

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE \*\*\*\*  
**HORNÉ OREŠANY**

**Zmeny a doplnky 01/2012**

**TEXTOVÁ ČASŤ**

obstarávateľ :  
**Obec HORNÉ OREŠANY**  
zhotoviteľ :  
Ing.arch. Pavol Kováč a kolektív

október, 2012

**POZNÁMKA :** V textovej časti dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 01/2012 Územného plánu obce Horné Orešany“ je použité zjednodušené označenie predmetu dokumentácie ako „ZaD 01/2012“. Text, ktorý je predmetom Zmien a doplnkov č. 01/2012 je vytlačený **tučným písmom kurzívou**.

Obsah územného plánu obce HORNÉ OREŠANY – *ZaD 01/2012*

**TEXTOVÁ ČASŤ**

**I. Základné údaje.**

- |    |  |   |
|----|--|---|
| A. | Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši. | 4 |
| B. | Údaje o súlade riešenia územia so zadaním                  | 4 |

**II. Riešenie územného plánu.**

- |    |  |    |
|----|--|----|
| C. | Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis.   | 5  |
| D. | Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC.  | 5  |
| E. | Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.   | 5  |
| F. | Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy.  | 5  |
| G. | Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.  | 5  |
| H. | Návrh funkčného využitia územia.   | 6  |
| I. | Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.                            | 6  |
| J. | Vymedzenie zastavaného územia obce.  | 8  |
| K. | Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.  | 8  |
| L. | Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.  | 8  |
| M. | Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení                                   | 8  |
| N. | Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.  | 9  |
| O. | Koncepcia starostlivosti o životné prostredie.   | 14 |
| P. | Vymedzenie a vyznačenie chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.  | 14 |
| Q. | Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu.   | 14 |
| R. | Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely. | 15 |
| S. | Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov.    | 15 |

**ZÁVAZNÁ ČASŤ** ( *záväzná časť ZaD 01/2012 – bod „T“ je doložená samostatne a tvorí súčasť tejto dokumentácie* ).

## GRAFICKÁ ČASŤ

01. Širšie vzťahy	1 : 25 000
02. Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia	1 : 5 000
03. Verejné dopravné vybavenie	1 : 5 000
04. Verejné technické vybavenie -energetika a spoje	1 : 5 000
05. Verejné technické vybavenie - vodné hospodárstvo	1 : 5 000
06. Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES	1 : 5 000
07. Perspektívne použitie PPF na nepoľnohospodárske účely	1 : 5 000
08. Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb	1 : 5 000

### Riešiteľský kolektív:

Autor	Ing. arch. Pavol Kováč
Urbanizmus a architektúra	Ing. arch. Pavol Kováč Ing. Jozef Novanský
Demografia	Ing. arch. Pavol Kováč
Občianska vybavenosť	Ing. arch. Pavol Kováč
Hospodárska základňa	Ing. arch. Pavol Kováč
Doprava	Blanka Nomilnerová
Vodné hospodárstvo	Ing. Ján Šprinka
Energetika - plyn	Ing. Ján Šprinka
Energetika - elektro	Marián Nomilner
Oznamovacie vedenia	Peter Srpoň
Poľnohospodárstvo, PPF	Blanka Nomilnerová
Odpadové hospodárstvo	Blanka Nomilnerová
Krajinná štruktúra	Ing.arch. Pavol Kováč
Krajinnno ekologický plán	Ing. Katarína Staníková
Životné prostredie	Ing.arch. Pavol Kováč
Počítačové spracovanie	Ing. Jozef Novanský

Pre obstarávanie ÚPN-O Horné Orešany – *Zmeny a doplnky 01/2012* je poverený obcou Horné Orešany v zastúpení starostom obce Ing. Miroslav Polonec ( Trnava, Lomonosovova č.6 ), ako osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD a ÚPP.

## I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ZMENA 01/2012 ÚPN-O RIEŠI

ÚPN-O obce Horné Orešany bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva číslo 29/6.OZ/2010 zo dňa 23.08.2010. *Navrhovaná ZaD 01/2012 ÚPN-O bude po schválení záväzným podkladom pre obecné a iné orgány, organizácie a občanov pri investičnej činnosti na území obce.*

**Dôvodom** obstarania zmeny územnoplánovacej dokumentácie obce Horné Orešany je skutočnosť, že od schválenia ÚPN-O došlo k ďalším požiadavkám na zmeny a doplnky k zmenám územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov, na základe ktorých bola doplnená pôvodne navrhnutá koncepcia organizácie územia.

**Cieľom** návrhu riešenia *ZaD 01/2012 ÚPN-O* je stanoviť na základe nových požiadaviek reálne možnosti optimálneho využitia územia v predmetných lokalitách, stanoviť základné zásady organizácie územia obce ako celku vrátane dopravy a technickej infraštruktúry pri zohľadnení záujmov ochrany a tvorby životného prostredia.

