

2.18. Návrh záväznej časti

Princípy regulácie

Záväzná časť obsahuje:

2.18.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

2.18.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

2.18.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

2.18.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

2.18.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

2.18.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

2.18.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

2.18.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

2.18.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

2.18.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

2.18.11 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Všeobecné ustanovenia

1. Rozvojové zámery č. 1 a 2 sú podmienené vybudovaním potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných technických noriem, a to aj z hľadiska širších väzieb rozvojových zámerov.
2. Návrh rozvojových zámerov č. 1 a 2 je začlenený do etapy návrhu, ktorá predstavuje návrhové obdobie do roku 2035.
3. Využitie rozvojových zámerov je podmienené rešpektovaním ochranných pásiem podľa kapitoly č. 2.18.8..

2.18.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na riešené územie – plochy č. 1 a 2.

V tomto území sa jedná o novú výstavbu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky – plochy č. 1 a 2. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkresy č. 01 v rozsahu legendy „Komplexného návrhu“).

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre regulačné bloky špecifikované v kapitole 2.18.2., ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. 2.18.3.-2.18.10..

2.18.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania len pre regulované územie – plochy č. 1 a 2.

Hranica regulačných blokov – plôch č. 1 a 2 – je priestorovo vymedzená v grafickej časti (výkres č. 01).

Pre usmernenie priestorového usporiadania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

1. rešpektovať vidiecky charakter zástavby
2. rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
3. pre regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy, kde sú stanovené:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade výstavby halových objektov, je namiesto počtu podlaží potrebné rešpektovať maximálnu výšku objektov určenú v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).

Za nadzemné podlažie je pre účely tohto územného plánu považované každé podlažie, ktoré je z čelnej strany objektu (z urbanistického hľadiska najexponovanejší pohľad v danom priestore) osadené vo výške max. 80 cm nad úrovňou terénu.

Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 3 nadzemné podlažia (+ podkrovie, resp. ustúpené – polovičné podlažie) / 15 m v ploche č. 1.
- 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie, resp. ustúpené – polovičné podlažie) / 10 m v ploche č. 2.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Stavby musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti podľa platných predpisov a noriem (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a príloha k uvedenej vyhláške).

Intenzita využitia plôch

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektami k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

Regulatív max. percenta zastavania objektami je stanovený nasledovne:

- 30% v plochách č. 1 a 2.

Max. percento zastavania sa nevzťahuje na objekty technickej vybavenosti.

Podiel ozelenenia plôch

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

Minimálne percento ozelenenia je stanovené nasledovne:

- 10% v plochách č. 1 a 2.

Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia pre regulované územie – rozvojový zámer č. 1.

Hranica regulačného bloku – plochy č. 1 – je priestorovo vymedzená v grafickej časti (výkres č. 01). Určujúcim je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v regulačnom bloku je minimálne 80% z celkovej funkčnej plochy.

Plocha č. 1 určená na novú výstavbu je potenciálom pre funkčné územie poľnohospodárskej výroby s nasledovnou funkčnou reguláciou:

Hlavné funkčné využitie:

- plochy poľnohospodárskej výroby – len malé a stredné zdroje v zmysle §3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov

Prípustné (vhodné) funkčné využitie:

- plochy skladov súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy občianskej vybavenosti – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy športu a rekreácie súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti súvisiace s lokalitou
- plochy krajinnej zelene

Nepripustné (zakazujúce) funkčné využitie:

- plochy bývania v rodinných a bytových domoch (okrem bývania súvisiaceho s hlavným funkčným využitím – bývanie majiteľov agrofariem, ubytovanie zamestnancov a návštevníkov)
- plochy občianskej vybavenosti nesúvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy športu a rekreácie nesúvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou
- veľké zdroje znečistenia ovzdušia.

Plocha č. 2 určená na novú výstavbu je potenciálom pre funkčné územie technickej vybavenosti a priemyselnej výroby s nasledovnou funkčnou reguláciou:

Hlavné funkčné využitie:

- plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru
- plochy výroby – len malé a stredné zdroje v zmysle §3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečistenie ovzdušia v znení neskorších predpisov

Prípustné (vhodné) funkčné využitie:

- plochy skladov súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy občianskej vybavenosti – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy športu a rekreácie súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy dopravnej vybavenosti súvisiace s lokalitou
- plochy krajinnej zelene

Nepripustné (zakazujúce) funkčné využitie:

- plochy bývania v rodinných a bytových domoch
- plochy skladov nesúvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy občianskej vybavenosti nesúvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy športu a rekreácie nesúvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy dopravnej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou
- veľké zdroje znečistenia ovzdušia.

