

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE HUBICE

NÁVRH RIEŠENIA

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Objednávateľ:

Obec Hubice

Spracovateľ:

Ing. arch. Alžbeta Sapirová

október 2008

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus:

Ing. arch. Alžbeta Sapirova, PhD.

Ekológia a ŽP:

Ing. Katarína Staniková

Poľnohospodárstvo

a lesné hospodárstvo:

Ing. Katarína Staniková

Technická a dopravná infraštruktúra:

Ing. Alexandra Dinková

OBSTARÁVATEĽ ÚPD

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby

na obstarávanie ÚPP a ÚPD

podľa §2a stavebného zákona

Obec Hubice

Ing. Peter Hanesz

Obsah

1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI.....	4
1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	5
1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia.....	5
1.3 Podmienky na využitie vymedzených urbanistických zón a rozvojových zámerov	6
1.3.1 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre obytné územie – ob. plochy.....	6
1.3.2 Charakteristika a podmienky využitia plôch pre občiansku vybavenosť	7
1.3.3 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre rekreačné územie.....	8
1.3.4 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre výrobné územie	9
1.3.5 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch zelene.....	10
1.3.6 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia	11
1.4 Zásady a regulatívy pre občiansku vybavenosť	15
1.5 Zásady a regulatívy pre telovýchovu, šport a rekreáciu.....	15
1.6 Zásady a regulatívy pre priemyselnú a poľnohospodársku výrobu.....	15
1.7 Zásady a regulatívy pre zeleň.....	15
1.8 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	16
1.8.1 Verejné dopravné vybavenie územia	16
1.8.2 Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo	16
1.8.3 Verejné technické vybavenie – energetika.....	17
1.8.4 Návrh zásobovania plynom.....	17
1.8.5 Verejné technické vybavenie – telekomunikácie.....	17
1.8.6 Odpady	18
1.9 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	18
1.10 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP	19
1.11 Vymedzenie zastavaného územia obce	19
1.12 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.....	20
1.13 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.....	21
1.14 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny.....	22
1.15 Zoznam verejnoprospešných stavieb	22
1.16 Stavebné uzávery.....	22

GRAFICKÁ ČASŤ :

SCHÉMA VYZNAČENIA REGULOVANÝCH URBANISTICKÝCH ZÓN

Výkres č. 9: Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Vysvetlivky k skratkám uvádzaným v textovej časti:

ÚPD – územnoplánovacia dokumentácia

ÚPP – územnoplánovací podklad

ÚPN – územný plán

ÚPN VÚC – územný plán veľkého územného celku

1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Súčasťou Návrhu záväznej časti je schéma záväzných častí, ktorá pozostáva z dvoch častí:

- vyznačenia regulovaných urbanistických zón,
- vyznačenia navrhovaných rozvojových zámerov a verejnoprospešných stavieb.

Podrobné riešenie návrhu záväznej časti je vo výkrese č. 8 – *Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb*.

Záväzná časť územného plánu obce Hubice obsahuje v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia vyjadrené vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia, s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Základná rozvojová koncepcia návrhu riešenia územného plánu obce Hubice riešenia rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN VÚC Trnavského kraja a funkčno-prevádzkových a kompozično-priestorových požiadaviek na budúci rozvoj sídla.

Podľa prevládajúcich činností v území sú rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo homogénne urbanistické zóny a rozvojové zámery.

Urbanistické zóny (Z1-Z13) predstavujú stabilizované územie obce, v ktorom sa nepredpokladajú rozsiahle funkčné zmeny.

Rozvojové zámery (preluky, RZ 1/o, 2/r, 3/c, 4/o, 5/o, 6/o, 7/o, 8/o, 9/o, 10/o, 11/r, 12/v, 3/v, 14/v, 15/v, 16/v, 17/o, 18/o, 19/o) predstavujú nezastavané územia, na ktorých sa navrhuje nová výstavba v časovom období do roku 2030.

Urbanistické zóny

Z1 – obytná zóna v hraniciach zastavaného územia obce Hubice, ktorá je funkčne tvorená hlavne:

- nízkopodlažnou obytnou zástavbou rodinných domov,
- malopodlažnou zástavbou bytových domov,
- základnou občianskou vybavenosťou.

Funkčne tvorí obytné územie (pozri regulatívy pre obytné územie).

Z2 – obytná zóna mimo hraníc zastavaného územia obce Hubice, ktorá je funkčne tvorená samostatne stojacim rodinným domom a súkromnými záhradami.

Funkčne tvorí obytné územie (pozri regulatívy pre obytné územie).

Z3 – areály a zariadenia podnikateľských aktivít, občianskej vybavenosti, služieb a autodopravy v hraniciach zastavaného územia obce – plochy vhodné pre podnikateľské subjekty nezávadných výrobných činností a pre nezávadné zariadenia výrobných prevádzok, ktoré sú zamerané na obsluhu obyvateľstva:

- areál stredného odborného učilišťa,
- Agro-Bio Hubice – administratívna časť a mechanizačné stredisko.

Funkčné využitie územia územný plán obce zachováva, areály navrhuje na rekonštrukciu.

Neprípustné využitie: Zákaz umiestňovania výroby, veľkokapacitných skladov a prevádzok, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzili základné využitie susedných plôch pre určené účely.

Z4 – športovo-rekreačná zóna – plochy určené pre športové a rekreačné aktivity rôzneho druhu, (hlavne športová vybavenosť), vrátane plôch obslužných objektov a zariadení:

- areál futbalového ihriska,
- tenisové kurty.

Funkčne tvorí rekreačné územie (pozri regulatívy pre rekreačné územie).

Z5 – areály a zariadenia technickej vybavenosti – plochy vybavenia dopravnej a technickej infraštruktúry, ktoré slúžia na obsluhu a prevádzku príslušných zariadení s vybavenosťou v určenom rozsahu, vrátane stanoveného ochranného pásma - areál čistiacej stanice odpadových vôd, vodného zdroja, energetických a plynárenských zariadení, dopravných zariadení a pod.

Funkčne tvorí výrobné územie (pozri regulatívy pre výrobné územie).

Z6 – plochy špeciálnej vybavenosti – areál cintorína a domu smútku s nevyhnutným technickým zázemím, so špecifickou zeleňou. V areály cintorína je neprípustné umiestňovať objekty a povoľovať činnosti, ktoré by svojím negatívnym vplyvom obmedzovali základnú funkciu cintorína.

Funkčné využitie - plochy kompaktnej zelene.

Z7 – výrobná zóna, ktorá zahŕňa plochy a zariadenia priemyselnej výroby, stavebníctva, skladového hospodárstva a ťažby štrku.

Funkčne tvorí výrobné územie (pozri regulatívy pre výrobné územie).

Z8 – výrobná - poľnohospodárska zóna, ktorá zahŕňa areály hospodárskych dvorov zamerané na rastlinnú a živočíšnu výrobu.

Funkčne tvorí výrobné územie (pozri regulatívy pre výrobné územie).

Z9 – vojenský areál – zahŕňa nefunkčné vojenské objekty s príslušnou vybavenosťou.

Územný plán navrhuje zmenu funkcie na rekreačné územie (pozri regulatívy pre rekreačné územie).