*Predmetom dokumentácie ZaD 01/2012 ÚPN-O Horné Orešany“ sú zmeny a doplnky v nasledovnom rozsahu :*

- *Zmena a doplnok navrhovaného funkčného využitia v lokalite B3 „Majdánske“, označené ako ZaD 01/2012-A – nová lokalita, resp. rozšírenie lokality B3 .*
- *Zmena a doplnok navrhovaného funkčného využitia v lokalite A3 „Hranová“, označené ako ZaD 01/2012-B – nová lokalita IBV.*
- *Zmena a doplnok navrhovaného funkčného využitia v lokalite A10 „Ohlajty“, označené ako ZaD 01/2012-C – nová lokalita IBV.*
- *Zmena a doplnok navrhovaného funkčného využitia v lokalite A12 „Niva II.“, označené ako ZaD 01/2012-D – nová lokalita, resp. rozšírenie jestv. lokality IBV.*
- *Zmena ( upresnenie ) funkčného využitia územia na časti pozemku parc.č. 2083, lokalita B4 „Lázeň“, označené ako ZaD 01/2012-E.*
- *Zmena ( upresnenie ) funkčného využitia územia na pozemku parc.č. 298, lokalita C3 „Parina“, označené ako ZaD 01/2012-F.*

### B. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

*V súvislosti s vypracovaním zmien a doplnkov ako ZaD 01/2012 sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :*

*Rozsah a obsah predložených zmien a doplnkov k ÚPN-O obce Horné Orešany nie je v rozpore so schváleným zadáním. Na vypracovanie zmien platného ÚPN-O sa nepožaduje vypracovanie a schválenie nového zadania. Navrhovaná ZaD 01/2012 ÚPN-O bude po schválení záväzným podkladom pre obecné a iné orgány, organizácie a občanov pri investičnej činnosti na území obce.*

## **II. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – ZaD 01/2012**

### **C. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.*

### **D. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU VÚC.**

Požiadavky vyplývajúce z ÚPN VÚC Trnavského kraja ( záväzná časť podľa nariadenia vlády SR č. 111/2003 ) na územie obce boli zohľadnené v Návrhu ÚPN-O a v riešení *ZaD 01/2012* sa nemenia.

### **E. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKE RÔZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 ÚPN-O prichádza oproti platnému ÚPN-O k nárastu výhľadového počtu obyvateľov nasledovne :*

- lokalita B3, ZaD 01/2012-A ..... + 16 obyv.
- lokalita A3, ZaD 01/2012-B ..... + 68 obyv.
- lokalita A10, ZaD 01/2012-C ..... + 56 obyv.
- lokalita A12, ZaD 01/2012-D ..... + 40 obyv.
- lokalita B4, ZaD 01/2012-E ..... + 18 obyv.

*SPOLU celkový predpokladaný prírastok cca 198 obyvateľov .*

### **F. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.*

### **G. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode mení a dopĺňa nasledovne :*

*V treťom odstavci sa text upravuje takto :*

Existujúce zastavané územie sídla je zastavané primerane k jeho historickému vývoju s veľkým zastúpením súkromných záhrad, čiastočne viníc. Rozvoj sídla bude prebiehať v prvom rade intenzifikačnou formou v rámci intravilánu sídla, a to dostavbou prelúk a výstavbou v určených lokalitách na úkor plôch záhrad. Z kompozičného hľadiska takáto ( a rovnako aj novonavrhovaná extenzívna ) zástavba do 2 NP bude tvoriť podklad a pozadie na zdôraznenie vhodných priestorových dominánt. *Viacpodlažnú zástavbu bytovými domami na území sídla doporučujeme len v obmedzenom rozsahu a s regulovaním podlažnosti a tvarovej charakteristiky ( max. 2NP + obytné podkrovia, strecha sedlová – valbová, možné vikiere, sklon 30°-40°).* Rešpektujeme novú už jestvujúcu, resp. vo výstavbe situovanú do polôh, ktoré už boli objektami s vyššou výškovou hladinou dotknuté.

*V siedmom odstavci sa text upravuje takto :*

V lokalite Parina zachovať jestvujúce funkcie s možnosťou ďalších stavebných aktivít súvisiacich s rozvojom rybného hospodárstva a lesného hospodárstva. ***Jestvujúcu plochu športu a rekreácie na parc.č.2084 je možné zväčšiť na úkor parc.č.2083 na celkovú výmeru do 400 m<sup>2</sup> s tým, že budú dodržané nasledovné regulatívy pre rekreačný objekt : jednopodlažný objekt s možnosťou obytného podkrovia, strecha sedlová – valbová, sklon 30°-40°, možné vikiere.***

#### **H. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode mení a dopĺňa nasledovne :*

*V deviatom odstavci sa text upravuje takto :*

Nepripustná je pre návrhové obdobie ÚPN-O výstavba rekreačných chát a iných stavieb na bývanie v častiach vinogradov na svahoch Malých Karpát mimo zastavané územie obce ( s výnimkou územne už pripravených lokalít – napr. Majdánsky chodníček a výhľadových lokalít ÚPN-O – napr. Ohlajty v rozsahu podľa grafickej časti ZaD 01/2012).

