



Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce

BANKA Závazná časť

obstarávateľ:

poverený obstarávaním

obec Banka

Ing. arch. Marianna Bogyová
autorizovaný architekt SKA, č.0921 AA
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie
ÚPP a ÚPD reg. č.141
adresa: N.Teslu 4404/1, 921 01 Piešťany

zhotoviteľ:

Architektonický ateliér BP

adresa: Bratislavská 110, 921 01 Piešťany

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Bohuslav Pernecký
autorizovaný architekt SKA
preukaz odbornej spôsobilosti č.1048 AA

S C H V A Ľ O V A C I A D O L O Ž K A	
SCHVALOVACÍ ORGÁN	OZ OBCE Banka
ČÍSLO UZNESENIA	160/2009
DÁTUM SCHVÁLENIA	3.3.2009
 ING. JAROSLAV JANEČEK , starosta obce MÉNO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY, PEČIATKA	

marec 2009

OBSAH DOKUMENTÁCIE:

E. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE BANKA.	1
E.A) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	1
<i>E.a.1 zásady a regulatívy priestorového usporiadania</i>	1
<i>E.a.2 zásady a regulatívy funkčného využívania územia</i>	1
E.B) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	1
E.C) ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA KÚPEĽNEJ FUNKCIE	1
E.D) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	1
<i>E.d.1 Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia</i>	1
<i>E.d.2 Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia</i>	1
E.E) ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY. VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ	1
<i>E.e.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt</i>	1
<i>E.e.2 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny</i>	1
E.F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	3
E.G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	3
E.H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	3
E.I) URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA	4
<i>E.i.1 Bloky k návrhovému obdobiu – 1.priorita</i>	4
<i>E.i.2 Bloky k návrhovému obdobiu</i>	4
E.J) PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCELOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	6
E.K) URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ DOKUMENTÁCIU NIŽŠIEHO STUPŇA	6
E.L) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	6
E.M) SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	6

E. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE BANKA.

E.a) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

E.a.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.a.2 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

E.a.2.1 REGULATÍVY PRE PLOCHY S PREVLÁDAJÚCOU OBYTNOU FUNKCIOU - OBYTNÉ ÚZEMIA (PODĽA VYHLÁŠKY 55/2001 Z.Z., §12, ODSEKU 4 PÍSM. F)

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.a.2.2 REGULATÍVY ZMIEŠANÉ ÚZEMIA PREVAŽNE S MESTSKOU ŠTRUKTÚROU (PODĽA VYHLÁŠKY 55/2001 Z.Z., §12, ODSEKU 11)

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.a.2.3 REGULATÍVY PRE ZMIEŠANÉ ÚZEMIA S PREVAHOU PLÔCH PRE OBYTNÉ BUDOVY (PODĽA VYHLÁŠKY 55/2001 Z.Z., §12, ODSEKU 12)

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.a.2.4 REGULATÍVY PRE PLOCHY S PREVLÁDAJÚCOU VÝROBNOU FUNKCIOU - VÝROBNÉ ÚZEMIA

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.a.2.5 REGULATÍVY PRE PLOCHY REKREÁCIE A ŠPORTU – REKREAČNÉ ÚZEMIA

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.a.2.6 REGULATÍVY PRE NEZASTAVANÉ ÚZEMIE

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.b) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.c) ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA KÚPEĽNEJ FUNKCIE

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.d) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

E.d.1 ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.d.2 ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.e) ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY. VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

E.e.1 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.e.2 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY

Túto kapitolu doplniť nasledovne:

„Rekapitulácia podstatných opatrení, ktoré bude potrebné dodržať pri ďalšom podrobnejšom riešení lokalít 16a a 26:

- Zabezpečiť nenarušovanie a rešpektovanie existujúcich prvkov ÚSES.
- 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.