Z10 – lesný pôdny fond, lesopark – územie určené pre vytváranie plôch kompaktnej lesnej vegetácie v dotyku so zastavaným územím obce. Zákaz umiestňovania objektov na území lesného pôdneho fondu.

Funkčné využitie - plochy kompaktnej zelene.

Z11 – plochy trvalo trávnych porastov – územie určené pre vytváranie plôch kompaktnej vegetácie v dotyku so zastavaným územím obce. Zákaz umiestňovania objektov na území trvalo trávnych porastov.

Funkčné využitie - plochy kompaktnej zelene.

Z12 – poľnohospodárska zóna, ktorá zahŕňa intenzívne využívanú poľnohospodársku pôdu (ornú pôdu). Zákaz umiestňovania objektov na území poľnohospodárskej pôdy.

Funkčné využitie územia územný plán obce zachováva.

Z13 – vodné plochy - štrkoviská využívané pre rybolov a rekreačné aktivity.

Funkčne tvoria rekreačné územie (pozri regulatívy pre rekreačné územie).

1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Z hľadiska urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržať nasledovné zásady a regulatívy:

- zachovať
 - siluetu sídla s architektonickou dominantou - kostolom,
 - kompaktný charakter urbanistickej štruktúry zástavby,
 - charakter okolitej poľnohospodárskej krajiny,
- dotvoriť
 - hlavný ťažiskový priestor a hlavnú kompozičnú os sídla,
 - charakter okolitej poľnohospodárskej krajiny líniovými prvkami zelene v zmysle návrhov MÚSES,
- rešpektovať
 - výškovú hladinu vidieckej zástavby,
 - stavebnú čiaru, hmotovo-priestorové riešenie zástavby a tvar šikmých striech,
- intenzifikovať zastavané územie obce - doplniť stavebné preluky objektmi, ktoré sa výškovou hladinou a architektonickým riešením prispôbia okolitej vidieckej zástavbe.

1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Z hľadiska funkčného využívania územia treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- pri koncepcii členenia základných funkčných plôch sledovať riešenie, ktoré umožní uspokojovanie nárokov a potrieb obyvateľov v celom návrhovom období,
- štruktúru funkčných plôch a ich rozvoj podriaďiť vyššie uvedeným podmienkam a vytvoriť základné funkčné zóny s optimálnym funkčno-prevádzkovým prepojením a optimálnymi podmienkami pre životné prostredie v obci,
- pri rozvoji základných funkcií sa treba zamerať rozvoj:
 - bývania hlavne v rodinných domoch,
 - základnej občianskej vybavenosti,
 - podnikateľských aktivít výrobných, nevýrobných a skladových,

- športu a rekreácie,
- dopravnej a technickej infraštruktúry.

Pre tieto funkcie sa navrhuje využiť disponibilný potenciál územia:

- **v hraniciach zastavaného územia obce** (preluky a nevyužitú plochy - nadmerné záhrady),
- **mimo hraníc zastavaného územia obce** (plochy poľnohospodárskej pôdy v dotyku so zastavaným územím obce).

1.3 Podmienky na využitie vymedzených urbanistických zón a rozvojových zámerov

Rozsah rozvojových zámerov poskytuje dostatočný územný priestor pre naplnenie potrieb obce v danej časovej etape do roku 2030.

Členenie funkčných plôch existujúcich aj navrhovaných je určené vo výkrese č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Ide o plochy s jasnou koncepciou, rešpektujúce limity územia, s určenými regulačnými podmienkami výstavby a poskytujúce priestor pre investovanie v navrhovaných časových etapách.

Funkčno-prevádzkové regulatívy (záväzné regulatívy) sú členené na regulatívy pre:

- obytné územie – plochy bývania v rodinných domoch,
 - plochy bývania v bytových domoch,
- plochy občianskej vybavenosti – zariadenia základnej občianskej vybavenosti,
- rekreačné územie – plochy športu a rekreácie, vrátane vodných plôch,
- výrobné územie – plochy priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva,
 - plochy poľnohospodárskej výroby,
 - plochy technickej infraštruktúry,
- plochy kompaktnej zelene, vrátane plôch špeciálnej zelene.

1.3.1 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre obytné územie – obytné plochy

Z hľadiska potrieb zabezpečenia obytných plôch podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Obytné územie - bývanie v rodinných a bytových domoch vrátane zariadení základnej občianskej vybavenosti v hraniciach zastavaného územia obce

Z1

návrh:

I. etapa do roku 2020: preluky p1až p18, RZ 1/o, 4/o, 5/o, 6/o, 7/o, 8/o, 9/o, 10/o,

II. etapa do roku 2030: 17/o, 18/o, 19/o.

Základná charakteristika

- plochy slúžiace výhradne pre bývanie v rodinných domoch formou individuálnej bytovej výstavby – nízkopodlažná zástavba rodinných domov samostatne stojacich, radových a átriových a pre obsluhu denných potrieb bývajúcего obyvateľstva. Koeficient zastavanej plochy dodržať pri samostatne stojacich rodinných domoch max. 0,40, radových a átriových max. 0,60 s maximálnou podlažnosťou nad terénom 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovie, respektíve 2 nadzemné podlažia pri objektoch s rovnou strechou,
- plochy slúžiace pre bývanie formou nízkopodlažnej bytovej výstavby do 3 podlaží s podkrovím,
- základnou občianskou vybavenosťou, ktorá zabezpečuje obsluhu obyvateľstva.

Dominantné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, detské ihriská, oddychové plochy).

Prípustné doplnkové funkčné využitie základná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, situovaná v samostatných objektoch, alebo integrované s funkciou bývania v objektoch rodinných alebo bytových domoch:

- obchodno-obslužná vybavenosť,
- základná zdravotnícka vybavenosť (lekárne, lekárske ambulancie, poradne, jasle a pod.),
- administratívna vybavenosť,
- zariadenia pre prechodné ubytovanie (penzióny, hotely, ubytovne),
- nezastavané záhrady,
- športové plochy a zariadenia (športové areály, detské ihriská, telocvične...),
- školské zariadenia (MŠ, ZŠ...),
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky servisné, opravárenské služby) bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie,
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie),
- nevyhnutné dopravné vybavenie územia - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie a cyklistické trasy a plochy statickej dopravy,
- nevyhnutné verejné technické vybavenie územia.

Nepripustné funkčné využitie

- všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania:
 - priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
 - plochy skladov a plochy technických zariadení, ktoré nesúvisia bezprostredne s obsluhou územia,
 - zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
 - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
 - čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
 - hlučné zábavné zariadenia,
 - skládky odpadov.

Obytné územie - plochy záhrad mimo hranice zastavaného územia obce

Z2

Základná charakteristika

- plochy slúžiace pre bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch s podielom plôch súkromnej zelene minimálne 60 % - územie v dotyku s CHA Park Hubice.

Dominantné funkčné využitie

- plochy bývania v samostatne stojacich rodinných domoch,
- plochy súkromnej zelene min 60%.

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- plochy slúžiace pre prízemné hospodárske stavby bez podpivničenia.