#### **I. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZaD 01/2012 ÚPN-O sa bod I.1. BÝVANIE dopĺňa nasledovne :*

##### **Špecifikácia novonavrhovaných lokalít na bývanie :**

***Lokalita B3, ZaD 01/2012-A „Majdánske“.***

*Lokalita sa nachádza v južnom cípe územia časti Majdánske za bývalým areálom kúpaliska. Situovaná je mimo CHVÚ a CHKO Malé Karpaty. Pozemok o celkovej výmere cca 0,74 ha je evidovaný ako trvale trávnatý porast, je nevyužívaný a po obvode 78% dĺžky jeho hranice susedí s pozemkami evidovanými ako ostatná plocha. Navrhovaná plocha na zástavbu priamo nadväzuje na jestvujúcu zástavbu rodinnými domami na SZ až SV strane a na rozptýlenú zástavbu rekreačných chát pri jej južnej hranici. Je priamo prístupná z jestvujúcej komunikácie, má možnosť priameho napojenia na verejný vodovod a elektrickú sieť NN, verejná kanalizácia je projektovo pripravená. Z hľadiska funkčného využitia sa jedná o rozšírenie jestvujúcej plochy s funkciou zmiešanou – RD – rekreácia – OV. Primárnou funkciou (doporučenou ) je bývanie v RD – predpoklad cca 4 b.j.*

***Lokalita A3, ZaD 01/2012-B „Hranová“.***

*Lokalita sa nachádza v južnej časti mimo zastavaného územia v dotyku s jeho hranicou. Pozemok o celkovej výmere cca 1,38 ha je evidovaný ako orná pôda. Navrhovaná plocha na zástavbu priamo nadväzuje na jestvujúcu novšiu zástavbu rodinnými domami na SV strane ako jej pokračovanie. Zámerom je zástavba južnej strany neobstavanej miestnej komunikácie samostatne stojacimi RD a vytvorenie malej skupiny hniezdovej zástavby. Z hľadiska funkčného využitia sa jedná o rozšírenie jestvujúcej funkčnej plochy bývania v RD – predpoklad cca 17 b.j. Navrhovaná lokalita je priamo prístupná z jestvujúcej komunikácie, má možnosť priameho napojenia na verejný vodovod,*

kanalizáciu, plyn a elektrickú sieť NN. V južnej časti sa v krátkom úseku cca 25 m dotýka ochranného pásma obtokového kanála, ktorý je zároveň biokoridorom miestneho významu mBK4. Zástavba bude situovaná mimo jeho ochranného pásma.

**Lokalita A10, ZaD 01/2012-C „Ohlajty“.**

Lokalita sa nachádza v južnej časti pri vstupe do obce od Dolných Orešian, mimo jej zastavaného územia v dotyku s jeho hranicou. Situovaná je mimo hraníc CHVÚ a CHKO Malé Karpaty, pričom v úseku cca 150 m s nimi hraničí. Pozemok je svahovitý s východnou expozíciou. Na východnej strane je ohraničený cestou II/502 s ochranným pásmom 25 m. Väčšia časť navrhovanej lokality A10 je v platnom územnom pláne súčasťou funkčnej plochy bývania (RD) ako výhľad pod označením „AV5“. Jedná sa teda čiastočne o presunutie časti navrhovanej lokality z etapy „výhľad“ do etapy „návrh“ (predpoklad cca 8 RD) a čiastočne o rozšírenie funkčnej plochy bývania v návrhovej etape (predpoklad cca 6 RD). Pri predprojektovej a projektovej príprave je potrebné dodržať stanovené ochranné pásma a rešpektovať režim CHKO, CHVÚ a kaplnky na pozemku parc.č. 943/3.

**Lokalita A12, ZaD 01/2012-D „Niva II.“.**

Lokalita sa nachádza v SZ časti obce pri ceste smerom k miestnej časti Majdánske, mimo zastavaného územia k I.I.1990 v dotyku s jeho hranicou. Dotknuté pozemky o celkovej výmere cca 0,92 ha sú evidované prevažne ako záhrady. Navrhovaná plocha na zástavbu priamo nadväzuje na jestvujúcu staršiu zástavbu bytovými a rodinnými domami a zároveň je rozšírením novej lokality (v ÚPN-O pod označením A8 – „Niva“), ktorá je t.č. vo výstavbe. Zámerom je obojstranná zástavba neobstavaného úseku jestvujúcej miestnej komunikácie samostatne stojacimi RD. Z hľadiska funkčného využitia sa jedná o rozšírenie jestvujúcej funkčnej plochy bývania v RD – predpoklad cca 10 b.j. Navrhovaná lokalita je priamo prístupná z jestvujúcej komunikácie, má možnosť priameho napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrickú sieť NN. Časť južnej a severná hranica v krátkom úseku cca 50 m susedí rovnako ako celá južná hranica lokality A8 – Niva s priestorom biokoridoru rBK25. Pri predprojektovej a projektovej príprave je potrebné dodržať stanovené ochranné pásma a rešpektovať režim rBK.

