

PRÍLOHA č. 1

K VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU OBCE ZEMIANSKÉ SADY č. 03/2020

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ZEMIANSKÉ SADY,
schválená Obecným zastupiteľstvom obce Zemianske Sady uzn. č. B/7/2007 zo dňa
11.12.2007 a vyhlásená VZN č. 03/2007 zo dňa 11.12.2007

a
ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV 01/ 2014 Územného plánu obce
Zemianske Sady, schválená Obecným zastupiteľstvom obce Zemianske Sady uzn. č.
B/3/2015 zo dňa 26.01.2015 a vyhlásená VZN č. 01/2015 dňa 26.01.2015

sa mení a dopĺňa takto :

*(Záväzná časť Územného plánu obce Zemianske Sady je vypracovaná v plnom znení so zapracovanými zmenami v zmysle schválených Zmien a doplnkov 01/2014 a 02/2020.
Text, ktorý je predmetom riešenia Zmien a doplnkov č. 02/2020 je označený tučným písmom kurzívou.)*

I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia je stanovené limitmi a regulatívmi, ktoré dopĺňajú jestvujúce prevládajúce funkcie využívania územia obce.

Priestorové usporiadanie je dané súčasnou urbanistickou štruktúrou obce, kde hlavné kompozičné osi - miestne komunikácie sú nesúmerne situované v zastavanom území. V nových rozvojových plochách (plochy bytovej výstavby B) bude priestorové usporiadanie rešpektovať pôvodnú urbanistickú štruktúru, kde kompozičnú os výstavby bude tvoriť navrhovaná miestna komunikácia.

Zásady a regulatívy v obci Zemianske Sady sú určené hlavne pre zosúladenie funkčných a priestorovo homogénnych urbanistických celkov v území obce pre:

- II-1 obytné územie /B/
- II-2 výrobné územie /P/ v rámci celého katastra obce

Vo všeobecnosti je nutné dodržať podmienku neumiestňovať v riešenom území výškové objekty presahujúce 50 m nad terénom.

II. URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

II-1.1 Zásady a regulatívy pre jestv. lok. obytnej výstavby B:

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov na jestvujúcich parcelách v prelukách, záhradách, po asanácii starých objektov, resp. rekonštrukciou, nadstavbou jestvujúcich objektov za týchto podmienok:

- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie
- vzhľadom nato, že niektoré lokality (ulice) s objektami s plochými strechami vytvárajú ucelenú, kompaktnú štruktúru, je možné v nich realizovať rekonštrukciu starších objektov na dvojpodlažné objekty s plochou strechou

- prípustné funkcie
 - primárne - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, občianske

- | | |
|-----------------------|---|
| | vybavenie, verejné dopravné a technické vybavenie, uličná zeleň |
| • podmiennečne vhodné | - doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby |
| • neprípustné funkcie | - všetky ostatné |

zmena 2/2020, vkladá sa:

V prípade potreby situovania objektov rodinných domov v týchto lokalitách vo vnútri záhrad, kde nie je predpoklad vytvoriť uličnú zástavbu, je nutné rešpektovať tieto podmienky:

▪ samostatne posúdiť vhodnosť každej požadovanej parcely pre možnú výstavbu nového rodinného domu vo vzťahu na jestvujúce susedné parcely a objekty, rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, vzhľadom na situovanie rodinného domu do záhradnej, klúdovej polohy parcely a na zachovanie súkromia susedov dodržať regulatívy a limity rozmerov stavebnej časti objektu:

a) v prípade dostatočnej šírky parcely – šírka parcely nad 16 m

- min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 2,0+5,0 m
- objekt môže mať max. dve nadzemné podlažia, pričom druhé nadzemné podlažie bude obytné podkrovie
- zastrešenie objektu iba sedlovou strechou so sklonom do 40°, štíty neorientovať k susedným parcelám
- na druhom nadzemnom podlaží nevytvárať terasy, balkóny ani loggie, presvetlenie obytných miestností riešiť strešnými oknami, do stien vzdialených 2,0m od suseda situovať iba okná z neobytných miestností (WC, kúpeľňa, schodisko, šatník...)
- oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehľadné, resp. bariérové do výšky 200 cm
- zabezpečiť dostatočný počet parkovacích miest na vlastnom pozemku

