

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ****
HORNÉ OREŠANY

Zmeny a doplnky 01/2012

„T“ – ZÁVAZNÁ ČASŤ

obstarávateľ :
Obec HORNÉ OREŠANY
zhotoviteľ :
Ing.arch. Pavol Kováč

október, 2012

Záväzná časť ÚPN-O Horné Orešany je v tomto texte uvedená v plnom znení so zapracovanými zmenami podľa ZaD 01/2012. Text, ktorý je predmetom Zmien a doplnkov č. 01/2012 (ďalej len „ZaD 01/2012“) je vytlačený *tučným písmom kurzívou*

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.**
- **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 IBV.**
- **Zmena (upresnenie) funkčného využitia územia v lokalite B4 „Lázeň“, označené ako ZaD 01/2012-E.**
- **Zmena (upresnenie) funkčného využitia územia na časti pozemku parc.č. 2083 v lokalite „Parina“, označené ako ZaD 01/2012-F.**

T. OBSAH Návrh záväznej časti :

T.1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.	2
T.2.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.	5
T.3.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.	6
T.4.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.	8
T.5.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.	10
T.6.	Vymedzenie zastavaného územia obce.	11
T.7.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.	11
T.8.	Plochy na verejnoprospešné stavby.	13
T.9.	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny, resp. preveriť urbanistickou štúdiou.	14
T.10.	Zoznam verejnoprospešných stavieb.	14

T. **ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚPN-O HORNÉ OREŠANY PODĽA ZaD 01/2012**

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

Funkčno-prevádzkové regulatívy :

V ÚPN-O Horné Orešany navrhujeme využiť katastrálne územie obce na nasledovné funkcie:

- bývanie ako prioritná funkcia,
- základná a doplnková občianska vybavenosť a služby,

- nezávadná výroba a skladovanie,
- šport a rekreácia,
- iné zdôvodnené špecifické funkcie (kláštor...)
- technická infraštruktúra

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

V katastrálnom území mimo zastavaného územia obce rovnako, s rešpektovaním poľnohospodárskej funkcie a funkcie lesného a rybného hospodárstva.

Funkčno-prevádzkové regulatívy ďalej členíme na regulatívy pre :

- obytné územie
- výstavbu na bývanie
- rekreačné územie
- výrobné územie
- *funkčne zmiešané územie*

Regulatívy pre obytné územie.

Prípustné funkcie :

- bývanie (nízkopodlažná výstavba – rodinné domy) s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, t.j. garáže, drobné hospodárske objekty,
- *bývanie vo viacpodlažných bytových domoch len v rozsahu, ktorý je daný jestvujúcim stavom, resp. je právoplatne určený územným rozhodnutím, alebo stavebným povolením a tiež v lokalite „Lázeň“ označenej ako ZaD 01/2012-E – s regulovaním podlažnosti a tvarovej charakteristiky (max. 2NP + obytné podkrovie, strecha sedlová – valbová, možné vikiere, sklon 30°-40°),*
- základná a doplnková občianska vybavenosť, vrátane zariadení sociálnej starostlivosti,
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení),
- športové, rekreačné plochy a zariadenia,
- podnikateľské aktivity v primeranom rozsahu.

Neprípustné funkcie :

- poľnohospodárska veľkovýroba
- priemyselná veľkovýroba
- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia.
- pre návrhové obdobie výstavba rekreačných chát a iných stavieb na bývanie v častiach vinohradov na svahoch Malých Karpát mimo zastavané územie (s výnimkou územne už pripravených lokalít – napr. Majdánsky chodníček *a výhľadových lokalít ÚPN-O – napr. Ohlajty v rozsahu podľa grafickej časti ZaD 01/2012*).

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie.