**Lokalita B4, ZaD 01/2012-E „Lázeň“.**

Jedná sa o lokalitu v zastavanom území obce v jej centrálnej polohe. V ÚPN-O bola lokalita navrhovaná na zástavbu rodinnými domami. Predmetom zmeny je úprava funkčného využitia na plochu funkčne zmiešanú – bývanie v rodinných domoch a bytových domoch. Regulatívy sú stanovené v záväznej časti v bode T1.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZaD 01/2012 ÚPN-O sa tabuľka nápočtov v bode I.1. BÝVANIE dopĺňa nasledovne :

Priemerná obložnosť : RD – 4 obyv./b.j., BD – 3 obyv./b.j.

č.lok.	miestny názov	nové stav.poz.	nové b.j.	prírastok obyv.	poznámka
A1	Horné Lúky	6	6	24	Intravilán
A2	Pod Všivavcom - I	5	5	20	I
A3	<b>Hranová</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>68</b>	<b>Extravilán</b>
A4	Pod farou	12	12	48	I
A5	Horné záhumnie - I	12	12	48	I
A6	Pri ihrisku	14	14	56	I
A7	Pri Trnavskej ceste	15	15	60	I
A8	Niva	11	11	44	E

A9	Pod Všivavcom - II	8	8	32	E
<b>A10</b>	<b>Ohlajty</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>56</b>	<b>E</b>
A11	Dolné pole - I	48	48	192	E
<b>A12</b>	<b>Niva II.</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>40</b>	<b>E</b>
Prel.	PRELUKY	52	52	208	I
	SPOLU	187, z toho:	187	748	E + I
		intravilán 64	64	256	I
		extravilán 123	123	492	E
B1	Pod Holým vrchom	5	5	20	I
B2	Horné pole - kláštor	1	30	30	E (kláštor)
<b>B3</b>	<b>Majdánske</b>	<b>10 (RD) + 4</b>	<b>10 + 4</b>	<b>40 + 16</b>	<b>E</b>
<b>B4</b>	<b>Lázeň</b>	<b>1 (BD)</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>I</b>
C1	Majdánsky chodník	66	66 - chata	-	E
<b>C3</b>	<b>Parina</b>	-	-	-	<b>E rozšírenie</b>
D1	Horné pole	1	-	-	E - pneuservis

SPOLU ÚPN-O: Nových bytových jednotiek ..... 187 v RD + chaty + kláštor  
 Predpokladaný prírastok obyv. .... 748

**SPOLU ZaD 01/2012: Nových bytových jednotiek ..... 51 v RD + BD**  
**Predpokladaný prírastok obyv. .... 198**

#### **J. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa o nasledovné rozvojové lokality :*

- *ZaD 01/2012 – A „Majdánske“ : Novo navrhované zastavané územie.*
- *ZaD 01/2012 – B „Hranová“ : Novo navrhované zastavané územie.*
- *ZaD 01/2012 – C „Ohlajty“ : Čiastočne pôvodne výhľadové a čiast. novo navrhované zastavané územie.*
- *ZaD 01/2012 – D „Niva II.“ : Novo navrhované zastavané územie.*

#### **K. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v tomto bode nemení.*

#### **L. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :*

*V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so zákonom č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. V prípade realizácie navrhovanej zástavby situovanej v blízkosti neupravených úsekov vodných tokov, ktorých kapacita nie je dostatočná na odvedenie prietoku  $Q_{100}$  – storočnej veľkej vody, bude potrebné zabezpečiť adekvátnu protipovodňovú ochranu na náklady stavebníka( investora).*



## **M. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBA KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :*

V riešenom území sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územie CHKO Malé Karpaty a maloplošné chránené územia PR Lošonský háj a CHA Všivavec podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č.543/2002 Z.z. *Navrhované rozvojové lokality sú situované mimo hraníc CHVÚ a CHKO Malé Karpaty s výnimkou lokality C3, pri ktorej sa jedná len o malé rozšírenie už existujúcej plochy rekreácie.*

*Riešenie ZaD 01/2012 nezasahuje do riešenia ochrany prírody a tvorby krajiny v pôvodne schválenom ÚPN-O Horné Orešany. V schválenom ÚPN-O boli premietnuté prvky RÚSES okresu Trnava a boli navrhnuté prvky ÚSES na miestnej úrovni. Rozvojové zámery nebudú realizované na úkor týchto prvkov ÚSES a na území s existujúcou krajinnou zeleňou, čo by viedlo k plošnej likvidácii tejto zelene. Navrhovaná lokalita A3 Hranová podľa ZaD 01/2012-B sa v krátkom úseku cca 25 m dotýka ochranného pásma obtokového kanála, ktorý je zároveň biokoridorom miestneho významu mBK4. Navrhovaná lokalita A12 Niva II podľa ZaD 01/2012-D sa v úseku cca 50 m dotýka plochy biokoridoru regionálneho významu rBK25. Je potrebné rešpektovať stanovený režim v ochrannom pásme biokoridorov a zástavbu situovať mimo OP.*