Nepripustné funkčné využitie

- všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch – CHA Park Hubice:
 - priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
 - plochy skladov a plochy technických zariadení, ktoré nesúvisia bezprostredne s obsluhou územia,
 - zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
 - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
 - čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
 - hlučné zábavné zariadenia,
 - skládky odpadov.

1.3.2 Charakteristika a podmienky využitia plôch pre občiansku vybavenosť

Z1

- **návrh:** RZ 4/o.

Základná charakteristika

- plochy určené na vytváranie podnikateľských prevádzok –zariadení základnej a vyššej

obchodnej vybavenosti a služieb, ktoré sú zamerané na obsluhu obyvateľstva.

Dominantné funkčné využitie

- maloobchodná sieť,
- verejné stravovanie,
- nevýrobné služby pre potreby obyvateľom obce, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- administratívne zariadenia,
- zariadenia pre prechodné ubytovanie,
- kultúrne, sociálne, školské zdravotnícke zariadenia,
- príslušná dopravná a technická obsluha územia,
- plochy verejnej zelene,
- pešie plochy a námestia,
- nevyhnutná verejná dopravná a technická obsluha územia.

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre určené účely.

1.3.3 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre rekreačné územie

Šport a rekreácie

- **Z4, Z9, Z10, Z13**
- **návrh:** RZ 2/r.

Základná charakteristika

- predstavuje územie pre rozvoj rekreácie a športových plôch rôzneho druhu, vrátane plôch obslužných objektov a zariadení.

Dominantné funkčné využitie

- zariadenia športu tvorené športoviskami, ihriskami a ďalšími zariadeniami športu, rekreácie, zotavenia a oddychu s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (napr. futbalové ihrisko, tenisové kurty...),
- plochy verejnej a vyhradenej zelene (parky, lesoparky, vyhradená areálová zeleň, záhradkárske a chatové osady...),
- vodné plochy – štrkoviská.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia),
- vybavenosť verejného stravovania a prechodného ubytovania (reštaurácie, jedálne, stánky rýchleho občerstvenia, ubytovne, penzióny, chatové osady, turistické ubytovne, stanové tábory a pod.),
- ostatná vybavenosť (požičovne športových potrieb, informačné centrá...),
- plochy a zariadenia pre agroturistiku,
- dopravná obsluha územia (príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a priestranstvá, zjazdové chodníky, cyklistické trasy, plochy statickej dopravy),
- ostatná verejná zeleň,
- nevyhnutná technická obsluha územia.

Neprípustné funkčné využitie

- zákaz umiestňovania objektov inej ako rekreačnej funkcie a vykonávanie činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali rekreačnú funkciu,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na rekreačné prostredie,
- plochy technických zariadení vyššieho významu,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skládky odpadov,

- zberný dvor,
- čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov.

1.3.4 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre výrobné územie

Priemyselná výroba, výrobné služby, distribúcia, sklady a autodoprava

Z7

- **návrh:** RZ 12/v, 13/v, 14/v, 15/v, 16/v.

Základná charakteristika

- predstavuje plochy pre rozvoj podnikateľských výrobných činností a výrobných prevádzok, výrobných služieb, stavebnej výroby, ťažobných prevádzok a skladového hospodárstva. Na území musí byť zabezpečená ekologická nezávadnosť o ochranná izolačná zeleň.

Dominantné funkčné využitie

- areály a zariadenia výroby, výrobných a nevýrobných služieb,
- drobné prevádzky výrobného charakteru,
- prevádzky autodopravy,
- skladovacie areály, distribučné skladovacie prevádzky,
- areály zariadení stavebnej výroby a stavebných hmôt,
- ťažobné areály.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít (opravárenské a servisné prevádzky),
- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- základná administratívna vybavenosť súvisiaca s výrobou,
- maloobchodné skladovacie prevádzky a areály,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- zdravotnícke zariadenia pre zamestnancov,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene a plochy vnútro-areálovej zelene,
- dopravná obsluha územia (príjazdové komunikácie, areálové komunikácie, plochy statickej dopravy, pešie komunikácie a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- technická obsluha územia,
- ČSPH všetkých druhov.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie všetkých druhov,
- zariadenia športu a rekreácie,
- činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali funkčné využitie susedných plôch.

Poľnohospodárska výroba

Z8, Z3

Základná charakteristika

- predstavuje územia pre rozvoj poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnymi rušivými účinkami na životné a obytné prostredie obce. Na území areálov poľnohospodárskej výroby musí byť zabezpečená izolačná zeleň.

Dominantné funkčné využitie

- poľnohospodárske výrobo-produkčné zariadenia areáloveho charakteru (stavby pre chov zvierat a zariadenia na spracovanie poľnohospodárskych produktov),
- skladovanie a distribúcia poľnohospodárskych produktov,
- plochy skleníkového hospodárstva.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- opravárenské služby poľnohospodárskych mechanizmov,
- zariadenia sociálnej vybavenosti pre zamestnancov,

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby a pod.),
- základná administratívna vybavenosť súvisiaca s výrobou,
- zariadenia vedy a výskumu súvisiace s výrobou (výskumné a vývojové pracoviská),
- plochy ochrannej a izolačnej zelene a plochy vnútro-areálovej zelene,
- dopravná obsluha územia (príjazdové komunikácie, areálové komunikácie, plochy statickej dopravy - odstavné státi a garáže poľnohospodárskych mechanizmov, pešie komunikácie a pod.),
- technická obsluha územia.

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie všetkých druhov,
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti,
- zariadenia športu a rekreácie,
- činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali funkčné využitie susedných plôch.

Plochy a zariadenia technickej infraštruktúry a skládky odpadov

Z5

Základná charakteristika

- predstavuje územia pre rozvoj zariadení technickej infraštruktúry, zberného dvora a skládky odpadov s potenciálnymi rušivými účinkami na životné a obytné prostredie obce.

Dominantné funkčné využitie

- líniové trasy a zariadenia technickej infraštruktúry,
- čistiaca stanica odpadových vôd,
- vodný zdroj,
- skládka odpadov,
- zberný dvor.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- plochy ochrannej a izolačnej zelene a plochy vnútro-areálovej zelene,
- dopravná obsluha územia (príjazdové komunikácie, areálové komunikácie,
- technická obsluha územia.

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie všetkých druhov,
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti,
- zariadenia športu a rekreácie,
- činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali funkčné využitie susedných plôch.

1.3.5 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch zelene

Plochy kompaktnej zelene

Z10, Z11

Základná charakteristika

- predstavuje územia pre vytváranie plôch kompaktnej krajinnej zelene a nelesnej drevinovej vegetácie.

Dominantné funkčné využitie

- plochy vysokej a nízkej krajinnej zelene, nelesnej drevinovej vegetácie a trvalo trávnych porastov v dotyku so zastavaným územím obce.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- športové plochy v zeleni bez trvalých stavieb,
- oddychovo-relaxačné trasy pre peších a cyklistov,
- dopravná obsluha územia v nevyhnutnom rozsahu, zabezpečujúca údržbu priestoru,
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie všetkých druhov,
- zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia výroby a skladov,
- činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali funkčné využitie územia.

