

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY OBYTNÁ ZÓNA ALEXANDRA DUBČEKA II, HOLÍČ ZADANIE – NÁVRH

JÚL 2021



OBSTARÁVATEĽ
Mesto Holíč
www.holic.sk



SPRACOVATEĽ
AŽ PROJEKT s.r.o.
www.azprojekt.sk

OBSTARÁVATEĽ

Mesto Holíč
Bratislavská 5,
908 51 Holíč
+421 34 3210511
sekretariat@holic.sk

Zodpovedný zástupca obstarávateľa
Obstarávateľská činnosť

Zdenko Čambal PhDr, primátor mesta
Ing. Jana Jurkovičová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 312

SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o.
Bezručova 5, 811 09 Bratislava
www.azprojekt.sk

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus

Doprava

Technická infraštruktúra

Prírodné podmienky a životné prostredie

Zeľeň, ochrana prírody a krajiny

Grafické spracovanie a fotodokumentácia

Ing. Ing. arch. Peter Derevenec

Ing. Mária Krumpolcová

Ing. Boris Aresta

Ing. Daniela Nemčeková

Ing. Juraj Szabo

Ing. Mária Krumpolcová

Ing. Zuzana Hudeková, PhD.

Ing. Ing. arch. Peter Derevenec

Obsah

1. ÚVOD	4
2. DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	4
3. URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA ROZVOJA ÚZEMIA.....	5
4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	5
5. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE A OSTATNÝCH PODKLADOV NA RIEŠENÉ ÚZEMIE.....	6
6. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	9
7. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNOZ.....	9
8. POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE	9
9. POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE.....	10
10. POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV.....	11
11. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	12
12. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	13
13. POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELEHO PROSTREDIA.....	15
14. POŽIADAVKY Z HLADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU.....	16
15. POŽIADAVKY Z HLADISKA TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.....	18
16. ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB.....	20
17. POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	20
18. POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY.....	21
19. POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ	21
20. POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY.....	21

1. ÚVOD

Zadanie pre vypracovanie Územného plánu zóny OBYTNÁ ZÓNA Alexandra Dubčeka II, Holíč (ďalej len „zadanie“) sa vypracúva v zmysle §20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle §8 ods. 4 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Návrh zadania bude verejne prerokovaný s orgánmi územného plánovania, s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, so správcami verejného dopravného a verejného technického vybavenia, s dotknutými fyzickými a právnickými osobami.

Na základe komplexného vyhodnotenia uplatnených stanovísk a pripomienok od oslovených subjektov a verejnosti, vypracovaného odborne spôsobilou osobou na obstarávanie ÚPP a ÚPD, bude vypracovaný čistopis zadania, ktorý sa bude schvaľovať v MZ Holíč a bude podkladom pre vypracovanie Územného plánu zóny OBYTNÁ ZÓNA Alexandra Dubčeka II,.

V zmysle Územného plánu, v znení ÚPN SÚ Holíč – ZaD č. 4, ktoré boli schválené pre danú lokalitu uznesením MSZ č. 9/2021 zo dňa 11. 02. 2021 je územie zóny Alexandra Dubčeka II v znení uznesenia podmienené spracovaním územného plánu zóny podliehajúcej schváleniu MSZ a zaradené medzi územia, ktoré sú určené pre obstaranie a schválenie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie zóny.¹

Obstarávateľ

Obstarávateľská činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona je zabezpečená odborne spôsobilou osobou Ing. Janou Jurkovičovou (reg. č. 312 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR) v zmysle ustanovení stavebného zákona pre obstarávanie územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov.

Spracovateľ

Spracovateľ Územného plánu zóny OBYTNÁ ZÓNA Alexandra Dubčeka II, Holíč je AŽ PROJEKT s.r.o., ktorý bol vybratý vo verejnej súťaži v zmysle § 21 ods. 2,3 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov.

Názov dokumentácie

Územný plán zóny OBYTNÁ ZÓNA Alexandra Dubčeka II, Holíč

2. DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Mesto Holíč (ďalej len „obstarávateľ“) rozhodlo na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 9/2021 zo dňa 11.02.2021 o zahájení obstarávania územnoplánovacej dokumentácie – „Územný plán zóny - OBYTNÁ ZÓNA Alexandra Dubčeka II, Holíč“ v nadväznosti na platný územný plán ÚPN SÚ obce Holíč, v znení zmien a doplnkov ZaD 01, 02, 03, 04.

Dôvodom na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie je potreba mesta mať účinný územnoplánovací nástroj na usmerňovanie rozvoja predmetného územia.

ÚPN Z Alexandra Dubčeka II bude riešiť územie o rozlohe 31,37 ha, ktoré sa nachádza v rozvojovej časti mesta Holíč, v Mestskej štvrti Pod šibenickou. Predstavuje lokalitu č. 1 v zmysle ÚPN SÚ Holíč – ZaD č. 4, vypracované v októbri 2020. Lokalita č. 1 je v ZaD č. 4 ÚPN SÚ určená na obytnú funkciu, v ktorej budú riešené plochy pre individuálnu bytovú výstavbu, plochy pre zariadenia základnej občianskej vybavenosti a plochy verejnej zelene.

¹ V kapitole Štvrťové regulatívy – Štvrť Pod šibenickou bod 9

Obstarávaná územnoplánovacia dokumentácia má za účel navrhnúť a podrobne zaregulovať hmotovo-priestorové usporiadanie a funkčno-prevádzkové využitie riešeného územia, v podrobnosti na úrovni riešenia zóny.

3. URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA ROZVOJA ÚZEMIA

Cieľom rozvoja riešeného územia je v nadväznosti na platný územný plán ÚPN SÚ obce Holíč, v znení zmien a doplnkov ZaD 01, 02, 03, 04, vytvoriť podmienky pre rozvoj malopodlažnej bytovej zástavby, s doplnkovou funkciou vybavenosti s zelene. Riešené územie vyžaduje zvýšenú pozornosť pri regulácii zástavby najmä z dôvodu celkového charakteru územia a pohľadovej exponovanosti územia. Zástavba riešeného územia, jej celkové usporiadanie, intenzita, ako aj architektonické riešenie bude mať zásadný vplyv na celkový obraz mestskej štvrte.

Hlavným cieľom územného plánu zóny (ďalej aj „ÚPN-Z“) je komplexne riešiť priestorové usporiadanie a funkčné využívanie riešeného územia, zosúladiť záujmy a činnosti ovplyvňujúce rozvoj územia, stanoviť regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v záväznej časti ÚPN-Z.

Predmetná územnoplánovacia dokumentácia striktnie stanoví možnosti a zadefinuje regulatívy rozsahu, obsahu a objemu, ako aj formy novej budúcej zástavby v riešenom území.

Konkrétne ciele je možné formulovať nasledovne:

- formovanie a tvorba novej urbanistickej štruktúry, s previazaním na existujúcu štruktúru mesta,
- tvorba centrálnych polôh zóny a ťažiskových priestorov, vrátane doplnenia potrebných zariadení OV,
- formovanie verejných priestorov zóny, ekologizácia územia a doplnenie zelene do verejných priestorov,
- preverenie únosnosti zaťaženia územia a určenie optimálnej miery intenzity navrhovanej zástavby s dôrazom na charakter urbanistickej štruktúry a vzťah na kontaktné prírodné prostredie,
- komplexné riešenie statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy.

4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie (RÚ) rovnako aj územie širších vzťahov (ŠV) sa nachádzajú v Mestskej štvrti Pod šibenicom, v katastrálnom území č. 504459 Holíč.

Riešené územie

Hranica riešeného územia Územného plánu zóny je vymedzená nasledovne:

- zo západu: existujúcou zástavbou na ulici A. Dubčeka
- z juhu Vrádištskou ulicou
- z juhovýchodu pozdĺž toku Chvojnice
- zo severozápadu: zástavbou na Kátovskej ulici

Celková rozloha riešeného územia predstavuje 31,37 ha.

Širšie vzťahy

Pre účely identifikácie vzájomných funkčno-prevádzkových, kompozično-priestorových, dopravných a infraštruktúrnych väzieb riešeného územia, je hranica územia širších vzťahov vymedzená ulicami:

- zo západu: ulicou A. Dubčeka
- z juhu Vrádišťskou ulicou so zahrnutím areálu PD
- z juhovýchodu totožná s hranicou riešeného územia
- zo severozápadu: Kátovská ulica

Celková rozloha územia širších vzťahov predstavuje 49,7 ha



5. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE A OSTATNÝCH PODKLADOV NA RIEŠENÉ ÚZEMIE

Pre riešené územie, vrátane územia vymedzeného ako širšie vzťahy zóny OBYTNÁ ZÓNA Alexandra Dubčeka II, Holíč, vyplývajú zo záväznej časti Územného plánu ÚPN SÚ obce Holíč v znení zmien a doplnkov (k termínu vypracovania a schválenia zadania, cca september 2021) nasledovné princípy a regulácie:

CELOMESTSKÉ REGULATÍVY

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

1. Pri rozvoji hmotovo-priestorového usporiadania mesta sa riadiť jestvujúcou priestorovo-kompozičnou osnovou:

- **hlavné kompozičné osi:**

pozdĺžne:

lína : Bratislavská-Bernoláková-Kátovská

lína : Moyzesova-Sasinkova

priečne : Zámocká ulica

- **hlavné kompozičné uzly**

Námestie mieru, Námestie sv. Martina, kríženie hlavných kompozičných osí pozdĺžnych a priečných

- **podružnými prvkami kompozičnej osnovy**

hierarchizovaná kompozičná osnova jednotlivých štvrtí

3. **Rešpektovať urbanistickú typológiu jednotlivých mestských hmotovo-priestorových štruktúr :**

- **rozvoľnenú zástavbu** so zvýšeným podielom zelene záhrad v mestských štvrtiach Pod Šibenicom, Majírky, Centrum (HBV), Konopníská

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

1. **Bývanie**

- rozvoj sústredenej **individuálnej bytovej výstavby** bude prednostne situovaný na plochy vo vlastníctve mesta, resp. developerov, na plochy s dostatočnou plošnou rezervou (štvrte Chalupy, Pod šibenicom, Pod Hrebeňom, Konopníská, Lúčky).

•

2. **Občianska vybavenosť a sociálna infraštruktúra**

- rozvoj komerčných aj nekomerčných druhov bude prioritne v štvrtiach Centrum, Lúčky a Majírky, Pod Šibenicom, Chalupy, Konopníská,

•

6. **Zeleň**

- podporiť **tvorbu** nových **mestských parkov** v spolupráci s odbornými profesiami a revitalizáciu jestvujúcich
- včleňovať ucelené plochy nízkej aj vzrastlej zelene do obytných prostredí a frekventovaných rozptýlných plôch
- Z hľadiska skvalitnenia životného prostredia mesta je potrebné v zastavanom území mesta, osobitne vo väzbe na obytné prostredie zvýšiť kvalitu zelene a to hlavne kvalitatívnou úpravou jestvujúcich zelených plôch a novou výsadbou trávnatých plôch i vzrastlej zelene.