## **N. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA.**

### **N.1. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v bode „2.2.2. Nové navrhované miestne komunikácie“ dopĺňuje o nasledovné rozvojové lokality :*

#### **Lokalita B3 „Majdánske“ ( ZaD 01/2012 – A )**

*Predstavuje návrh 4 RD. Nie je predmetom riešenia z dopravného hľadiska. Pripojenie lokality je na jestvujúcu účelovú komunikáciu.*

#### **Lokalita A3 „Hranová“ ( ZaD 01/2012 – B )**

*Navrhnuté je umiestnenie 17 RD v radovej obojstrannej zástavbe v južnej časti územia v extraviláne obce. Lokalita je pripojená v novej stykovej križovatke k jestvujúcej ceste, navrhnuť na rekonštrukciu do kategórie C3/MO7/40 vo funkčnej triede C3.*

*Nová cestná komunikácia v dĺžke 110 m je navrhnutá ako upokojená komunikácia vo funkčnej triede D1 s funkciou pobytovou a obslužnou, so šírkou vozovky 6 m. Po oboch stranách je 3 m široký zelený a zasakovací pás. Šírka dopravného priestoru je 12 m.*

#### **Lokalita A10 „Ohlajty“ ( ZaD 01/2012 – C )**

*Predstavuje výstavbu 14 RD na začiatku extravilánu obce na poľnohospodárskej pôde. Dopravné pripojenie lokality je stykovou križovatkou z cesty II/502 Dolné Orešany - Modra, ktorej ochranné pásmo je 25 m od osi na oboch stranách. Hlavná vetva je umiestnená v trase jestvujúcej poľnej cesty, vzdalenej cca 360 m od poslednej križovatky v zastavanom území obce. Dĺžka tejto vetvy je cca 100 m a využitá bude nielen pre IBV, ale i pre poľnohospodársku techniku. V predĺžení pokračuje ako poľná cesta.*

Dopravná sieť celej lokality bude riešená samostatnou prípravnou dokumentáciou pre územné konanie. Návrh predstavuje hlavnú miestnu obslužnú komunikáciu vo funkčnej triede C3 kategórie MO 7,5/30 s priamym prepojením na poľnú cestu. Pozostáva z dvoch jazdných pruhov šírky min. 2,75 m a vodiaceho pruhu 2 x 0,5 m. Po strane bližšie k hranici pozemku je chodník šírky 1,75 m, medzi vozovkou a chodníkom zelený pás šírky min. 2 m oddelený obrubníkom. Celková šírka dopravného priestoru je min. 14 m. Odvodnenie je cez zapustený obrubník do rigolu a do terénu vsakovaním. Parkovanie sa navrhuje na vlastnom pozemku RD mimo dopravný priestor.

V hlavnej vetve je umiestnená priesečná križovatka dvoch ciest, a to jedna cesta dĺžky 60 m (pravá strana) a druhá cesta v dĺžke 40 m. Obidve sú v kategórii D1 – upokojené komunikácie s funkciou pohybovou a obslužnou 6,5/20, ukončené plochou pre vytočenie. Cesty pozostávajú z dvoch jazdných pruhov šírky min. 2,75 m

Cesty pozostávajú z dvoch jazdných pruhov šírky min. 2,75 m, z obojstranného zeleného pásu šírky min. 2,5 m. Celková šírka dopravného priestoru je min. 11,5 m. Odvodnenie je cez zapustený obrubník do rigolu resp. do terénu vsakovaním. Parkovanie sa navrhuje na vlastnom pozemku RD mimo dopravný priestor.

#### Lokalita A12 „Niva II“ ( ZaD 01/2012 – D )

Navrhovaná lokalita je umiestnená pozdĺž jestvujúcej cesty, tvoriacej preponu v trojuholníku ciest II/502 v smere na Smolenice a III/50211 v smere na Lošonec mimo ochranného pásma. Predstavuje výstavbu 10 RD na začiatku extravilánu obce na poľnohospodárskej pôde. Z dopravného hľadiska nie je predmetom riešenia. Cestu treba rekonštruovať na kat. MO 6,5/30 a zaradiť medzi miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C3.

#### Lokalita B4 „Lázeň“ ( ZaD 01/2012 – E )

Umiestnenie lokality, pozostávajúcej zo 6 b. j. je v centrálnej časti obce v zastavanom území. Pripojenie lokality je na jestvujúcu komunikáciu, ktorá je navrhnutá na rekonštrukciu (R12/C3 MO 6,5/40). Lokalita si vyžaduje riešenie prístupu k bytovému domu a statickej dopravy. Toto bude predmetom dokumentácie pre územné rozhodnutie, kde v zmysle STN 736110/Z1 musí byť navrhnuté parkovisko.