Plochy izolačnej zelene

Základná charakteristika

Územia určené pre nízku a vysokú izolačnú zeleň s funkciou ochrannou, estetickou a hygienickou.

Dominantné funkčné využitie

- plochy izolačnej zelene v dotyku s obytným územím, výrobnými areálmi, dopravnej a technickej infraštruktúry.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- nevyhnutné zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie všetkých druhov,
- zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia výroby a skladov,
- činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali funkčné plochy izolačnej a ochrannej zelene.

Plochy špeciálnej zelene - cintorín

Základná charakteristika

Územia určené pre vytváranie plôch cintorínov so špecifickou nízku a vysokú zeleňou.

Dominantné funkčné využitie

- areál cintorína s domom smútku, nevyhnutným technickým zázemím, oddychovými priestormi, pešími trasami a prístupovými komunikáciami v nevyhnutnom rozsahu pre zabezpečenie obsluhy územia.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- doplnkové zariadenia občianskej vybavenosti (predaj kvetov) a služieb (kamenárstvo),
- skladové priestory slúžiace pre mechanizmy, ktoré zabezpečujú údržbu priestorov,
- nevyhnutné parkovanie návštevníkov v príľahlom kontaktnom území.

Nepripustné funkčné využitie

- objekty a činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali funkčné využitie cintorína.

1.3.6 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia

Obytné územie

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie v rodinných domoch

- nová výstavba izolovaných rodinných domov v prelukách (označenie vo výkresovej časti červeným rastrom)
 - stavebná čiara:
 - pôvodná zástavba - dodržať existujúcu stavebnú a uličnú čiaru,
 - nová výstavba – 6 m od prednej (uličnej) hrany pozemku,
 - parcelácia pozemkov:
 - pôvodná zástavba - zachovať existujúcu parceláciu pozemkov,
 - nová výstavba izolovaných alebo radových rodinných domov v záhradách a na voľných plochách:
 - uličný typ zástavby samostatne stojacich, prípadne radových rodinných domov,
 - hustota zástavby 30 ob./ha až 75 ob./ha,
 - minimálna výmera stavebného pozemku:
 - pre izolované rodinné domy 500 m² (optimálna doporučená výmera 800 m² až 1200 m²),
 - pre radové rodinné domy 400 m² (optimálna doporučená výmera 600 m² až 900 m²),

- minimálna vzdialenosť medzi samostatne stojacími objektmi RD 7 metrov (v stiesnených podmienkach min. 4 m),
- výšková hladina zástavby:
 - pôvodná zástavba - prispôbiť sa okolitej zástavbe výškovou hladinou a architektonickým vzhľadom objektov, dodržiavať Vyhlášku 532/2002 Z. z. o stavebno-technických požiadavkách na výstavbu.
 - nová výstavba:
 - maximálny počet nadzemných podlaží rodinného domu: 1NP + obytné podkrovie, respektíve 2 NP pri objektoch s rovnou strechou,
- koeficient zastavanosti max. 0,40, v prípade radovej a skupinovej zástavby RD zástavby max. 0,6 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
- minimálny koeficient zelene 0,4.
- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene,
- maximálna výška oplotenia od ulice 150 cm.
- dodržať odstupy od rodinných domov v zmysle zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie v bytových domoch

- nová výstavba bytových domov:
 - maximálny počet nadzemných podlaží – 3NP+podkrovie,
 - možnosť využitia parteru pre zariadenia občianskej vybavenosti,
- rekonštrukcia (nadstavba, prístavba, dostavba) starého (pôvodného) domového fondu
 - zachovať existujúcu parceláciu pozemkov,
 - dodržať existujúcu stavebnú a uličnú čiaru,
 - merítko novej výstavby prispôbiť merítku okolitej zástavby (výšková hladina zástavby), architektonickému vzhľadu objektov (tvary a sklonu striech), koeficientu zastavanosti a stavebného objemu,
 - koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

Územný plán z hľadiska urbanistickej koncepcie navrhuje uplatňovať nasledovné funkčno-prevádzkové zásady:

- zachovať
 - siluetu obce s architektonickou dominantou - kostolom,
 - kompaktný charakter urbanistickej štruktúry,
 - charakter okolitej poľnohospodárskej krajiny, dotvoriť ju líniovými prvkami zelene v zmysle návrhov MÚSES,
- rešpektovať
 - existujúcu pôdorysnú osnovu obce,
 - existujúcu zástavbu a výškovú hladinu vidieckej zástavby,
- dotvoriť vstupnú bránu do obce v smere od obce Kvetoslavov,
- intenzifikovať zastavané územie obce.

Riešiť rozvoj:

obytného územia

výstavby rodinných domov, vrátene základnej občianskej vybavenosti

- nová výstavba v hraniciach zastavaného územia obce
 - preluky cca 12 RD
 - intenzifikácia nadmerných záhrad (po súhlase vlastníkov pozemkov) 1/o, 5/o, 6/o, 7/o, 8/o,
- nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na plochách poľnohospodárskej pôdy
 - preluky cca 6 RD
 - 9/o, 10/o, 17/o, 18/o, 19/o;

výstavby bytových domov, vrátane základnej občianskej vybavenosti

- nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na plochách poľnohospodárskej pôdy
4/o (1 x 8- bytový dom);

výstavby zariadení občianskej vybavenosti

- nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na plochách poľnohospodárskej pôdy
4/o – obchodná vybavenosť integrovaná s bývaním v navrhovanom bytovom dome,
3/c – špeciálna vybavenosť - rozšírenie cintorína;

výrobného územia, vrátane zariadení technickej infraštruktúry

- intenzifikácia existujúcich areálov poľnohospodárskej výroby,
- nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce
12/v, 13/v, 14/v, 15/v, 16/v;

rekreačného územia

- transformácia vojenského areálu na športové využitie,
- nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce - RZ2/r,
- verejná zeleň v kontakte s národnou kultúrnou pamiatkou Park pri kaštieli Hubice – RZ 11/r.

ÚPN obce Hubice prisudzuje rozvojovým zámerom nasledovné funkčné využitie:

plochy bývania s objektmi rodinných domov - návrh:

I. etapa (do roku 2020):	preluky (p1 až p18), 1/o, 5/o, 6/o, 7/o, 8/o, 9/o, 10/o,
Celkom:	196 rodinných domov,
II. etapa (do roku 2030):	17/o, 18/o, 19/o,
Celkom:	104 rodinných domov;

plochy bývania s objektmi bytových domov - návrh:

I. etapa (do roku 2020):	4/o,
Celkom:	1 bytový dom s 8 - bytovými jednotkami;

plochy občianskeho vybavenia - návrh:

I. etapa (do roku 2020):	4/o – obchodná vybavenosť integrovaná s bývaním v navrhovanom bytovom dome, 3/c – špeciálna vybavenosť (rozšírenie existujúceho cintorína);
--------------------------	--

plochy rekreácie a športu s objektmi - návrh:

I. etapa (do roku 2020):	2/r (športové plochy a zariadenia), 11/r (plochy verejnej zelene v dotyku s národnou kultúrnou pamiatkou Park pri kaštieli Hubice), intenzifikácia existujúcich výrobných zariadení,
--------------------------	---

plochy výroby - stav:

- návrh:

I. etapa (do roku 2020):	12/v, 13/v, 14/v, 15/v, 16/v,
--------------------------	-------------------------------

plochy technickej infraštruktúry s objektmi:

- návrh:

I. etapa (do roku 2020):	stavby technickej infraštruktúry – líniové a plošné, 13/v – zberný dvor,
--------------------------	---

plochy a zariadenia dopravnej infraštruktúry – návrh (I. a II. etapa):

miestne komunikácie,
pešie a cyklistické trasy,
parkoviská,

plochy verejnej zelene:

- návrh:

I. etapa (do roku 2020):	revitalizácia plôch v zastavanom území obce.
II. etapa (do roku 2030):	RZ 11/r.

Plošné výmery rozvojových zón

Rozvojové zámery	Výmera v ha	RD+OV	BD+OV	ŠP+VZ	PA	CI	Počet objektov
Preluky p1až p18	1,6677	1,6677					18 RD
1/o	1,5070	1,5070					18 RD
2/r	0,8300			0,8300			-
3/c	0,0674					0,0674	-
4/o	0,1910		0,1910				1 BD
5/o	0,4820	0,4820					5 RD
6/o	2,1840	2,1840					18RD
7/o	0,8200	0,8200					16 RD
8/o	0,3730	0,3730					5 RD
9/o	7,5174	7,5174					73 RD
10/o	5,1640	5,1640					53 RD
11/r	1,9590			1,9590			verejná zeleň
12/v	2,9090				2,9090		1-2
13/v	0,4360				0,4360		1-2
14/v	1,9910				1,9910		1-2
15/v	0,8780				0,8780		1-2
16/v	4,5830				4,5830		3-4
17/o	7,5810	7,5810					56 RD
18/o	2,2880	2,2880					24 RD
19/o	9,3530	9,3530					24 RD
Spolu	52,7815	38,9371	0,1910	2,7890	10,7970	0,0674	300 RD+1BD+7 až12

Vysvetlivky:

RD – plochy rodinných domov, BD – plochy bytových domov, ŠP – plochy športu a rekreácie, PA – plochy podnikateľských aktivít výrobných, skladových, plocha zberného dvora, CI – plocha cintorína, VZ – plochy verejnej zelene

Na obnovu a prestavbu ÚPN navrhuje:

- zachovať, prípadne rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu, niektoré objekty z typickej ulicovej zástavby, k odstráneniu pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie,
- podporovať rekonštrukciu a rozširovanie existujúceho domového fondu dostavbami a nadstavbami,
- dobudovať chýbajúce zariadenia a trasy dopravnej a technickej infraštruktúry,
- intenzifikovať územie existujúcich výrobných areálov,
- prestavať nefunkčný vojenský areál v západnej časti katastrálneho územia, s návrhom jeho využitia pre šport a rekreáciu,
- rekonštruovať objekty: malý a veľký kaštieľ, kruhové stajne, starú školu a niekoľko chátrajúcich objektov v zastavanom území obce,
- dobudovať miestne komunikácie.

Návrh na asanáciu

Územný plán neuvažuje s celoplošnými asanáciami existujúcich objektov.

Návrh na revitalizáciu

- plochy verejnej zelene v zastavanom území obce.

Návrh na intenzifikáciu:

- plochy areálov hospodárskych dvorov.

Nezastaviteľné plochy

Ako nezastaviteľné plochy sú vymedzené plochy v rámci ochranných pásiem a chránených území v zmysle príslušných zákonov a vyhlášok.

1.4 Zásady a regulatívy pre občiansku vybavenosť

Zásady pre umiestňovanie **zariadení základnej občianskej vybavenosti**:

- využiť nefunkčný objekt starej Základnej školy pre reštauráciu a prechodné ubytovanie,
- rekonštruovať objekty Stredného odborného učilišťa,
- zriadiť v obci:
 - dom sociálnych služieb v administratívnej budove Agro-bio Hubice, a.s. (súpisné č. obj. 8),
 - zdravotného strediska a jasle,
 - bankomat,
 - klub pre mládež a dospelých,
 - centrum služieb pre starých ľudí (pranie, upratovanie, varenie, opatrovanie...),
- doplniť druhovú škálu obchodno-obslužnej komerčnej vybavenosti na hlavnej kompozičnej osi a v ťažisku sídla – cukráreň, predajňu vlastných produktov Agrobio Hubice...,
- dobudovať chýbajúce služby – čistiareň, oprava obuvi...,
- základnú obchodnú vybavenosť doplniť do RZ 4/o, 9/o,
- navrhnuť rezervnú plochu pre výhľadové rozšírenie cintorína juhozápadným smerom (RZ 3/c).

1.5 Zásady a regulatívy pre telovýchovu, šport a rekreáciu

Zásady pre umiestňovanie **zariadení športu a rekreácie**:

- revitalizovať územie bývalej skládky odpadov, južne od ČOV a vybudovať na pozemku č. 118/1 športové plochy a zariadenia – tenisové kurty, basketbalové ihrisko, parkovisko, verejnú – izolačnú zeleň v ochrannom pásme ČOV (RZ 2/r),
- revitalizovať územie chráneného parku,
- vybudovať plochy verejnej zelene v dotyku s národnou kultúrnou pamiatkou Park pri kaštieli Hubice (RZ 11/r),
- využiť objekty kaštieľov pre kultúrne a ubytovacie funkcie,
- vytvoriť územné podmienky pre rozvoj každodennej rekreácie:
 - doplniť existujúci športový areál o nové funkcie,
 - vybudovať detské ihrisko pri existujúcich bytových domoch,
- využiť vojenský areál pre rekreačno-športovú funkciu,
- využiť pre rekreáciu vodné plochy v katastrálnom území obce.

1.6 Zásady a regulatívy pre priemyselnú a poľnohospodársku výrobu

Zásady pre umiestňovanie **priemyselnej a poľnohospodárskej výroby**:

- intenzifikovať predimenzované poľnohospodárske areály,
- vysadiť izolačnú zeleň okolo areálu Agro-bio Hubice s chovom živočíšnej výroby,
- dodržiavať podmienky drobného chovu v obytnom prostredí (v zmysle zákona č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti).
- rezervnú plochu pre podnikateľskú zónu v území juho -východne od čistiacej stanice odpadových vôd – RZ 12/v, 13/v, 14/v, 15/v, 16/v) – podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru a skladové hospodárstvo riešiť v súlade s § 31 ods. 4 zákona č. 364/2004 Z.z.,
- umiestňovať mimo obytné územie výrobné prevádzky so zvýšenými nárokmi na prepravu a skladovanie tovarov, statickú dopravu a znečisťovanie životného prostredia,
- drobné nezávadné prevádzky miestneho charakteru, bez negatívneho vplyvu na životné prostredie je prípustné situovať v zastavanom území obce.

