

# VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE TEŠEDÍKOVO Č. 1/2007 ZO DŇA 15. 05. 2007

ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Tešedíkovo

Obec Tešedíkovo podľa § 27 ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

**n a r i a d' u j e :**

## § 1

Vyhlasuje sa záväzná časť Územného plánu obce Tešedíkovo v nasledovnom rozsahu:

1. Základné zásady usporiadania územia a limity jeho využívania určené v záväzných regulatívoch funkčného a priestorového usporiadania územia uvedené v Prílohe č. 1 nariadenia v nasledovnom rozsahu:
  - zásady a regulatívy funkčného využívania územia
  - zásady a regulatívy priestorového usporiadania
  - zásady a regulatívy umiestnenia verejného občianskeho vybavenia územia
  - zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
  - zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
  - zásady a regulatívy zachovania kultúrneho-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene
  - zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
  - vymedzenie zastavaného územia obce
  - vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
  - vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
  - určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
  - schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.
2. Záväzné časti riešenia sú zdokumentované vo výkrese č. 02: Komplexný urbanistický návrh (p. záväzné časti riešenia v rámci legendy).

## § 2

Dokumentácia schváleného Územného plánu obce Tešedíkovo je uložená a možno do nej nahliadnuť na Obecnom úrade v Tešedíkove, na stavebnom úrade a na Krajskom stavebnom úrade v Nitre.

## § 3

Toto nariadenie bolo schválené na obecnom zastupiteľstve dňa 15. 05. 2007 uznesením č. 60/OZ/07 a nadobúda účinnosť dňa 31. 05. 2007.



**Gyula Borsányi**  
starosta

# VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE TEŠEDÍKOVO

## Č. 1/2007 ZO DŇA 15. 05. 2007

ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Tešedíkovo

**Príloha č. 1 - Základné zásady usporiadania územia a limity jeho využívania určené v záväzných regulatívoch funkčného a priestorového usporiadania:**

Pri riadiacom procese zameranom na využívanie a usporiadanie katastrálneho územia obce Tešedíkovo je potrebné akceptovať a dodržiavať záväzné regulatívy, definované pre všetky záujmové okruhy v nasledujúcom rozsahu:

### **Zásady a regulatívy funkčného využívania územia**

Funkčná regulácia, podobne ako regulatívy priestorového usporiadania, sa vzťahuje na regulačné bloky (existujúca zástavba, nové rozvojové plochy), pre ktoré okrem hlavnej funkcie stanovujeme podrobnejšiu reguláciu doplnkového a neprípustného funkčného využitia plôch.

### **Regulatívy funkčného využitia pre polyfunkčné časti územia obce**

Regulatívy platia pre existujúcu zástavbu v centrálnych častiach obce (blok označený skratkou záväznej funkcie – B,OV)

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- bývanie (B) , občianske vybavenie (OV)

Doplnkové funkčné využitie:

- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- vodné plochy
- verejná a vyhradená zeleň, trávne porasty
- výroba a podnikateľské aktivity – len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

### **Regulatívy funkčného využitia pre plochy bývania**

Regulatívy platia pre nové rozvojové plochy č. 1, 3 - 5, 7, 9, 11, 16, 17, 20, 23, 24 a existujúcu obytnú zástavbu s výnimkou územia centrálnej časti obce (p. predchádzajúce)

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

bývanie (B)

Doplnkové funkčné využitie:

- občianske vybavenie (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity – len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň, vodné plochy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi  
sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

**Regulatívny funkčného využitia pre plochy výroby a podnikateľských aktivít**

Regulatívy platia pre nové rozvojové plochy č. 2, 12, 15, 18, 21, 22 a existujúce výrobné a skladové areály (s výnimkou bývalej farmy v severnej časti zastavaného územia)

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

výroba a podnikateľské aktivity (V), vrátane skladového hospodárstva

Doplnkové funkčné využitie:

príslušné dopravné a technické vybavenie (vrátane prísluš. železničnej stanice)

ostatné súvisiace funkcie

zberný dvor komunálneho odpadu (vymedzená plocha)