## N. 2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

### N 2.1 VODOVOD

#### 2.1.5. Návrh riešenia - výhľad do r. 2025 :

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v bode „2.1.5. Návrh riešenia - výhľad do r. 2025“ dopĺňa o nasledovné rozvojové lokality :

Obytná lokalita A3 – Hranová ( ZaD 01/2012 – B ) – navrhované RD budú napojené na navrhovaný vodovod vetvy A1-1- DN 100 – HDPE

Obytná lokalita A10 – Ohlajty ( ZaD 01/2012 – C ) – navrhované RD budú napojené na navrhovaný vodovod vetvy A2 a A2-1 - DN 100 - HDPE. Navrhovaná vetva A2 sa napojí na jestvujúci vodovod D 160 - PVC vedený do obce Dolné Orešany.

Obytná lokalita A12 - Niva II ( ZaD 01/2012 – D ) – navrhované RD budú napojené na navrhovaný vodovod vetvy B8-2 - DN 100 – HDPE.

Obytná lokalita B3 - Majdánske ( ZaD 01/2012 – A ) – navrhované RD budú napojené na navrhovaný vodovod vetvy M2-2 - DN 100 - HDPE.

Obytná lokalita B4 – Lázeň ( ZaD 01/2012 – E ) – navrhovaný bytový dom bude

napojený na navrhovaný vodovod vetvy B3-1 - DN 100 - HDPE.

### 2.1.6. Výpočet potreby vody podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z. :

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v bode „2.1.6 Výpočet potreby vody podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z.“ dopĺňa o nasledovný výpočet :

Zvýšená potreba vody podľa navrhovaných zmien a doplnkov 01/2012  
 počet RD 45 - 180 obyvateľov  
 počet b.j. 6 - 18 obyvateľov

spolu : 198 obyvateľov

špecifická potreba vody – bytový fond	-	135 l/os.,deň
– občianska a tech. vybavenosť	-	25 l/os.,deň

spolu : - 160 l/os.,deň

kd = 1,6 kh = 1,8

a/ priemerná denná potreba vody :

$$Q_p = 198 \times 160 = 31\,680 \text{ l/deň} = 31,68 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,37 \text{ l/s}$$

b/ max. denná potreba vody :

$$Q_m = 31\,680 \times 1,6 = 50\,688 \text{ l/deň} = 50,69 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,59 \text{ l/s}$$

c/ max. hodinová potreba vody :

$$Q_h = 0,59 \times 1,8 = 1,06 \text{ l/s}$$

d/ ročná potreba vody :

$$Q_r = 31,68 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 \text{ dní} = 11\,563 \text{ m}^3/\text{rok}$$

## N 2.2 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v bode „2.2.5. Návrh riešenia - výhľad do r. 2025“ dopĺňa o nasledovné rozvojové lokality :

Obytná lokalita A3 – Hranová ( ZaD 01/2012 – B ) – navrhované RD budú napojené na navrhovanú stoku GH 14 – DN 250 – PVC.

Obytná lokalita A10 – Ohlajty ( ZaD 01/2012 – C ) – navrhované RD budú napojené na navrhované stoky GH1.1.1, GH1.1.2 a GH1.1.3 – DN 250 - PVC

Obytná lokalita A12 - Niva II ( ZaD 01/2012 – D ) – navrhované RD budú napojené na navrhovanú stoku GH13.1 – DN 250 – PVC.

Obytná lokalita B3 - Majdánske ( ZaD 01/2012 – A ) – z navrhovaných RD budú splaškové vody odvádzané do žumpy.

Obytná lokalita B4 – Lázeň ( ZaD 01/2012 – E ) – navrhovaný bytový dom bude napojený na navrhovanú stoku GH4.5 – DN 250 – PVC

### 2.2.6. Výpočet množstva splaškových vôd :

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v bode „2.2.6. Výpočet množstva splaškových vôd“ dopĺňa o nasledovný výpočet :

Počet obyvateľov podľa ZaD 01/2012 - 198 osôb

a/ priemerná denná produkcia	
$Q_p = 31,68 \text{ m}^3/\text{deň} = 1,32 \text{ m}^3/\text{h}$	= 0,37 l/s
b/ max. prietok splaškových vôd – $kh_{max} = 3$	
$Q_{hmax} = 3 \times 1,32 \text{ m}^3/\text{h} = 3,96 \text{ m}^3/\text{h}$	= 1,10 l/s
c/ min. prietok splaškových vôd – $kh_{min} = 0,6$	
$Q_{hmin} = 0,6 \times 1,32 \text{ m}^3/\text{h} = 0,79 \text{ m}^3/\text{h}$	= 0,22 l/s
d/ ročná produkcia splaškových vôd	
$Q_r = 31,68 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 \text{ dní}$	= 11 563 m <sup>3</sup> /rok

## N 2.3 KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :

Zrážkové vody z povrchového odtoku z intravilánu obce sú odvádzané povrchovým spôsobom, sieťou povrchových priekop - rigolov, pozdĺž komunikácií, zaustených do vodného toku Parná.

Odvádzanie dažďových vôd z navrhovaných lokalít uvažujeme povrchovým spôsobom, sieťou odvodňovacích priekop so zaustením do vodného toku Parná.

V rámci úprav komunikácií, resp. návrhu nových riešiť aj odvádzanie dažďových vôd.