1.7 Zásady a regulatívy pre zeleň

Územný plán z hľadiska zelene navrhuje

- revitalizovať územie CHA park Hubice,
- vytvoriť plochy verejnej zelene v dotyku s národnou kultúrnou pamiatkou Park pri kaštieli Hubice – RZ 11/r,
- zachovať existujúce aleje stromov v obci,
- druhovo zjednotiť vysádzané dreviny vo verejných priestoroch,
- doplniť izolačnú zeleň okolo areálov, v ktorých je sústredená poľnohospodárska výroba, s funkciou

- hygienickou, estetickou a ochrannou,
- doplniť plochy verejnej zelene pri vstupe do obce,
- navrhovaná doplnujúca výsadba drevín v katastrálnom území musí vychádzať zo stanovištne pôvodných druhov drevín.

1.8 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

1.8.1 Verejné dopravné vybavenie územia

Územný plán z hľadiska dopravy navrhuje

- rešpektovať prieťah cesty II/503 Senec-Šamorín vo výhľadovej kategórii C 9,5/70 mimo zastavaného územia, v zastavanom území v kategórii MZ 12(11,5)/50, resp. MZ 8,5/50, vo funkčnej triede B2, v zmysle STN 73 61 10,
- rešpektovať cestu II/572 Bratislava-Dunajská Streda regionálneho významu, vo funkčnej triede B2 mimo zastavaného územia C9,5/70,
- rešpektovať existujúcu trasu a výhľadové šírkové usporiadanie cesty III/5033 Hubice – Oľdza mimo zastavaného územia obce v kategórii c 7,5/70 a v zastavanom území obce v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 (funkčná trieda B3) v zmysle STN 73 61 10,
- riešiť miestne obslužné a účelové komunikácie v súlade s STN 73 6110, STN 73 6102 a STN 73 6425,
- rekonštruovať účelovú komunikáciu vedenú k ČOV na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3 a predĺžiť ju cez navrhovanú okružnú križovatku severným smerom prepojením na cestu III/0533 Hubice-Oľdza,
- rekonštruovať existujúce miestne komunikácie – upraviť šírkové parametre (rozšíriť), povrch, dobudovať chodníky, odvodnenie:
 - účelovú komunikáciu vedenú k ČOV na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3, predĺžiť ju cez navrhovanú okružnú križovatku severným smerom, s prepojením na cestu III/5033 Hubice-Oľdza,
 - poľnú cestu, ktorá je vedená pozdĺž športovej strelnici, na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3,
 - poľnú cestu, ktorá je vedená k vojenskému areálu na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3,
- navrhnúť novú zastávku SAD v severovýchodnej časti obce na ceste II/503 v zmysle STN 73 6425,
- riešiť navrhované cyklistické a pešie ťahy v zmysle STN 73 6110 (navrhovaná regionálna cyklotrasa pozdĺž cesty II/503),
- dobudovať chodníky pre peších pozdĺž cesty II/503,
- vybudovať plochy pre statickú dopravu:
 - pri vstupe na cintorín (P/6),
 - pri tenisových kurtoch (P/8),
 - pri vstupe do strelnice (P/4),
 - pri vstupe do CHA Park Hubice z južnej strany (P/3), zo západnej strany (P/4),
- rešpektovať ochranné pásma:
 - komunikácií v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb.:
 - cesty II/503 mimo zastavaného územia obce 25 m od osi vozovky na obe strany cesty,
 - cesty III/5033 mimo zastavaného územia obce 20 m od osi vozovky na obe strany cesty,
 - Letiska M. R. Štefánika – výškové obmedzenia pre zástavbu.

1.8.2 Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo

Návrh zásobovania pitnou vodou

- riešiť zásobovanie obce pitnou vodou z vodovodnej siete obce Zlaté Klasy (v zmysle projektovej dokumentácie Hubice – vodovod, Ing. Peter Pomothy – PIPS, Bratislava 2001),
- rešpektovať trasy existujúcich vodovodných potrubí, vrátane ich ochranných pásiem v zmysle zákona 442/2002 Z.z. v znení zákona 230/2005 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách,
- situovať navrhované vodovodné potrubia vo verejných pozemkoch,

- osadiť požiarne hydranty na navrhovanej vodovodnej sieti - vo vzdialenosti 160–400 m (v zmysle §8 vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov).

Územný plán z hľadiska kanalizácie navrhuje

- rešpektovať trasy existujúcej kanalizačnej siete a objekty ČOV, vrátane ochranných pásiem – 3m od vonkajšieho pôdorysného okraja, horizontálne na obe strany,
- dobudovať II. etapu kanalizácie v obci – navrhovaný územný rozvoj obce je záväzne podmienený dobudovaním II. etapy kanalizácie,
- rezervovať plochu pre rozšírenie ČOV - v areály ČOV,
- riešiť rozšírenie kanalizačnej siete do navrhovaných rozvojových zámerov,
- ukladať vedenie navrhovanej verejnej kanalizácie v rámci verejného priestoru.

1.8.3 Verejné technické vybavenie – energetika

Územný plán z hľadiska zásobovania elektrickou energiou navrhuje

- dodržať ochranné pásma existujúcich VN vzdušných vedení v zmysle zákona 656/2004 Z.z.,
- rešpektovať trasy 22 kV vzdušných vedení, v prípade potreby riešiť v zastavanom území a na rozvojových plochách návrh ich prekládky,
- navrhnuť nové trafostanice (TSA až C) v centrách odberu,
- navrhnuť a realizovať elektrické rozvody vo verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou (v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532 z 19.09.2002).

1.8.4 Návrh zásobovania plynom

Územný plán z hľadiska zásobovania plynom navrhuje

- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a trás VTL a STL plynovodu (v zmysle zákona č.656/2004 zb.),
- dodržať pri projektovaní a realizácii v následných stupňoch PD ustanovenia STN 38 6410/Z1 (Plynovody a prípojky s vysokým tlakom) a STN 33 4050 (Predpisy pre podzemné oznamovacie vedenia),
- napojiť navrhované rozvojové zámery na rozvod STL plynovodu,
- rozšíriť STL plynovody do navrhovaných rozvojových zámerov,
- vo vyšších stupňoch PD previesť hydraulický prepočet nových MS v návaznosti na jestvujúce MS v obci, v závislosti od odberu ZP – výhľadovo uvažovať s potrebou zvýšenia kapacity existujúcich plynárenských rozvodných a regulačných zariadení.

Územný plán z hľadiska zásobovania teplom navrhuje

- splynofikovať alebo prebudovať na elektrickú energiu kotolne, ktoré sú dosiaľ na pevné a tuhé palivá,
- využívať alternatívne zdroje energie (napr. solárne vykurovanie).

1.8.5 Verejné technické vybavenie – telekomunikácie

Územný plán z hľadiska telekomunikácií navrhuje

- zachovať existujúce nadzemné a podzemné telekomunikačné zariadenia v správe ST, a.s.,
- rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení (1,5 m od osi na každú stranu, pokiaľ správca sietí neurčí inak),
- vyžiadať si údaje o existencii podzemných a nadzemných sietí pri všetkých stavbách a terénnych úpravách v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie (§69 ods. 6 zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách),
- vytýčiť existujúce vedenia podzemných telekomunikačných sietí pred začatím zemných prác,
- zriadiť telefónnu búdku na kartu.