Pre novú výstavbu v určených *a novonavrhovaných (podľa ZaD 01/2012)* lokalitách :

- *vypracovať následnú dokumentáciu na úrovni zóny v súlade s rozvojovými zámermi obce, t.j. podľa náročnosti preveriť lokality urbanisticko-architektonickou štúdiou (UŠ), resp. dokumentáciou pre územné rozhodnutie (DÚR) pre celú súvislú zónu – jedná sa aj o lokality „Majdánske“, „Hranová“, „Ohlajty“ a „Niva II“,*

- v UŠ, alebo DÚR **záväzne stanoviť podmienky a regulatívy zástavby, najmä tvarové charakteristiky, podlažnosť, spôsob oplotenia pozemkov a spôsob parkovania a garážovania vozidiel,**
- **index zastavanosti pre novovytvorené stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,4,**
- **minimálnu výmeru stavebných pozemkov pre RD v novovytvorených lokalitách stanovujeme takto :**
 - **pri zástavbe samostatne stojacimi RD – 400 m² (s výnimkou pozemkov v lokalitách, na ktoré bola k termínu október 2012 vypracovaná UŠ, alebo DÚR,**
 - **pri zástavbe radovými RD – 280 m²,**
- rešpektovať charakter jestvujúcej zástavby (najmä v prelukách) a zväžiť – zdôvodniť riešenie novej výstavby, resp. prestavby a rekonštrukcie podľa vyššie uvedeného,
- v prelukách dodržať a v novej zástavbe určiť a dodržať stavebnú čiaru,
- prispôbiť sa jestvujúcej zástavbe tvarovým riešením nových objektov, t.j. predovšetkým výškové zónovanie a osadenie,
- pri novej výstavbe podľa možností rešpektovať jestvujúcu parceláciu – v prípade zmien sa bude investor riadiť aj podmienkami, stanovenými v ÚPN-O,
- pri zásahoch do jestvujúcej zástavby rešpektovať jej pôvodný charakter, t.j. základné tvarové charakteristiky, urbanistická stopa a výškové zónovanie prispôbiť podľa konkrétnej situácie a okolitej zástavby,
- odstavovanie a garážovanie osobných motorových vozidiel bude na pozemkoch RD a BD (resp. odstavovanie – parkovanie pri pozemkoch podľa riešenia príslušnej zóny)

Regulatívy pre rekreačné územie

Za rekreačné územie v hraniciach katastra obce pokladáme nie len masív pohoria Malých Karpát, plochy vodnej nádrže, plochy záhradiek a rekreačných chat, ale aj zastavané územie obce najmä v priestore časti Majdánske.

Prípustné funkcie mimo zastavaného územia jadrovej obce :

- dopravné a technické vybavenie územia vrátane likvidácie odpadov,
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení),
- občianska vybavenosť vrátane služieb v primeranom rozsahu,
- turistika, cykloturistika (aj podľa koncepcie budovania cykloturistických trás na úrovni regiónu),
- rekreácia, rybolov, poľovníctvo,
- zachovať jestvujúcu funkciu – chaty, chalupy s tým, že prípadná príprava nových stavieb bude kvalifikovane zdôvodnená (nevylučuje sa dlhodobé bývanie),
- **Jestvujúcu plochu športu a rekreácie v lokalite Parina na parc.č.2084 je možné zväčšiť na úkor parc.č.2083 na celkovú výmeru do 400 m² s tým, že budú dodržané nasledovné regulatívy pre rekreačný objekt : jednopodlažný objekt s možnosťou obytného podkrovia, strecha sedlová – valbová, sklon 30°-40°, možné vikiere.**

Neprípustné funkcie :

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

Regulatívy pre výrobné územie (plochy)

Prípustné funkcie :

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

Neprípustné funkcie :

- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia
- bývanie (s výnimkou služobných bytov v odôvodnených prípadoch).

Regulatívy pre plochy funkčne zmiešané

Lokalita B3 „Majdánske“ (ZaD 01/2012) :

Prípustné funkcie : *bývanie v rodinných domoch, rekreácia, občianska vybavenosť, zariadenia obchodu a služieb pre obyvateľov, nezávadné drobné predajne a prevádzky, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia, chodníky a plochy statickej dopravy.*

Neprípustné funkcie : *všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi poškodzovali životné prostredie a obmedzovali využitie susedných parciel na určené účely.*

Lokalita B4 „Lázeň“ (ZaD 01/2012) :

Prípustné funkcie : *bývanie v bytových domoch a rodinných domoch, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia, chodníky a plochy statickej dopravy.*

Neprípustné funkcie : *všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi poškodzovali životné prostredie a obmedzovali využitie susedných parciel na určené účely.*

