôch je nutné zabezpečiť v náväznosti na súčasný stav na všetkých miestach novovznikajúcich prevádzkarní, objektov občianskej vybavenosti, lokalít pre rekreáciu, výrobu a ostatných spoločenských aktivít – s ich riešením je potrebné uvažovať už pri schvaľovaní projektovej dokumentácie, v ktorej bude dodaný výpočet parkovacích miest,
- v zmysle návrhu statickej dopravy je potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách, najmä v centrálnej časti obce,
- pri návrhu plôch OV, skladov, výroby a podnikateľských aktivít je potrebné navrhnuť nové miestne komunikácie, resp. účelové komunikácie s chodníkmi a s dostatočnými parkovacími miestami,

- v oblasti hromadnej dopravy osôb je potrebné všetky autobusové zastávky nové i jestvujúce usporiadať v zmysle platnej STN (autobusové niky – zastavovanie mimo priebežného jazdného pruhu) a rekonštruovať tak, aby zodpovedali zvýšeným estetickým nárokom,
- dopravné zariadenia – mosty (priepusty) v obci treba prehodnotiť v náväznosti na nové dopravné zaťaženie v rámci rozšírených stavebných aktivít,
- v oblasti rozvoja služieb pre motoristov v návrhovom období vytvárať územno-technické podmienky pre budovanie zariadení služieb pre motoristov na príľahlých plochách k ceste II/502 a III/50049 (zariadenie stravovania, resp. ubytovania),
- rozšírené uličné priestory doplniť parkovou zeleňou,
- v náväznosti na nové stavebné obvody prehodnotiť dopravné značenie v zastavanom i nezastavanom území,
- rešpektovať ochranné pásma ciest II. triedy, ktoré má šírku 25,0 m od osi cesty a ochranné pásma ciest III. triedy, ktoré má šírku 20,0 m od osi cesty, v k.ú. obce mimo zastavaného územia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách („Cestný zákon“) v znení neskorších predpisov.

Zásady a regulatívy zahŕňajú opatrenia na riešenie koordinácie dopravnej infraštruktúry v obci Dolné Orešany. Východiská riešenia rozvoja dopravnej infraštruktúry treba vidieť v systémových koncepčných a najmä investičných krokoch, ktoré treba presmerovať na dobudovanie jestvujúcich dopravných trás a zefektívnenie pohybu cieľovej dopravy vnútrošidelného významu.

ZÁSODOVANIE VODOU

Obec má vybudovanú kompletnú zásobovaciu vodovodnú sieť. Vodovod je prevádzkovaný vodárenskou spoločnosťou TAVOS a.s, závod Trnava.

Pre zásobovanie pitnou vodou v navrhovaných lokalitách bude potrebné zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie a následne realizovať výstavbu nového vodovodu. Pri návrhu vodovodu rešpektovať požiadavky vyplývajúce v zmysle STN a potreby vody. Zvýšený odber vody, ktorý vznikne novou výstavbou IBV a HBV bude zabezpečovaný z jestv. vodných zdrojov v Dolných a Horných Orešanoch.

Je potrebné previesť prekládku prívodu vody z vodojemu do obce, ktorý je vedený cez ihrisko. Prekládku vodovodu zabezpečuje TAVOS a.s.

Je potrebné zabezpečiť výmenu vodovodného potrubia z materiálu azbestocement a oceľ a nahradiť ho potrubím z materiálu HDPE.

ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD

Pre odvádzanie splaškových vôd z obce bude realizovaná splašková kanalizácia. Splaškové vody budú odvádzané spoločným kanalizačným zberačom Združenia obcí v povodí Parná do ČOV Trnava v Zelenči.

Výstavba kanalizácie v obci bude realizovaná podľa vypracovanej PD. PD kanalizácie je vypracovaná pre celú zastavanú časť obce a zabezpečí odvádzanie splaškových vôd z celej obce.

Jestvujúca kanalizácia, ktorá odvádzala splaškové vody do biologického septiku bude po realizácii vyprojektovanej splaškovej kanalizácii zrušená.

Pre navrhované lokality je potrebné zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie a následne realizovať výstavbu novej kanalizácie.

Na odvádzanie zrážkových – dažďových vôd z komunikácií, doporučujeme vypracovať štúdiu odvádzania dažďových vôd spolu s riešením miestnych komunikácií.

