

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
VELKÉ ORVIŠTE

ZMENA 2/2022
ČISTOPIS

ZÁVÄZNÄ ČASŤ V PLNOM ZNENÍ
VRÁTANE ZMENY 1/2014

OBSTARÁVATEĽ: OBEC VELKÉ ORVIŠTE
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: MAREC 2024

18. Návrh záväznej časti

Záväzná časť je spracovaná v plnom znení, vrátane zmien a doplnkov č.1/2014. **Návrh zmien a doplnkov č.2/2022 je doplnený červenou kurzívou.**

Zámerom návrhu riešenia Územného plánu obce V. Orvište je vytvoriť pre obec a jeho spádové územie optimálne podmienky pre aktivity s funkčnou náplňou, akú si dané sídlo a jeho obyvatelia vyžadujú.

V záväznej časti sú zahrnuté nasledovné zásady a regulatívy:

a.) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Celková charakteristika sídelného útvaru, jeho funkčná kategória zostáva v návrhu nezmenená. Súčasná aj výhľadová funkcia obce Veľké Orvište, ako prímestského sídla je obytná a výrobná, s udržiavaním poľnohospodárskej výroby viac v rastlinnej forme a s prevahou bývania v rodinných domoch. Bytový fond sa javí pri bežnom bonitačnom hodnotení, schopný uspokojovať súčasné požiadavky.

Predpokladom uspokojenia návrhových a výhľadových požiadaviek je jeho kontinuálna prestavba, dostavba a nová výstavba pre návrhové obdobie do roku 2015-2020, bez časového čiastkového určenia, **bez etapizácie**. Predpokladá sa, že jednotlivé lokality **sa budú otvárať súčasne s výstavbou inžinierskych sietí**. Tento fakt ovplyvňuje aj členenie územia. Na okraji námestia pri vstupe zo severozápadu je kostol. Pôvodné námestie je predĺžené východným smerom. Objekty rodinných domov sú zoskupené v súvislej zástavbe, medzi nimi sa sporadicky vyskytujú objekty občianskej vybavenosti. Dožitím sťahovaných objektov vznikli prieluky. Táto časť obce je v návrhu zaradená do lokality **č.9** a predpokladá sa jej rekonštrukcia a prestavba, s maximálnym zachovaním jestvujúceho charakteru obce, s vytvorením námestia a zhodnotením objektu kultúrneho domu a obecného úradu. Objekty občianskej vybavenosti zostávajú rozptýlené medzi obytnými objektmi hlavne v centre obce. Výnimku predstavujú objemovo väčšie zariadenia občianskej vybavenosti ako je kultúrny dom a predajňa potravín a pohostinstva, ktoré sa nachádzajú v blízkosti ťažiska sídla. V tejto polohe sú dostatočné plošné rezervy pre doplnenie tejto občianskej vybavenosti. Tieto objekty sú v návrhu doplnené vysokou i nízkou zeleňou a účelovými zariadeniami. **Táto časť územia je zaradená do funkčnej plochy A – obytné územie bývanie v rodinných domoch a občianska vybavenosť buď ako sólo stavby alebo zaradenie k bývaniu s vytvorením polyfunkcie.**

Novšia zástavba je situovaná na juhovýchodnej strane sídla a v severnej časti sídla, **táto je zaradená do funkčnej plochy B1 – obytné územie a súkromné záhrady**, kde zástavba plynule zrástá s rekreačnou a športovou funkciou **E**.

Nové plochy pre bývanie sú situované do troch polôh a zaberajú aj plochy poľnohospodárskej pôdy v extraviláne. Preto návrh rieši aj rozšírenie hraníc zastavaného územia. **Lokality sú zahrnuté do návrhového obdobia bez rozdelenia na etapy**. Lokalita č.1 sa nachádza juhovýchodne od centra. Časť tejto lokality je v intraviláne a väčšia časť zasahuje do extravilánu. Touto novou zástavbou rodinnými domami dôjde k záberu **poľnohospodárskej pôdy**, vo vlastníctve súkromných osôb. Táto lokalita je z hľadiska hospodárenia veľmi nevhodne situovaná, tvorí enklávu medzi zastavaným územím a diaľnicou a je dosť zložito prístupná. **Je zaradená do funkčnej plochy B1 – obytné územie a súkromné záhrady**. Druhá lokalita č.5 je navrhovaná v priestore za Liehovarom. Čiastočne zasahuje do súkromných záhrad a časť zasahuje do extravilánu **je vo funkčnej ploche B2 – obytné územie, rodinné domy a bytové domy**, tretia lok. č.6 je zmenená na funkčnú plochu z výroby do **B2 – obytné územie, rodinné domy a bytové domy**. Lokalita č.3 je celá v extraviláne ako funkčná plocha **B1 – obytné územie a súkromné záhrady**, druhá časť **za cestou** je zahrnutá do výhľadu. Pri všetkých troch lokalitách dochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita č. **1a** je zaradená do funkčnej plochy **B2**. Keďže v záväznom regulatíve 5.6 záväznej časti ÚPN veľkého územného celku Trnavského kraja sa uvádza, že je potrebné

stabilizovať výmeru najkvalitnejších pôd, najmä pod závlahami, požadovaná plocha zo strany vlastníkov pozemkov v danom území sa minimalizovala tak, aby mohla vzniknúť obojstranná ulica (z hľadiska hospodárnosti pri realizovaní technickej infraštruktúry), aj pri dodržaní ustanovenia § 11 ods.6 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách, v znení neskorších prepisov, pretože povolením výnimiek nesmie dôjsť k rozšíreniu súvislej zástavby obcí obostavaním komunikácie. Preto sa vytvára súbežná ulica s cestou **III/1257** napojená kolmým vstupom do lokality v jestvujúcej križovatke do lokality Topoľové.

Ostatné lokality č.2 a č.4 sú v zastavanom území, pri ich výstavbe sa počíta so záberom záhrad v zastavanom území.

Športové ihrisko je situované v severozápadnom okraji zastavaného územia v tesnej blízkosti navrhovanej rekreačnej lokality rybníka Hliník, spolu sú zaradené do funkčnej plochy **F** – plocha športu a rekreácie. S jeho rozšírením sa zaberala rezervná plocha za cintorínom, ktorá slúži ako tréningové ihrisko. Na jeho kvalitatívne zhodnotenie je v danej lokalite dostatočný priestor.

Na juhozápadnom okraji obce je lokalizované jedno hospodárske stredisko poľnohospodárskeho družstva Ostrov, časť objektov mechanizácie, skladovacie priestory, objekty bývalej administratívy a aj niektoré objekty živočíšnej výroby sú zaradené do lokality č.7 – funkčnej plochy **D1** - plochy priemyselnej výroby, skladového hospodárstva, odpadového hospodárstva so separovaním, likvidáciou, recykláciou a zhodnocovania odpadov všetkých druhov a kategórií, pri dodržaní prísnych zásad ochrany životného prostredia a zdravia obyvateľstva. A vo zvyšnej časti dvora je sústredený chov hovädzieho dobytku zaradené do funkčnej plochy **C** – plocha poľnohospodárskej výroby. Hranica hygienického ochranného pásma sa zmení vo vzťahu na obytné územie, iba čiastočne zasahuje aj časť obytnej zástavby jestvujúcej a navrhovanej lokality č.3 a časť lokality vo výhľade po roku 2020. Vzhľadom k tomu, že navrhovaná lokalita je v tesnej blízkosti jestvujúcej aj navrhovanej lokality č.3 s obytnou funkciou, pri výbere výrobných zariadení bude potrebné klásť výrazný dôraz na ochranu životného prostredia a ochranu bezpečnosti a zdravia obyvateľstva.