V navrhovaných obytných lokalitách podľa ZaD 1/2012 je odvádzanie zrážkových vôd z povrchového odtoku riešené povrchovým spôsobom súčasne s riešením komunikácií a vsakovaním do podlažia.

## N 3 ZÁSOBOVANIE ENERGIAMI

### N 3.1 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v bode „N 3.1.2. Návrh zásobovania obce elektrickou energiou“ dopĺňa o nasledovné rozvojové lokality :

#### 12) Lokalita B3 „Majdánske“ ( ZaD 01/2012 – A )

V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou 4 rodinných domov.

Požadovaný príkon el. energie sa zabezpečí z novej blokovej transformačnej stanice 630 kVA, ktorá sa vybuduje podľa pôvodného návrhu. Napojenie sa zrealizuje z jestvujúcich sekundárnych rozvodov.

#### 13) Lokalita A3 „Hranová“ a A10 „Ohlajty“ ( ZaD 01/2012 – B,C )

V lokalite A3 – „Hranová“ sa uvažuje s výstavbou ďalších 17 rodinných domov a v lokalite A10 – „Ohlajty“ sa uvažuje s výstavbou ďalších 14 rodinných domov.

Požadovaný príkon el. energie sa zabezpečí z novej kioskovej trafostanice 160 kVA, ktorá sa vybuduje v lokalite A3. Trafostanica sa napojí z jestvujúcej vonkajšej 22 kV linky č. 217 káblou prípojkou 3 x NA2XS(F)2Y 1x95 mm<sup>2</sup> dl. cca 400 m. Nové sekundárne káblové rozvody, ktoré sa vybudujú v uvedených lokalitách, sa prepoja s jestvujúcimi vonkajšími rozvodmi, čím sa zabezpečí zvýšenie spoľahlivosti a kvality dodávky el. energie v spádovej oblasti.

**14) Lokalita A12 „Niva II“ ( ZaD 01/2012 – D )**

*V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou 10 rodinných domov.*

*Požadovaný príkon el. energie sa zabezpečí z jestvujúcej transformačnej stanice TS 0032-006 (160 kVA), ktorá sa podľa pôvodného návrhu zrekonštruuje na výkon 400 kVA.*

**15) Lokalita B4 „Lázeň“ ( ZaD 01/2012 – E )**

*V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou 1 bytového domu so 6 b. j.*

*Požadovaný príkon el. energie sa zabezpečí z jestvujúcej transformačnej stanice TS 0032-002 (400 kVA), ktorá sa podľa pôvodného návrhu buď zrekonštruuje na vyšší výkon alebo nahradí novou blokovou transformačnou stanicou 630 kVA. Napojenie sa zrealizuje z jestvujúcich sekundárnych rozvodov.*

### **N 3.2 ZÁSOBOVANIE PLYNOM**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v bode „3.2.5 Návrh zabezpečenia navrhovanej zástavby zemným plynom - výhľad do r. 2025“ dopĺňa o nasledovné rozvojové lokality :*

*V obytných lokalitách sa uvažuje s výstavbou rodinných domov – RD a bytových domov – BD. Nárast počtu RD sa predpokladá o 45, plynofikovaných bude 41 RD, nárast počtu bytov v BD bude 6 b. j. Pre RD a BD sa uvažuje so zásobovaním zemným plynom pre potreby vykurovania, ohrevu TV a varenia.*

*V návrhu zmeny ÚPN obce je plynovodná sieť riešená ako STL. Napojenie navrhovaného plynovodu je uvažované na jestvujúce rozvody plynu v obci. Návrh rieši rozvody plynu vo všetkých uvažovaných lokalitách. Potrubie rozvodu plynu je uvažované z rúr PEHD.*

*Pre presné posúdenie plynovodnej siete je potrebné spolupracovať s SPP a.s. Bratislava – ako dodávateľ a plynu.*

*Miestna časť Majdánske nie je napojená na plynovod.*

*Obytná lokalita A3 – Hranová ( ZaD 01/2012 – B ) – navrhované RD budú napojené na navrhovaný plynovod.*

*Počet odberných miest : IBV – 17 RD – 23,8 m<sup>3</sup>/h*

*Obytná lokalita A10 – Ohlajty ( ZaD 01/2012 – C )– navrhované RD budú napojené na navrhovaný plynovod.*

*Počet odberných miest : IBV – 14 RD – 19,6 m<sup>3</sup>/h*

*Obytná lokalita A12 - Niva II ( ZaD 01/2012 – D ) – navrhované RD budú napojené na navrhovaný plynovod.*

*Počet odberných miest : IBV – 10 RD – 14,0 m<sup>3</sup>/h*

*Obytná lokalita B4 – Lázeň ( ZaD 01/2012 – E )– navrhovaný bytový dom bude napojený na navrhovaný plynovod.*

*Počet odberných miest : BD – 6 b.j. – 4,8 m<sup>3</sup>/h*

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 sa text smernej časti v bode „3.2.6 Nárast potreby plynu“ dopĺňa nasledovne :*