- V riešených lokalitách zachovať interakčné prvky (remízky, vetrolamy, mokradňové plochy, zeleň mimo navrhovaných stavebných objektov).
- Minimalizovať vplyv výstavby na existujúcu zeleň, zabezpečiť zachovanie existujúcej krajinnej zelene, nepoškodzovať dreviny a ich koreňové systémy.
- Zladiť rozvojové koncepcie obce s požiadavkami ochrany významných prvkov ÚSES a genofondových lokalít.
- Zabezpečiť posilnenie ekologickej stability a podporu ochrany prvkov siete ekologickej stability, navrhnúť opatrenia na jej posilnenie, čo povedie k zvýšeniu druhovej rôznorodosti a tým aj k zvýšeniu ekologickej stability.
- Vytvárať rovnováhu medzi urbanizovaným a prírodným prostredím.
- Návrh priestorového a funkčného využívania vypracovať tak, aby zabezpečoval v najväčšej možnej miere ochranu významných biotických prvkov v krajine.
- 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.
- Zaznamenať všetky prvky existujúcej krajinnej zelene a navrhnúť opatrenia na jej zachovanie, rozvoj a ochranu.
- Vytvoriť také usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovaných obytných alebo rekreačných zón, ako i iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi.
- Návrh nových komunikácií podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú líniovú stromovú a kríkovú zeleň, resp. areálovú sprievodnú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí, s využitím existujúcich lesných porastov a krajinnej zelene, s možnosťou vytvorenia pešej a cyklistickej komunikácie.
- 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 obytňou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov - nežiaduce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
- Minimalizovať zábery poľnohospodárskej pôdy.
- Rešpektovať záväzné regulatívy územného plánu VÚC Trnavského kraja, týkajúce sa ochrany prírody a krajiny.
- Dôsledne uplatňovať a realizovať všetky zásady, regulatívy a opatrenia navrhované v stadiach, týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny

Pre ďalšie stupne projektovej prípravy v území platí aj nasledovné:

v zmysle § 28 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. činnosť, ktorá môže mať vplyv buď samostatne, alebo v kombinácii s inou činnosťou na navrhované chránené vtáčie územie, na územie európskeho významu alebo na územie patriace do súvislej európskej sústavy chránených území, pričom nie je nevyhnutná na zabezpečenie starostlivosti o také územie podľa dokumentácie ochrany prírody a krajiny, sa považuje za zásah do územia, ktorý môže spôsobiť podstatné zmeny v biologickej rozmanitosti, štruktúre a vo funkcii ekosystémov, ak tak rozhodol orgán ochrany prírody podľa § 28a. Taká činnosť je predmetom posudzovania jej vplyvu na životné prostredie podľa osobitného predpisu. Orgán štátnej správy vydá rozhodnutie o povolení takej činnosti, iba ak taká činnosť na základe



výsledku posudzovania podľa osobitného predpisu nebude mať negatívny vplyv na priaznivý stav takého územia z hľadiska jeho ochrany. Zároveň v súlade s § 28a zákona každý, kto zamýšľa uskutočniť činnosť uvedenú v § 28 ods. 2, je povinný doručiť návrh na začatie tejto činnosti orgánu ochrany prírody a krajiny. Orgán ochrany prírody a krajiny rozhodne v lehote do 30 dní odo dňa doručenia návrhu. Návrh na začatie činnosti obsahuje popis činnosti a lokalitu navrhovaného umiestnenia činnosti.“

Ostatné ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.f) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.g) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V tejto kapitole bude vypustená tabuľka a bude nahradená nasledovne:

súčasnú zastavanú územie	123,3 ha
navrhované rozšírenie	49,571 ha
zastavanú územie k návrhu	172,871 ha
výhľad s rezervami	88,529 ha
zastavanú územie vo výhľade s rezervami	261,4 ha

E.h) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Táto kapitola bude doplnená nasledovne:

„Do katastrálneho územia obce Banka zasahuje určené prieskumné územie „Piešťany - minerálne vody“, určené pre spoločnosť INGEO-ighp s.r.o., Žilina, s platnosťou do 11.2. 2012 (viď príloha). Ministerstvo životného prostredia SR je dotknutým orgánom v územnom konaní podľa § 23 ods. 14 geologického zákona.“

Ďalej v kapitole:

- **Ochranné pásmo letiska Piešťany**

bude upravený začiatok odstavca:

„Lokality č. 7, 10b, 16,22 a 26...“

nasledovne:

„Lokality č. 7, 10b a 22...“

Pod týmto odstavcom pribudne odstavec:

„Lokality č. 16a,b a 26 - predmetné lokality sa nachádzajú v ochranných pásmach Letiska Piešťany, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-434/91/ILPZzo dňa 25.09.1991. Maximálna prípustná výška stavieb, vrátane antén, komínov, bleskozvodov, reklamných zariadení a iných zariadení na streche a predmetnom území, porastov a stavebné mechanizmy použité pri výstavbe (veža, tiahlo, maximálny zdvih) je stanovená:

- ochranným pásmom vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210,00 m n. m. B. p. v.
- ochranným pásmom kužeľovej plochy v sklone 1:25 v smere od letiska s obmedzujúcou výškou v rozmedzí 210,00 - 224,50 m n. m. B. p. v.



Pre predmetnú stavbu a použitie stavebných mechanizmov pri jej realizácii (ktoré budú tvoriť dočasnú leteckú prekážku) je možné požiadať letecký úrad o udelenie výnimky z ochranných pásiem Letiska Piešťany. K žiadosti je však nutné predložiť:

- súhlasné stanovisko k udeleniu výnimky z ochranných pásiem Letiska Piešťany od prevádzkovateľa letiska - Letisko Piešťany a.s., Žilinská cesta 597/81, 921 01 Piešťany,
- súhlasné stanovisko Letových prevádzkových služieb SR, š.p., Letisko M.R. Štefánika, 823 07 Bratislava 21 (ako poskytovateľa leteckých navigačných služieb na letisku Piešťany),
- letovo-prevádzkové posúdenie (súčasný a plánovaný stav), v zmysle zákona č. 138/1992 Zb. v znení neskorších predpisov (na náklady žiadateľa),
- projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie s presným výškovým riešením jednotlivých stavebných objektov (vrátane antén, komínov, bleskozvodov, reklamných zariadení a všetkých zariadení umiestnených na strechách objektov), avšak upraviť maximálnu výšku stavebného objektu v bloku 26 - obchodno-zábavné centrum na 260,00 m n. m. B. p. v. V opačnom prípade je potrebné dohodnúť a vypracovať nové letové postupy LZPP NDB RWY 01 s Letovými prevádzkovými službami SR, š.p., a to tak, že nebude obmedzená a ovplyvnená bezpečnosť letiskovej leteckej prevádzky (uvedené postupy musia byť publikované ešte pred dosiahnutím výšky 260,00 m n. m. B. p. v.),
- maximálnu výšku použitia stavebných mechanizmov, resp. projekt organizácie výstavby s uvedením presných typov žeriavov použitých pri výstavbe spolu s ich výškami (maximálny zdvih, tiahlo, veža). V prípade, že výšky stavebných mechanizmov nebudú známe, je nutné v ďalšom stupni PD požiadať o udelenie výnimky z ochranných pásiem letiska pre použitie stavebných mechanizmov,
- skutočne zameranú nadmorskú výšku terénu ($\pm 0,00$) v navrhovanom mieste stavby (jednotlivých stavebných objektov), overenú autorizovaným geodetom,
- správny poplatok podľa Zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov,
- splnomocnenie stavebníka na zastupovanie v správnom konaní, v prípade že o výnimku požiada zastupujúca firma.“

Ostatné ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.i) URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLŔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA

E.i.1 BLOKY K NÁVRHOVÉMU OBDOBIU – 1.PRIORITA

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.i.2 BLOKY K NÁVRHOVÉMU OBDOBIU

Do tejto kapitoly pribudnú nasledovné tabuľky:

Blok: 16a	
časová etapa realizácie	návrh
funkčné využitie:	obytné územia
typologický druh zástavby	rodinné domy, bytové domy
prípustné využitie:	• obytné budovy vrátane k nim patriacich