Pôvodný územný plán rieši plochy pre rozvoj ľahkého priemyslu, výroby s skladov, v lokalite č.6 v riešených zmenách a doplnkoch je návrh na zmenu z výroby na bývanie. Jedná sa o doplnenie enklávy zastavaného územia na severnom okraji intravilánu, čím sa predpokladá vytvorenie nových plôch pre bývanie, zaradených do funkčnej plochy **B2** – obytné územie, rodinné domy a bytové domy, Vzhľadom k tomu, že navrhovaná lokalita je v tesnej blízkosti jestvujúcej aj navrhovanej lokality č.5 s obytnou funkciou, pri tejto zmene funkčného využitia lokality sa tieto funkčné plochy zjednotia a nebude potrebné klásť výrazný dôraz na ochranu životného prostredia a ochranu bezpečnosti a zdravia obyvateľstva.

V návrhu nie sú vyčlenené plochy pre chov hospodárskych zvierat, pre formu samostatne hospodáriacich roľníkov, pretože pre zachovanie ochranných pásiem vodných zdrojov a dodržiavanie hygienických zásad v týchto ochranných pásmach, je takáto funkcia nežiadúca. Drobný chov pre vlastné potreby je možné uskutočňovať pri vlastnom bývaní, za predpokladu prísneho dodržania hygienických zásad. Pre takýto chov sú najvhodnejšie pozemky na južnom a juhovýchodnom okraji zastavaného územia. Za neprípustné návrh považuje umiestňovanie, aj keď drobného chovu v novo navrhovanej lokalite č.1, 1a, 2 a 9. Návrh predpokladá, že podmienky pre vedenie drobného chovu zvierat, vydá obec formou Všeobecného nariadenia obce .

Na južnom a severovýchodnom okraji obce sú jestvujúce zariadenia výroby, skladov a drobných prevádzok sú zaradené do funkčnej plochy **D2** – plocha výrobná, drobné prevádzky, veľkosklady.

Na východnom okraji zastavaného územia, pri potoku Dubová sa nachádzajú záhradky zaradené do funkčnej plochy **E** – záhradkárske územie.

Hlavnou urbanistickou a nosnou kostrou obce je cesta **III/1257** (Piešťany - Ostrov).

Jedinou výškovou dominantou je kostol. Hmotovou dominantou je združené zariadenie obecného úradu a kultúrneho domu. Cenným urbanistickým priestorom sa stáva novo vybudované centrum, ktoré doplnilo súvislou a rozptýlenou zeleňou podporilo faktické ťažisko obce Veľké

Orvište.

b.) Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Poľnohospodárstvo

Obec Veľké Orvište sa nachádza v poľnohospodárskej krajine s veľmi vhodnými podmienkami na poľnohospodársku výrobu. Aby územie bolo podporené aj z hľadiska ekologickej stability, je nutné podporiť diverzitu územia v poľnohospodárskej krajine. Preto je potrebné zmenšiť veľkobloky poľnohospodárskej pôdy tým, že v krajine vzniknú nepravidelné remízky tvorené nelesnou stromovou a krovinnou vegetáciou.

Navrhovanou výsadbou vetrolamov, ozelenením poľných ciest a zakladaním ostrovčekov nelesnej stromovej a krovinnéj vegetácie sa podporí ochrana pôdy a zabráni sa veternej erózii územia.

V záväznom regulatíve 5.6 záväznej časti ÚPN veľkého územného celku Trnavského kraja sa uvádza, že je potrebné stabilizovať výmeru najkvalitnejších pôd, najmä pod závlahami, preto sa pri výbere plôch pre rozvojové lokality tento záväzný regulatív zohľadňoval a zábery na týchto osobitne chránených pôdach bolo nutné minimalizovať.

Limity podľa zaradenia do funkčných plôch sú nasledovné:

C - plocha poľnohospodárskej výroby

Hlavná funkcia:

- Poľnohospodárska výroba
- Chov hovädzieho dobytku
- objekty pre prechodné ubytovanie a objekty pre bývanie v sociálnom zariadení
- Plochy prislúchajúce k výrobe - zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok súvisiacich s poľnohospodárskou výrobou
- Garáže a dielne pre poľnohospodárske stroje
- Pohonné látky pre poľnohospodárske mechanizmy

Neprípustné:

- Bývanie
- Autoservis

Podlažnosť:

- Primeraná budovám pre poľnohospodársku výrobu

Intenzita využitia:

- 70% zastavaná plocha
- 30% zeleň

Ostatné limity:

- Nezvyšovať kapacitu chovu
- Zohľadňovať blízkosť ochranného pásma vodných zdrojov

Priemyselná výroba

Návrh predpokladá vzhľadom na polohu obce rozsiahly stavebný rozvoj obce, tým aj množstvo pracovných príležitostí v oblasti stavebníctva.

Návrh rieši aj plochy pre rozvoj ľahkého priemyslu, výroby a skladov, skládok, spracovanie a zhodnocovanie odpadov všetkých kategórií v lokalite č.7. Jedná sa o doplnenie a rozšírenie už jestvujúcej výrobnéj a skladovej funkcie v území na západnom okraji zastavaného územia, čím sa predpokladá vytvorenie nových pracovných príležitostí v rozsahu 20-50 pracovných miest. Vzhľadom k tomu, že navrhovaná lokalita je v tesnej blízkosti jestvujúcej aj navrhovanej lokality č.3 s obytnou funkciou, pri výbere výrobných zariadení a zariadení na spracovanie odpadov, bude potrebné klásť výrazný dôraz na ochranu životného prostredia a ochranu bezpečnosti a zdravia obyvateľstva.

Limity podľa zatriedenia do funkčných plôch sú nasledovné:

D1 – plocha priemyselnej výroby, skladov, skládok ...jedná sa o lokalitu č.7 v areáli poľnohospodárskeho družstva

Hlavná funkcia:

- Výroba
- Sklady
- Garáže a parkovania na vlastných pozemkoch
- Administratíva
- Skládky
- Zariadenia na separovanie a zhodnocovanie všetkých druhov odpadov
- Ochranná zeleň
- Plochy prislúchajúce k výrobným zariadeniam, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich so samotnou výrobou umiestnenou v danom areáli
- Zneškodňovanie odpadov, zariadeniami, ktoré spĺňajú všetky parametre na ochranu životného prostredia - ochrana spodných vôd, ovzdušia, pôdy a zdravia obyvateľstva.

- Objekty pre prechodné ubytovanie pre zamestnancov

Nepripustné:

- Objekty pre trvalé bývanie
- Objekty občianskej vybavenosti
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Administratívne budovy – 2 podlažia – maximálne 2 podlažia a podkrovie
- Sklady, haly max. 5 m

Intenzita využitia:

- 70% - zastavaná plocha
- 30% - zeleň

D2 – plocha výrobná, drobné prevádzky, veľkosklady - jedná sa o jestvujúce prevádzky a výrobné objekty, veľkosklady na severnom a východnom okraji obce.

Hlavná funkcia:

- Drobné výrobné prevádzky
- Sklady
- Garáže a parkovania na vlastných pozemkoch
- Administratíva
- Veľkosklady, obchody
- Plochy prislúchajúce k výrobným a skladovým zariadeniam, zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich so samotnou výrobou umiestnenou v danom areáli
- Výrobné zariadeniami, ktoré spĺňajú všetky parametre na ochranu životného prostredia - ochrana spodných vôd, ovzdušia, pôdy a zdravia obyvateľstva.

Nepripustné:

- Objekty pre trvalé bývanie
- Objekty občianskej vybavenosti
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Administratívne budovy – 2 podlažia – maximálne 2 podlažia a podkrovie
- Sklady, haly max. 5 m

Intenzita využitia:

- 70% - zastavaná plocha
- 30% - zeleň

Lesné hospodárstvo

Vzhľadom na absenciu lesných porastov, v krajine záujmového územia je iba malá plocha lesa Blatiny, nie je prípustné lesné hospodárenie.