Pre novú výstavbu v určených lokalitách :

- podľa potreby vypracovať následnú dokumentáciu príslušnej zóny v súlade s rozvojovými zámermi na úrovni urbanistickej štúdie, resp. **dokumentácie pre územné rozhodnutie**,
- zabezpečiť saturáciu technickej infraštruktúry vrátane dopravy aj s ohľadom na prípadný ďalší rozvoj

Pre výstavbu (rekonštrukcia, prestavba, prístavba) v už jestvujúcej zástavbe :

- rešpektovať podľa možností stavebno-technický stav objektov a už t.č. založenú schému (resp. jestvujúci stav) dopravy a technickej infraštruktúry,
- v architektonickom návrhu prispôbiť riešenie, týkajúce sa už existujúcej zástavby približne v jej pôvodnom tvarovom prevedení a výškovom zónovaní bez ďalších rušivých prvkov,

T.2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V ÚPN-O Horné Orešany požadujeme :

- doplniť zariadenia občianskej vybavenosti tak, aby zodpovedali požiadavkám saturácie a dochádzkových vzdialeností predovšetkým v nových lokalitách bytovej výstavby s možnosťou malých zariadení obchodu a služieb podľa aktuálnych požiadaviek trhu,
- vytvoriť v obci podmienky na starostlivosť o sociálne odkázaných občanov (napr. stravovanie, opatrovateľská služba ...) – zväžiť využitie jestvujúcich priestorov v lokalite Majdánske,
- zachovať polohu zariadení OV najmä v centre obce, prípadnú zmenu funkčného využitia a podstatné stavebné a prevádzkové zmeny zdôvodniť v súlade so záujmami obce Horné Orešany,

- *prípadnú výstavbu zariadení vyššej OV preveriť na úrovni urbanistickej štúdie zóny a zdokumentovať súlad projektovej prípravy s koncepciou stanovenou v tomto územnom pláne.*

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

DOPRAVNÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

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

- zabezpečiť územno-technické podmienky na výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy mimo zastavané územie v zmysle STN 736101 v kategórii C 9,5/70, rešpektovať existujúcu trasu
- zabezpečiť územno-technické podmienky na výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v zmysle STN 736110 v kategórii MZ 12(11,5)/50, resp. MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B2, rešpektovať existujúcu trasu
- zabezpečiť územno-technické podmienky na výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy mimo zastavané územie v zmysle STN 736101 v kategórii C 7,5/70, rešpektovať existujúcu trasu
- zabezpečiť územno-technické podmienky na výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v zmysle STN 736110 v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 vo funkčnej triede B3
- všetky zásahy do ciest č.II/502, č.III/5048, č.III/50211 vyplývajúce z predmetného Návrhu ÚPN-O Horné Orešany rozpracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v súlade s platnými predpismi a normami
- upraviť bodové závady vrátane rozhľadových dĺžok na jestvujúcej ceste II/502,
- upraviť bodové závady vrátane rozhľadových dĺžok na jestvujúcej ceste III/5048,
- zabezpečiť výstavbu obojstranných chodníkov a cyklistických trás v celom úseku zastavaného územia pozdĺž zbernej miestnej komunikácii - cesty II/502 a III/5048,
- upraviť- rekonštruovať jestvujúce obslužné komunikácie, ktorých šírkové parametre nedosahujú minimálnu šírku jazdného pruhu 2,75 m na kategórie v zmysle STN 73 6110
- upraviť jestvujúce miestne komunikácie, ktorých priestorové pomery nedovoľujú technický zásah, alebo svojím charakterom nevyžadujú rekonštrukciu, preradiť ich do kategórie upokojených komunikácií funkčnej triedy D1, šírky 4-6 m, s povolenou rýchlosťou 20 km.hod⁻¹ s patričným dopravným značením, v prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratiská v zmysle platných noriem,
- zabezpečiť územno-technické podmienky na výstavbu miestnych obslužných komunikácií v nových stavebných obvodoch,
- pre miestne komunikácie v ťažisku územia s prevládajúcou funkciou individuálneho bývania zachovať podmienky pre výstavbu komunikácií obslužných upokojených,
- vybudovanie miestnych obslužných a prístupových komunikácií na rozvojových plochách v návrhovom období v zmysle návrhu v jednotlivých lokalitách - novonavrhované miestne komunikácie realizovať v kategórii MO 8/40, 7,5/40, 6,5/40,30, 7/40, MOK 7/30, MOU 7,5/40/, 5,5/30, 6,5/40,30 a 4,5/30 s výhybňami,
- riešenie komunikácií pre peších, vychádzajúc zo zásad zvýšenia bezpečnosti cestnej premávky, a to dobudovanie chodníkov v zastavanom území obojstranne (doplnenie chýbajúcich) resp. rekonštrukcia jestvujúcich v súlade s platnou STN 736110 na