1.8.6 Odpady

Územný plán z hľadiska odpadov navrhuje

- pri nakladaní s odpadmi rešpektovať §18, 19 a 39 zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch
- rešpektovať POH obce a POH okresu, platné právne predpisy a nariadenia na úseku odpadového hospodárstva,
- priebežne likvidovať environmentálne záťaž a nelegálne – divoké skládky odpadov,
- obmedzovať vznik odpadov v komunálnej sfére – separovaný zber v súlade s VZN obce a súvisiacimi predpismi na úseku OH,
- zhodnocovať biologicky rozložiteľné odpady kompostovaním,
- upravovať stavebný odpad drvením, s možnosťou jeho ďalšieho využitia na stavebné práce,
- zriadiť v obci zberný dvor,
- rekultivovať skládku odpadu pri vstupe do obce od sídla Kvetoslavov.

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

Ochrana kultúrnych pamiatok

V katastrálnom území obce Hubice je nevyhnutné chrániť nehnuteľné národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR (ďalej len ÚZPF):

- **Rímskokatolícky kostol Navštívenia Panny Márie**, evidovaný v ÚZPF pod číslom 91/0,
- **Kaštieľ s areálom** pozostávajúci z pamiatkových objektov:
 - Veľký kaštieľ evidovaný v ÚZPF pod číslom 89/1,
 - Malý kaštieľ evidovaný v ÚZPF pod číslom 89/2,
- **Park pri kaštieli v Hubiciach** (parcelné čísla 11/2, 73/3, 73/8, 78/1) evidovaný v ÚZPF pod číslom 89/3.

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

- **pilierová kaplnka** pred rímskokatolíckym kostolom,
- **ústredný kríž cintorína**,
- **dobové náhrobné kamene a zachované liatinové kríže**,
- **pomník padlých v I. a II. svetovej vojne** v areáli cintorína,
- **prícestný kríž** - nachádza sa za obcou smerom na Zlaté Klasy,
- **hospodárske budovy** - pôvodne patriace areálu kaštieľa, nachádzajú sa pri hlavnej ceste, v blízkosti kostola,
- **domy č. 73 a 84** – pôvodne patriace k areálu kaštieľa, nachádzajúce sa pri hlavnej ceste za kostolom,
- **budova bývalej školy** – nachádza sa pri hlavnej ceste za kostolom,
- **hospodárske stavby** – kruhové stajne.

Zásady ochrany a využitia kultúrno-historických pamiatok

- zachovať charakter pôvodnej historickej zástavby a historického pôdorysu v zastavanom území obce,
- dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov,
- chrániť všetky pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Ochrana archeologických lokalít

V katastrálnom území obce Hubice nie sú evidované v zmysle § 41 pamiatkového zákona významné archeologické náleziská.

Archeologický ústav SAV Nitra požaduje, aby v jednotlivých stavebných etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi boli splnené nasledovné podmienky:

- investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od Krajského pamiatkového úradu v Trnave už v stupni územného konania vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnému narušeniu archeologických nálezísk. Stanovisko - vyjadrenie AÚ SAV bude slúžiť ako podklad k rozhodnutiu Pamiatkového úradu a ako podklad pre územné a stavebné konanie,
- o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje pamiatkový úrad (v zmysle §37 citovaného zákona), v prípade záchranného archeologického výskumu PÚ vydá rozhodnutie po predchádzajúcom vyjadrení archeologického ústavu (§7 citovaného zákona).

Zásady pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

- riešené územie sa nachádza sa v I. stupni ochrany (v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.),
- v riešenom území je nutné rešpektovať (v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.):
 - CHA Park v Hubiciach, ktorý bol v roku 1982 vyhlásený za chránený areál Park v Hubiciach o celkovej výmere 39ha,
 - chránené stromy (Koelreuterie Panikulata) v počte 19 ks, ktoré sa nachádzajú sa ako aleje pri komunikácii v zastavanom území obce,

Návrh prvkov MÚSES

mBC Park v Hubiciach – biocentrum miestneho významu.

Návrh: zabezpečiť údržbu parku a funkciu kaštieľov, zabrániť prenikaniu zástavby hlbšie do biocentra.

mBK – biokoridor miestneho významu

Návrh: biokoridor vybudovať výsadbou pásov nelesnej drevinovej vegetácie.

Návrhy ekostabilizačných opatrení

Zvýšiť stupeň ekologickej stability - na ploche dvorov Agro - bio Hubice,

Eliminovať stresové faktory:

- na ploche dvorov so živočíšnou výrobou Agro - bio Hubice,
- v areály čistiacej stanice odpadových vôd.

Rekultivovať územia:

- po ťažbe štrku –využiť pre novú funkciu,
- skládky odpadov pri ČOV - zmena funkcie na rekreačné územie.

1.10 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP

Územný plán z hľadiska ochrany prírody a krajiny navrhuje

- rešpektovať
 - podmienky platné v existujúcich a navrhovaných územiach s legislatívnou ochranou,
 - záväznú časť ÚPN VÚC Trnavský kraj v oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu,
 - prvky územného systému ekologickej stability a stanovené regulatívy na ochranu významných genofondových lokalít,
 - ustanovenia zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona o ochrane LPF 14/1994 Z.z.,
- nezaberať lesné porasty, pri ich zábere je potrebné vyňatie z LPF a výpočet straty drevnej hmoty,
- vylúčiť devastačné zásahy na plochách, ktoré nie sú určené pre rozvojové zámery, aby sa neohrozili existujúce ekosystémy.

1.11 Vymedzenie zastavaného územia obce

Územný plán navrhuje novú hranicu zastavaného územia, ktorá zahŕňa rozvojové zámery navrhované pre obytné územie, ktoré v dnes platnej hranici nie sú obsiahnuté:

1/o, 9/o, 10/o, 17/o, 18/o, 19/o.

Priebeh navrhovanej hranice zastavaného územia je vyznačený v grafickej časti dokumentácie.

1.12 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

V katastrálnom území obce Hubice sú vymedzené nasledovné ochranné pásma nadradených trás a zariadení: dopravnej infraštruktúry:

- II/503 Šamorín – Senec s ochranným pásmom 25 m na obidve strany od osi krajného jazdného pruhu v extravilánovom prietahu,
- II/572 Bratislava – Dunajská Streda s ochranným pásmom 25 m na obidve strany od osi krajného jazdného pruhu v extravilánovom prietahu,
- III/5033 Hubice - Oľdza s ochranným pásmom 20 m na obidve strany od osi krajného jazdného pruhu v extravilánovom prietahu,
- ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika v Bratislave (v zmysle rozhodnutia Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981) – južná časť katastrálneho územia obce Hubice, z vyhlásených ochranných pásiem letiska vyplýva pre stavby, zariadenia, stavebné mechanizmy a pod.:
 - výškové obmedzenie hodnotou 226 m n.m., ktoré je stanovené ochranným pásmom vodorovnej šikmej prekážkovej roviny vzletového a pristávacieho priestoru;

technickej infraštruktúry:

- vzdušné, podzemné silnoprúdové a slaboprúdové vedenia s ochranným pásmom v zmysle zákona 656/2004 Z.z. o energetike:
 - VN 22 kV linka č. 221-437 – ochranné pásmo vymedzené priestorom vymedzeným zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo od krajného vodiča na obidve strany po 10 m,
 - trafostanice – ochranné pásmo 10 m,
- trasy plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z.z. 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:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 do 500 mm,
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 do 700 mm,
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa,
 - 8 m pre technologicke objekty,
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle §56 zákona č. 656/2004 Z.z. 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:
 - 10 m pre plynovod s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 150 mm,
 - 100 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 300 mm,
 - 150 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm,
 - 300 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
 - 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch,
 - 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.
- trasa STL plynovodu s bezpečnostným pásmom 2 m a ochranným pásmom 1m od plynovodu na obidve strany,
- trasa VTL plynovodu DN 50 a DN 300 - ochranné pásmo 4 m, bezpečnostné pásmo 20 m od plynovodu na obidve strany,
- regulačnej stanice plynu RS 400/2/1 - ochranné pásmo 8 m, bezpečnostné pásmo 20 m,
- trás vodovodov a kanalizácie v zmysle §19 zákona č 442/2002 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov:

- do priemeru DN 500 – 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia na obidve strany obojsmerne,
- priemer DN 500 a viac – 2,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia na obidve strany obojsmerne,
- vodovodné potrubie DN 150 – prívod vody z verejného vodovodu v obci Zlaté Klasy cez k.ú Čakany do obce Hubice - ochranné pásmo 1,5 m na každú stranu od krajného vodiča,
- vodojem 250 m³, slúžiaci pre areál poľnohospodárskej výroby, ochranné pásmo je stanovené oplotením areálu,
- trasy kanalizačných potrubí DN 300 a DN 150 – 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia na obidve strany obojsmerne,
- trás telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona 195/2000 Z.z. o telekomunikáciách,
 - trasa diaľkového telekomunikačného kábla - 1,5 m na každú stranu vedenia,
- trasy telekomunikačného kábla vojenskej správy s ochranným pásmom 1,5 m na každú stranu od osi vedenia,
- trás podzemných závlahových potrubí: „Závlaha pozemkov HŽO I.“ (evid. č. 5202 132), okruh ČS č.2. Čenkovce, „Závlaha pozemkov HŽO II.“ (evid. č. 5202 134), okruh ČS č. 24 Mierovo, s ochranným pásmom 5 m od brehovej čiary,
- ostatných nadradených trás technickej infraštruktúry.

Ochranné pásma hygienické

- cintorína – 50 m od oplatenia, v ktorom sa nesmú umiestňovať, ani povoľovať stavby (v zmysle zákona NR SR č. 470/2005 Z.z. o pohrebníctve),
- vodného zdroja – priebeh je stanovený oplotením areálu,
- čistiacej stanice odpadových vôd – 100 m – časť RZ 2/r, situovaná v OP bude riešená ako izolačná zeleň,
- areálov poľnohospodárskej výroby od objektov s chovom živočíšnej výroby.

Ochranné pásma špecifických a chránených území:

- Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov - na zabezpečenie ochrany pred znečistením vodných zdrojov Žitného ostrova - celé katastrálne územie obce Hubice,
- poľnohospodársky pôdny fond štyroch najlepších skupín bonitovaných pôdnoekologických jednotiek s vybudovanými hydromelioráciami,
- lesný pôdny fond – ochranné pásmo stanovené na 50 m von smerom z lesa,
- ochranné pásmo vojenských objektov
 - 500 m od objektov (zakreslené v grafickej časti dokumentácie),
 - max výška zástavby v obci Hubuce – 153 m.n.m., čo je 29 m nad terénom 124 m.n.m. (obmedzenie prevádzky leteckého pozemného zariadenia Mierovo.

Chránené územia podľa zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov:

- národná kultúrna pamiatka Park pri kaštieli v Hubiciach (parc. č. 11/2, 73/3, 73/8, 78/1), evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 89/3.

Chránené územia podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.:

- chránený areál Park v Hubiciach,
- chránené stromy v počte 19 ks,

V riešenom území sa nenachádzajú:

- lokality zaradené do zoznamu chránených území európskeho významu (CHÚEV),
- chránené vtáčie územie (CHVÚ).

Genofondové lokality flóry

- Park v Hubiciach.

1.13 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

K deleniu a scel'ovaniu pozemkov dôjde na väčšine plôch vymedzených ako rozvojové zámery. Na plochách navrhovaných pre bývanie sa budú deliť parcely z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné

komunikácie a dosiahnutia potrebnej šírky stavebných pozemkov. Bližšiu špecifikáciu delenia a scelovania pozemkov určia podrobnejšie ÚPD.

1.14 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny

Preverit' urbanisticko-architektonické riešenie podrobnejšou územno-plánovacou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny navrhujeme pre nasledovný rozvojový zámer:

obytné územie : I. etapa: 10/o,
II. etapa: 17/o a 18/o.

1.15 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Verejnoprospešné stavby sú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejno-technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia (§108 odsek 3/ Staveného zákona).

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN VÚC Trnavský kraj

2.4.9 výstavba a dobudovanie čistiarne odpadových vôd Hubice /1/

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z územného plánu obce Hubice

- navrhovaná sieť miestnych obslužných komunikácií funkčnej triedy C3 s chodníkom (podrobnejšie vo výkrese č. 3) /2/
- navrhovaná sieť miestnych upokojených komunikácií – D1 (podrobnejšie vo výkrese 3) /3/
- navrhovaná regionálna cyklistická trasa (podrobnejšie vo výkrese č. 3) /4/
- trasy a zariadenia technickej infraštruktúry:
 - navrhované trasy vodovodu (podrobnejšie vo výkrese č. 4) /5/
 - navrhované trasy gravitačnej kanalizácie (podrobnejšie vo výkrese č. 5) /6/
 - navrhované trasy výtlačnej kanalizácie (podrobnejšie vo výkrese č. 5) /7/
 - navrhovaná prečerpávacía stanica kanalizácie (podrobnejšie vo výkrese č. 5) /8/
 - navrhované trasy plynu (podrobnejšie vo výkrese č. 6) /9/
 - verejný priestor na osadenie navrhovanej transformačnej stanice (podrobnejšie vo výkrese č. 6) /10/
 - navrhované káblové vedenie elektrickej energie (podrobnejšie vo výkrese č. 6) /11/
- územná rezerva pre navrhovaný cintorín (RZ 3/c) o výmere 0,0673 ha (podrobnejšie vo výkrese č.2) /12/
- územná rezerva pre prvky MÚSES a plochy pre výsadbu zelene (podrobnejšie vo výkrese č. 7):
 - **mBC Park v Hubiciach** – biocentrum miestneho významu /13/
 - **mBK** – biokoridor miestneho významu /14/
 - interakčné prvky líniové /15/
 - interakčné prvky plošné /16/
 - plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV /17/
 - líniová zeleň pôdoochranná /18/.

Umiestnenie ako aj navrhovaný počet zariadení technického vybavenia územia, ktoré sú navrhované pre verejnoprospešné stavby, je len orientačné. Presné vymedzenie plôch pre ich lokalizáciu bude predmetom podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

1.16 Stavebné uzávery

V katastrálnom území obce Hubice nebolo pre žiadne územie vydané právoplatné rozhodnutie o stavebnej uzávere v zmysle §39d Zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.