Nepripustné funkčné využitie:

bývanie okrem ubytovania zamestnancov

- priemyselná výroba s negatívnymi hygienickými vplyvmi
- živočíšna výroba (neplatí pre rozvojovú plochu č. 18 a existujúce areály živočíšnych fariem)

**Regulatívny funkčného využitia pre plochy rekreácie**

Regulatívy platia pre nové rozvojové plochy č. 10, 14, 19 a plochy v zastavanom území vhodné pre rekreačné využitie (bloky označené skratkou záväznej funkcie – R, Z)

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- rekreácia (R), zeleň (Z)

Doplnkové funkčné využitie:

- občianske vybavenie (služby, maloobchodné prevádzky)
- príslušné dopravné a technické vybavenie
- vodné plochy
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie okrem ubytovania zamestnancov
- výroba
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

**Regulatívny funkčného využitia pre plochy športu**

Regulatívy platia pre nové rozvojové plochy č. 6, 8 a existujúci športový areál (blok označený skratkou záväznej funkcie – Š)

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- šport (Š)

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné dopravné a technické vybavenie
- zeleň
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie okrem ubytovania zamestnancov
- výroba
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

**Regulatívny funkčného využitia pre plochu cintorína**

Regulatívy platia pre novú rozvojovú plochu č. 13 a jexistujúci cintorín

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- cintorín (C)

Doplnkové funkčné využitie:

- zeleň
- súvisiace občianske vybavenie (služby - dom smútku, pohrebníctvo, maloobchodné prevádzky - predaj kvetov, príp. iné)
- súvisiaca výroba a podnikateľské aktivity (kamenárstvo, stolárstvo)

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Ostatné plochy predstavuje poľnohospodárska krajina, vrátane navrhovaných prvkov systému ekologickej stability. Na týchto plochách sa nepredpokladá lokalizácia nových stavieb.

**Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Regulatívy priestorového usporiadania sú previazané s regulatívmi funkčného využitia, čo vyjadruje aj ich označenie:

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia). Maximálna výška objektov je stanovená jednotne:

- 8 metrov, t. j. 2 nadzemné podlažia (+ podkrovia): pre existujúce zastavané územie s výnimkou plôch pre výrobu a podnikateľské aktivity a všetky nové rozvojové plochy s výnimkou plôch č. 2, 12, 15, 18, 21, 22
- 10 metrov: pre existujúce plochy výroby a podnikateľských aktivít a nové rozvojové plochy č. 2, 12, 15, 18, 21, 22.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku, resp. regulačného bloku x 100).

- 50%: pre existujúcu zástavbu v centrálnych častiach obce (blok označený skratkou záväznej funkcie – B,OV)
- 40%: pre existujúce zastavané územie s výnimkou nižšie uvedených plôch a s výnimkou existujúcej zástavby v centrálnych častiach obce (označenie regulačného bloku – B,OV) a všetky nové rozvojové plochy s výnimkou plôch č. 10, 13, 14, 19
- 25% pre plochy rekreácie - rozvojové plochy č. 10, 14, 19 a plochy v zastavanom území vhodné pre rekreačné využitie (označenie regulačného bloku - R,Z)
- 10% pre plochy futbalového ihriska a cintorínov.

#### Podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku a vyjadrený v percentách. Počíta sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch.

- 70%: pre plochy cintorína, futbalového ihriska a plochy rekreácie - rozvojové plochy č. 10, 14, 19 a plochy v zastavanom území vhodné pre rekreačné využitie (označenie regulačného bloku - R,Z)
- 30% pre ostatné plochy.

#### Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

V prípade realizácie bodovej zástavby (samostatne stojace objekty rodinných domov) platia pre odstupové vzdialenosti objektov nasledujúce regulatívy:

- minimálne 2 m od hranice pozemku
- minimálne 3 m od cestnej komunikácie
- minimálne 7 m od susedného objektu.

Pri umiestňovaní ostatných stavieb je potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu a výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov).