•

8. **Doprava**

vnútromestské komunikácie

- budú tvorené komunikáciami funkčných tried : C1,C2,C3 a D1 v príslušných kategóriách v jednotlivých štvrtiach v zmysle STN 73 6110
- dopravné napojenia na existujúcu riešiť systémom obslužných komunikácií a ich napojením na cesty vyššieho dopravného významu v súlade s platnými STN

statická doprava

- v rodinnej zástavbe na vlastných pozemkoch a odstavných pruhoch obslužných komunikácií
- pri nových zariadeniach občianskej vybavenosti riešiť nároky statickej dopravy v zmysle STN 73 61 10

nemotorová doprava

- hlavné pešie trasy budú sledovať hlavné prevádzkové osi

- s distribúciou z centra mesta do jednotlivých štvrtí a k zariadeniam občianskej vybavenosti

ŠTVRŤOVÉ REGULATÍVY

Mestská štvrť Pod šibenicom

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA

Hlavné kompozičné osi – Vrádištská, línia Schiffelova-Sibírska

- ulica Moyzesova –Kátovská – okrajová poloha voči zástavbe v štvrti

Podružné kompozičné osi – ostatné ulice

Charakter štruktúry : objemovo-priestorová štruktúra hierarchizovaná len v náznakoch bez hmotových akcentov. Hmotovo-priestorovou dominantou štvrte je areálová zástavba výrobných zariadení (Excellent). Priestorovým akcentom je plocha športového štadióna. Prevaha nízkopodlažnej rozvoľnenej zástavby.

9.nová zóna nový blok 17

- plocha novej obytnej zóny o výmere 31,37 ha-nový urbanistický blok č.17 – nízkopodlažná štruktúra so zmiešanou urbanistickou typológiou, s 10% zastúpením OV z celkovej rozlohy bloku
- Nová štruktúra IBV– preveriť Územným plánom zóny

STAVEBNÉ INTERVENCIE :

- nové štruktúry bloky: 17 ostatné v prielukách ulíc

INTENZITA VYUŽITIA:

- stavebné čiar : 6m od hrany parcely, v urb. blokoch s rodinnou zástavbou, v blokoch 2,5,14,15 podľa jestvujúcej čiar ulíc Moyzesova, Kátovská, Vrádištská
- výška zástavby : blok: 17 – do 2.NP,
- percento zastavanosti :
- ostatné bloky :do 25%/parcely/
- percento zelene : ostatné bloky : 60%/parcely/
- **Rešpektovať výškové obmedzenia určené ochrannými pásmami letiska**

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

FUNKČNÁ PROFILÁCIA

5.nová zóna

- Plocha o výmere 31,37 ha nový urbanistický blok 17 – individuálna bytová výstavba, s 10% zastúpením OV z celkovej rozlohy bloku

DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM

odvinúť od jestvujúcej kostry :

nosný systém :

línia Štúrova - Kátovská (cesta I/51-cesta II/426), línia Sibírska-Schffelova, Vrádištská

- podružné dopravné osi : ostatné cesty
- statická doprava : v blokoch s funkciou IBV zabezpečiť na vlastných pozemkoch, u ostatných funkcií podľa STN 736110

TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA (pozri výkresy inžinierskych sietí)

- nároky odvinúť od jestvujúcich sietí v uličných koridoroch štvrte

OCHRANNÉ REGULÁCIE

4. ochranné pásma letiska

- OP vodorovnej roviny
- OP kužeľovej plochy
- OP proti nebezpečným a klamlivým svetlám

6. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- pri riešení širších vzťahov je potrebné rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta (najmä funkčné a priestorové regulatívy a urbanistickú kompozíciu),
- v rámci riešenia širších vzťahov dokumentovať väzbu riešeného územia na dôležité centrá občianskej vybavenosti a na základnú občiansku vybavenosť.
- riešiť dopravné napojenie územia na jestvujúce a navrhované nadradené verejné dopravné vybavenie,
- riešiť technické vybavenie územia napájaním jednotlivých systémov na nadradené technické vybavenie územia,
- vyjadriť územno-technické väzby, funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy urbánnych priestorov riešeného územia zóny vo vzťahu k ostatným štvrtiam mesta z hľadiska riešenia obytnej funkcie, občianskej vybavenosti, športu, rekreácie a zariadení voľného času, dopravy a technickej vybavenosti,

7. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ

- riešiť výhľadový optimálny demografický vývoj zóny vo väzbe na únosnosť územia,
- riešiť možnosti rozvoja trvalo bývajúceho obyvateľstva, predpoklady denne prítomného obyvateľstva (pracovníci, návštevníci a prechodne bývajúci),
- riešiť bilancie urbanistickej ekonómie, výpočet základnej občianskej vybavenosti vzhľadom na navrhovaný počet obyvateľov, štruktúru občianskej vybavenosti v riešenom území zóny,
- riešiť predpokladaný rozvoj štruktúry trhu práce a pracovných príležitostí,
- riešiť predpokladaný nárast/úbytok bytového fondu vo väzbe na optimálny demografický vývoj zóny.

8. POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

Kompozičná kostra

V územnom pláne zóny je potrebné navrhnuť kostru urbanistickej kompozície, pozostávajúcu najmä z jej nosných prvkov – ťažiskových priestorov a kompozično-prevádzkových osí, ako základnej bázy priestorovej skladby a funkčno-prevádzkovej organizácie zóny, nasledovne:

- rešpektovať a formovať ÚPN-SÚ obce Holíč stanovenú kompozično-priestorovú osnovu celomestského významu, pozostávajúcu v mestskej štvrti z:
 - hlavných kompozičných osí - Vrádištská, línia Schiffelova-Sibírska
 - podružných kompozičných osí – ostatné ulice
 - ťažiskového priestoru lokalizovaného na križovaní ulíc Vajnorská-Tomášikova,
- dotvoriť priestorovo-kompozičnú osnovu riešeného územia formovaním kompozičných prvkov zonálneho a lokálneho významu na základe hodnotenia:
 - identifikovaných potenciálnych kompozično-prevádzkových osí lokálneho významu,
 - potenciálnych ťažiskových priestorov zonálneho významu

Formovanie ťažiskových priestorov a kompozično-prevádzkových osí sa zameria rovnako na verejný priestor ako aj príslušnú zástavbu a musí prebiehať adekvátne ich navrhovanému významu:

- celomestský význam – reprezentuje dôležitý prvok z hľadiska mestskej štruktúry,
- mestský význam – významný kompozičný prvok z pohľadu mestskej štvrte,
- zonálny význam – zabezpečuje požiadavky riešenej zóny,
- lokálny význam – viaže sa na potreby bezprostredného okolia blokov.

Formovanie kompozično-prevádzkových osí zahŕňa najmä požiadavku na efektívne usporiadanie a zladenie jednotlivých funkcií verejného uličného priestoru, najmä podporu rozvoja zelenej infraštruktúry, zvyšovania miery polyfunkcie príslušnej zástavby a rozvoja živého mestského parteru.

Výšková konfigurácia zástavby a strešná krajina

- rešpektovať výšku zástavby stanovenú v záväznej časti ÚPN SÚ obce Holíč pre blok 17 – zmeny a doplnky č. 4 , ktorá predstavuje:
 - výška zástavby : blok **17** – do 2.NP,
- aplikovať rovnaké alebo tvarovo príbuzné typy a výšky striech, v rámci zástavby bloku alebo subbloku,
- overiť možnosti využitia plôch striech pre získavanie solárnej energie,
- overiť možnosti aplikácie zelených striech so zatrávneným povrchom, najmä na verejných budovách.

Spôsob zástavby, uličná a stavebná čiara

Formovať uličné priestory a usporiadať zástavbu voči uličnému priestoru:

- stanoviť uličnú čiaru,
- stanoviť stavebnú čiaru,
- formovať uličné priestory

9. POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

Vzhľadom na skutočnosť, že riešené územie je rozvojové – doteraz nebolo urbanizované, sa požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie na predmetnú zónu nevzťahujú.

10. POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

Základné požiadavky

- rešpektovať Územným plánom ÚPN SÚ obce Holíč v znení zmien a doplnkov definované záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania, s prevažujúcim zastúpením obytných území,
- pri návrhu regulácie rešpektovať okrem funkčného využitia a priestorového usporiadania územia stanoveného v Územnom pláne aj metodiku regulácie stanovenú v ÚPN SÚ obce Holíč, tak, aby bol územný plán zóny kompatibilný s regulačnými prvkami Územného plánu,
- pre potreby regulácie riešeného územia rozčleniť riešené územie najmä na urbanistické bloky a uličné priestory, ktorých hranice sú vymedzené na základe uličných čiar,
- riešiť priestorové usporiadanie funkčného využitia daného územia v spôsobe a forme zodpovedajúcej charakteru zóny, začlenenie stavieb do urbanizovaného územia,
- vymedziť pozemky na verejnoprospešné stavby,
- navrhnutú reguláciu definovať v záväznej časti územného plánu zóny.

Regulačné prvky

- vyjadriť zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch vymedzením záväzných hraníc: uličná čiara, stavebná čiara, hranica možnej zástavby a ďalšie potrebné regulačné prvky s uvedením ich definícií,
- vyjadriť prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia,
- navrhnúť reguláciu spôsobu zástavby, jej výškového zónovania, stavebných a uličných čiar, reguláciu dopravnej a technickej vybavenosti,
- vyjadriť intenzitu zastavania, rozsah a mieru stavebného využitia stanovením zastavovacích podmienok,
- intenzitu využitia územia stanoviť pre jednotlivé urbanistické bloky s určením maximálneho indexu podlažných plôch (IPP), maximálneho indexu zastavaných plôch (IZP), minimálneho koeficientu zelene (KZ) a maximálnej podlažnosti (vyjadrenej maximálnym počtom nadzemných podlaží). V prípade použitia ďalších doplňujúcich ukazovateľov je potrebné uviesť ich definície.
- stanoviť minimálne požiadavky na architektonické riešenie stavieb, oplotenie, priestory predzáhradiek, verejné dopravné a technické vybavenie a estetiku verejných priestorov,
- vymedziť a stanoviť minimálne požiadavky a limity na nezastavateľné plochy (verejné, poloverejné a neverejné priestory) z hľadiska umiestňovania stavieb a zabezpečenia dostupnosti a priestupnosti územia,
- stanoviť požiadavky na vodopriepustnosť povrchov,
- regulovať umiestňovanie reklamných stavieb, vrátane určenia ich maximálnych rozmerov.