*Pre navrhované lokality – podľa ZaD 01/2012 ( IBV=RD, HBV=BD ) :*

<i>a/ pre kategóriu DO IBV</i>	-	<i>1,4 m<sup>3</sup>/h</i>
	-	<i>33,6 m<sup>3</sup>/deň</i>
	-	<i>2 425 m<sup>3</sup>/rok</i>

počet RD - 41

$$\begin{aligned} HQ IBV &= 41 \times 1,4 &= & 57,4 \text{ m}^3/\text{h} \\ DQ IBV &= 41 \times 33,6 &= & 1\,377,6 \text{ m}^3/\text{deň} \\ RQ IBV &= 41 \times 2\,425 &= & 99\,425,0 \text{ m}^3/\text{rok} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} b/ \text{ pre kategóriu DO HBV (KBV)} &- 0,8 \text{ m}^3/\text{h} \\ &- 19,2 \text{ m}^3/\text{deň} \\ &- 1\,087 \text{ m}^3/\text{rok} \end{aligned}$$

počet b.j. - 6

$$\begin{aligned} HQ HBV &= 6 \times 0,8 &= & 4,8 \text{ m}^3/\text{h} \\ DQ HBV &= 6 \times 19,2 &= & 115,2 \text{ m}^3/\text{deň} \\ RQ HBV &= 6 \times 1\,087 &= & 6\,522,0 \text{ m}^3/\text{rok} \end{aligned}$$

c/ spolu IBV + HBV

$$\begin{aligned} HQ &= 63 + 4,8 &= & 67,8 \text{ m}^3/\text{h} \\ DQ &= 1\,512 + 115,2 &= & 1\,627,2 \text{ m}^3/\text{deň} \\ RQ &= 109\,125 + 6\,522 &= & 115\,647,0 \text{ m}^3/\text{rok} \end{aligned}$$

### N 3.3. SPOJE A TELEKOMUNIKAČNÉ ZARIADENIA

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení*

#### O. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :*

*Na riešenom území sú evidované štyri opustené skládky bez prekrytia (nelegálne skládky) a jedna s ukončenou prevádzkou. Z toho tri skládky sú na hranici katastra. Podľa Informačného systému environmentálnych zát'aží SR sú evidované nasledovné EZ :*

*TT (003) / H. Orešany – časť Majdán – bývalá chemická továreň*

*TT (1934) / H. Orešany – časť Majdán – neriadená skládka TKO*

*TT (002) / H. Orešany – skládka priem. odpadu Smutná I. – sanovaná/rekultivovaná lokalita*

*TT (004) / H. Orešany – skládka priem. odpadu Smutná II.*

*Vytvoriť podmienky na postupné odstránenie jestvujúcich nelegálnych skládok a zabrániť vzniku nových environmentálnych zát'aží.*

#### P. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV.

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.*

#### Q. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU.

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení*

**R. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v bode 2) VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PPF“ dopĺňa o nové rozvojové lokality nasledovne :*

**VYHODNOTENIE - návrh nových lokalít záberu PPF podľa ZaD 01/2012:**

*Podľa § 13 zák. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní PP sa pri každom obstarávaní a spracúvaní ÚPN, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany podľa §12. Tento ukladá najmä, že poľnohosp. pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu.*

*Úrodnosť pôd je vyjadrená bonitovanou pôdno-ekologickou skupinou.*

*Celková výmera navrhovaných lokalít pre výstavbu predstavuje výmeru cca 4,5365 ha. Podľa rozmiestnenia navrhovanej výstavby rodinných domov, bytových jednotiek a občianskej vybavenosti, pozemných komunikácií, ako aj vytvorenia nových a ostatných plôch v k. ú. Horné Orešany predpokladá sa záber poľnohospodárskej pôdy (vrátane ciest) o výmere 3,5454 ha, z toho 3,3754 ha v extraviláne obce. Ostatná plocha predstavuje výmeru 1,0820 ha.*

*V navrhovanej lokalite je osobitne chránená pôda v 1.- 4. skupine BPEJ na výmere 1,3828 ha, a to v 1. skupine BPEJ.*

*Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v rámci ZaD 01/2012 riešenia ÚPN-O Horné Orešany predstavuje podľa druhu pozemku v záhradách 1,2976 ha, na ornej pôde 1,3828 ha, TTP 0,7741 ha a vinice 0,3915 ha.*

*Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely sa nachádza*

*v 1. skupine BPEJ 0119012 vo výmere 1,3828 ha*

*v 6. skupine BPEJ 0265225 vo výmere 1,2185 ha*

*v 7. skupine 0,7431 ha*

*Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu v uvažovaných lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy pri realizácii ÚPN obce je uvedený v priložených tabuľkách. V druhej tabuľke sú uvedené iba nové lokality záberov PPF podľa ZaD 01/2012.*

**TABUĽKY – samostatné strany**

**S. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV.**

*V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 01/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.*

Ing. arch. Pavol Kováč, autorizovaný architekt, september, 2013.