b) v prípade menšej šírky parcely - šírka parcely do 16 m

- min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 2,0+2,0 m
- objekt môže mať iba jedno nadzemné podlažie
- zastrešenie objektu plochou strechou, alebo konštrukciou krovu s max. spádom 25°
- podmurovka pod pomúrnicu nepresiahne výšku 0,5 m
- podkrovné priestory nesmú byť obytné, využiť iba ako povalový priestor
- oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehľadné, resp. bariérové do výšky 200 cm
- zabezpečiť dostatočný počet parkovacích miest na vlastnom pozemku

V oboch prípadoch dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene:

- | | |
|--------------|-------------|
| -zastavanosť | - max. 0,35 |
| -zeleň | - min. 0,50 |

- veľkosť zastavanej plochy riešiť tak, aby spolu s požadovanými spevnenými plochami neznižovali min. plochu zelene
- prípustné funkcie
 - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, dopravné a technické vybavenie, zeleň
- podmiennečne vhodné - žiadne
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

II-1.2 Zásady a regulatívy pre navrhované lok.bytovej výstavby B1, B2:

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov mimo zastavaného územia obce za týchto podmienok:

- pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučovaním jestvujúcich,
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie
- pri situovaní obytných objektov pozdĺž jestvujúcej komunikácie III.tr. preukázať dodržanie ustanovení **vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z.**, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a viabrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

- | | |
|-----------------------|--|
| • prípustné funkcie | - primárne - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, občianske vybavenie, verejné dopravné a technické vybavenie, uličná zeleň |
| • podmiennečne vhodné | - doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby |
| • neprípustné funkcie | - všetky ostatné |

II-1.3 Zásady a regulatívy pre navrhovanú lok.bytovej výstavby B6:

Táto lokalita je situovaná v zastavanom území obce a uvažuje sa výlučne s výstavbou nájomných bytov v bytovom dome za týchto podmienok:

- pri tvorení novej parcely rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytvoriť ju zlučovaním jestvujúcich, resp. pričlenením do jestvujúcej parcely
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať charakter okolitej zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie;

- | | |
|-----------------------|---|
| • prípustné funkcie | - primárne - obytná, nájomný bytový dom, k nemu prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. |
| • podmiennečne vhodné | - žiadne |
| • neprípustné funkcie | - všetky ostatné |

II-1.4 Zásady a regulatívy pre lokalitu obytnej výstavby B7

V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou bytových a rodinných domov vrátane objektov občianskej vybavenosti s príslušným technickým zázemím bez negatívneho vplyvu na životné prostredie za týchto podmienok:

- pri tvorbe zastavovacieho plánu rešpektovať uličný charakter výstavby okolitých bytových a rodinných domov, objekt nového bytového domu situovať do uličnej časti k ceste III/5076
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, merítko novej výstavby prispôbiť merítku okolitej výstavby rodinných domov, stavebný objekt bytového domu nerealizovať nad tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie, vzhľadom k tomu, že v blízkosti je 8-bytový dom s plochou strechou, je možné riešiť tiež s plochou strechou
- neprekročiť koeficient /pomer plôch koeficientu k ploche parcely/ :
 - zastavanosti
 - bytových domov - max. 0,25
 - rodinných domov - max. 0,35
 - občianska vybavenosť – min. 0,35
 - spevnených plôch
 - bytových domov – max. 0,35
 - rodinných domov - max. 0,15
 - občianska vybavenosť – min. 0,25

- zelene
 - bytových domov – min. 0,40
 - rodinných domov - min. 0,50
 - občianska vybavenosť – min. 0,40
- prípustné funkcie
 - primárne - obytná, bytový dom, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň, detské ihriská
- podmiennečne vhodné
 - doplnkové občianske vybavenie, maloobchodné, sociálne a ekonomické služby a potreby, administratíva
- neprípustné funkcie
 - všetky ostatné

II-1.5 Zásady a regulatívy pre lokalitu obytnej výstavby B8

V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou dvoch bytových a jedného rodinného domu s príslušným technickým vybavením za týchto podmienok:

- pri tvorbe zastavovacieho plánu rešpektovať uličný charakter výstavby okolitých bytových a rodinných domov, objekt nových bytových domov situovať do uličnej časti Cintorínskej ulice, objekt rodinného domu do Strednej ulice
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, merítko novej výstavby prispôbiť merítku okolitej výstavby rodinných domov, stavebný objekt bytového domu nerealizovať nad tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie, z hľadiska toho, že v blízkosti je 6 a 4-bytový dom s plochou strechou, je možné riešiť tiež s plochou strechou
- neprekročiť koeficient /pomer plôch koeficientu k ploche parcely/ :
 - zastavanosti bytových domov - max. 0,25
 - rodinného domu - max. 0,35
 - spevnených plôch
 - bytových domov – max. 0,35
 - rodinného domu - max. 0,15
 - zelene
 - bytových domov – min. 0,40
 - rodinného domu - min. 0,50
- prípustné funkcie
 - primárne - obytná, bytový dom, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň, detské ihriská
- neprípustné funkcie
 - všetky ostatné

zmena 2/2020, vkladá sa:

II-1.6 Zásady a regulatívy pre lokalitu obytnej výstavby B4, B5, B9

V tejto lokalite sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov s príslušným technickým vybavením za týchto podmienok:

- pri tvorbe zastavovacieho plánu lokality B9 rešpektovať uličný charakter výstavby okolitých rodinných domov Strednej ulice
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, merítko novej výstavby prispôbiť merítku okolitej výstavby rodinných domov, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, v prípade šikmých striech druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovia
- neprekročiť koeficient /pomer plôch koeficientu k ploche parcely/ :
 - zastavanosti rodinných domov - max. 0,35
 - spevnených plôch rodinných domov - max. 0,15
 - zelene rodinných domov - min. 0,50
- prípustné funkcie
 - primárne - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň

- neprípustné funkcie - všetky ostatné

III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

V návrhu sa nestanovujú regulatívy umiestnenia nových samostatných plôch pre objekty občianskeho vybavenia.

- jestvujúca občianska vybavenosť je v obci situovaná rozptýlene v centrálnej časti a svojimi kapacitami v súčasnosti postačuje. V prípade nutnosti zväčšenia kapacity bude stavebný objekt občianskeho vybavenia riešený prestavbou, nadstavbou, resp. dostavbou.
- v lokalite B6 je možné riešiť občiansku vybavenosť v rámci obytnej výstavby, ak si to dopyt po zvýšených kapacitách bude vyžadovať.

Z chýbajúcich druhov občianskej vybavenosti doporučujeme uprednostniť rozvoj v sociálnej sfére a zdravotníctve, najmä poskytovanie služieb starším občanom, stravovanie, opatrovanie.... Toto je možné po prehodnotení vhodnosti objektov po zrušení SOU poľnohospodárskom.

IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

IV-1 DOPRAVA

- riešiť negatívne vplyvy z cesty III. triedy
- doriešiť chýbajúce chodníky pre peších pri ceste III. triedy a miestnych komunikáciách obslužných a v prípade potreby i upokojených,
- doriešiť sieť miestnych komunikácií s úpravou na normové kategórie (rekonštrukcie, nové cesty)
- navrhnuť nové parkoviská a odstavné plochy pred občianskou vybavenosťou, objektmi služieb, prevádzkárňami a pod.,
- zrekonštruovať autobusové zastávky so samostatnými pruhmi a nástupnými
- rozšírené uličné priestory doplniť parkovou zeleňou
- doplniť dopravné značenie v intraviláne i extraviláne

IV-2 VODOVOD

- dobudovať celoobecný vodovod v rozvojových lokalitách

IV-3 KANALIZÁCIA

- dobudovať celoobecnú kanalizáciu s napojením na jestvujúcu ČOV s prihliadnutím na možnosť napojenia kanalizácie zo susednej obce

IV-4 PLYNOVOD

- plynofikovať navrhované lokality pre obytnú výstavbu na základe dopracovaného generelu plynofikácie obce