- trasách MK, u ktorých to šírkové pomery stavebnej čiary umožňujú (min. šírka chodníka 1,5 m),
- zabezpečiť územno-technické podmienky pre vybudovanie novej cyklotrasy a v návaznosti na to vybudovať cyklotrasu s prepojením na Malokarpatskú cyklomagistrálu,
 - úpravu pešieho priestranstva v centrálnej časti obce v nadväznosti na navrhované oddychové plochy,
 - pre potreby bytovej výstavby v rodinných domoch a bytových domoch garážovanie a odstavenie vozidiel v rámci RD a BD alebo samostatnými garážami resp. odstavnými spevnenými plochami na ich vlastných pozemkoch,
 - potrebu budovania parkovacích a odstavných plôch je nutné zabezpečiť v návaznosti na súčasný stav na všetkých miestach novovznikajúcich prevádzkarní, objektov občianskej vybavenosti, lokalít pre rekreáciu, výrobu a ostatných spoločenských aktivít – s ich riešením je potrebné uvažovať už pri schvaľovaní projektovej dokumentácie, v ktorej bude dodaný výpočet odstavných a parkovacích miest,
 - v zmysle návrhu statickej dopravy je potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách, najmä v centrálnej časti obce,
 - v oblasti hromadnej dopravy osôb je potrebné všetky autobusové zastávky nové i jestvujúce usporiadať v zmysle platnej STN (autobusové niky – zastavovanie mimo priebežného jazdného pruhu) a rekonštruovať tak, aby zodpovedali zvýšeným estetickým nárokom,
 - dopravné zariadenia – mosty (priepusty) v obci treba prehodnotiť v návaznosti na nové dopravné zaťaženie v rámci rozšírených stavebných aktivít,
 - v oblasti rozvoja služieb pre motoristov v návrhovom období vytvárať územno-technické podmienky pre budovanie zariadení služieb pre motoristov na priľahlých plochách k ceste II/502, III/50211 a III/5048 (zariadenie stravovania, resp. ubytovania,)
 - rozšírené uličné priestory podľa možnosti doplniť parkovou zeleňou
 - v návaznosti na nové stavebné obvody prehodnotiť dopravné značenie v zastavanom i nezastavanom území.

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

ZÁSOBOVANIE VODOU

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

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

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

ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD

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

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

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

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

VODNÉ PLOCHY

Rešpektovať Zákon o vodách č.364/2004 Z.z. a príslušné platné normy STN 73 6822, 75 2102, atď. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokmi odsúhlasíť s SVP a.s., Povodie Váhu Piešťany.

Je potrebné ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 6m od brehovej čiary vodohospodársky významného toku Parná a min. 4m od brehovej čiary Orešianskeho potoka.

Pri budovaní rekreačných objektov a RD navrhovaných v tesnej blízkosti vodnej nádrže Horné Orešany rešpektovať kótu maximálnej retenčnej hladiny 228,60 m.n.m. (vrátane ochranného pásma v min. šírke 10m), ako aj platný manipulačný poriadok VN Horné Orešany.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM

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

ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

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

V sídelnom útvare je nevyhnutné dobudovať celú distribučnú sieť, ako aj verejné osvetlenie i na navrhovaných plochách vrátane enkláv Majdánske a Parina .