Ťažba nerastných surovín

Ťažba nerastných surovín sa v území nerealizuje.

Cestovný ruch, rekreácia a využívanie voľného času

Vzhľadom na to, že samotné sídlo ako i jeho okolie poskytujú potenciálne vhodné podmienky pre krátkodobú rekreáciu je možné navrhovanými opatreniami podporiť vidiecky a poznávací turizmus v tejto oblasti a to využitím potenciálu pre cykloturistiku, ktorú je vhodné podporiť v území návrhom cyklistickej turistickej trasy. Návrh sa týka podpory vzniku cyklotrasy orientovanej na poznávanie sakrálnych prvkov krajiny a navrhované trasy budú hlavne zamerané na prepojenie obce s mestom Piešťany a riekou Váh.

Plochy športu, rekreácie a záhradkárska osada - vodná plocha na okraji zastavaného územia je navrhnutá pre krátkodobú rekreáciu, a zároveň plní aj funkciu biocentra preto sú prípustné iba zariadenia pre uspokojenie týchto potrieb. Vzhľadom na jej združenú funkciu s rybníkárom je neprípustné používať k vodným športom motorové zariadenia. Plocha bude doplnená vhodnou zeleňou. Do týchto plôch patrí aj futbalové ihrisko s tréningovým ihriskom a záhradkárska osada.

Limity podľa zatriedenia do funkčných plôch sú nasledovné:

F – územie športu a rekreácie - jedná sa futbalové ihrisko a tréningové ihrisko a oddychovo rekreačnú plochu Hliník takmer v centre obce.

Hlavná funkcia:

- Ihriská
- Objekty úzko spojené so športom, šatne, tribúny, občersvenie
- Oddychové plochy
- Ihriská pre deti
- Zeleň
- Vodná plocha pre rybárstvo
- Priestory pre kultúrne podujatia pri Hliníku (amfiteáter, pódium)

Prípustné:

- Oddychové plochy pre cyklistickú trasu.
- Vodná plocha pre kúpanie
- Ubytovanie pre CR
- Objekty pre stravovanie
- Náučný chodník
- Verejná zeleň

Neprípustné:

- Žiadne motorové vodné športy
- Skládky
- Bývanie

Podlažnosť:

- Max. 2 podlažia

Intenzita využitia:

- 10% -20% zastavaná plocha vrátane chodníkov a spevnených plôch a prvkov drobnej architektúry

Ostatné limity:

- Zabezpečiť funkčnosť prvku ÚSES rešpektovaním jeho ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do jeho plochy výraznými bariérovými prvkami, oplateniami, resp. neumiestňovať sem budovy a stavebné zámery - Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m.
- Minimalizovať výrub jestvujúcich drevín.

E – záhradkárske územie - jedná sa jestvujúcu záhradkársku osadu na východnom okraji obce pri potoku Dubová.

Hlavná funkcia:

- Súkromné záhradky
- Záhradné domčeky, sklady záhradného náradia, ovocia a zeleniny
- Cesta a ostatná technická infraštruktúra

Prípustné:

- Kompostoviská
- Oddychové plochy
- Ihriská pre deti
- Zeleň

Nepripustné:

- Sklárky
- Bývanie

Podlažnosť:

- Max. 1 nadzemné podlažie

Intenzita využitia:

- 10% - zastavaná plocha vrátane chodníkov a spevnených plôch

Ostatné limity:

- Zabezpečiť funkčnosť prvku ÚSES rešpektovaním jeho ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do jeho plochy výraznými bariérovými prvkami, oplateniami, resp. neumiestňovať sem budovy a stavebné zámery - Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m.
- Minimalizovať výrub jestvujúcich drevín.
- V ochrannom pásme vodného toku (6,0m) nie je prípustná orba, stavenie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.
- V ochrannom pásme vod. toku je neprípustné trvalé oplatenie, aby bol zachovaný prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

Bývanie, zeleň a technická infraštruktúra

Zájmové územie je z urbanistického hľadiska vhodné na realizáciu nových zámerov, tak pre bývanie, výrobu ako aj rekreáciu. Nové zámery sú citlivo vkladané do krajiny tak, aby nenarušili jej typický krajinný ráz a zároveň limity určujú ďalší urbanizačný rast v lokalite č.1, medzi Diaľnicou a jestvujúcim intravilánom, kde je plánovaná výstavba nových ulíc, počíta sa tu s potenciálnym uličným stromoradiím. Podobne v tejto lokalite, ktorú územný plán navrhuje na IBV, spolu s proti hlukovou bariérou rieši aj výsadbu zelene v priestore medzi ochranným pásmom diaľnice a navrhovanou hranicou zastavaného územia. Nové verejné sadové úpravy je nutné zapracovať do PD v štádiu **urbanistických štúdií** alebo ÚR. Stavebná čiara v novo navrhovaných lokalitách, pri obojstrannej zástavbe bude vzájomne vzdialená od protifaľej stav. č. minimálne 18,0 m.

Zástavba v lokalitách pre bývanie je nízko podlažná, zameraná na rodinné domy samostatne stojace. Plochy pred domami budú dotvárať verejnú zeleň aj keď budú vlastníctvom súkromných osôb.

Všetky lokality sú z hľadiska časového sledu rovnocenné.

Všetky inžinierske siete okrem cesty budú realizované ako podzemné stavby. V záhradách je možné začať výstavbu samotných domov až po vybudovaní inžinierskych sietí. Je neprípustné, aby stavby vznikali s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby orientovanej k inej ulici.

Je neprípustné umiestňovať na novo navrhovaných pozemkoch hospodárske dvory pre chov hospodárskych zvierat, ani výrobné zariadenia, ako sú autodiely, lakovne, ktoré by nadmerne zaťažovali územie hlukom, dopravou, ohrozovali by spodné vody a ovzdušie. Záhrady budú využívané len ako rekreačné v blízkosti stavieb a hospodárske, pre pestovanie zeleniny. Je neprípustné, aby na pozemku vznikali hospodárske stavby. Garáž by mala byť súčasťou stavby rodinného domu, alebo ako sólo stavba ale maximálna dĺžka komunikácie k nej by nemala presiahnuť 20 m od čelnej majetkovej hranice.

Limity podľa jednotlivých funkčných plôch sú nasledovné:

A – obytné územie určené na bývanie a pre občiansku vybavenosť-centrum obce v k.ú. Veľké Orvište

Hlavná funkcia:

- Bývanie v rodinných domoch
- Bývanie s polyfunkciou
- Občianska vybavenosť
- Verejná zeleň
- Plochy prislúchajúce k vybavenosti, zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Bývanie, bytové budovy pre prechodné ubytovanie
- Sociálne služby
- Umiestnenie objektov služieb a drobných prevádzok nevýrobného charakteru
- Oddychové plochy,

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Autoservis
- Skládky druhotných surovín

Podlažnosť:

- 2 podlažia a maximálne 3 podlažia alebo 2 podlažia a podkrovie

Intenzita využitia:

- 60% zastavaná plocha

Ostatné limity:

- Pre objekty občianskej vybavenosti budú presne stanovené prevádzkové podmienky vo VZN obce.
- Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok je potrebné rešpektovať pri každom investičnom zámere zákon NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

B1 - Obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene – jestvujúca zástavba s možnosťou prestavby a dostavby a navrhovaná zástavba lokalita 1, 2, 3, 4.