IV-5 ELEKTRICKÁ ENERGIA

- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja sídla vybilancovať potrebu elektrickej energie
- v nadväznosti na územnoplošný rozvoj sídla, urbanistickú koncepciu rozvoja obytnej funkcie navrhnuť podľa potreby rekonštrukciu jestvujúcich trafostaníc a uvažovať s rozmiestnením nových transformačných staníc 22/0,42 kV pre zásobovanie sídla elektrickou energiou
- napojenie nových transformačných staníc mimo zastavaného územia riešiť prednostne vzdušnými 22 kV prípojkami, aby sa neznížila prevádzková spoľahlivosť zásobovania danej

lokality elektrickou energiou. V súlade s vyhláškou MŽP SR č. 505/2002 Z.z. v zastavanom území uvažovať iba s káblovou prípojkou, vedenou v zemi

- v prípade, že jestvujúce 22 kV vzdušné vedenie bude prekážať navrhovanej výstavbe (ochranné pásmo) uvažovať s jej káblovou preložkou do zeme.
- v novom sídelnom útvare dobudovať celú distribučnú sieť aj verejné osvetlenie káblovými rozvodmi, vedenými výlučne v zemi.
- riešiť zaokruhovanie jestvujúcich vzdušných a nových káblových sekundárnych rozvodov distribučnej siete NN na vylepšenie prenosových schopností a zvýšenie prevádzkovej spoľahlivosti a kvality dodávky el. energie.
- uvažovať s obnovou a rekonštrukciou jestvujúcej vzdušnej distribučnej siete NN a VN s perspektívou uloženia týchto vedení do zeme.
- uvažovať s výmenou morálne i technicky zastaralých svietidiel jestvujúceho verejného osvetlenia za svietidlá s úspornými sodíkovými svetelnými zdrojmi, ktoré sa vyznačujú vyšším merným svetelným výkonom, nižšou spotrebou a lepšími svetelno-technickými parametrami.

IV-6 TELEKOMUNIKÁCIE

- časť rozvodov, ktorá je vybudovaná vzdušnými vedeniami na podperných bodoch cez účastnícke rozvody bude potrebné pri ďalšej výstavbe nahradiť káblovými vedeniami v zemi.
- pri prácach zasahujúcich do uvedených rozvodov je nutné dodržať ustanovenia Zákona o elektronických komunikáciách.
- po konzultácii na Slovak Telekom, a.s. Trnava je možné jednotnú telekomunikačnú sieť v obci rozšíriť podľa požiadaviek investora.
- pri prácach v blízkosti diaľkového optického kábla je nutné dodržať ustanovenia Zákona o elektronických komunikáciách a zaväzných predpisov a noriem.

IV-7 OCHRANNÉ STAVBY CIVILNEJ OCHRANY

- *je potrebné v rámci spracovania následných stupňov projektovej dokumentácie rozpracovať a konkretizovať ochranu budúcich obyvateľov ukrytím s dôrazom na nové funkčné využitie riešených lokalít. Pri riešení úloh na tomto úseku dodržiavajte zásady vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov, pričom sa jedná o určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb ako aj ich umiestnenie v stavbách (§ 4 ods. 2, 3 , 4 citovanej vyhlášky MV SR).*

V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

V-1 KULTÚRNOHISTORICKÉ HODNOTY

V obci sa **nenachádza** žiadny stavebný objekt, ktorý by bol zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, t.j. žiadna kultúrna pamiatka, na ktorú by sa vzťahoval zákon č.49/2002 o ochrane pamiatkového fondu.

Na území obce je nutné zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú kultúrne a historické hodnoty:

- **trojičný stĺp** – na hlavnej ulici pred domom č.21
- **zvonica** - na hlavnej ulici v blízkosti obecného úradu
- **prícestný drevený kríž** – na hlavnej ulici pred domom č.44
- **ústredný „veľký“ kríž cintorína** – areál cintorína

- **dobové náhrobné kamene** –areál cintorína
- **židovský cintorín** – za domom č.201, obklopený záhradami
- **zemianska kúria** – súp.č.56 na hlavnej ulici
- **hospodárska budova** – na hlavnej ulici v blízkosti kúrie
- **rímskokatolícky kostol Panny Márie Ružencovej** - novostavba
- **socha sv.Urbana** – juhozápadne od zastavaného územia obce
- **pomník organizátorom poľnohospodárskeho štrajku 13.12.1921** – nádvorie školského majetku