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

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

V ÚPN-O Horné Orešany požadujeme :

Pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- Rozvíjať potenciál zachovaných kultúrno-historických a spoločenských hodnôt , ktoré charakterizujú dané prostredie.
- Zachovať pôvodnú vidiecku štruktúru osídlenia a kompozíciu vo vzťahu k okolitej krajine, pri novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby a jej tvaroslovie (stavebná čiara, uličná čiara, výšková hladina zástavby, tvar striech a pod.).
- Zachovať a chrániť solitéry, objekty a celky s historickou a kultúrnou hodnotou, architektonické a technické pamiatky. Osobitne :
 - Objekt rímskokatolíckeho Kostola Mena Panny Márie
 - Prícestný kríž
 - Kaplnka v obci
 - Kaplnka P. Márie
 - Kaplnka sv. Anny
 - Kaplnka sv. Rócha
 - Kaplnka Lurdskej P.Márie
 - Kríž – Kristus na kríži
 - Socha P. Márie s dieťaťom
 - Socha sv. Jána Nepomuckého
 - Socha sv. Floriána
 - Socha sv. Urbana
 - Dobové náhrobné kamene, aj ojedinele zachované liatinové kríže v areáli cintorína
 - Kríže na cintoríne
 - Zvonica na cintoríne (bývalá)
 - Pomník padlým v I.svetovej vojne
 - Pomník na pamiatku oslobodenia obce(bližšia identifikácia je uvedená v prieskumoch a rozboroch k ÚPN-O)
 - Archeologické nálezisko v lokalite Slepý vrch
- Zachovať a chrániť v zmysle Zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu nasledovné národné kultúrne pamiatky, zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF) Slovenskej republiky :
 - Náhrobníky – súbor č. ÚZPF SR: 857/1-2.

Uvedený zoznam je potrebné zároveň chápať aj ako podklad k spracovaniu evidencie pamätihodností obce podľa § 14 ods. 4 pamiatkového zákona.

Zoznam odporúčame doplniť o ďalšie (aj „novodobé“) objekty a solitéry miestneho významu vyššie neuvedené – napr. bývalý majer, mlyny, stará fara, dom obuvníka, kováčska dielňa, areál chemickej továrne, Pálfyho vila, funkcionalistický objekt a administratívny objekt v lokalite Majdán, ako aj ďalšie...

V prípade objektov z historickej zástavby obce, ktoré sú vo vyhovujúcom stavebno – technickom stave odporúčame ich zachovanie, prípadne rekonštrukciu so zachovaním pôvodného výrazu. K odstráneniu stavieb pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie.

- Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk predpokladaných v zemi v zmysle Zákona č.50/1976, jeho zmien a doplnkov a Zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu dodržať nasledovné :

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

Pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

- zachovať súčasnú krajinnú štruktúru – dotvoriť katastrálne územie navrhovanými prvkami MÚSES, ktorý je potrebné vypracovať,
- zabezpečiť ochranu genofondovo významných lokalít,
- zachovať prírodné kompozičné línie vodných tokov a plôch,
- rozvojové zámery nelokalizovať na úkor prvkov ÚSES a území s existujúcou krajinnou zeleňou, čo by viedlo k likvidácii tejto zelene,
- rešpektovať ekologicky významné segmenty krajiny ako vodné toky, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a drevinovej vegetácie v zastavanom území i mimo neho,
- vytvárať rovnováhu medzi urbanizovaným a prírodným prostredím,
- minimalizovať výrub drevín – ak je v rámci rozvojových zámerov nevyhnutné odstraňovanie drevín a porastov rastúcich mimo les, je nevyhnutné zabezpečiť a uskutočniť náhradnú výsadbu, prípadne finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň,
- dôsledne uplatňovať a realizovať opatrenia navrhované v štádiách, týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny.

Pre vytváranie ekologickej stability vrátane plôch zelene

- rešpektovať návrh ekostabilizačných prvkov, ktoré prepoja poľnohospodársku krajinu a lesy so zastavaným územím obce
- chrániť, udržiavať a dopĺňať plochy krajinskej zelene
- revitalizovať a doplniť plochy sídelnej zelene v navrhovanom zastavanom území
- oddeliť plochy výroby a skladovania od obytnej zóny súvislým zeleným pásom podľa konkrétnych podmienok v území

T.5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V ÚPN-O Horné Orešany požadujeme :

- vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek životného prostredia
- stanoviť (napr. všeobecne záväzným nariadením obce) zásady pre posudzovanie drobného hospodárskych zvierat a to pre vlastnú potrebu aj pre zmluvný chov hospodárskych zvierat
- zabrániť znečisťovaniu vôd dobudovaním obecnej kanalizácie
- dodržať hygienické zásady pre zber, triedenie a likvidáciu odpadov, v tom zriadenie zberného dvora a príp. súvisiacej kompostárne
- obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením objektov na vykurovanie plynom
- nepovoľovať výstavbu na riešenom území v prípade, že nie je jednoznačne dokázané, že výstavba nemá negatívny dosah na kvalitu životného prostredia

- v riešenom území zachovať, udržiavať a dopĺňať zeleň pri výsadbe biotopicky a ekologicky vhodných rastlinných druhov s ohľadom na hygienický, estetický a priestorovo-kompozičný význam
- klásť dôraz na ochranu pôdneho fondu pri rešpektovaní navrhovaného územného rozvoja obce
- pri stavebných a iných aktivitách v území riadiť sa zásadami a regulatívmi ochrany prírody, tvorby krajiny a predovšetkým ekologickej stability (v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Zz a ďalších aktuálnych noratívov)
- V riešenom území sa nachádzajú vodné toky a vodné plochy. Je potrebné ponechať pás pre manipuláciu, údržbu, opravy a povodňovú aktivitu v šírke min. 4,0 m od brehovej čiary Podrobnejšie v bode T.7. Akúkoľvek inžiniersku činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokom odsúhlasiť so Slovenským vodohospodárskym podnikom.
- Rešpektovať požiadavky stanovené v textovej časti návrhu ÚPN-O Horné Orešany.

T.6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

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

T.7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

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

Na území jadrovej obce, ktoré je t.č. zastavané nie sú vyhlásené chránené územia. Na území katastra obce sa nachádzajú chránené územia, lokality a zdroje, pri ktorých je potrebné dodržať stanovený režim. Dokumentované sú v grafickej časti ÚPN-O na výkresoch č.06 – ochrana prírody a tvorba krajiny (hranice chránených území a lokalít) a č.08 – schéma záväzných častí. V prípade, že pri stavebných, resp. prieskumných prácach vyhotoviteľ narazí na archeologické pamiatky, ohlási túto skutočnosť investorovi. Ten je povinný bezodkladne informovať orgány pamiatkovej ochrany.

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

Ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie sú stanovené zákonom č. 442/2002 Z.z. - vodovod, kanalizácia do DN 500 1,5 m obojstranne

Ochranné pásma vodných zdrojov a vodojemu sú zabezpečené oplotením. Pásma hygienickej ochrany sú nasledovné :

HS 5	-	PHO I°	-	30 x 30 m
HS 6	-	PHO I°	-	25 x 25 m
HS 7	-	PHO I°	-	20 x 20 m

Vodojem - PHO I° - 30 x 40 m

Pásmo hygienickej ochrany II° pre studne je ohraničené na severe mlynským náhonom, na východe potokom Parná, na západe mlynským náhonom a na juhu cca 100 m pod studňou HS 5. Do vonkajšej časti pásma je nutné zahrnúť povodie potoka Parná a zabezpečiť potok proti znečisteniu odpadovými vodami v obci. Ochranné a prístupové pásmo pre vykonávanie údržby tokov je 4 m od brehovej čiary.

Ochranné pásmo vodnej nádrže Horné Orešany od kóty maximálnej retenčnej hladiny 228,60 m.n.m. je stanovené min. 10m. Rešpektovať manipulačný poriadok VN H.Orešany.

Ochranné pásma plynárenského zariadenia sú stanovené zákonom č. 656/2004 Z.z. STL plynovod a prípojky v zastavanom území obce - 1m obojstranne
regulačná stanica plynu – RS - 8 m
plynovod a plyn. prípojka do DN 200 - 4 m obojstranne

Bezpečnostné pásmo plynárenského zariadenia sú stanovené zákonom č.656/2004 Z.z. VTL plynovod a prípojka DN 80 a DN 150, PN 40 - 20 m obojstranne, regulačná stanica plynu – RS - 50 m.

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

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

- 10 m pri napätí do 35 kV vrátane, v súvislých lesných priesekoch 7 m,

Ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

- 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

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

Pre cestné komunikácie v nezastavanom území obce platia ochranné pásma v zmysle vyhl. č. 193/1997 úplného znenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a jeho vykonávacieho predpisu pre ochranné pásma vyhl. č. 35/1984 Zb.:

Cesta II. triedy mimo zastavaného územia obce: 25 m od osi vozovky obojstranne
Cesta III. triedy mimo zastavaného územia obce: 20 m od osi vozovky obojstranne

Požadujeme rešpektovať nasledovné chránené územia : CHKO Malé Karpaty s 2. stupňom ochrany, PR Lošonský háj s 5. stupňom ochrany, CHA Všivavec so 4. stupňom ochrany, územia európskeho významu SKUEV 0277 – Nad vinicami a SKUEV 0267 – Biele hory.

Rešpektovať a dodržiavať zákaz činností na území Chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty (v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.216/2005 Z.z., ktorou sa vyhlasuje CHVÚ Malé Karpaty), ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia.

V následných ÚPD a ÚPP spracovať funkčné a priestorové usporiadanie územia v súlade s podmienkami ochrany chránených území určenými zákonom a návrhmi tvorby

v RÚSES okresu Trnava. Rozvojové aktivity v riešenom území nesmú zhoršovať priaznivý stav chránených území, biotopov národného a európskeho významu.

Funkčnosť biokoridorov a biocentier zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou. To znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery. Metodika pre vypracovanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokraďové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m.

T.8. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Plochy a poloha verejnoprospešných stavieb pre obec sú dokumentované v textovej a výkresovej časti. Jedná sa predovšetkým o stavby pre dopravu, technickú infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Podrobnejšie v časti T.10. a iné časti textu. *Uvedené platí aj pre plochy, zariadenia, vedenia sietí, ktoré sú predmetom ZaD 01/2012.*

Doprava :

- zberné komunikácie (B2, B3) – rezervovať plochy pre rozšírenie v zmysle STN pre cesty II a III. triedy, a pre úpravu pripojovacích oblúkov miestnych komunikácií (MK)
- miestne komunikácie obslužné – rezervovať plochy pre nové cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, chodníky, verejná zeleň, parkoviská
- miestne upokojené komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, otoč, verejná zeleň
- účelové a prístupové komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, chodníky, verejná zeleň, parkoviská, mosty, verejná zeleň
- komunikácie pre cyklistov a pre peších – rezervovať plochy pre cyklistické trasy, komunikácie pre peších, verejná zeleň

Zásobovanie elektrickou energiou :

- Prídružený priestor popri komunikácii na káblové rozvody VN, NN a VO v zemi a priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a rozvodných istiacich skríň.
- Priestor na osadenie novej resp. preloženej transformačnej stanice.

Zásobovanie plynom :

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

Zásobovanie vodou a kanalizácia :

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

Odpadové hospodárstvo :

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

Verejný vodovod, kanalizácia a plynovod budú priestorovo umiestnené v miestnych komunikáciách – cesta, chodník, zelený pás a nepotrebnú samostatne vymedzené plochy. Čerpacie stanice splaškových vôd budú umiestnené na trase kanalizácie na prístupnom verejnom priestranstve.

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

T.9. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY, resp. preveriť riešenie územia urbanistickou štúdiou

Pre reguláciu územného rozvoja obce nie je potrebné obstarat' územné plány zón. Podrobnejšou dokumentáciou na úrovni urbanistickej štúdie (s náležitosťami, ktoré zodpovedajú požiadavkám na rozsah a obsah územného konania o umiestnení stavby, t.j. aj so stanovením regulatívov zástavby) požadujeme preveriť a schváliť rozvojové zámery v nasledovných lokalitách :