#### **Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

Navrhované riešenie občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry (kapitola 2.7.2) je odporúčané a nie je súčasťou záväznej časti.

Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.

#### **Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia**

- zabezpečiť dopravné napojenie všetkých navrhovaných rozvojových plôch vo vymedzených trasách, resp. podľa podrobnejších stupňov PD
- mimo zastavané územie rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.
- mimo zastavaného územia rešpektovať šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zmysle ST 73 61110 v kategórii C 7,5/70
- v zastavanom území rešpektovať šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zmysle ST 73 61110 v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 resp. MOK 7,5/40 a vo funkčnej triede B3
- obslužné komunikácie budovať postupne v nadväznosti na zastavanie nových rozvojových plôch vo funkčnej triede C1-C3 a kategórii MO 6,5-8/30 v zmysle STN 73 6110 a STN 73 6102
- dopravné napojenia novonavrhovaných obslužných a upokojených komunikácií je potrebné riešiť samostatne v ďalších stupňoch PD v súlade s platnými STN

- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5
- šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás je potrebné navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
- rešpektovať ochranné pásmo železničnej trate – pri prípadnom situovaní stavieb v ochrannom pásme dráhy riešiť opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky
- prípadné novozriadované križovania dráhy s cestnými komunikáciami riešiť mimoúrovňovo
- prejednať s Leteckým úradom SR tieto stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska (v zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov - letecký zákon):
  - vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
  - stavby a zariadenia vysoké 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 vysielačie 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 (§ 30 ods. 1, písmeno d).

Pre všetky dopravné plochy a líniové trasy určené na verejné účely (t. j. mimo plôch v súkromnom príp. inom obdobnom vlastníctve) je potrebné zablokovanie výstavby ako pre verejnoprospešné stavby.

Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

#### **Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia**

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení a líniových stavieb - pozri kapitolu č. 2.18 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- v rámci pozemkových úprav vyplývajúcich z budúcej výstavby vynechať ochranné pásma vodných tokov o šírke 5 m od brehovej čiary v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- všetky križovania inžinierskych sietí s vodným tokom riešiť v súlade s STN 736822
- všetky rozvojové zámery a stavebné aktivity v dotyku s vodným tokom a jeho ochranným pásmom konzultovať so SVP š. p.
- ochranu vodných pomerov a vodárenských zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd) a tiež dbať na ochranné pásmo navrhovaného vodárenského zdroja
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
- riešiť napojenie navrhovanej výstavby na verejný vodovod
- v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 ods. 3 zákona č. 364/2004 o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
- vybudovať splaškovú kanalizáciu pre existujúcu a navrhovanú zástavbu podľa podrobnejších stupňov PD

- odvádzanie priemyselných odpadových vody produkovaných z výrobných činností pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom
- dažďové vody z rozvojových lokalít (zo spevnených plôch) v maximálnej miere zdržať v území - do vsaku, optimalizáciou hustoty zástavby tak, aby bola zachovaná vsakovacia schopnosť územia v prípade odvádzania privalových zrážkových vôd do vsaku je potrebné v ďalších stupňoch PD preukázať vsakovaciu schopnosť územia hydrogeologickým prieskumom
- spracovať generel odvádzania povrchových vôd v obci
- v zastavanom území navrhovať rozvodné el. siete káblovými vedeniami v zemi v súlade a vyhláškou č. 532 Min. životného prostredia SR, transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované.
- vo vyšších stupňoch PD previesť hydraulický výpočet nových MS s návaznosťou na existujúce miestne siete
- vo väzbe na usporiadanie územia a rozvoja sídelnej štruktúry navrhnuť doplnenie, resp. posilnenie miestnych STL-plynovodov.
- vypracovať generel plynifikácie
- vo väzbe na usporiadanie územia a rozvoja sídelnej štruktúry navrhnuť s ohľadom na súčasnú infraštruktúru optimálne zásobovanie teplom.
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV,
- stimulovať inštalovanie slnečných kolektorov na prípravu TÚV na objektoch IBV,
- posúdiť možnosť separovania biomasy z komunálneho odpadu a jej spaľovania v kotli na biomasu
- zohľadniť a rešpektovať existujúce telekomunikačné vedenia, zariadenia a objekty verejnej telekomunikačnej siete s ohľadom na ich ochranné pásma v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovú normu úpravy vedení technického vybavenia
- pred realizáciou výstavby v rozvojových lokalitách vytýčiť presné trasovanie diaľkových telekomunikačných káblov
- vo väzbe na urbanistickú koncepciu rozvoja obce spracovať bilancie požadovaných kapacít na rozšírenie mts a doriešiť napojenie navrhovaných lokalít na verejnú telekomunikačnú sieť zemnými kábelovými rozvodmi.
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre existujúcu zástavbu a nové rozvojové plochy.