Hlavná funkcia:

- Bývanie
- Rodinné domy
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava, zeleň predzáhradiek dopĺňajúca verejnú zeleň

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok nevýrobného charakteru
- Ubytovacie zariadenia v súkromí

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Autoservis, opravovne, ktoré by dopravné zaťažovali dané územie a hlukom obťažovali okolitú zástavbu a z hľadiska ochrany spodných vôd a ochrany ovzdušia sú neprípustné pre obytné zóny
- Skládky druhotných surovín

Podlažnosť:

- Rodinné domy - 1podlažie a maximálne 2 podlažia a podkrovie

Intenzita využitia:

- 30%-40% zastavaná plocha

Ostatné limity:

- V nových lokalitách je možné začať výstavbu samotných objektov pre bývanie, až po vybudovaní inžinierskych sietí.
- Je vylúčené, aby sa v týchto lokalitách umiestňovali stavby v záhradách s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby orientovanej k inej ulici.
- Je neprípustné umiestňovať stavby hospodárskych ani výrobných objektov a prevádzok nezlučiteľných s obytným územím a dobrými mravmi.
- Garáž môže byť súčasťou stavieb na bývanie, alebo samostatne stojaca.
- Záhrady prislúchajúce k bývaniu budú využívané ako rekreačné a ako hospodársku záhradu na pestovanie ovocia a zeleniny.
- Chov drobných hospodárskych zvierat bude spresnený VZN obce

V jestvujúcej zástavbe sa miestami nachádzajú voľné parcely, prieluky, ktoré je možné zastavať pri dodržaní stavebného zákona a vykonávacích predpisov. V lokalite popri ceste **III/1257** blízko centra návrh odporúča na voľných pozemkoch oddialiť stavebnú čiaru, a plochu pred domom osadiť zeleňou, k vóli dosiahnutiu dostatočného odstupu od cesty.

B2 - Obytné územie s prevahou bývania v rodinných domoch s možnosťou umiestnenia aj bytových domov, týka sa lokalít: 1a, 5 a 6.

Hlavná funkcia:

- Bývanie
- Rodinné domy
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene
- Zeleň prislúchajúca k bývaniu bude využívaná ako rekreačná a vo vzdialenejšej časti od objektov je možné osadiť ovocnými stromami.
- Bytové domy
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, ihriská, technická infraštruktúra a statická doprava, garáž

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok nevýrobného charakteru
- objekty pre prechodné ubytovanie a objekty pre bývanie v sociálnom zariadení
- Verejná zeleň

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Autoservis
- Skládky druhotných surovín

Podlažnosť:

- Rodinné domy - 2 podlažia a maximálne 2 podlažia a podkrovie
- Bytové domy – 3 podlažia a maximálne podkrovie

Intenzita využitia:

- 50% zastavaná plocha

Ostatné limity:

- V nových lokalitách je možné začať výstavbu samotných objektov pre bývanie, až po vybudovaní inžinierskych sietí. Je neprípustné aby sa výstavba samotných RD realizovala skôr. Je vylúčené, aby sa stavby realizovali s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby orientovanej k inej ulici.
- Je neprípustné v novo navrhovaných lokalitách umiestňovať stavby hospodárskych ani výrobných objektov a prevádzok nezlučiteľných s obytným územím a dobrými mravmi.
- Garáž by mala byť súčasťou stavieb na bývanie. Pokiaľ bude umiestňovaná ako sólo stavba, maximálna dĺžka komunikácie k nej nesmie presiahnuť 20 m od čelnej hranice pozemku.
- Záhrady prislúchajúce k bývaniu budú využívané ako rekreačné a ako hospodársku záhradu na pestovanie ovocia a zeleniny.

Tieto podmienky platia aj pre tie lokality určené pre bývanie v RD, ktorých sa zmeny a doplnky netýkajú.

c.) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Občianska vybavenosť je v návrhu sústredená do centra obce. Návrh ju v tejto polohe zachováva a vhodne dopĺňa, navrhuje na rekonštrukciu s vytvorením hodnotného ťažiska obce s novým námestím, z tohto priestranstva budú prístupné všetky zariadenia občianskeho vybavenia, k nemu príslušné.

V priestoroch školského areálu je nedostatok rozptylných plôch a plôch pre športoviská, preto návrh predpokladá rozšírenie tohto areálu východným smerom za týmto účelom.

Ostatné objekty občianskeho vybavenia ako sú služby obyvateľstvu, obchodná sieť a drobné prevádzky s tým súvisiace, sú rozmiestnené blízko centra a sú súčasťou pozemkov rodinných domov. Preto sú zahrnuté do funkčnej plochy **A** a do funkčných plôch **B1** a **B2** ako prípustné funkcie.

- polyfunkčný objekt, je navrhovaná na p.č.111/3 zmena funkčného využitia objektu občianskej vybavenosti na polyfunkčný objekt bývanie – občianska vybavenosť, s podmienkou zachovania min.25% zastavanej plochy pre účely občianskej vybavenosti.

- na p.č.111/4-6 zmeniť funkčné využitie na plochu verejnej zelene so zachovaním detského ihriska, s možnosťou realizácie kultúrno-spoločenských akcií obce

d.) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Návrh komunikačných trás

Vychádzajúc zo zásad vypracovania územného plánu a filozofie zachovania charakteru obce odporúčame:

- prietahové cesty **III/1257** a **III/1258** zostanú v pôvodnom šírkovom usporiadaní aj vo výhľadovom období t.j. C 7,5 v extraviláne, resp. MZ 9/50 red v prietahu zastavaným územím. Ich kapacitná priepustnosť bude vyhovovať i pre výhľadové obdobie.(r.2020).

Novonavrhované obslužné komunikácie v lokalitách novej bytovej zástavby (lokalita 1-6) sa navrhujú v zmysle STN 736110:

- vo funkčnej triede obslužných komunikácií C-2,resp.C-3 v kategórii MO 8,0(7,0)/30.

Je potrebné dbať na dodržaní ustanovenia § 11 ods.6 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách, v znení neskorších prepisov a povolením výnimiek nesmie dôjsť k rozšíreniu súvislej zástavby obcí obostavaním komunikácie. Preto sa pre lokalitu č. **1a** vytvára súbežná ulica s cestou **III/1257** napojená kolmým vstupom do lokality v jestvujúcej križovatke do lokality Topoľové.

Šírka stavebnej čiary pre navrhovanú zástavbu pri obslužnej komunikácii by nemala klesnúť pod vzdialenosť 18,0 m

- V novej zástavbe budú riešené ukludnené komunikácie v zmysle STN 736110, v nadväznosti na charakter a spôsob zástavby, to znamená pri obojstrannej obslužnej komunikácii kategóriu D-1 MO 6/20 s prihliadnutím na potreby chodcov. Šírka stavebnej čiary pre navrhovanú zástavbu pri skludnenej komunikácii by nemala klesnúť pod vzdialenosť 11,0m

V novej lokalite č.1a je navrhovaná komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5/30. V lokalite č.5 a 6 je navrhovaná obojsmerná komunikácia funkčnej triedy C2 kategórie MO 8,0/40. Lokalita č.8 - nový cintorín bude sprístupnená z cesty **III/1258**, pripojením obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5/30, ukončenej navrhovaným parkoviskom.

Pešie chodníky je potrebné dobudovať pozdĺž komunikácií s dôrazom na komunikácie funkčnej triedy B2. Pri jestvujúcich miestnych obslužných komunikáciách je potrebné dobudovať minimálne jednostranne pešie trasy-chodníky pri zvážení priestorových možností s min šírkou podľa STN 736110 š = 1,25m pozdĺž vozovky. Základná šírka chodníkov by však mala byť :

-2,0m (0,5+2x0,75m)-bez oddelenia chodníka od vozovky

-1,50m(2x0,75m) s oddelením od vozovky zeleňou

V priestore medzi ulicami Kopanice a Tálova sa navrhuje samostatná pešia trasa š=3,0m, rovnako aj v priestore medzi Slnecnou a cestou **III/1258**. Samostatná spojka bude medzi lokalitou Topolové I a II-premostením kanála a z tejto lokality na MK Hlavná. V priestore pred Obecným úradom a obchodným zariadením až po kostol sa navrhuje upraviť priestor ako pešia zóna. V priestore navrhovaného reštauračného zariadenia - Rybárskej čárdy - sa okolo Rybníkov navrhujú samostatné pešie trasy pre využitie tejto lokality

- pôvodne navrhovaná komunikácia v lokalite 1 vedená od Hlavnej ulice bude predĺžená po ochranné pásmo diaľnice D1

- na konci Pažitnej ulice sa navrhuje na voľnej parcele zrealizovať otoč pre automobily a technické vozidlá obsluhy

Návrh plôch pre parkovanie

- uvažujeme so stupňom automobilizácie **1:3,5**, v rámci statickej dopravy pre výhľad

Jestvujúce lokalizované a využívané parkoviská sú:

- v lokalite pri MÚ a reštaurácii s kapacitou cca. 18 parkovacích miest
- a pri kostole s kapacitou cca 5 parkovacích miest.