ZÁSODOVANIE PLYNOM

Pre presné posúdenie plynovodnej siete v obci s výhľadom do r. 2025 je potrebná aktualizácia generelu plynifikácie obce s novými požiadavkami odberu plynu, za spolupráce s dodávateľom – SPP, a.s. Bratislava. V navrhovaných lokalitách zabezpečiť vypracovanie PD plynifikácie a následne zabezpečiť realizáciu novej plynovodnej siete.

ZÁSODOVANIE ELEKRICKOU ENERGIU

Potrebné je obnovovať a rekonštruovať jestvujúcu primárnu VN i sekundárnu NN distribučnú sieť spolu s verejným osvetlením a v navrhovaných zástavbách riešiť tieto rozvody podľa vyhlášky MŽP SR č. 535/2002 Z. z. výlučne káblami v zemi.

V sídelnom útvare je nevyhnutné dobudovať celú distribučnú sieť, ako aj verejné osvetlenie i na

navrhovaných plochách.

Pri náhrade jestvujúcej stožiarovej trafostanice za trafostanicu kioskovú je bezpodmienečne nutné realizovať preložku jestvujúceho vzdušného 22 kV vedenia káblom do zeme.

T.4. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

V ÚPN-O Dolné Orešany požadujeme :

Pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- Rozvíjať potenciál zachovaných kultúrno-historických a spoločenských hodnôt , ktoré charakterizujú dané prostredie.
- Zachovať pôvodnú vidiecku štruktúru osídlenia a kompozíciu vo vzťahu k okolitej krajine, pri novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby a jej tvaroslovie (stavebná čiara, uličná čiara, výšková hladina zástavby, tvar striech a pod.).
- Zachovať a chrániť solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou, architektonické a technické pamiatky. Osobitne :
 - objekt rímsko-katolíckej fary s prilahlými hospodárskymi objektami a s múrom, ohraničujúcim parcelu situovaný pri kostole - stred obce
 - socha sv. Jozefa r.1831 pri kostole – „roku žalosťnem choleri...“
 - ústredný kríž na cintoríne r.1862 Kristus na kríži
 - Pieta na cintoríne
 - kaplnka sv. Floriána pri hlavnej ceste
 - areál okolo kaplnky Svätej Trojice so zastaveniami a s ústredným krížom 19. stor.
 - socha sv. Jána Nepomuckého situovaná pri hradbovom múre pri kostole v strede obce z roku 1801
 - pomník padlým v I. a II. svetovej vojne na začiatku Hlavnej ulice
 - prístenný kríž (19. stor.) pri ceste smer Trnava
 - prístenný kríž z r. 1831 obnovený r.1903 pri ceste smer H.Orešany
 - objekty z pôvodnej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom, napr. domy č. 19, 200, pri hlavnej ceste, pri kostole, na Hlavnej ulici domy č. 233, 234, 240
- Zachovať a chrániť v zmysle Zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu nasledovné národné kultúrne pamiatky, zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF) Slovenskej republiky :
 1. rímsko-katolícky kostol Nanebovzatia Panny Márie a hradbový múr č. ÚZPF SR 816/1,2,
 2. pránier, č. ÚZPF SR 815,
 3. kaplnka Svätej Trojice, č.ÚZPF SR 817,
 4. kamenná krstiteľnica s kovovým poklopom, č.ÚZPF SR 456/0.
- Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk predpokladaných v zemi v zmysle Zákona č.50/1976, jeho zmien a doplnkov a Zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu dodržať nasledovné :

Investor/stavebník si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba a pod.). Dôvodom je, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

Pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

- zachovať súčasnú krajinnú štruktúru – dotvoriť katastrálne územie navrhovanými prvkami MÚSES, ktorý je potrebné vypracovať
- zabezpečiť ochranu genofondovo významných lokalít
- zachovať prírodné kompozičné línie vodných tokov a plôch

Pre vytváranie ekologickej stability vrátane plôch zelene

- rešpektovať návrh ekostabilizačných prvkov, ktoré prepoja poľnohospodársku krajinu so zastavaným územím obce

- chrániť a doplniť plochy krajinskej zelene
- revitalizovať a doplniť plochy sídelnej zelene v navrhovanom zastavanom území
- oddeliť plochy výroby a skladovania od obytnej zóny súvislým zeleným pásom

T.5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V ÚPN-O Dolné Orešany požadujeme :

- vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek životného prostredia
- stanoviť (napr. všeobecne záväzným nariadením obce) zásady pre posudzovanie drobného chovu hospodárskych zvierat a to pre vlastnú potrebu aj pre zmluvný chov hospodárskych zvierat
- zabrániť znečisťovaniu vôd dobudovaním kanalizácie so zaústením do ČOV
- dodržať hygienické zásady pre zber, triedenie a likvidáciu odpadov, v tom zriadenie zberného dvora a príp. súvisiacej kompostárne
- obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením objektov na vykurovanie plynom
- nepovoľovať výstavbu na riešenom území v prípade, že nie je jednoznačne dokázané, že výstavba nemá negatívny dosah na kvalitu životného prostredia
- v riešenom území zachovať, udržiavať a dopĺňať zeleň pri výsadbe biotopicky a ekologicky vhodných rastlinných druhov s ohľadom na hygienický, estetický a priestorovo-kompozičný význam
- klásť dôraz na ochranu pôdneho fondu pri rešpektovaní navrhovaného územného rozvoja obce
- pri stavebných a iných aktivitách v území riadiť sa zásadami a regulatívmi ochrany prírody, tvorby krajiny a predovšetkým ekologickej stability (v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Zz a ďalších aktuálnych noriem)
- V riešenom území sa nachádza Zelnicový potok (Orešanka). Je potrebné ponechať pás pre manipuláciu, údržbu, opravy a povodňovú aktivitu v šírke min. 4,0 m od brehovej čiary. Akúkoľvek inžiniersku činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokom odsúhlasiť so Slovenským vodohospodárskym podnikom.
- Ak je v rámci rozvojových zámerov nutné odstraňovanie drevín rastúcich mimo les, je potrebné uskutočniť náhradnú výsadbu, alebo finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty odstránených porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň.
- Vytvoriť také usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovaných obytných alebo rekreačných zón, ako i iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej, alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastami.
- V riešených lokalitách zachovať interakčné prvky (remízky, vetrolamy, mokradové plochy a zeleň nimo navrhovaných stavebných objektov).
- Pri návrhoch novej súvislej obytnej zástavby zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s koridorom inžinierskych sietí.
- Pri riešení uličných koridorov územne vymedziť plochy účelovej izolačnej zelene v obci popri navrhovaných komunikáciách.
- Územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná, alebo dopravná funkcia v protiklade s obytňou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov – nežiadúce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridorom inžinierskych sietí.
- Dôsledne uplatňovať a realizovať opatrenia navrhované v statutiach, týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny.
- Funkčnosť regionálneho biokoridoru a biocentra zabezpečiť ich zodpovedajúcou ochranou pred nevhodnou zástavbou, to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, resp. sem neumiestňovať nevhodné stavby. Minimálna šírka regionálneho biokoridoru je 40 m, lokálneho biokoridoru 20 m.
- Rešpektovať Zákon o vodách č.364/2007 Z.z. a príslušné platné normy.

- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s vodným tokom bude potrebné odsúhlasiť so správcom vodného toku.
- Pri vodných tokoch je potrebné ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 4,0 m od brehovej čiary toku.

T.6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Vymedzenie zastavaného územia pre Návrh ÚPN-O Dolné Orešany je dostatočne dokumentované vo výkresovej časti elaborátu. O zmenu hranice zastavaného územia požiada obec v zmysle Metodického pokynu Ministerstva pôdohospodárstva SR pre postup pri rozširovaní hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990 – č.8355/2000-620 resp. v súlade so znením ďalších platných predpisov.

T.7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Vymedzenie ochranných pásiem je dokumentované v textovej časti. Všetky ochranné pásma či už uvedené v ÚPN-O, alebo neuvedené (ale vyplývajúce z platnej legislatívy v čase prípravy investičných zámerov) musia byť rešpektované ! Prípadné výnimky, alebo požiadavky na aktivity v území ochranných pásiem musia byť kvalifikovane zdôvodnené a odsúhlasené v územnom, resp. stavebnom konaní

Na územíjadrovej obce, ktoré je riešené ako zastavané, resp. navrhované na zástavbu v ÚPN-O Dolné Orešany nie sú vyhlásené žiadne chránené územia a nie je spracovaný návrh na ich vyhlásenie. Na ostatnom území katastra obce sa nachádzajú chránené územia, lokality a zdroje, pri ktorých je potrebné dodržať stanovený režim. Dokumentované sú v grafickej časti ÚPN-O na výkresoch č.06 – ochrana prírody a tvorba krajiny a č.08 – schéma záväzných častí. V prípade, že pri stavebných, resp. prieskumných prácach vyhotoviteľ narazí na archeologické pamiatky, ohlási túto skutočnosť investorovi. Ten je povinný bezodkladne informovať orgány pamiatkovej ochrany.

Ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie sú stanovené zákonom č. 442/2002 Z.z.

- vodovod, kanalizácia do DN 500 1,5 m obojstranne

Ochranné pásmo vodného zdroja

Kozí stok	-	PHO I°	-	25 x 25 m
Pod horárňou	-	PHO I°	-	30 x 100 m
Vodojem	-	PHO I°	-	25 x 50 m

Ochranné pásma plynárenského zariadenia sú stanovené zákonom č. 656/2004 Z.z.

STL plynovod a prípojky v zastavanom území obce - 1m obojstranne

regulačná stanica plynu – RS - 8 m

plynovod a plyn. prípojka do DN 200 - 4 m obojstranne

Bezpečnostné pásmo plynárenského zariadenia sú stanovené zákonom č.656/2004 Z.z.

VTL plynovod a prípojka DN 80 a DN 150, PN 40 - 20 m obojstranne

regulačná stanica plynu – RS - 50 m

Pri riešení územného rozvoja obce je potrebné dodržiavať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení – vodovod, kanalizácia, plynovod, vodný zdroj, vodojem, čerpacie stanice odpadových vôd a vodných tokov, v zmysle zákonov, vyhlášok, nariadení a technických noriem. V prípade potreby riešený návrh konzultovať s prevádzkovateľom zariadenia.

Pri výstavbe treba rešpektovať ochranné pásma elektroenergetických zariadení podľa zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike.

– Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je 10 m pri napätí do 35 kV vrátane, v súvislých lesných priesekoch 7 m,

– Ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

– Ochranné pásmo vonkajšej (stožiarovej) trafostanice 22/0,4 kV je vymedzené vzdialenosťou 10 m od jej konštrukcie. Ochranné pásmo murovanej (kioskovej) trafostanice je vymedzené oplatením alebo obstavanou hranicou trafostanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do trafostanice na výmenu technologických zariadení.

Pre cestné komunikácie v nezastavanom území obce platia ochranné pásma v zmysle vyhl. č. 193/1997 úplného znenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a jeho vykonávacieho predpisu pre ochranné pásma vyhl. č. 35/84 Zb.:

- | | |
|---|---------------------|
| - Cesta III. triedy v nezastavanom území obce: | 20 m od osi vozovky |
| - Cesta II. triedy v nezastavanom území obce: | 25 m od osi vozovky |
| - OP miestnej komunikácie v nezastavanom území: | 15 m od osi vozovky |

V zastavanom území obcí ochranné pásma pozdĺž komunikácií platia v zmysle vyhlášky pre civilnú obranu pre prejazdnosť komunikácie a proti zavaleniu. Táto šírka je na zbernej komunikácii a na vybudovaných obslužných komunikáciách v obci zachovaná.

T.8. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Plochy a poloha verejnoprospešných stavieb pre obec sú dokumentované v textovej a výkresovej časti. Jedná sa predovšetkým o stavby pre dopravu, technickú infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Podrobnejšie v časti T.10. a iné časti textu.

Doprava :

- zberné komunikácie (B2, B3) – rezervovať plochy pre úpravu pripojovacích oblúkov miestnych komunikácií (MK)
- miestne komunikácie obslužné – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, chodníky, verejná zeleň, parkoviská
- miestne upokožené komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, chodníky, verejná zeleň, parkoviská
- účelové prístupové komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, chodníky, verejnú zeleň, parkoviská, premostenia
- komunikácie pre cyklistov a pre peších – rezervovať plochy pre komunikácie, chodníky, verejná zeleň

Zásobovanie elektrickou energiou :

- pridružený priestor popri komunikácii na káblové rozvody VN a NN v zemi a priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a rozvodových istiacich skríň
- priestor v zastavanom i nezastavanom území na demontáž vzdušného 22 kV vedenia a osadenie novej kioskovej transformačnej stanice
- priestor v ochrannom pásme vzdušného 22 kV linky č.217 pri lokalite A5 „Prvá pažitná“ na káblové prepojenie jestvujúcej vzdušnej distribučnej siete NN

Zásobovanie plynom :

- pridružený priestor pre vedenie plynovodnej siete
- priestory na území obce súvisiace s technickými zariadeniami, potrebnými pre dobudovanie plynovodnej siete

Zásobovanie vodou a kanalizácia :

- pridružené priestory pre rozvody vody a kanalizácie
- priestory na území obce súvisiace s technickými zariadeniami, potrebnými pre dobudovanie siete obecného vodovodu a odkanalizovania obce

Odpadové hospodárstvo :

- priestor zberného dvora pre zber odpadu, resp. druhotných surovín (mimo odpadu, ktorý bude odvázaný priamo na skládku) v areáli býv. JRD.