2.18.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

1. lokalizovať zariadenia občianskej vybavenosti v rozsahu, aký pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje
2. v prípade návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
3. pre každé zariadenie občianskej vybavenosti zdokladovať nároky na dopravnú obsluhu a statickú dopravu, dopravné nároky a nároky na technickú obsluhu jednotlivých prevádzok riešiť na vlastnom pozemku.

2.18.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

1. rešpektovať ochranné pásma líniových trás dopravnej infraštruktúry, uvedené v kapitole č. 2.18.8.
2. rešpektovať existujúcu trasu a výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území obce v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 (funkčná triedy B3) v zmysle STN 73 6110
3. pri napojení miestnych komunikácií na cestu III. triedy dodržať STN 73 6110
4. dopravné napojenie miestnych komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
5. pri projektovaní miestnych komunikácií postupovať podľa STN 73 6110

6. návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 – odstavovanie osobných a nákladných áut podnikateľských subjektov s väčšími areálmi zabezpečiť na vlastnom pozemku
7. pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.) a STN 73 0531 Ochrana proti hluku v pozemných stavbách.

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Zásady a regulatívy všeobecné

1. rešpektovať ochranné pásma zariadení a trás technickej infraštruktúry, uvedené v kapitole č. 2.18.8.
2. pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
3. už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí
4. zabezpečiť realizáciu potrebnej technickej infraštruktúry v novonavrhovaných rozvojových zámeroch v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
5. podrobný návrh riešenia technickej infraštruktúry v rámci rozvojových zámeroch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.

Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

1. ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách – vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd
2. rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
3. zabezpečiť zásobovanie vodou (pitnou, požiarou) a odkanalizovanie navrhovanej zástavby podľa podrobnejších stupňov PD
4. odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
5. stokové siete riešiť v súlade s STN 75 6101, STN EN 476:1999 Všeobecné požiadavky na súčasti gravitačných systémov kanalizačných potrubí a stôk (73 6735)
6. riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z.z. – vodný zákon
7. priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 6005
8. v ďalších stupňoch PD je potrebné:
 - spracovať riešenie bezpečného zachytenia a odvedenia dažďových vôd
 - dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.

Zásady a regulatívy v oblasti energetiky

1. vo vyšších stupňoch PD všetky prípadné spotreby ZP pri rozvoji obce a riešenie plynofikácie konzultovať s SPP-distribúcia a.s. RCs
2. el. vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať káblové uložené v zemi v súlade s Vyhl. MŽP SR č. 523 z 19. 9. 2002
3. nové a rekonštruované transf. stanice uprednostňovať prefabrikované resp. murované

4. včas nárokovat' požiadavky na el. energiu – v spolupráci zo ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnuť podľa potrieb nové zdroje
5. v priebehu prípravných prác v urbanistických štúdiách až po dokumentáciu pre územné rozhodnutie uvažovať s vhodným územím pre transformačné stanice tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS
6. pri situovaní TS s olejovými transformátormi pamätať na ochranu vôd pred ich možným znečistením.

Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií

1. pred realizáciou výstavby v rozvojových zámeroch vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
2. pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové zámery pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
3. z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové zámery zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce Veľké Úľany
4. v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržiavať normu STN 33 40 50 ods. 3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach.

Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti

Zariadenia obrany štátu

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované.

Zariadenia požiarnej ochrany

1. zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov.

Zariadenia protipovodňovej ochrany

1. bezpečne zachytávať a odvádzať dažďové vody
2. dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.

Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

1. pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona

Zariadenia odpadového hospodárstva

1. vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

2.18.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

1. postupovať v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
2. pri novej výstavbe zohľadniť merítka štruktúry zástavby obce
3. v jednotlivých etapách realizácie územného plánu obce dodržiavať stanovené podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu a ustanovenia zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov
4. investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce 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 atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

1. v otázkach ochrany prírody a krajiny uplatňovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
2. rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie plochy č. 1 v dotyku s plochou navrhovaného miestneho biokoridoru mBK1, k. ú. Veľké Úľany

Miestny biokoridor mBK1 – meandre Čiernej Vody tvorené iba líniovými porastami topoľov, prepája jednotlivé mŕtve ramená, tvorí dôležitý krajinnotvorný prvok v poľnohospodársky využívannej krajine.

Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu.

Návrh: posilniť línie topoľov výsadbou iných druhov drevín, doplniť krovinný podrast.