Návrh plôch statickej dopravy

- Úprava plochy pred Kostolom –zvýšenie parkoviska na P 15
- Pre potreby rozšírenia obchodnej vybavenosti pri Obecnom úrade sa rezervuje plocha statickej dopravy pozdĺž Mk Hlavná so šikmým radením P 17.

Spolu s jestvujúcou plochou na parkovanie P 18 sa vytvorí dostatočný počet v centre obce na P 35.

V súvislosti s pripravovanou výstavbou v oblasti Rybníkov sa navrhuje pozdĺžne parkovisko pozdĺž cesty **III/1258** o celkovom počte 23 stojísk, ktoré budú využívané i pre potreby Športového areálu.

Pre nový cintorín sa navrhuje parkovisko o počte 15 stojísk.

Na Obchodnej ulici sa zrealizuje parkovisko pre osobné automobily v počte cca.10 miest

Parkovanie obyvateľov obce bude sústredené na pozemkoch obyvateľov.

Vzhľadom na to, že všetky ustanovizne v obci sú dostupné pre väčšinu obyvateľstva aj pešo, nie je potrebné vytvárať ďalšie disponibilné plochy pre parkovanie vozidiel a je možno využiť formu parkovania v rozptyle po komunikáciách funkčnej triedy "C".

Lokalizácia dopravných zariadení

V riešenom území sa nenachádzajú a ani sa nenavrhuje ostatné druhy dopravných zariadení (ČSPL, servis...).

Navrhovaný systém zásobovania pitnou vodou

Súčasný systém zásobovania pitnou vodou navrhujeme zachovať aj vo výhľadovom období s tým, že v novovytvorených stavebných obvodoch budú doplnené nové rozvodné potrubia. Každý novovytvorený stavebný obvod bude zokruhovaný z hlavným rozvodným potrubím, čím budú vylepšené tlakové pomery v celej obci Veľké Orvište.

Ku koncu roku **2020 sa uvažuje** so 100% napojením obyvateľov na obecný vodovod.

V nových lokalitách a pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v zmysle Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

1. Pri zmene funkčného využívania územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení

neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

2. Pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.699 / 2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Navrhovaný systém kanalizácie

Pripravovaná splašková kanalizácia je kapacitne navrhnutá s dostatočnou rezervou aj pre výhľadové rozšírenie obce Veľké Orvište. V novovytvorených stavebných obvodoch budú doplnené nové vetvy splaškovej kanalizácie DN 250, ktoré budú napojené na projektovo pripravenú splaškovú kanalizáciu. Prípadné osadenie pomocných čerpacích staníc navrhovanej splaškovej kanalizácie bude upresnené v ďalšom stupni dokumentácie, po výškopisnom zameraní novovytvorených stavebných obvodo.

Ku koncu roku 2020 sa uvažuje zo 100% napojením domov na splaškovú kanalizáciu.

Poznámka :

Do splaškovej kanalizácie budú zaústené len splaškové vody. Prípadné priemyselné odpadové vody resp. odpadové od hospodárskych zvierat, ktoré môžu vznikáť v pripravovanej lokalite pre drobné priemyselné prevádzky resp. v poľnohospodárskom družstve musia byť pred zaústením do splaškovej kanalizácie vyčistené samostatne.

Dažďové vody

Odvedenie dažďových vôd zostane nezmenené, z obce sú odvádzané povrchovo do miestnych recipientov (miestny potok Barina, Orvištský kanál), resp. do najnižších miest terénu, kde voľne vsakujú. Vsakovacie pomery územia obce sú veľké, sú dané geologickým podložím (podložie tvoria prevažne štrkovité hliny, piesčité štrky a štrky).

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd zo všetkých rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z.z v znení neskorších predpisov a NV SR č.269/2010, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku.

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente.

Vodné toky a vodo hospodárske zariadenia

Priestorom katastra obce Veľké Orvište prechádza miestny potok Barina a melioračný Orvištský kanál, okrajom obce prechádza tok Dubová. Tieto vodné toky sú regulované a stabilizované. Správcom vodných tokov je Povodie Váhu, ktoré sa bez zmien v ich trase alebo technického riešenia rešpektujú. Na okraji obce sa nachádza rybník Hliník, ktorého správcom je obec návrh predpokladá jeho využitie pre rekreáciu, bez závažných zásahov do vodného hospodárstva.

V extraviláne obce sa nachádzajú zdroje pitnej vody a čerpacie stanice pitnej vody Veľké Orvište, ktoré sú napojené na systém zásobovania pitnou vodou prakticky celého Trnavského kraja. Tieto zdroje vody sú súčasťou skupinového vodovodu Veľké Orvište – Vrbové – Rakovice – Trnava. Správcom vodných zdrojov, čerpacích staníc a celého skupinového vodovodu je TaVS a.s. Piešťany. Obvodný úrad Životného prostredia, odbor štátnej vodnej správy, ochrany prírody a krajiny a kvality životného prostredia vydal rozhodnutie č. ŠVS/2011/00348/1-Ba zo dňa 30.08.2011 o zmene rozhodnutia o ochrannom pásme vodárenských zdrojov: Piešťany-Veľké Orvište-Červené Vŕby".Ochranné pásma vodných zdrojov v k.ú. V. Orvište sú návrhom rešpektované a nezasahujú do rozvojových lokalít, riešených v zmenách a doplnkoch Územného plánu obce Veľké Orvište. Celá sústava skupinového vodovodu je v navrhovanom územnom pláne obce rešpektovaná.

V extraviláne obce sa nachádza melioračná stanica, ktorá slúži na zavlažovanie poľnohospodárskej pôdy. Voda na zavlažovanie je odoberaná z melioračného Orvištského kanála. Správcom melioračnej stanice je Hydromeliorácie š.p. Bratislava. Celá sústava meliorácií je v navrhovanom územnom pláne obce rešpektovaná.

Návrh riešenia energetiky

Na základe predpokladaného odberu elektrickej energie pre navrhované etapy v jednotlivých lokalitách a vychádzajúc z jestvujúceho stavu s prihliadnutím na zásobovanie el. energiou lokality Topoľové sa navrhuje nasledovné riešenie, ktoré bude nadväzovať po jednotlivých lokalitách:

- 1. lokalita -1 etapa vybudovanie 3 kioskových trafostaníc o výkone 3x630 kVA.

Umiestnenie trafostaníc bude súmerne tak, aby svojim výkonom zabezpečovali zásobovanie okrem navrhovaných rodinných domov a občianskej vybavenosti + VO aj jestvujúcu susediacu časť obce ako aj časť lokality Topoľové, čím by sa vytvorila možnosť napájania jestvujúcej časti obce v blízkosti trafostanice TR5.

-1a. lokalita bude napájaná z najbližšej trafostanice z lokality Topoľové

- 2. lokalita –vybudovanie 1 kioskovej trafostanice, ktorá by slúžila aj pre napojenie výhľadu a zároveň aj pre napojenie 3. lokality. Výkon trafostanice by sa upravoval podľa jednotlivých skutkových požiadaviek odberu el. energie až do plného výkonu navrhovanej trafostanice.