Intenzita využitia územia

- overiť možnosť zníženia podielu spevnených plôch v riešenom území,

- overiť možnosť zvýšenia podielu vodopriepustných povrchov spevnených plôch (najmä na plochách parkovísk),
- zvýšiť podľa možnosti podiel plôch zelene najmä v uličných priestoroch,
- overiť možnosti doplnenia vodných elementov a prvkov pre zadržiavanie dažďovej vody, (najmä ako súčasť plôch zelene) pre zlepšenie vnútromestskej klímy.

Požiadavky na riešenie bývania a občianskej vybavenosti

- novú výstavbu IBV riešiť ako nízkopodlažnú štruktúru so zmiešanou urbanistickou typológiou, s 10% zastúpením OV z celkovej rozlohy bloku,
- pre novú výstavbu rodinných domov zachovať merítko a najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia,
- posilniť občiansku vybavenosť v centrálnych polohách zóny, v ťažiskových priestoroch a na kompozično-prevádzkových osiach,
- overiť možnosti zvýšenia zastúpenia základnej občianskej vybavenosti a to najmä:²
 - predškolské zariadenia,
 - zdravotnícke zariadenia (napr. ambulancie),
 - maloobchodné zariadenia, ktoré budú zabezpečovať základnú vybavenosť,
- overiť možnosti doplnenia prvkov a zariadení športovo-rekreačnej vybavenosti; pri zabezpečení základnej športovej vybavenosti je potrebné vychádzať z nasledovných zásad:³
 - dostupnosť k športovým zariadeniam (všeobecne) 500 - 1600 m,
 - dostupnosť k ihriskám pre deti a mládež - do 400 m,
 - dostupnosť k ihriskám pre dospelých - do 600 m.

11. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- rešpektovať Územný plán ÚPN SÚ obce Holíč v znení neskorších zmien a doplnkov,
- dopravnú obsluhu riešeného územia – komunikácie, parkoviská, parkovacie garáže, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov navrhnuť v zmysle platných STN,
- rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru vrátane jej ochranných pásiem a rešpektovať trasovanie pripravovaných stavieb dopravnej infraštruktúry,
- rešpektovať aktuálne platné STN a všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, pešie chodníky, atď.) je potrebné navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi.

Rešpektovať založenú dopravno-komunikačnú sieť a vychádzať zo založeného systému dopravno-prevádzkovej organizácie územia,

- zbilancovať nároky na statickú dopravu vyplývajúce z návrhu nových urbanistických štruktúr v zmysle STN 736110/Z2 zodpovedajúce navrhovanému funkčnému využitiu,
- stanoviť požiadavky na zabezpečenie potrebných kapacít statickej dopravy,
- riešiť plochy pre statickú dopravu tak, aby nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky autobusov hromadnej dopravy na verejných komunikáciách,

² rozsah vychádza zo Štandardov minimálnej vybavenosti obcí pre veľkostnú kategóriu nad 2000 obyvateľov

³ Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (MDaV 2010)

- pre každý navrhovaný objekt OV stanoviť požiadavky na zabezpečenie dostatočného počtu odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z2,
- pri stanovení počtu odstavných a parkovacích stojísk v riešenom území v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 vychádzať a overiť použitie, s ohľadom na aktuálnu situáciu a navrhované riešenie, hodnoty regulačného koeficientu mestskej polohy $k_{mp} = 1$ a s ohľadom na politiku mesta zameranú na znižovanie podielu individuálnej automobilovej dopravy prehodnotiť návrh použitia regulačného koeficientu delby prepravnej práce s hodnotou $k_d=1,4$ pri výpočte nárokov statickej dopravy a overiť použitie hodnoty $k_d=1,0$.
- pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov,
- postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenou uznesením vlády SR č. 223/2013.

12. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Všeobecné požiadavky

- rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta s doplnením aktuálnych rozvojových zámerov,
- technickú infraštruktúru územia riešiť vo všetkých jej funkčných systémoch, a to zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, elektrická energia, rozvod tepla a telekomunikácie,
- v rámci riešenia technickej vybavenosti územia dokumentovať súčasný stav jednotlivých systémov spolu s ich ochrannými pásmami a zhodnotiť možnosti ich využitia v kontexte navrhovaného rozvoja a budúceho využitia územia,
- rešpektovať zariadenia a vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré zabezpečujú priamu technicko-infraštruktúrnú obsluhu územia,
- rešpektovať zariadenia a vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré územím tranzitujú, pričom nezabezpečujú priamu technicko-infraštruktúrnú obsluhu územia,
- rešpektovať zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov.

V systéme vodného hospodárstva

Z hľadiska vodného hospodárstva je pre riešené územie potrebné:

Zásobovanie vodou

- v návrhu riešenia zásobovania vodou je potrebné zohľadniť súčasné kapacity a skutkový stav existujúcich verejných vodohospodárskych zariadení,
- vo vodohospodárskej bilancii špecifikovať nároky na pitnú a požiaru vodu, výšku zástavby, množstvá splaškovej a dažďovej vody,
- rešpektovať verejné vodohospodárske zariadenia BVS, vrátane ich pásma ochrany v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,
- nové verejné vodohospodárske siete umiestňovať do verejných komunikácií s priestorovým usporiadaním a s únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky,

- z hľadiska bezpečnosti prevádzky nové verejné vodovody zokruhovať,
- verejné vodohospodárske siete navrhovať v súlade s STN 736005, STN 755401, OTN 755411, STN 756101, súvisiacimi normami,
- spracovať bilancie potreby vody vyplývajúce z navrhovaného riešenia.