Tieto verejnoprospešné plochy musia byť spracované v podrobnejšej dokumentácii s predpokladanými investičnými prostriedkami, prerokované a schválené. Následne budú použité ako podklad pre prípadné vyvlastňovacie konanie, zmeny vlastníkov pozemkov a vyňatia z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

T.9. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY (resp. UŠ)

Podrobnejšiu dokumentáciu na úrovni ÚPN zóny nepožadujeme. Na preverenie rozvojových zámerov obce v konkrétnych územiach a na špecifikovaných plochách je pri dodržaní koncepcie ÚPN-O potrebné preverenie možnosti a vhodnosti výstavby na úrovni urbanistickej štúdie, resp. dokumentovať súlad s ÚPN-O v rámci dokumentácie pre územné konanie. Jedná sa najmä o lokality :

- pre funkciu bývania v RD - lokality uvedené pod označením A1 (Druhá obecná), A2 (Za humnami), A3 (Na vináreň), A4 (Šajcle), A5 (Prvá pažiť), A6 (Kapustnice).
- pre funkciu bývania v BD príp. s polyfunkciou - lokality uvedené pod označením B1 (Šajcle), B2 (Za humnami), B3 (Kapustnice).
- pre funkciu nezávadnej výroby, skladovania a služieb najmä na ploche bývalého JRD – pozor na riešenie dopravy a vhodného návrhu funkčných plôch.
- v rámci vyššie uvedených lokalít budú zároveň riešené funkcie dopravy a technickej infraštruktúry, ako aj súlad s podmienkami ochrany životného prostredia.

T.10. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ako verejnoprospešné stavby v súlade s predloženou koncepciou ÚPN-O navrhujeme:

- vybudovať vyprojektovanú splaškovú kanalizáciu a súvisiace stavby v obci
- vybudovať splaškovú kanalizáciu a súvisiace stavby v navrhovaných lokalitách
- rozšírenie celoobecného vodovodu a súvisiace stavby v navrhovaných lokalitách A1, A2, B2, A3, A4, B1, A5, A6, B3
- rozšírenie plynofikácie a súvisiace stavby v navrhovaných lokalitách A1, A2, B2, A3, A4, B1, A5, A6, B3
- rekonštrukcia a výstavba elektrickej siete NN a VN
- preložka vzdušného vedenia 22 kV káblom do zeme
- výstavba elektrických transformačných staníc 22/0,4 kV
- výstavba a rekonštrukcia verejného osvetlenia
- výstavba a rekonštrukcia telekomunikačných zariadení
- úprava pripojovacích, resp. smerových oblúkov na hlavnej miestnej komunikácii C2
- úprava priestorového a smerového vedenia trasy cesty II/502, III/5049 v centre obce
- novonavrhovaná sieť miestnych obslužných komunikácií funkčných C3
- rekonštrukcie jestvujúcich obslužných komunikácií na funkčnú triedu C2, C3, D1
- úprava dopravného priestoru ulíc (vozovka, chodníky, zeleň)
- vybudovanie parkovísk
- vybudovanie a rekonštrukcia autobusových zastávok s príslušenstvom
- vybudovanie dopravných plôch pre rekreačno-športové lokality
- novonavrhovaná sieť komunikácií pre peších a cyklistov D2, D3
- rekonštrukcia komunikačnej siete D2, D3 pre peších a cyklistov D2, D3 v zm. STN
- rekonštrukcia dopravných objektov – premostení
- vybudovanie zberného dvora na veľkoobjemový odpad, nebezpečný a vybraný ostatný odpad vrátane vybudovania kompostárne pri zbernom dvore
- výsadba (dotvorenie) zelene na plochách, ktoré plnia funkciu verejnej, sídelnej zelene, izolačnej zelene a najmä funkciu interakčných prvkov siete ÚSES
- výstavba detských ihrísk a športovísk vrátane cyklotrás stanovených podľa koncepcie regiónu
- rekonštrukcia (oprava, údržba, prestavba) objektov školstva, telovýchovy a kultúry vrátane kultúrnych pamiatok