Elektrická energia pre rodinne domy situované bližšie k Poľnohosp. družstvu by sa zabezpečila z jestvujúcej stožiarovej trafostanice TS1 s osadením 400 kVA transformátora.

- 4. lokalita by bola zabezpečená z jestvujúcej TS5 výmenou transformátora na 400 kVA

- 5. lokalita III. etapa vybudovanie 1 kioskovej trafostanice o výkone 250-400 kVA, ktorá by slúžila aj pre napojenie 6. lokality – bývanie.

- 7. lokalita bude zásobovaná z jestvujúcej trafostanice

- 8. Lokalita bude zásobená z jestvujúcej trafostanice pri futbalovom ihrisku.

Charakteristika systému zásobovania

Zo strany vn 22 kV by sa jednotlivé trafostanice napájali káblovým vedením AXEVCEY 3x70 v zemi z jestvujúcich vedení vn a to od TS4 po TS5 pre lokality 1,5,6. Napojenie trafostanice pre lokalitu 2,3 by sa zabezpečilo z jestvujúcej distribučnej vzdušnej siete vn 36/499 taktiež káblom v zemi.

Rozvod siete nn by bol výlučne káblom uloženým v zemi.

Vonkajšie osvetlenie bude pokračovaním jestvujúceho VO a rozvody budú prevedené podobne ako rozvody nn.

Telefón

Dosiahnutie plánovaného stavu hustoty telefónnych staníc a poskytovanie širokopásmových telefónnych služieb (ISDN atď.) si teda vyžaduje:

- vybudovať novú sekundárnu prístupovú sieť dostatočnej kapacity pre celú obec
- zrekonštruovať jestvujúce telefónne rozvody
- v lokalitách novej výstavby všetky telekomunikačné, oznamovacie prípadne zabezpečovacie rozvody realizovať v zemi.
- v celej obci v prípade rekonštrukcií jestvujúcich vonkajších elektrických telekomunikačných sietí uvažovať s ich uložením do zeme.

V lokalite č.1a je potrebné rešpektovať tak ako v celom území obce, existujúce trasy diaľkových káblov a prístupovú sieť Slováck Telekom, a.s.

Miestny rozhlas

Šírenie obecných správ sa zabezpečí miestnym rozhlasom, ktorého rozvod je

prostredníctvom vzdušných vedení po stĺpoch a v lokalite Topoľové sa rozvod prevedie káblom v zemi.

Rozvod miestneho rozhlasu v jednotlivých lokalitách sa zrealizuje káblom v zemi v najnutnejších prípadoch vzdušným vedením.

Je však potrebné v rámci jednotlivých lokalít zabezpečiť potrebný zvukový výkon jestvujúcej rozhlasovej ústredni t.j. osadením potrebných zosilovacích súprav – stojanov.

Kábelová televízia

V jednotlivých lokalitách zrealizovať potrebné rozvody kábelovej televízie, ktoré by s prevedením rozvodov kábelovej televízie v jestvujúcej časti obce a potrebného strojného zariadenia zabezpečili možnosť širšieho a kvalitnejšieho príjmu nielen televízneho signálu, ale aj ďalších činností, pre celú obec, ktoré kábelová televízia umožňuje.

Rozvod plynu

Komplexný urbanistický návrh obce Veľké Orvište uvažuje s výstavbou rodinných domov v lokalitách č.1, 1a, 2, 3, 4, 5 a 6 a s rozšírením výrobných plôch v lokalite č.7. V cieľovom roku sa uvažuje s počtom obyvateľov obce 1300.

Výstavba rodinných domov nie je rozdelená do etáp. Dĺžka trvania zástavby v jednotlivých lokalitách závisí od záujmu stavebníkov a od vybudovania infraštruktúry. Cieľový rok ukončenia výstavby riešenej v tomto urbanistickom návrhu je stanovený na rok 2020.

V navrhovaných lokalitách výstavby RD sa vybudujú sústavy uličných STL plynovodov, ktoré sa pripoja na jestvujúcu plynovodnú sústavu. Dimenzie jestvujúcich plynovodov, z ktorých budú napojené jednotlivé lokality č.1-5 sú dostatočné, nebude potrebná ich rekonštrukcia.

Plynovody sú navrhnuté z polyetylénového potrubia PE-HD, SDR 11, pre tlak do 0,4 MPa.

e.) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Na obchodnej ulici je potrebné v plnom rozsahu rešpektovať a zachovať kamennú neskoro klasicistickú prícestnú sochu najsvätejšej Trojice.

Pri rekonštrukcii centra v lokalite č.9, je nutné rešpektovať jedinou sakrálnu stavbu v obci, pôvodne barokový kostol z r. 1743, so všetkými jeho architektonickými, historickými a funkčnými kvalitami bez zmien.

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok je potrebné rešpektovať pri každom investičnom zámere zákon NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

V katastri obce Veľké Orvište sú evidované podľa § 41 pamiatkového zákona významné archeologické lokality. Je preto pravdepodobné, že pri zemných prácach spojených so stavebnou činnosťou v riešenom území môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk a k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a situácií. Preto je potrebné, aby v jednotlivých stavebných etapách realizácie a uplatňovania predmetnej územnoplánovacej dokumentácie bola splnená daná podmienka v zmysle zákona č. 50/1967 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:

Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, budovanie komunikácií, líniové stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov."

Na ochranu pôvodného typu objektov, novú výstavbu v obci orientovať podľa tradičného vzoru.

- 1) Identitu obce ako základný pilier pri jej ďalšom rozvoji, pomenovať a rozvíjať *genius loci* (tzv. duch miesta)
- 2) Zachovanie kultúrneho a prírodného dedičstva – *zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckej krajiny. Pri ďalšej výstavbe vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky tvorenej okolitej krajiny. Zohľadňovať národopisné špecifikum.*
- 3) Program obnovy dediny – zapojenie obce do celoslovenského Programu obnovy dediny a pokračovať tak v rozvoji vidieka postavenom na prírodných, kultúrnohistorických danostiach územia a regiónu.
- 4) Agroturistika – cestovný ruch v obci a regione posilniť prostredníctvom rozvoja poznávacej, vidieckej, vodnej a cyklistickej turistiky - prostredníctvom samostatnej štúdie vytvorenie tranzitných cyklistických chodníkov cez intravilán obce v súčinnosti s cyklistickou sieťou v regione
- 5) Opatrenia týkajúca sa zlepšenia krajinného obrazu:

Vstup do dediny - zo smeru Piešťany po oboch stranách - pre zlepšenie krajinného obrazu návrh na výsadbu stromoradia zloženého z pôvodných dlhovekých stromovitých drevín.

Centrum obce - *úprava centrálného námestia* - *úprava centra obce vedľa ObÚ podľa sadovníckeho projektu*

Lipová alej - *ako nosný priestorový prvok intravilánu v obci lemujúci skanalizovaný potok Dubová, súčasť regionálneho biokoridoru* - *odporúča odborné ošetrovanie lipovej aleje, postupné dopĺňanie vypadnutých jedincov.*

V Tálovej ulici a ostatné ulice - *s úzkymi pásmi trávnikov doplniť založením živých plotov ako vizuálne výraznej zložky zelene s polyfunkčným významom*

Návrh rieši zriadenie biocentra miestneho významu - pre ekostabilizačný účinok lokality, a predkladá návrh na miestne biocentrum a prekategORIZOVANIE lesa. Odporúčame detailnejší výskum a vyhlásenie lokality za chránené územie.