Pre všetky navrhované energetické a vodohospodárske zariadenia, navrhované koridory pre líniové stavby sietí technickej infraštruktúry určené na verejnú účely (t. j. mimo plôch v súkromnom príp. inom obdobnom vlastníctve) je potrebné zablokovanie výstavby pre verejnoprospešné stavby.

Navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

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

**Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt**

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce dodržiavať podmienky ochrany historických a kultúrnospoločenských pamiatok, archeologických nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporné historické a kultúrne hodnoty:
  - o rímskokatolícky kostol klasicistický

- sústava objektov a skulptúr kalvárie, vybudovanej v rámci cintorína v roku 1879 v neorománsko-gotickom štýle
  - kláštor rádu Božieho milosrdenstva z roku 1931
  - historická budova školy vybudovaná v roku 1876
  - trojičný stĺp pred kostolom z roku 1857
  - božia muka s obrazom Sedembolestnej Panny Márie z 19. storočia (pred cintorínom)
  - časti náhrobkov bývalého židovského cintorína z 19. a 20. storočia
  - socha sv. Jána Nepomuckého z roku 1821
  - socha sv. Floriána z roku 1871
  - socha sv. Vendelína z r. 1915
  - prícestný kríž z roku 1899 v časti Alszeg
  - prícestný kríž s plastikou ukrižovaného z 2. polovice 19. storočia
  - Hillárov prícestný kríž z roku 1926
  - kríž s plastikou ukrižovaného z roku 1915 (na hranici katastrov obcí Tešedíkovo a Kráľov Brod)
  - žulový prícestný kríž z roku 1925 (pri ceste od Diakoviec).
- zachovanie a rešpektovanie pôvodného vidieckeho charakteru zástavby, charakteristického pôdorysu a ďalších historicky vzniknutých prvkov (jazerá)
  - v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce musí stavebník dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov:
    - „Investor/stavebník si od 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 porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.“

#### **Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability**

- rešpektovať navrhované prvky MÚSES: v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch - regionálne biocentrum Bystrého a Čierneho jazierka (Sebesér, Feketeér) **rBC**, regionálny biokoridor Kráľovobrodský kanál **rBK1**, regionálny biokoridor Dudvák - Šárd **rBK2**, miestne biocentrum **mBC Lúka**, miestny biokoridor **mBK**
- rešpektovať ekologicky významné segmenty (vodné toky, vodné plochy, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území, všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívanej na poľnohospodárske účely)
- rešpektovať pásмо hygienickej ochrany cintorína 100 m od oplotenia (pre plochy bez verejného vodovodu)
- navrhnúť ekostabilizačné opatrenia - zvýšenie stability územia navrhujeme na plochách hospodárskych dvorov a devastovaných plôch po bývalých hospodárskych dvoroch, likvidácia skládky (na jej mieste vytvoriť zberný dvor), zmena kultúry na TTP (navrhujeme ju na plochách ornej pôdy, ktorá je súčasťou navrhovaných biocentier), ekostabilizačné opatrenia pre územie Salibská mokraď, opatrenia na poľnohospodárskej a lesnej pôde
- navrhnúť ekostabilizačné prvky plošné, líniové a líniovú zeleň pôdoochrannú v zmysle návrhov MÚSES.