Odkanalizovanie

- rešpektovať ochranné pásma existujúcich aj novonavrhovaných sietí kanalizácie,
- rešpektovať existujúci systém odvádzania odpadových vôd z riešeného územia (gravitačná kanalizačná sústava),
- v návrhu riešenia odkanalizovania je potrebné zohľadniť súčasné kapacity a skutkový stav existujúcich verejných vodohospodárskych zariadení,
- pre navrhovanú zónu riešiť odvádzanie odpadových vôd ako delenú splaškovú kanalizáciu. Koeficient zastavanosti zvoliť s ohľadom na potreby retencie nekontaminovaných dažďových vôd v území,
- vody z povrchového odtoku v maximálnej miere riešiť mimo verejnú kanalizáciu spôsobom zohľadňujúcim konkrétne hydrogeologické podmienky, nenavýšovať súčasné odtokové množstvá odvádzané do verejnej kanalizácie,
- dažďové vody z povrchového odtoku v maximálnej miere eliminovať na mieste ich vzniku, akumuláciou do infiltračných, resp. retenčných nádrží; infiltračný systém na dažďovú vodu navrhnuť minimálne na 5-ročnú návrhovú zrážku trvajúcu min. 15 minút.
- koeficient zastavanosti zvoliť s ohľadom na potreby retencie nekontaminovaných dažďových vôd v území,
- nové kanalizačné pripojenie navrhnuť v súlade s príslušnými STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 5402, STN 756101, OTN 755411 a súvisiacimi normami,

V systéme zásobovania plynom

Z hľadiska zásobovania plynom je pre riešené územie (vrátane širších vzťahov) potrebné:

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v Územnom pláne mesta,
- rešpektovať existujúce vedenia a zariadenia plynu, trasované riešeným územím, ktoré zásobujú riešené územie, resp. tranzitujú cez riešené územie,
- pre navrhovaný rozvoj územia spracovať bilancie potreby plynu podľa „Technických podmienok SPP, a.s.“.

V systéme zásobovania elektrickou energiou

Z hľadiska zásobovania elektrickou energiou je pre riešené územie (vrátane širších vzťahov) potrebné:

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v Územnom pláne mesta,
- rešpektovať existujúce elektrické vedenia a zariadenia, trasované riešeným územím, ktoré zásobujú riešené územie, resp. tranzitujú cez riešené územie,
- prípojky z kmeňových vedení je potrebné v maximálnej miere kabelizovať a v maximálnej miere trasovať pozdĺž miestnych komunikácií.

V systéme elektronických komunikácií

Rešpektovať existujúcu infraštruktúru elektronických komunikácií:

- rešpektovať existujúce telekomunikačné siete,

- rozvody MTS trasovať v zmysle predmetných STN mimo komunikácií v ozelenených pásoch, prípadne v chodníkoch,
- navrhnúť spôsob napojenia územia na verejné elektronické komunikačné siete.

V systéme odpadového hospodárstva

- dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
- stanoviť zásady pre umiestnenie zberných miest pre odpad,
- prehodnotiť možnosti riešenia zberu komunálneho odpadu systémom podzemných alebo polo podzemných veľkokapacitných úložísk odpadov,

13. POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELÉHO PROSTREDIA

Životné prostredie

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie:

- postupovať v zmysle právnych predpisov dotýkajúcich sa ochrany a starostlivosti o životné prostredie,⁴
- pri nakladaní s odpadmi postupovať v zmysle Programu odpadového hospodárstva kraja/mesta a v zmysle platného zákona č.79/2015 Z. z. o odpadoch,
- brať do úvahy environmentálne záťaž v rámci širších vzťahov,
- riešiť likvidáciu nelegálnych skládok odpadu v území,
- zohľadniť minimálne požiadavky na oslnenie a osvetlenie v zmysle platných predpisov, kvôli ochrane stavieb vnútrobloku predmetnej zóny (zástavba rodinných domov); v prípade nadstavieb existujúcich objektov rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem – predbežné svetlotechnické posúdenie,
- stanoviť podmienky pre využitie plôch so stredným radónovým rizikom,
- rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení,

Ochrana prírody a riešenie zelene

Z dôvodu ochrany prírody, ako aj podmienok vyplývajúcich z ochrany druhov a území, ochrany prvkov ÚSES a ostatných ekologicky pozitívnych prvkov, je v riešenom území potrebné:

- navrhnúť koncepciu zelene, ktorá prepojí jednotlivé plochy zelene v riešenom území a aj v širšom okolí; jednotlivé funkčné plochy zelene prepájať pešími trasami a plochami zelene, v urbanistickej zástavbe rešpektovať spojitost plôch a línii zelene,

⁴ Aktuálnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia sú: zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší, vyhláška č. 410/2012 Z. z. a vyhláška MŽP SR č. 244/2016 Z. z. o kvalite ovzdušia.