3. v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia v súlade s vyjadreniami orgánu ochrany prírody a požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
 - rešpektovať a nezasahovať zámerom do navrhovanej prírodnej rezervácie nR11 Mŕtve ramená Čiernej Vody ani do ochranného pásma prírodnej rezervácie (ochranné pásmo bude vyhlásené zároveň s PR; v prípade ak nebude vyhlásené, bude v zmysle zákona ochranným pásmom územie do vzdialenosti 100 m smerom von od hranice PP)
 - nezasahovať a chrániť existujúce prvky ÚSES, ich funkčnosť zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou (neumiestňovaním budov, oplotení a iných bariérových prvkov a stavebných zámerov) minimálne 20 m od hranice regionálneho biokoridoru a regionálneho biocentra a 10 m od hranice miestneho biokoridoru mBK1 v súlade s Metodikou pre vypracovanie ÚSES, ktorá stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokraďové biotopy **40 m** a lokálneho biokoridoru **20 m**
 - zabezpečiť nenarušovanie a rešpektovanie všetkých existujúcich prvkov ÚSES
 - rozvojové koncepcie, zámery neumiestňovať a nerealizovať na úkor prvkov ÚSES a území s existujúcou krajinnou zeleňou a v riešených lokalitách zachovať interakčné prvky (remízky, vetrolamy, mokraďové plochy, zeleň mimo navrhovaných stavebných objektov)

- rešpektovať ekologicky významné segmenty krajiny ako vodné toky, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a drevinovej vegetácie v zastavanom území ako aj mimo zastavaného územia
- minimalizovať vplyv výstavby na existujúcu zeleň, zabezpečiť zachovanie existujúcej krajinnej zelene, nepoškodzovať dreviny a ich koreňové systémy
- územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov - nežiadúce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridormi inžinierskych sietí
- pri návrhoch nových komunikácií zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú (stromovú a kríkovú), resp. areálovú sprievodnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí, s využitím existujúcich lesných porastov a krajinnej zelene
- minimalizovať výrub drevín - ak je v rámci rozvojových zámerov nevyhnutné odstraňovanie drevín a porastov rastúcich mimo les, je nutné zabezpečiť a uskutočniť náhradnú výsadbu, prípadne finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň
- zabezpečiť vypracovanie, realizáciu a kvalitnú odbornú údržbu následných sadových úprav
- dôsledne uplatňovať a realizovať všetky zásady, regulatívy a opatrenia navrhované v stadiach, týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny.

2.18.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

1. zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súčasne s navrhovaným riešením
2. urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na max. ochranu prírody
3. podľa prílohy č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov vybrať len určité kategórie zdrojov znečisťovania ovzdušia vzhľadom na vidiecku zástavbu obce a možnosti predchádzať umiestniť v obci osobitne závažné technologické celky nielen z hľadiska ochrany ovzdušia
4. v zámere č. 1 je potrebné definovať predpokladaný celkový stav hospodárskych zvierat nakoľko obec Veľké Úľany je súčasťou CHVO Žitný ostrov (§31 ods.4 písm. a zákona č. 364/2004 Z.z.)
5. v zámere č. 2 je potrebné zabezpečiť skladové a prevádzkové plochy proti priesakom škodlivých látok (Príloha č.1 k zákonu č. 364/2004 Z.z.) do pôdneho horizontu, t. j. nepriamo do podzemných vôd
6. zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí a taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z.:
 - záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy sa musí vyžiadať
 - a) v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na
 - chov zvierat,
 - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
 - prípravu, výrobu, skladovanie, distribúciu medikovaných krmív,
 - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov,
 - b) k vnútorným predpisom výrobcov
 - vyjadrenie orgánu štátnej veterinárnej správy k územnému plánu

7. v návaznosti na kvalitu pitnej vody povoľovať v poľnohospodárskej výrobe len zámery, ktorých súčasťou je komplexné využitie polotekutých a tekutých výkalov živočíšnej výroby bez možnosti tieto vyvážať v neupravenom stave na poľnohospodársku pôdu Chránenej vodnej oblasti Žitný ostrov
8. pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
9. v súlade s ust. § 18 ods. 3 písm. m) zákona o odpadoch, týkajúceho sa povinnosti nakladania s BRO od 1. 1. 2006 a podľa ust. § 39 ods. 14 zákona o odpadoch do roku 2010 zaviesť separáciu aspoň 5 zložiek z KO (vrátane kuchynského odpadu) – povinnosť obce
10. obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
11. optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch – kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
12. riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
13. pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
14. v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
15. pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä na úseku ochrany prírody a tvorby krajiny, posudzovania vplyvov na životné prostredie, ochrany zdravia ľudí (osobitne ochrany zdravia pred hlukom a vibráciami s cieľom dosiahnuť akustickú pohodu v obytnej zóne), regulácie v sieťových odvetviach, ochrany vôd, verejných vodovodov a verejných kanalizácií, ochrany ovzdušia, ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy, odpadového hospodárstva.

2.18.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Hranica zastavaného územia obce je vymedzená v zmysle odseku 5 písm. e) §11 Stavebného zákona a ďalej podľa §139a ods. 8 Stavebného zákona. Hranica je vedená vonkajšou hranicou existujúcej zástavby obce a vonkajšou hranicou rozvojových zámerov, ktoré boli určené územným plánom obce (pôvodnou dokumentáciou a jej zmenami a doplnkami – vrátane „Zmien a doplnkov č. 02/2008“).