V zastavanom území obce nie je vytvorený charakter historického pôdorysu centra obce, a ani sa tu nenachádza výraznejšia skupina autenticky zachovaných domov, avšak je nutné zachovať vidiecky charakter zástavby a historického pôdorysu pozdĺž dolnej časti hlavnej ulice. Ojedinele sa tu nachádzajú objekty so zachovanej pôvodnej zástavby a pôvodným slohovým exteriérovým výrazom:

- dom č.2
- dom č.31
- obytné domy č.11, 37, 127, 131, 121, a ďalšie

V prípade rekonštrukcie objektov z pôvodnej zástavby obce vo vyhovujúcom technickom stave bude požadované zachovanie pôvodného výrazu. K odstráneniu objektov sa pristúpi len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie.

Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe bude rešpektované merítko pôvodnej štruktúry zástavby so zachovaním typickej siluety sídla.

V katastri obce eviduje Archeologický ústav Slovenskej akadémie vied v Nitre podľa §41 pamiatkového zákona archeologické lokality – kruhový objekt z doby bronzovej, halštatské sídlisko, sídlisko z doby laténskej a doby rímskej, stredoveké sídlisko a osídlenie z mladšej doby bronzovej.

„V zmysle zák. č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov investor/ stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu v Trnave v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže prísť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava.“

V-2 OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY

Jestvujúci prvok ekologickej stability:

rBK 13 Jarčie - regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastami

Na sledovanom území z prvkov ekologickej stability sú navrhnuté:

IBC - lesík Stavný háj – lokálne biocentrum, na juhovýchodnom okraji katastra sa nachádza jediný súvislý porast drevinnej vegetácie v katastri obce.

interakčný prvok - terasy na východe katastrálneho územia boli pôvodne využívané na vinice. V súčasnosti miestami orná pôda a opustené plochy - kroviská a zanedbané vinohrady. Sú dôležitou súčasťou krajiny pretože poskytujú refúgium mnohým druhom rastlín a živočíchov.

Návrh ekostabilizačných opatrení

Ekostabilizačné opatrenia sú také, ktoré zvyšujú ekologickú stabilitu krajiny. Zásadné ekostabilizačné opatrenia však je možné navrhnuť až v súvislosti s vykonaním pozemkových úprav, pretože súvisia s vyčlenením pozemkov na koridory, ekologické siete v krajine a pod. K takýmto opatreniam patria:

- navrhnutie funkčných koridorov, o minimálnej šírke 10-20 m v MÚSES, ktorý sa bude vypracovávať ako súčasť pozemkových úprav, optimálneho prepojenia uzlov v sieti (enklávami, biotopmi, biocentrami), zahustenie siete. *Jeden takýto by mal byť vytvorený na juhovýchodnej katastrálnej hranici (v súčasnosti poľná cesta s riedkou líniovou výsadbou).*

Pre potreby územnoplánovacej dokumentácie v tomto stupni preto navrhujeme nasledovné čiastkové ekostabilizačné opatrenia:

- rešpektovať všetky vyhlásené chránené územia prírody a prvky územného systému ekologickej stability
- zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej zelene pozdĺž intenzívne zaťažených dopravných koridorov, poľnohospodárskych a priemyselných areálov a skladov
- zabezpečiť výsadbu vetrolamov a pôdoochranej zelene na miestach s veternou a vodnou eróziou
- zabezpečiť vypracovanie a dodržiavanie Kódexu správnej poľnohospodárskej praxe na podmienky obce
- obmedziť používanie agrochemikálií najmä v kontakte s navrhovanými biokoridormi, interakčnými prvkami, a vodnými tokmi
- udržiavanie aspoň minimálneho vegetačného pokryvu na pozemkoch
- uplatňovanie osevných postupov s ochranným účinkom na pôdu
- vrstevnicová agrotechnika
- pásové pestovanie plodín
- výsadba účelovej poľnohospodárskej a ochranej zelene
- usporiadanie honov v smere prevládajúcich vetrov