- pre funkciu bývania v RD - lokality uvedené pod označením A1 (Horné lúky), A2 (Pod Všivavcom - I), A4 (Pod farou), A5 (Horné záhumnie -I), A6 (Pri ihrisku), A7 (Pri Trnavskej ceste), A8 (Niva), A9 (Pod Všivavcom - II), A11 (Dolné pole - I), A13 (Majdánske),
- *pre funkciu bývania v RD d'alej - lokality uvedené v ZaD 01/2012 pod označením A3 („Hranová“), A10 („Ohlajty), A12 („Niva II“),*
- pre funkciu bývania príp.kombinované s inou možnou funkciou - lokality uvedené pod označením B1 (Pod Holým vrchom), B2 (Holné pole – kláštor), B3 (Majdánske),
- pre funkciu nezávadnej výroby, skladovania a služieb vrátane zberného dvora najmä na ploche bývalého JRD – pozor na riešenie dopravy a vhodného návrhu funkčných plôch,
- *Lokalita Majdánske (bývalá „Chemika“). V tejto lokalite došlo k zmene pôvodnej funkcie a je nutné regulovať jej ďalšiu urbanizáciu, zvážiť rozsah asanácie priemyselného areálu, určiť funkčné využívanie, zásady a regulatívy začlenenia stavieb do krajiny atď'.*
- *Lokalita rekreácie C1 „Majdánsky chodníček“ je už preriešená urbanistickou štúdiou s počtom chat 66 po zredukovaní pôvodného rozsahu. Štúdiu požadujeme rešpektovať.*
- v rámci vyššie uvedených lokalít budú zároveň riešené funkcie dopravy a technickej infraštruktúry.

T.10. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

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

- úprava priestorového a smerového vedenia trasy cesty II/502 a III/5048 v zmysle výhľadového priestorového usporiadania
- úprava pripojovacích oblúkov na zberných komunikáciách B2 a B3 v zmysle STN 736110
- novonavrhovaná sieť miestnych obslužných komunikácií funkčných C3, D1
- rekonštrukcie jestvujúcich obslužných komunikácií na funkčnú triedu C3, D1
- novonavrhovaná sieť komunikácií pre peších a cyklistov D2, D3
- rekonštrukcia komunikačnej siete D2, D3 - chodníkov pre peších a cyklistov zmysle STN 73 6110
- úprava jestvujúceho dopravného priestoru ulíc (vozovka, chodníky, zeleň)
- vybudovanie parkovísk a odstavných plôch

- rekonštrukcia dopravných objektov – mosty, lávky, priepusty
- rekonštrukcia existujúcich a výstavba nových autobusových zastávok s príslušenstvom
- vybudovanie dopravných plôch pre rekreačno-športové lokality
- demontáž stožiarovej transformačnej stanice vrátane vzdušnej 22 kV prípojky
- výstavba a rekonštrukcia elektrickej siete NN a VN
- výstavba a rekonštrukcia elektrických transformačných staníc
- výstavba a rekonštrukcia verejného osvetlenia
- rozšírenie obecného vodovodu v novo navrhovaných lokalitách : A1, A4, A6, A7, A8, A9, A11, B2, **A3, A10, A12, B3**
- vybudovať vyprojektovanú splaškovú kanalizáciu v obci
- vybudovať splaškovú kanalizáciu navrhovanú v nových lokalitách : A1, A4, A8, A9, A11, B1, B2, **A3, A10, A12, B3**
- rozšírenie plynofikácie v navrhovaných lokalitách : A1, A4, A6, A8, A9, A11, B2, **A3, A10, A12, B3**
- výstavba a rekonštrukcia vedení a objektov telekomunikačných zariadení
- vybudovanie zberného dvora na veľkoobjemový odpad, nebezpečný a vybraný ostatný odpad
- výsadba (dotvorenie) zelene na plochách, ktoré plnia funkciu verejnej, sídelnej zelene, izolačnej zelene a najmä funkciu interakčných prvkov siete ÚSES
- výstavba detských ihrísk a športovísk vrátane cyklotrás stanovených podľa koncepcie regiónu
- rekonštrukcia (oprava, údržba, prestavba) objektov školstva, telovýchovy a kultúry vrátane kultúrnych pamiatok
- úprava vodných tokov najmä v súvislosti s protipovodňovými a ekologickými aktivitami
- vytvorenie kultivovaného priestoru spoločenského centra obce („námestie“) pri kostole s prestavbou kultúrneho domu a vytvorením zodpovedajúcich priestorov Obecného úradu
- vybudovanie zariadenia sociálnej starostlivosti – Domov pre seniorov s opatrovateľskou službou
- úprava námestia v lokalite Majdánske

Ing. arch. Pavol Kováč, autorizovaný architekt, *október 2012.*