V súvislosti s návrhom rozvojového zámeru č. 1 vymedzujú „Zmeny a doplnky č. 02/2008“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými zámermi podľa pôvodnej dokumentácie a jej zmien a doplnkov
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými zámermi č. 1 a 2 podľa dokumentácie „Zmien a doplnkov č. 02/2008“.

Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:

Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor

- a) *stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parcel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,*
- b) *poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),*
- c) *pozemkov ostatných plôch,*
- d) *pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,*

- e) pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).

2.18.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- ochranné pásmo ciest III. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 20 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,

Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie slúžia cestné ochranné pásma. Hranicu cestného ochranného pásma cesty II. triedy určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 20 m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nesťažovali údržbu komunikácie.

- ochranné pásmo leteckého pozemného zariadenia VOR/DME JAN nachádzajúceho sa v k. ú. Veľké Úľany. Z ochranných pásiem rozdelených na sektory A-D vyplýva požiadavka obmedzenia výšky zástavby a vylúčenia zariadení, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných systémov a zariadení, ktoré môžu ohroziť let lietadla (zariadenia na generovanie elektromagnetického žiarenia, silné svetelné zdroje): pre sektor A – 65 m, pre sektor B – 250 m, pre sektor C – 400 m, pre sektor D – 600 m – výstavba v rozvojovom zámere č. 1 je možná len za podmienky rešpektovania požiadaviek Leteckého úradu SR (v sektore „C“, siahajúcom do vzdialenosti 400 m od základného bodu ochranného pásma, je výstavba budov zakázaná, v sektore „D“, ktorý má tvar medzikružia o polomeroch 400 m a 600 m, je výstavba prístupná len do výšky roviny stúpajúcej od leteckého pozemného zariadenia v sklone 1,3° - t. j. priestor pre sektor „D“ v rozmedzí výšok 129 m až 134 m.n.m. B.v.p.).
- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody 5 m
- ochranné pásmo vodných zdrojov Jelka 2. stupňa – vonkajšie
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (navrhované vedenia) v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m
 - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy

- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemajú poškodiť vodiče vzdušného vedenia
- vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prízjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (navrhované vedenia) v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
 - o 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
 - o v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
 - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (navrhované TS) v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:
 - o s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - o v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (navrhované vedenia) v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov
- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch

V prípade realizácie stavieb v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať dotknutý orgán (Obvodný lesný úrad) o záväzné stanovisko podľa § 10 odst. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov.

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:

- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písm. a),
- stavby a zariadenia 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písm. b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písm. c)
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30ods.1 pís.d).

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- navrhovaná prírodná rezervácia nR11 Mŕtve ramená Čiernej Vody (ochranné pásmo bude vyhlásené zároveň s PR; v prípade ak nebude vyhlásené, bude v zmysle zákona ochranným pásmom územie do vzdialenosti 100 m smerom von od hranice PP)
- chránená vodohospodárska oblasť CHVO Žitný ostrov.

V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby. Musia byť zabezpečené požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon. Jedným z opatrení ochrany podzemných vôd je vybudovanie nepriepustnej splaškovej kanalizácie a odvedenie odpadových vôd do ČOV, ktorá zabezpečuje limitné hodnoty znečistenia pri ich vyústení do toku.

2.18.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm.a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V riešenom území je potrebné vymedziť plochu pre verejnoprospešnú stavbu:

- miestna komunikácia v ploche č. 1.

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scelovania pozemkov

Predpokladáme, že k deleniu a scelovaniu pozemkov dôjde z dôvodu potreby vymedzenia komunikácií a prerozdelenia pozemku na menšie celky.

Vymedzenie plôch na asanácie

Územný plán obce Veľké Úľany nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto plochy na chránené časti krajiny:

- chránená vodohospodárska oblasť CHVO Žitný ostrov.

2.18.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

„Zmeny a doplnky č. 02/2008“ nevymedzujú časti obce, pre ktorú je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny. ÚPN zóny je však potrebné spracovať na tie časti, kde územný plán obce ustanovuje vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely (§12 ods. 1 stavebného zákona).

2.18.11 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Záväzné časti riešenia „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ sú zdokumentované v dvoch neoddeliteľných častiach:

- a) Textová časť – časť A. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti (kapitola č. 2.18.)
- b) Grafická časť – časť B. Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti (výkres č. 01 v časti legendy „Komplexného návrhu“ – samostatná príloha):

„Zmeny a doplnky č. 02/2008“ definujú záväznú reguláciu územno-priestorového a funkčno-prevádzkového rozvoja obce len pre riešené územie, t. j. pre plochu č. 1.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- miestna komunikácia v ploche č. 1.