#### **Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

- realizáciu navrhovaných obytných zón podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod, kanalizácia) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu – zabránenie znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia

- prispieť k eliminácii ďalších zdrojov znečistenia podzemných a povrchových vôd návrhom výstavby verejnej kanalizácie – rozvoj obce podmieniť likvidáciou splaškových vôd napojením na verejnú stokovú sieť s následným čistením v ČOV
- v maximálnej miere zdržať v území dažďové vody z rozvojových lokalít (zo spevnených plôch) – do vsaku, optimalizáciou hustoty zástavby tak, aby bola zachovaná vsakovacia schopnosť územia, v prípade odvádzania prívalových zrážkových vôd do vsaku je potrebné v ďalších stupňoch PD preukázať vsakovaciu schopnosť územia hydrogeologickým prieskumom
- prispieť k zníženiu znečistenia ovzdušia návrhom plynofikácie v nových rozvojových lokalitách, resp. využitím alternatívnych zdrojov na zásobovanie teplom
- riešiť elimináciu všetkých lokálnych zdrojov znečistenia ovzdušia
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
  - o zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce 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 (budovanie kanalizácie) – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením,
  - o v objektoch s chránenou funkciou (bývanie) situovaných v kontakte s dopravnými zdrojmi hluku posúdiť potrebu zabezpečenia ich protihlukovej ochrany podľa NV SR č. 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií (hluková štúdia)
  - o urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
  - o obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
  - o regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiadúce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie, šport – rekreácia,) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov
  - o usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlotechnické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
  - o stavebno-technické riešenie rodinných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
  - o preveriť potrebu rádiovkej ochrany objektov podľa vyhl. MZ SR č. 406/2002 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov
- 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
- v riešení odpadového hospodárstva navrhovať minimalizáciu vzniku odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín
- rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce Tešedíkovo a VZN obce o nakladaní s odpadmi
- vytvoriť územné a technické podmienky pre rozvoj zdravého spôsobu života v obci (šport, turizmus, krátkodobá rekreácia, zeleň)
- zabezpečiť zlepšenie využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu návrhom protierózných opatrení
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
- v zastavanom území a nových rozvojových lokalitách pre bývanie nevyčleňovať plochy pre stavby, ktoré by mohli neprímeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov obce

- v zastavanom území nepovoľovať stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov obce, osobitne sa vyhnúť umiestňovaniu/povoľovaniu stavieb a prevádzok poľnohospodárskeho drobného chovu v obci, v ďalšom stupni stanoviť chov podľa platnej legislatívy
- pri umiestňovaní podnikateľských aktivít do obytnej zóny, do existujúcich areálov alebo navrhnutých areálov výroby je potrebné zhodnotiť vplyv každej prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií a preukázať, že vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty určené právnymi predpismi pre jednotlivé zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu určenému na rekreáciu, oddych a bývanie (pre oddelenie týchto areálov od obytnej zóny je vhodné navrhnutie izolačnej zelene)
  - o zabezpečiť chýbajúci pás zelene v dotyku výhľadovej rozvojovej plochy bývania (11) s výhľadovou plochou výroby a podnikateľských aktivít (12)
  - o zabezpečiť chýbajúci pás zelene v dotyku rozvojovej plochy výroby a podnikateľských aktivít č. 2 s výhľadovými plochami bývania (1) a (3)
  - o navrhovaný zberný dvor komunálneho odpadu neumiestňovať v obytnej zástavbe
  - o pri navrhovanej obytnej zástavbe dodržať ochranné pásmo poľnohospodárskej firmy Agro Váh
  - o na hraniciach navrhovaného bývania s plochami výroby a podnikateľských aktivít umiestňovať len prevádzky, ktoré s vlastnou špecializáciou nebudú po stránke hlučnosti a znečisťovania ovzdušia negatívne vplyvať na okolité prostredie
- pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- na LPF alebo vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku neumiestňovať nijaké aktivity (Zákon o lesoch v znení noviel a súvisiacich predpisov)
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov.