Návrh na vznik biokoridoru miestneho významu - na prepojenie lokality Blatiny s rybníkom v intraviláne obce, formou založenia miestneho biokoridoru tvoreného vzrastlými drevinami a krovinami.

f.) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Návrh - alej pozdĺž cesty na Blatiny je pozitívnym príkladom koridoru na zachytávanie vetrov, návrh na pokračovanie aleje v celej svojej dĺžke, doplnenie vegetácie.

- vyššie poschodie vegetácie v krajine kompletne absentuje, návrh predpokladá výsadbu dlhovekých drevín, príp. solitérov v krajine.

- na konci južnej hranice k.ú. existujúci vetrolam po ľavej strane cesty doplniť vegetáciou po oboch stranách cesty.

- na južnom konci k.ú. existencia objektov vodných zdrojov obohaných plotom, vegetácia iba miestami. Doplniť výsadbou kvôli nebezpečnosti plotu ako priestorovej bariéry v krajine.

- pozdĺž cesty **III/1257** z poľnohospodárskeho družstva po pravej strane založiť vetrolam. Výsadba sprievodnej vegetácie pozdĺž PD a v jeho areáli.

- priestor pri kostole a cintoríne doplniť zeleňou pri vstupe do cintorína, ktorá bola v minulosti asanovaná.

- výsadba živého plotu okolo betónového plotu detského ihriska.

- doplnenie vegetácie pozdĺž štadiónu.

- vedenia VN osadiť ochrannými zábranami na ochranu dravcov.

- priemyselný rozvoj územia v budúcnosti podmieniť maximálnym zachovaním vzrastnej zelene.

- **dodržiavať ochranu prírodných vodných zdrojov. Rovnako aj ochranu poľnohospodárskej pôdy, minimalizovaním jej záberov pre inú funkciu ako je poľnohospodárske využitie.**

- **posúdiť a eliminovať radónové riziko v následných PD pre stavebné využitie územia**

Návrh zásad a opatrení pre nakladanie s odpadmi

Princípy riadenia odpadového hospodárstva sú navrhované v súlade s platným Programom odpadového hospodárstva (Líšková, 2002). Stratégia riadenia odpadového hospodárstva by mala nasledovať schému: reduce, reuse, recycle tzn. prevencia vzniku odpadov, znovu použitie a recyklácia odpadu.

- Návrh
- zabezpečenie ochrany vodných zdrojov, zavedenie kanalizácie v celej obci
 - znížiť náklady obce spojené s odvozom odpadu na skládku a poplatkom za ukladanie odpadu na skládku zavedením iného spôsobu nakladania odpadu t.j. separovaný zber odpadu.
 - odstránenie existujúcich a prevencia voči novovznikajúcim čiernym skládkam (lokality vyznačené v mape) a neriadeným poľným hnojiskám.
 - permanentný monitoring a sanácia neriadených skládok
 - vyžadovať separovaný zber odpadov u pôvodcov odpadov
 - realizovať projekt separovaného zberu odpadu pre nasledovné zložky odpadu: papier, plasty, kovy, bioodpad, textil, odpady obsahujúce nebezpečné látky (akumulátory, žiarivky, rozpúšťadlá, zásady, fotochemické látky, pesticídy, znečistené obalu, farby, detergenty, liečivá)
 - znižovanie podielu biologicky rozložiteľných odpadov ukladaných na skládku, vybudovanie regionálnej kompostárne, kompostovanie v domácnostiach.
 - triedenie zvlášť bieleho a zvlášť farebného skla
 - zriadiť recyklačnú linku / dotriedňovacie stredisko odpadov pre širšie použitie v mikroregióne, resp. využitie triediaceho strediska na úrovni regiónu
 - zabezpečenie informovanosti občanov o možnostiach obmedzenia vzniku odpadov

g.) Vymedzenie zastavaného územia obce

Zásady vymedzenia hraníc zastavaného územia obce, návrh opatrení na zachovanie a obnovenie krajinnno-estetických hodnôt územia (zásady priestorového rozvoja obce) sú veľmi dôležité pri ďalšom rozvoji obce, aby sa zabezpečilo jeho trvalo udržateľné smerovanie v zmysle rovnocenného ekonomického, sociálneho, environmentálneho a kultúrneho rozvoja.

Zastavané územie je vymedzené hranicou skutočne zastavaného územia a novonavrhouvanou hranicou na rozšírenie zastavaného územia, ktorá je smerovaná do troch polôh. Rozšírením východnej hranice až po ochranné pásmo diaľnice, na severe vyplnením enklávy od Bašovskej cesty po bývalý mlynský náhon a na západnej strane až za cestu pre navrhovanú zástavbu orientovanú na príjazdovú komunikáciu do poľnohospodárskeho dvora. **Na juhovýchodnej strane je navrhované rozšírenie zastavaného územia na protiaľhlej strane Topoľového rovnobežne s cestou III/1257 až po závlahový kanál.**

Na severnej strane pri lokalite Hliník vzniká výbežok zastavaného územia okolo funkčnej plochy cintorína.

Zastavané územie obce sa zväčší v lokalite 6 o 3,6928 ha.

h.) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Technické ochranné pásma

Podľa cestného zákona č.135/61 v jeho úplnom znení zákonom SNR č.193/97 v doplnení zákonmi SNR č.58/97 a 160/97 z.z. § 11 je nutné dodržať nasledovné ochranné pásma:

- diaľnica D1 - 100 m od osi priľahlého jazdného pásu diaľnice
- ochranné pásmo pre cesty III. triedy - 20 m od osi komunikácie pre územie mimo zastavaného územia, resp mimo územia určeného na zastavanie

Podľa Vyhlášky 532/2002 Z.Z a vyhl.č.297/94 budú potrebné vzdialenosti novej zástavby nasledovné pre:

- obslužné komunikácie 6,0 m od okraja komunikácie
- ukľudnené komunikácie 3,0 m od okraja komunikácie

Šírka stavebnej čiary bude vyplývať z Vyhl.297/94 MV SR a 532/2002 by nemala klesnúť pre:

- obslužné komunikácie pod 18 m
- ukľudnené komunikácie pod 11 m

Elektrické vedenie

Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča.

- Vzdušné VN vedenie 22 kV majú celkovú šírku OP 22 m.
- Ochranné pásmo závesného kábelového vedenia s napätím do 1 kV je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- OP zemného kábelového vedenia je 1 m od krajného vodiča na každú stranu.

V zmysle Telekomunikačného zákona je celková šírka OP pre podzemné káble šírky 2 m, hĺbky a výšky 3 m od úrovne terénu. Taktiež je potrebné dodržiavať príslušné ustanovenia Vyhl. č. 110/1964 Zb.- novelizácie, úpravy MS a MD 57/1978 a Smernice č.120/1978.

Plynárenské zariadenia a potrubné vedenia plynu

1. Dodržať ochranné a bezpečnostné pásma od existujúcich plynárenských zariadení SPP - distribúcia, a.s., v zmysle zákona 656/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a tiež v súlade so zákonom 251/2012 Z.z. Dodržiavať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení slúžiacich na rozvod zemného plynu.

Ochranné pásma letiska Piešťany

Z vyhlásených ochranných pásiem letiska a ustanovení predpisu L14, schváleného výnosom federálneho ministerstva dopravy zo dňa 05.03.1981 č.j.25228/80, vyplývajú nasledovné obmedzenia, dodržať tieto ochranné pásma letiska, ktoré sa dotýkajú riešeného územia:

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené:

- ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 210 mn.m.B.p.v.
- Ostatné pásma sa riešeného územia netýkajú sú súčasťou záujmového územia a sú nasledovné: ochranné pásm kužeľovej plochy (sklon 4,0 % - 1:25) s výškovým obmedzením 210 - 310 m n.m. B.p.v., Ornitologické ochranné pásmo, Ochranné pásmo s obmedzením vzdušných vedení a ochranné pásmo proti nebezpečným a klamlivým svetlám.

Hygienické ochranné pásma

- pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho dvora je 200-250m od posledného objektu živočíšnej výroby
- ochranné pásmo ciest III. triedy mimo zastavané územie je 20 m od osi komunikácie.

Vo vnútri zastavaného územia je ochranné pásmo závislé na prípustnom hygienickom štandarde - hluková hladina 55 dB/A cez deň resp. 45 dB/A cez noc pre jestvujúcu zástavbu v zmysle nariadenia vlády SR č.40/2002 odd.III-tab.4 Pre výpočet hluku bola použitá Metodika výpočtu - VUVA Brno, 1991.

Z uvedených výpočtov v predchádzajúcich stadiách, môžeme konštatovať, že obytná zástavba pozdĺž prieťahu ciest III. triedy obcou je v súčasnosti v oblasti zvýšenej hladiny hluku v dennej dobe. Dopravno-organizačnými opatreniami už nie je možné znížiť hladinu hluku. Pre jestvujúcu obytnú zástavbu pozdĺž trás ciest III.triedy je potrebné zobrať túto skutočnosť na zreteľ pri rekonštrukciách domov – stavebnými úpravami docieľiť vylepšenie stavu. Pre novonavrhovanú zástavbu musia byť rešpektované tieto ochranné pásma. V lokalite č. 1, ktorá je navrhovaná pozdĺž diaľnice D-1 boli izofóny hluku stanovené pre rok 2020 na základe predpokladaného vývoja dopravných intenzít.

Prípustný hygienický štandard pre navrhovanú obytnú zónu pozdĺž diaľnice je v zmysle nariadenia vlády SR č.40/2002 odd.III-tab.4 nasledovný:

- Denná doba 60 dB/A
- Nočná doba 55 dB/A

Prípustná izofona hluku 60 dB/A v dennej dobe v roku 2015 bude vo vzdialenosti - **210m** od osi prilahlého jazdného pásu diaľnice

Prípustná izofona hluku 55 dB/A v nočnej dobe v roku 2015 bude vo vzdialenosti
- **240m** od osi príľahlého jazdného pásu diaľnice

Preto pri návrhu zástavby v tejto lokalite je potrebné uvažovať v podrobnejších zastavovacích štúdiách s protihlukovou clonou pozdĺž diaľnice D-1.

Vodohospodárske ochranné pásma

- ochranné pásmo vodných zdrojov **oddržiavať podľa rozhodnutia č. ŠVS/2011/00348/1-Ba, zo dňa 30.08.2011. Správca predmetných vodárenských zariadení je povinný označiť hranice všetkých ochranných pásiem výstražnými tabuľami, výškopisné a polohopisné zameranie jednotlivých súradníc v teréne a bude ich udržiavať v riadnom stave.**

- ponechať manipulačný pás pre údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 6m od brehovej čiary vodných tokov a melioračného kanála

- V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102, zachovať ochranné pásmo pozdĺž vodohospodársky významného vodného toku Dubová v šírke 6 m od brehovej čiary obojstranne.

- Katastrálne územie Veľké Orvište sa nachádza v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch, na ktoré sa vzťahujú **zákony a obmedzenia činností podľa § 26, § 28, § 40 ods. 2 písm. a), d) a e) a § 50 ods. 17 písm. b) zákona č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.**

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok je potrebné rešpektovať pri každom investičnom zámere **zákon NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.**

Z hľadiska ochrany prírody je potrebné vypracovať podrobnú dokumentáciu **ako podklad** pre vyhlásenie chránenej lokality Blatiny.

Ochranné pásmo cintorína je stanovené na 50 m od oplotenia pohrebiska, v zmysle ustanovenia § 15 ods.7 zákona NR SR č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve. V ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

i.) Plochy pre verejnoprospešné stavby a pre chránené časti krajiny

Pre verejnoprospešné stavby boli v návrhu určené plochy, a to pre také nové stavby, ktorých realizácia je verejným záujmom obce v prospech jej celkového rozvoja. Sú to plochy pre nové stavby technickej infraštruktúry včítane komunikácií.

Návrh zahrnul do plôch pre verejnoprospešné stavby aj jestvujúcu technickú infraštruktúru, pre potrebu majetkového usporiadania **a odstránenia nedostatkov týkajúcich sa bezpečnosti obyvateľstva.**

Plocha pre uspokojovanie potrieb školstva je tiež zahrnutá do verejnoprospešných stavieb.

Taktiež plocha pre nový cintorín je zahrnutá do verejnoprospešných stavieb.

Návrh predkladá aj potrebu vytvárania biokoridorov a chráneného územia Blatiny a taktiež ochrannú zeleň pozdĺž diaľnice v lokalite č.1. v tejto lokalite je navrhovaná protihluková bariéra, tiež ako verejnoprospešná stavba.

j.) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Podrobnejšie spracovanie v rozsahu **urbanistickej štúdie** si budú vyžadovať nasledovné lokality:

- lokalita č.1 / výstavba rodinných domov/
- lokalita č. 1a / bývanie/
- lokalita č. 2, 3 a 4 / výstavba rodinných domov/
- lokalita č. 5 /bývanie/

- lokalita č. 6 /bývanie/
- vypracovať podrobnú dokumentáciu pre vyhlásenie chránenej lokality Blatiny.

k.) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Medzi verejnoprospešné stavby sú zahrnuté technické zariadenia - cesty a iné inžinierske siete **jestvujúce**, ktoré boli v minulosti realizované bez následného majetkového usporiadania. Jedná sa o nasledovné ulice a v nich zabudované inžinierske siete:

- Kopanice(po celej trase)
- Tálová(po celej trase)
- Pažiť(po celej trase)
- Mlynská (pre odstránenie dopravných závad – miestami nedostatočné šírkové usporiadanie)
- Páleníčná (pre odstránenie dopravných závad – nedostatočné šírkové a smerové usporiadanie pri vyústení na Školskú ulicu)
- Inžinierske siete jestvujúce, v zastavanom území a mimo neho, ktoré nie sú vždy uložené a vedené v trasách komunikácií a je potrebné ich majetkovo usporiadať

Medzi **novu navrhované** verejnoprospešné stavby sú zahrnuté všetky komunikácie a k nim príslušné plochy, potrebné pre vybudovanie novej technickej infraštruktúry. Jedná sa o cesty, chodníky, vodovodné a kanalizačné rozvody, vedenia elektrickej energie, slaboprádových rozvodov, plynovod, proti hlukovú bariéru a ochrannú zeleň, tak v extraviláne ako i v intraviláne, potrebné pre zabezpečenie novej výstavby pre bývanie.

Ďalšou plochou, ktorú návrh zahrnul do verejnoprospešných stavieb je plocha potrebná pre rozšírenie areálu školy.

Plocha potrebná pre vybudovanie nového cintorína a s tým súvisiacimi plochami pre príjazdovú komunikáciu, služby a statickú dopravu je tiež zahrnutá do verejnoprospešných stavieb.

Miestne biokoridory ochranná zeleň a chránená lokalita Blatiny, z hľadiska ochrany prírody tiež vyžaduje osobitnú pozornosť, preto je zahrnutá do verejnoprospešných plôch.

Na p.č.525/44 prekrytie potoka pre realizáciu chodníka z centra obce do časti Topoľové II.mm

I.) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

V grafickej prílohe, v M 1:5000, na nasledujúcej strane, sú líniovo a plošne vymedzené verejnoprospešné stavby s nasledovným označením:

- VPS – JIS** – majetkovo neusporiadané jestvujúce inžinierske siete vrátane ciest
- VPS – IS** – navrhované inžinierske siete vrátane ciest
- VPS – OZ**– Ochranná zeleň, vetrolamy, biokoridory, biocentrum
- VPS – VZ** – Vyhradená zeleň, cintorín, komunikácia a parkovisko
- VPS – Š** – Školské zariadenie
- VPS – PHB** – Proti hluková bariéra