VI. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Návrhy na zlepšenie kvality životného prostredia

- zabráňovať vzniku nelegálnej skládky odpadov, ktoré predstavujú potenciálne zdroje kontaminácie zložiek životného prostredia a ohrozenia zdravia obyvateľstva a výrazne znižujú estetickú kvalitu územia a vytvoriť podmienky pre zavedenie celoplošného separovaného zberu

- ***v prípade potreby umiestnenie konkrétneho zdroja znečisťovania ovzdušia (okrem vykurovania RD) bude prehodnotené Obecným zastupiteľstvom***

- zamedziť v obci vzniku nového zdroja hluku
- znečisteniu vody predísť vybudovaním celoobecnej kanalizácie
- vysadiť funkčné vetrolamy, prípadne použiť iný druh bariéry pozdĺž cestných komunikácií prechádzajúcich zastavaným územím s cieľom zachytávania dopravných exhalátov a znižovania hlukovej záťaže,
- pri projektovaní nových stavieb zmerať úroveň radónu a v prípade potvrdenia predpokladaného stredného radónového rizika je nutné zabezpečiť novonavrhovanú stavbu proti prenikaniu radónu z podlažia,
- starostlivosťou o kvalitu dopravných koridorov, obytných, priemyselných a poľnohospodárskych priestorov, vybudovaním absentujúcich chodníkov v obciach, výsadbou sídelnej vegetácie, vytvorením oddychových, športovo - rekreačných plôch a pravidelnou údržbou verejných priestranstiev zvýšiť celkovú kvalitu života v obciach,
- zvyšovať environmentálne povedomie obyvateľstva a tým prispieť k trvalo udržateľnému spôsobu života v záujmovom území.

VII. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie obce sa zväčšuje v navrhovaných lokalitách pre obytnú výstavbu, a to v lokalitách Kriačiny I. a II.

Ostatné hranice zastavaného územia nie sú dotknuté riešeným návrhom. Konkrétne zmeny hraníc zastavaného územia budú zrejmé po schválení návrhu riešenia.

VIII. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSO-BITNÝCH PREDPISOV

V riešenom území katastra obce Zemianske Sady sú vymedzené nasledovné špecifické územia a ochranné pásma:

Celé katastrálne územie obce sa nachádza v zóne plánovania ochranných opatrení jadrovej elektrárne v okruhu 30 km, pričom obec Zemianske Sady sa nachádza v zóne havárijného plánovania do cca. 20 km.

Podľa zákona o ochrane prírody a krajiny (č.543/2002 Z.z.) v katastrálnom území obce je nutné rešpektovať:

jestvujúci prvok ekologickej stability:

- **rBK 13 Jarčie** - regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastami

navrhované prvky ekologickej stability:

- **mBCI - lesík Stavný háj** na juhovýchodnom okraji katastra sa nachádza jediný súvislý porast drevinnej vegetácie v katastri obce.

- **interakčný prvok - terasy na východe katastrálneho územia** boli pôvodne využívané na vinice. V súčasnosti miestami orná pôda a opustené plochy - kroviská a zanedbané vinohrady. Sú dôležitou súčasťou krajiny pretože poskytujú refúgium mnohým druhom rastlín a živočíchov.

Nadradené trasy a zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry s vymedzenými ochrannými pásmami:

Cestná doprava(č.193/1997 Z.z)

- cesta III. triedy 20 m od osi cesty

Vodné hospodárstvo(č.442/2002 Z.z)

- vodovod, kanalizácia do DN 500 1,5 m obojstranne
- vodovod, kanalizácia od DN 500 2,5 m obojstranne
- ČOV 50 m od súvislej bytovej zástavby
- vodné toky (č.364/2004 Z.z.) 6 m od brehovej čiary

Energetika (č.251/2012 Z.z)

Elektroenergetické zariadenia - od krajného vodiča

- pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane 10 m
- pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m

- pri napätí od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m
- pri napätí od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m
- nad 400 kV 35 m
- ochranné pásmo transformovne 22/0,4 kV je vymedzené vzdialenosťou 10 m od jej konštrukcie.