#### **Vymedzenie zastavaného územia obce**

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch sme vymedzili novú hranicu zastavaného územia obce (hranica medzi súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie a ostatným územím obce), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa rozvojové plochy s celkovou výmerou 144,73 ha.

Návrh novej hranice zastavaného územia obce je vyznačený v grafickej časti (pozri výkres č. 02).

#### **Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

V riešenom území je potrebné rešpektovať, resp. vymedziť tieto ochranné a bezpečnostné pásma:

- obojstranné ochranné pásmo 5,0 m od brehovej čiary vodných tokov, závlahových a odvodňovacích kanálov (malé vodné toky) v zmysle ust. § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách – do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, cestné komunikácie, žiadne pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať – v zmysle ust. § 50 Vodného zákona je vlastníkom pobrežných pozemkov v ochrannom pásme povinný umožniť správcovi toku výkon jeho oprávnenia (údržba a kontrola). Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodným tokom musia byť riešené podľa STN 73 6822 – Križovanie a súběhy vedení s vodnými tokmi a akékoľvek stavebné aktivity v ochrannom pásme tokov musia byť prerokované so správcom toku a povodia

- ochranné pásmo štátnej cesty III. triedy stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) **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.,
- ochranné pásmo dráhy v šírke 60 m na každú stranu od osi krajnej koľaje (v priestore stanice resp. železničného zariadenia 30 m od obvodu dráhy) v zmysle zákona č. 164/1996 Zb. o dráhach
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - o 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
  - o 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
  - o 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - o 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
  - o určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického 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:
  - o 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 káblivé vedenie 1 m
  - o od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m
  - o 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 príjazd 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 zaveseného káblového 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 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m

- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického 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 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 s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
  - 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 pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 **1,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac **2,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody **5 m**
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov – **50 m** – v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy
- 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 štátnej správy (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 vysielačie stanice (§ 30 ods. 1, písm. c).

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- prírodné pamiatky Bystré jazierko a Čierne jazierko.

## Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

### **Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (viď posledný odsek tejto kapitoly).

### **Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

Na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov vymedzujeme všetky rozvojové plochy. K deleniu parciel dôjde najmä z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie a vymedzenia stavebných parciel. Sceľovanie pozemkov predpokladáme vzhľadom na potrebu vytvorenia plochy väčších rozmerov. Nakoľko územný plán obce Tešedíkovo nie je riešený s podrobnosťou ÚPN zóny, nevieme bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Bližšiu špecifikáciu týchto parciel určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie. Zástavba je (až na výnimky) v dobrom technickom stave a asanácie nie sú potrebné. Územný plán obce Tešedíkovo preto nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

V katastrálnom území obce sa nenachádzajú žiadne chránené územia. Návrhmi R-ÚSES a ÚPN VÚC sú vymedzené tieto plochy pre prvky RÚSES: regionálne biocentrum Bystrého a Čierneho jazierka (Sebesér, Feketeér) **rBC**, regionálny biokoridor Kráľovobrodský kanál **rBK1**, regionálny biokoridor Dudváh - Šárd **rBK2**. Návrhom ÚPN obce sú vymedzené tieto prvky MÚSES: miestne biocentrum **mBC Lúka**, miestny biokoridor **mBK**. V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. je potrebné vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

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

Územný plán obce Tešedíkovo nevymedzuje plochy, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.

### **Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** – výkres č. 02: Komplexný urbanistický návrh, M 1: 5000, v časti legendy „Záväzná časť riešenia“
- **textová časť** - kapitola č. 2.18: Návrh záväznej časti.

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

- spoločné koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb technickej infraštruktúry
- cyklistické trasy
- pešie (vychádzkové) trasy
- trafostanice (4x)
- elektrické vedenie VN 22 kV vzdušné.

Umiestnenie (aj počet navrhovaných zariadení TI) verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie plôch (pozemkov) pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.