- rešpektovať regionálny biokoridor vedený v toku Chvojnice a previazať s navrhovanými plochami zelene v jeden funkčný systém,
- zabezpečiť realizáciu pásov zelene s ochrannou a izolačnou funkciou pozdĺž navrhovaných dopravných koridorov, zvyšovaním množstva mestskej zelene prispieť ku eliminácii hluku v území,
- uvažovať s diverzifikáciou druhov drevín (zvýšenie rôznorodosti) so zameraním na kostrové dreviny, uprednostňovať domáce druhy; rešpektovanie podmienok meniacej sa klímy pri výbere kostrových druhov drevín,
- vytváranie možností pre komunitné záhrady (hlavne vo vnútroblokových priestoroch),
- zakladanie kvitnúcich lúk a zavádzanie prírode blízkej údržby zelene,
- doplniť cestnú zeleň o ďalšie úrovne (kore v podsadbe),
- v návrhu územného plánu zóny navrhnúť také opatrenia, ktoré by v max. možnej miere viedli k zadržaniu dažďových vôd v území, resp. navrhnúť ich optimálne sekundárne využitie ako napr.: zvýšenie vode priepustných povrchov, odvádzanie zrážkovej vody do vsaku, vytváranie vodných prvkov a dažďových záhrad, ktoré rovnako priaznivo ovplyvňujú mikroklimu,
- zamedziť zmenšovaniu plôch sídelnej zelene z dôvodu umiestňovania stavieb a zariadení napr. dopravnej a technickej infraštruktúry do plôch zelene,
- regulovať urbanizačný proces s cieľom zamedziť ďalšieho zhoršovania kvality životného prostredia (znečistenie prostredia, ovzdušia ako aj vôd),
- vyhodnocovať koeficient zelene v zmysle Štandardov minimálnej vybavenosti obcí⁵.

14. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIAŤOK, PAMIAŤKOVÝCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU

Ochrana poľnohospodárskej pôdy

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy rešpektovať:

- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení, ktorý v zmysle § 13 rieši jej ochranu v územnoplánovacej činnosti,
- vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 199/2008 Z. z., ktorou sa ustanovuje Program poľnohospodárskych činností vo vyhlásených zraniteľných oblastiach v znení neskorších predpisov,
- nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

⁵ Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (MDaV 2010)

Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma

- pri urbanistickom rozvoji územia definovať ako limitujúce faktory rozvoja nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (v zmysle ustanovení pamiatkového zákona, ktoré sa nachádzajú jej blízkom okolí, v zmysle ustanovení platných právnych predpisov viažucich sa k ochrane kultúrnych pamiatok:
- v riešení ÚPN-Z stanoviť požiadavky na dodržanie podmienok ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území, ktoré určí KPÚ TT v rámci územných a stavebných konaní na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej investormi/stavebníkmi, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona,
- chrániť a rešpektovať archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu.

Ochrana pred povodňami

- z hľadiska ochrany vodných tokov a území postihovaných povodňami rešpektovať zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.

Civilná ochrana

- v záujme civilnej ochrany obyvateľstva rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a príslušné právne predpisy⁶ a spracovať doložku civilnej ochrany (záväzná časť územného plánu zóny) ako účinného nástroja ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva ako aj zníženia rizika jeho ohrozenia.

Požiarna ochrana

Z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia pri spracovaní územného plánu zóny zohľadniť:

- zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Obrana štátu

Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území žiadne požiadavky.

⁶ Vyhláška MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení CO, vyhlášky MV SR č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok, vyhlášky č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému CO, v znení neskorších predpisov

15. POŽIADAVKY Z HĽADISKA TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Trasy nadradených systémov

Rešpektovať trasy nadradených systémov vyplývajúce z Územného plánu ÚPN SÚ obce Holíč v znení zmien a doplnkov v rozsahu:

Dopravné vybavenie územia

Cestná doprava

- Komunikácia B2 MS 14/60 vedená v Kátovskej ulici
- Komunikácia C2 MO 8/40 vedená v ulici Schiffelova
- Miestna komunikácia A. Dubčeka

Technické vybavenie územia

Vodné hospodárstvo

- Existujúci vodovod DN 350 – Kátovská ulica a Schiffelova ulica,
- Existujúci kanalizačný zberač „A“ - Schiffelova ulica

Zásobovanie elektrickou energiou

- Navrhované podzemné káblové elektrické vedenie 1 x 110 kV, na hranici RÚ – Vajnorská ul. (TR Čulenova – TR Ružová dolina – PPC Vajnorská).

Zásobovanie plynom

- Existujúci plynovod STL DN 100, Schiffelova ulica a D90 Kátovská ulica

Ochranné pásma

Ochranné pásma dopravnej infraštruktúry

Cestná doprava

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené v platných právnych predpisoch o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.⁷

Letecká doprava

Ochranné pásma Letiska Holíč, určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-92/87 zo dňa 24. 08. 1987

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

- ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 205,7-240,7 m n.m. Bpv.
- ochranným pásmom kužeľovej plochy, ktoré je 205,7-240,7 m n.m. Bpv
- ochranným pásmom vzletových a približovacích priestorov s výškovým obmedzením 160,19 – 210 m n.m. Bpv.
- ochranným pásmom prechodových plôch s výškovým obmedzením 160,19-205,7 m n.m. Bpv.

Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

Ochranným pásmom so zákazom stavieb:

⁷ Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

- ochranným pásmom prevádzkových plôch letiska – v tomto pásme je zakázané:
 - a) trvalo alebo dočasne zriaďovať akékoľvek stavby
 - b) zvyšovať alebo znižovať terén tak, aby sa tým porušila plynulosť povrchu
 - c) vysádzať stromy, kry alebo iné výškové porasty
 - d) trvalo alebo dočasne umiestňovať vozidlá, hospodárske alebo stavebné stroje a iné predmety
- ochranným pásmom záujmového územia letiska – je stanovené ako plocha výhľadovo využiteľná na výstavbu
- Ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN

Vedenia elektrického prúdu VV a VVN musia byť riešené podzemným káblom

- Ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám
- Povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou; externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svietidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel, zároveň rozmiestnením svietidiel nesmie dôjsť k mylnej informácii pre pilotov; zákaz použitia zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia; zákaz použitia silných svetelných zdrojov) - podmienky sa stanovujú v závislosti od typu prevádzky na letisku deň / noc,
- Vonkajším ornitologickým ochranným pásmom
- vylúčenie vykonávania činností a zriaďovania stavieb a prevádzok, ktoré by mohli zvýšiť výskyt vtáctva v okolí letiska; obmedzenie zriaďovania poľnohospodárskych stavieb, napr. hydinární, kravínov, bažantníc, stredísk zberu a spracovania hmotného odpadu, vodných plôch a ďalších stavieb s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva
- Vnútorým ornitologickým ochranným pásmom
- vylúčenie vykonávania činností a zriaďovania stavieb a prevádzok, ktoré by mohli zvýšiť výskyt vtáctva v okolí letiska; napr. zákaz zriaďovať skládky, stohy, siláže; režim obrábania pôdy musia užívatelia pozemkov dohodnúť s prevádzkovateľom letiska

Ochranné pásma technickej infraštruktúry

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.⁸

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.⁹

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.¹⁰

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla sú určené podľa platných právnych predpisov o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.¹¹

⁸ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

⁹ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

¹⁰ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

¹¹ zákon č. 657/2004 Z. Z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov.¹²

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií sú určené podľa platných právnych predpisov o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov.¹³

16. ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

V návrhu ÚPN zóny rešpektovať možnosti rozvoja územia s ohľadom na kapacity dopravnej a technickej vybavenosti a zohľadniť hlavné limity a obmedzenia rozvoja a využitia územia:

Technická infraštruktúra

- ochranné a bezpečnostné pásma podzemných a nadzemných vedení sietí technickej infraštruktúry (22 kV vedenie prechádzajúce riešeným územím),
- súčasné kapacity sietí technickej infraštruktúry.

Doprava

- vplyvy prevádzky letiska Holíč s priamymi obmedzeniami z titulu ochranných pásiem a obmedzení nepriamych, viažucich sa na podmienky hygienické,

Hygiena, kvalita života ochrana prírody

- ochranné pásmo hospodárskeho dvora zasahujúce do riešeného územia,
- biokoridor regionálneho významu Chvojnica, tvoriaci juhovýchodnú hranicu riešeného územia,
- územia možného znečistené odpadom,
- prevažná časť riešeného územia patrí do stredného radónového rizika, ktoré môže negatívne neovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

17. POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

Rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z. z, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

¹² zákon č. 195/2000 Z. z o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov

¹³ zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov

18. POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V návrhu riešenia definovať stavby a vymedziť pozemky pre verejnoprospešné stavby v zmysle stavebného zákona, najmä pre verejnú dopravnú a technickú vybavenosť, statickú dopravu.

19. POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ

Územný plán zóny OBYTNÁ ZÓNA Alexandra Dubčeka II, Holíč bude v zmysle §22 stavebného zákona spracovaný ako návrh územnoplánovacej dokumentácie, ktorý sa rieši invariantne. V zmysle §21, ods. 2 stavebného zákona nebude pre územný plán zóny spracovaný koncept.

20. POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Návrh územného plánu zóny bude obsahovať textovú a grafickú časť, vypracovanú v súlade s § 13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a bude vypracovaný v súlade so schváleným zadáním.

Textová časť

Základné údaje

- hlavné ciele a úlohy riešenia,
- vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie, ak existuje,
- údaje o súlade riešenia so zadáním.

Riešenie územného plánu zóny

- vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- opis riešeného územia,
- väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce,
- vyhodnotenie limitov využitia územia,
- urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- chránené časti krajiny,

- etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

Návrh záväznej časti

Návrh záväznej časti v zmysle § 13 ods. 7 vyhlášky č. 55/2001 Z. z.:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce,
- zoznam verejnoprospešných stavieb,
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Funkčne a priestorovo homogénne jednotky (bloky) a jednotlivé pozemky budú regulované, okrem vyššie uvedených regulatívov, minimálne nasledovnými regulačnými prvkami:

Záväzné regulačné prvky:

- minimálna výmera bloku / pozemku,
- regulatívy funkčného využitia územia; neprípustná funkčná náplň, prípustné funkčné využitie s definovaním prípustnosti,
- regulatívy intenzity využitia územia; max. koeficient zastavanosti bloku / pozemku, minimálny koeficient zelene pre blok / pozemok, max. index podlažnej plochy pre blok/pozemok; max. podlažnosť stavieb v bloku(na pozemku,
- regulatívy priestorového usporiadania územia; uličné a stavebné čiary, neprípustné spôsoby zastavania územia; umiestnenie dominant a pod.;
- regulatívy dopravného vybavenia,
- regulatívy technického vybavenia,
- regulácia architektonického riešenia stavieb,
- regulácia reklamných zariadení,
- regulácia neprípustných a prípustných spôsobov a druhov oplotení
- ekologické regulatívy,
- požiadavky na podmieňujúce investície,
- kapacitné údaje o bloku / pozemku,

Doplňujúce údaje

Doplňujúce údaje obsahujú číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení územného plánu zóny.

Doložka civilnej ochrany

Grafická časť:

- | | |
|---|----------|
| 1. Širšie vzťahy | M 1:5000 |
| 2. Komplexný urbanistický návrh | M 1:1000 |
| 3. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti | M 1:1000 |
| 4. Výkres technickej vybavenosti | M 1:1000 |
| 5. Výkres zelene | M 1:1000 |
| 6. Regulačný výkres (hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu s vymedzením regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určením zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby) | |