Ostatné ochranné pásma elektrických zariadení rešpektovať v znení § 43.

Ochranné pásma plynárenského zariadenia – od osi

- STL plynovod a prípojky v z.ú. 1 m obojstranne
- plynovod a prípojky do DN200 4 m obojstranne
- plynovod do DN500 8 m obojstranne
- plynovod do DN700 12 m obojstranne
- plynovod nad DN 700 50 m obojstranne
- regulačná stanica plynu 8 m

Ostatné ochranné pásma plynárenských zariadení rešpektovať v znení § 79.

Bezpečnostné pásma plynárenského zariadenie

- plynovod do 0,4 MPa v nezastavanom území 10 m obojstranne
- plynovod od 0,4 MPa – 4 Mpa do DN 350 20 m obojstranne
- plynovod od 0,4 MPa – 4 Mpa nad DN 350 50 m obojstranne
- plynovod nad 4 Mpa do DN 150 50 m obojstranne
- plynovod nad 4 Mpa do DN 300 100 m obojstranne
- plynovod nad 4 Mpa do DN 500 150 m obojstranne
- plynovod nad 4 Mpa nad DN 500 200 m obojstranne
- regulačná stanica plynu 50 m

Ostatné bezpečnostné pásma plynárenských zariadení rešpektovať v znení § 80.

Ochranné pásma potrubia rešpektovať v znení § 86 a 87.

Verejná telekomunikačná sieť (č.117/2006 Z.z.)

- elekumunikačné vedenie 1,5 m od osi trasy
- podzemné vedenie /hlbka, výška/ 2,0 m od úrovne zeme
- nadzemné vedenie 2,0 m v okruhu

Pohrebisko (č.131/2010 Z.z)

- od oplotenia cintorína - „ochranné pásmo pohrebiska podľa §15 ods.7 v znení účinnom do 31.decembra 2019 zaniká najneskôr 31.marca 2020, ak si obec všeobecne záväzným nariadením neustanoví inú šírku ochranného pásma pohrebiska skôr.“

IX. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

IX-1 DOPRAVA

- dobudovanie dopravného priestoru cesty III.tr. v zastavanom území obce
- dobudovanie dopravného priestoru miestnych komunikácií
- ukládnené komunikácie a chodníky
- parkoviská,/občianska vybavenosť/

Tieto verejnoprospešné plochy musia byť spracované v podrobnejšej dokumentácii s predpokladanými investičnými prostriedkami, prerokované a schválené. Následne budú

použité ako podklad pre vyvlastňovacie konanie, zmeny vlastníkov pozemkov a vyňatia z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

IX-2 ELEKTRICKÁ ENERGIA

- Priestor v zastavanom území na vedenie káblovej siete VN a inštalovanie nových resp. preložených transformačných staníc.
- Pridružený priestor popri komunikácii na káblové rozvody NN v zemi a priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a istiacich skríň.

X. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Vzhľadom na situovanie a rozsah obytných plôch navrhovaných v území nie je nutné spracovať územný plán zóny na žiadnu z rozvojových plôch. Požadujeme však spracovať urbanistické štúdie na rozvojové lokality B1 a B2 vo vzťahu na **vyhlášku MZ SR č.549/2007 Z.z.** .

XI. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- zriadenie a udržiavanie regionálnych biokoridorov
- dobudovanie dopravného priestoru cesty III.tr. v zastavanom území obce
- novonavrhovaná sieť miestnych obslužných komunikácií funkčných tried C3, D1
- rekonštrukcie jestvujúcich obslužných komunikácií na funkčnú triedu C3, D1
- vybudovanie parkovísk v centre obce
- rekonštrukcia autobusových zastávok a príslušenstva
- realizácia vodovodnej siete v navrhovaných lokalitách
- realizácia kanalizačnej siete v celej obci
- realizácia plynofikácie navrhovaných lok. obytnej výstavby
- výstavba a rekonštrukcia elektrickej siete NN a VN
- výstavba a rekonštrukcia elektrických transform. staníc
- výstavba a rekonštrukcia verejného osvetlenia
- realizácia telekomunikačných sietí v navrhovaných lokalitách obytnej výstavby