	stavieb a zariadení. <ul style="list-style-type: none"> • občianska vybavenosť • budovy a zariadenia turistického ruchu • miesta na zhromažďovanie • príslušné verejné dopravné a technické vybavenie • zeleň, ihriská a oddychové plochy • ostatné súvisiace funkcie
neprípustné využitie:	<ul style="list-style-type: none"> • priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi • skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
Regulatívy intenzity využitia plôch (pozn.: budú ďalej precizované v rámci podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie podľa kapitoly E.k) :	
index zastavanosti (IZ)	0,31
index podlažných plôch (IPP)	0,75
koeficient stavebného objemu	1,95
index prírodnej plochy	0,5
maximálna podlažnosť	stanoví podrobnejšia ÚPD
stavebná čiara	stanoví podrobnejšia ÚPD
zadná stavebná čiara	stanoví podrobnejšia ÚPD
druh oplotenia	neprípustné je bariérové oplotenie, spôsobujúce vnemovú prekážku
Špeciálne regulatívy pre tento blok: V zmysle okruhov, ktoré sa tohto územia dotýkajú, platia preň všetky zásady, regulatívy, ochranné pásma uvedené v predchádzajúcich kapitolách. Špeciálny regulatív, na ktorý je potrebné v týchto lokalitách upozorniť je: - ochranné pásmo letiska Piešťany – dodržať stanovisko Leteckého úradu SR - uplatniť ekostabilizačné opatrenia zachovaním prvkov ÚSES a interakčných prvkov, eliminovať stresové faktory - zvýšenie stability územia	

Blok: 26	
časová etapa realizácie	návrh
funkčné využitie:	územie rekreácie, kúpeľníctva, cestovného ruchu s občianskou vybavenosťou
typologický druh zástavby	zariadenia pre rozvoj rekreácie kúpeľníctva, cestovného ruchu (hotely, sanatóriá, penzióny...)
prípustné využitie:	<ul style="list-style-type: none"> • občianska vybavenosť • budovy a zariadenia turistického ruchu • miesta na zhromažďovanie • príslušné verejné dopravné a technické vybavenie • zeleň, ihriská a oddychové plochy • ostatné súvisiace funkcie
neprípustné využitie:	<ul style="list-style-type: none"> • priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi • skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
index zastavanosti (IZ)	0,4

index podlažných plôch (IPP)	1,25
koeficient stavebného objemu	3,75
index prírodnej plochy	0,6
stavebná čiara	stanoví podrobnejšia ÚPD
Špeciálne regulatívy pre tento blok: V zmysle okruhov, ktoré sa tohto územia dotýkajú, platia preň všetky zásady, regulatívy, ochranné pásma uvedené v predchádzajúcich kapitolách. Špeciálny regulatív, na ktorý je potrebné v týchto lokalitách upozorniť je: - ochranné pásmo letiska Piešťany – dodržať stanovisko Leteckého úradu SR - uplatniť ekostabilizačné opatrenia zachovaním prvkov ÚSES a interakčných prvkov, eliminovať stresové faktory - zvýšenie stability územia	

E.j) PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.k) URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ DOKUMENTÁCIU NIŽŠIEHO STUPŇA

Táto kapitola bude upravená nasledovne:

Z prvého odseku „• územný plán...“ bude vypustená druhá časť: „ - 7 (Pod Štepicou)...“

Druhý odsek bude vypustený a bude nahradený týmto odsekom:

- dokumentáciu aspoň na úrovni **urbanistickej štúdie**, ktorá preieši širšie súvislosti v území a objektivizuje sa prerokovaním so zainteresovanými orgánmi obstarat' pre všetky lokality, ktoré obsahujú náročnejšie územné súvislosti. Ide najmä o bloky: 6b, 7 (Pod Štepicou), 10b (Červená Veža), 11, 13c, 14, 15b, 16a (Hrubé Trstiny – Vrchy), 17, 21, 24a,b (Dolné Lúky), 26 (Podvorné) 27, 28

Ostatné ustanovenia tejto kapitoly zostávajú bezo zmeny.

E.l) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Táto kapitola bude upravená nasledovne:

Odstavec C. bude vypustený a bude nahradený odstavcom:

„C. prístupové komunikácie pre obsluhu navrhovaných rozvojových plôch 16a (Hrubé Trstiny), 17 (Roviny), 20a,b(Dolné Petříkovské) 26 (Podvorné) - kombinované koridory pre komunikácie a technickú infraštruktúru“

Ostatné ustanovenia tejto kapitoly zostávajú nezmenené.

E.m) SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Obe schémy budú z dokumentácie vypustené a budú nahradené nasledovnými dvoma: