

**Územný plán sídelného útvaru**  
**PODZÁMČOK**  
**ZÁVÄZNÄ ČASŤ**

## ZÁVAZNÁ ČASŤ

### A. ZÁVAZNÉ REGULATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA

### B. VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

### A. ZÁVAZNÉ REGULATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA

#### 1. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- rešpektovať zásady hospodárenia v PHO I. a II. stupňa (vnútorná a vonkajšia časť) podľa rozhodnutia č. j. ŽP97/02689 zo dňa 8.10.1997 o pásme hygienickej ochrany pre vodné zdroje – vrty Podzámčok a Dobrá Niva

1. PHO I. st. vod. čerp. stanica v ochr. pásme, oplotená musí byť prevádzkovaná tak, aby nebola znečistená podzemná voda

#### 2. vnútorné ochr. pásmo PHO II.st

- a) odstrániť zdroje možného znečistenia podz. vôd (cesty, železnice, vodné toky, cintoríny, žumpy, skládky odpadov)
- b) zákaz: ťažba, vrty, banská činnosť
- c) zákaz stanovať, táboriť a budovať športoviská, umývanie áut
- d) zákaz vedenia odpadových vôd a umiestnenia ČOV
- e) sprísnená a šetrná poľnohospodárska činnosť ( obmedzená hnojenie, zákaz chem. postrekov)
- f) sprísnená a šetrná ochrana lesných porastov pred škodcami
- g) ponechané objekty vo vnútornom ochrannom pásme musia vybudované funkčné technické a prevádzkové opatrenia, ktorými sa vylúči možnosť znečistenia podzemných vôd ( cesty opatriť nepriepustnými rigolmi, znížiť rýchlosť, zákaz predbiehania, zákaz pohybu nebezpečných látok )

#### 3. vonkajšie ochr. pásmo PHO II.st

- a) vyžaduje súhlas pre potrubné podzemné vedenia
- b) zákaz infekčné zariadenia ( kafilérie, bitúnky, spaľovne odpadkov)
- c) vyžaduje súhlas hygienika a vodohospodárskej správy pre výnimočné a obmedzené skladovanie chem. ochr. látok v zakrytých nepriepustných objektoch
- d) nová výstavba obytných budov, závodov a zariadení povolená len ak nemôže ovplyvniť akosť a nezávadnosť podzemných vôd a ak sa vykonajú opatrenia, ktorými sa vylúči možnosť znečistenia podzemných vôd
- e) poľnohospodárske využitie pôdy s osobitným režimom
- f) zariadenia poľn. výroby ( mašale, siláž. jamy, skládky hnoja musia byť zabezpečené proti havárii a presaku do podzemných vôd)

obec Podzámčok : - zákaz skládky odpadkov ( len so súhlasom hygienika)  
- odstrániť divoké skládky  
- novú výstavbu všetkého druhu povoliť len ak nebude negatívne vplývať na akosť vody v zdroji ( aklepší súčasný stav )

potok Neresnica: - zákaz sypať odpad  
- zákaz vypúšťania odpadových vôd ( vybudovať spoločnú kanalizáciu)  
- koryto udržiavať v prietochnom profile, aby nedošlo k zaplavovaniu územia pri PHO I.st.

pevné poľné hnojisko : - dodržiavať schválený hnojný plán  
- sledovať nepriepustnosť hnojiska

stredisko chodu HD: - dodržiavať technologickú disciplínu ( pesticídy, priem. hnojivá ropné produkty  
- exkrementy sa nesmú dostať do horninového prostredia  
- chemické látky skladovať len v povolenom množstve  
- sledovať nepriepustnosť ustajňovacích priestorov, silážnych jám

## II. OCHRANA KULTÚRNYCH PAMIATOK

Rešpektovať v riešenom území evidované pamiatky v ústrednom zozname kultúr. pamiatok SR:

1. ruina hradu Dobrá Niva s vymedzeným ochranným pásmom (datovanie, nie je overené)
2. hrob rumunského vojaka ( situovaný pri štátnej ceste )
- 3 zvon z r. 1782 ( osadený v objekte drevenej zvonice, ktorá zatiaľ nebola vyhlásená za kultúrnu pamiatku)

Predmetom zvýšeného pamiatkového záujmu sú :

- dom ľudový č. 1 z r. 1886 ( je v štádiu vyhlasovania za KP)
- drevená zvonica z r. 1868 ( je v štádiu vyhlasovania za KP) - - realizácia archeologického pôvodného hradného areálu, s perspektívnym zámerom náznakovej prezentácie jednotlivých objektov hradu a jeho opevnenia,

Nehnutelnosti, ktoré sú predmetom záujmov pamiatkovej starostl:

- starý cintorín s kamennými krížami
- nový cintorín s kamennými i drevenými krížami
- objekt mlyna s pôvodným zariadením
- pôvodná zachovaná architektúra obytných domov a pôvodné historické objekty usadlostí
- z hľadiska záujmov štátnej pamiatkovej starostlivosti je potrebné rešpektovať dominantnú funkciu ruiny hradu i s návrším .

Pri návrhu novej zástavby, dostavby je nutné rešpektovať pôvodnú historickú zástavbu, ktorá má nepravidelný a roztrúsený charakter, pri návrhu jednotlivých objektov rešpektovať pôvodné historické tvary zástavby, pôvodné objemy i materiály,

Pre záchranu hnutelných pamiatok a tiež pre zvýšenie historickej identity obce Podzámčok je potrebné vytvoriť v sídle múzeum s umiestnením hnutelných pamiatok, dokladov, kroník, fotodokumentácie udalostí a realizácií obce.

## III. OCHRANA PRÍRODY

Celé katastrálne územie sídla Podzámčok je podľa Zákona o ochrane prírody č. 287/1994 zaradené do prvého stupňa ochrany prírody, čo predstavuje potrebný súhlas orgánu ochrany prírody pre všetky činnosti, ktoré majú vplyv na krajinu, faunu, flóru i krajinný obraz.

Z hľadiska ochrany ekologicky hodnotných území je zachovalá pobrežná vegetácie vodného toku Neresnice zaradená medzi biokoridory lokálneho významu. Významná je genofondová plocha flóry južne od areálu Poľnonákupu.

Tok Potôčikajte navrhovaný do MÚSES ako potenciálny biokoridor lokálneho významu. Geneticky vhodné lesné porasty majú funkciu miestnych biocentier v lesných ekosystémoch.

Najhodnotnejšie biotopy sú prezentované v území kosnými mezofilnými ovsíkovými lúkami), vlhkými nivnými psiarkovými lúkami. Do tejto skupiny patrí aj zachovalá sprievodná drevinná vegetácia líniového charakteru s prirodzeným druhovým zložením na toku Neresnica a na toku Potôčik. Uvedené biotopy sa vyznačujú zo všetkých zistených biotopov najväčšou diverzitou druhov a vykazujú i napriek sekundárnemu pôvodu najvyšší stupeň zachovalosti.

Hodnotné biotopy tvoria fragmenty mokradnej vegetácie reprezentované v území : vlhkými lúkami podhorských a horských oblastí trsťovými močiarimi, vysokosteblovými ostricovými porastami litorálneho stupňa a vysokosteblovými ostricovými porastami eulitorálneho stupňa Ďalej sem patria pasiené chudobné podhorské lúky, ale i teplomilné zárasty rôznych vývojových štádií prezentované spoločenstvami typických živných pasienkov.

## IV. ZÁVAZNÉ REFULATÍVY PRE VÝSTAVBU

1. FUNKCIA – Územný plán vymedzuje funkčné plochy obytné, určené pre bývanie. Objekty navrhované na funkčnej ploche obytnej musia slúžiť prioritne pre bývanie. Na plochách polyfunkčných a obytných môžu byť umiestnené funkcie zlučiteľné s funkciou bývania : funkcia občianskeho vybavenia, služieb a rekreačného bývania

ZASTAVANÁ PLOCHA – Maximálna zastavanosť stavebných pozemkov nesmie presiahnuť 25% pozemku, s výrazným uplatnením zelene na nezastavaných plochách, maximálna je požiadavka na výsadbu vysokej zelene, s orientáciou na pôvodné druhy ovocných alebo okrasných drevín.

3. FORMA ZÁSTAVBY – samostatne stojace rodinné domčeky

4. OSADENIE ROD. DOMOV – Rodinné domčeky musia byť vzdialené od komunikácie svojím priečelím min 6m. spojnicu dvoch priečelí najbližších susedných domov, rovnobežnú s komunikáciou. V nových uliciach je uličná čiara stanovená na 8m od hranice pozemku. V lokalite Pánske zeme je navrhnutá pohyblivá regulačná čiara.

Rodinné domčeky tu môžu tvoriť odlišné skupinky s rôznou vzdialenosťou objektov od ulice a s možnosťou osadenia pozemku pozdĺž cesty. Minimálna vzdialenosť od cesty ostáva 8m vzhľadom na nutnosť zachovania zeleného pásu s rigolom, chodníkom, inžinierskymi sieťami, verejnou alejou a úpravou svahu.

5 VÝŠKA ZÁSTAVBY – Maximálna podlažnosť rodinných je navrhnutá jednopodlažná, s možnosťou využitia podkrovia pre obytnú funkciu.

6. PODPIVNÍČENIE – Rodinné domy môžu čiastočne podpivničené, musia však využívať terén pre citlivé osadenie domu. Platí zákaz zvýšeného obytného suterénu. Maximálna výška pivničných okenných otvorov 30cm.

7. ZASTREŠENIE - sedlovou alebo valbovou strechou, rôzne členitou, s doporučeným spádom 40-50. Orientácia vrcholového hrebeňa strechy v smere kolmom na ulicu. Výnimočné najmä v exponovaných a strmších polohách vrcholový hrebeň musí sledovať vrstevnice. Platí zákaz zastrešenia plochou strechou.

8. MATERIÁL – musí byť pôvodný (regionálny) a prírodný, napr. drevo, kameň, tehla, škridľa, šindel. Platí zákaz uplatnenia umelých a nepôvodných materiálov ako vonkajších fasádach rodinných domov, napr. mramor, leštené obklady.

9. OPLOTENIE – Projekt rodinného domu musí riešiť i oplotenie, materiálovo i farebne harmonizujúce s rodinným domom alebo kultivované pletivové ( nové druhy pre sídelnú výstavbu ) v kombinácii so živým plotom alebo popínavou zeleňou. Doporučuje sa čelné oplotenie rodinných domov zasunúť na úroveň regulačnej čiary a neoplotenú predzáhradku využiť parkovú alebo krajinárskou úpravou, ako súvislú sprievodnú zeleň pešej komunikácie.

10. GARAŽ – Projekt rodinného domu musí riešiť i garážovanie a odstavovanie osobných automobilov na vlastnom pozemku rodinného domu. Garáž musí byť súčasťou objektu rodinného domu alebo pričleneným prístreškom , vyprojektovaným súčasne s rodinným domom, s možnosťou jeho neskoršej dostavby.

11. DROBNÉ STAVBY- Na stavebných pozemkoch rodinných domčekov sa môžu umiestniť drobné stavby, ktoré plnia funkciu doplnkovú pre bývanie. Obecny úrad môže povoliť malú prevádzku nezávadných a pre obec potrebných služieb na stavebnom pozemku rodinného domčka, podmienene je možné umiestňovať na pozemku rodinného domu i stavby pre chov drobného zvieratstva, pokiaľ je prevádzka takých stavieb hygienicky nezávadná a neobťažuje hlukom zápachom, prachom, neznižuje bezpečnosť, nenaruša pohodu a životné prostredie obytnej zóny.

12. ARCHITEKTONICKÝ VÝRAZ – Pre harmonický architektonický výraz sa požaduje riešiť uličné domoradia a skupinky domov vo farebnom a materiálovom súlade, najmä zastrešenia. Architektúra rodinných domčekov má citlivo vychádzať z regionálnych znakov. Hmotové stvárnenie domov má byť členité s využitím plastických architektonických prvkov ako sú arkiere, vikiere, loggie, výklenky, rímsy. Potrebné je vychádzať z krajinného pôsobenia sídelnej štruktúry, najmä vyvýšených a exponovaných polôh.

13. OBJEKTY OBČIANSKEHO VYBAVENIA – Architektúra objektov občianskeho vybavenia má citlivo vychádzať z regionálnych znakov. Objekty môžu byť max. 2 podlažné s valbovou alebo sedlovou strechou. Hmotové stvárnenie objektov má byť členité s využitím plastických architektonických prvkov ako sú arkiere, vikiere, loggie, výklenky, rímsy. Pre harmonický architektonický výraz sa požaduje riešiť uličné domoradia a skupinky domov vo farebnom a materiálovom súlade, najmä zastrešenia. Potrebné je vychádzať z krajinného pôsobenia sídelnej štruktúry, najmä vyvýšených a exponovaných polôh.

## VI. REGULATÍVY VODNÉHO HOSPODÁRSTVA

### Životné prostredie

-rešpektovať zásady hospodárenia v PHO I. a II. stupňa ( vnútorná a vonkajšia časť) podľa rozhodnutia č.j. ŽP97/02689 zo dňa 8.10.1997 o pásme hygienickej ochrany pre vodné zdroje – vrty Podzámčok a Dobra Niva

### Vodné hospodárstvo

#### 1. Povrchové vody

- udržiavať pravidelným čistením koryta prietochnosť toku Neresnica

#### 2. Zásobovanie pitnou vodou

- zabezpečiť pitnú vodu  $Q_{max}=2,2$  l.s k r. 2005 a  $Q_{max}=2,5$  l.s k r. 2005

- vybudovať vodojem I. tlakového pásma 50 m a

## B. VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- 1a dobudovanie centra obce
- 1b športový areál
- 1c lyžiarsky vleč
- 1d areál pod hradom
- 2 verejná zeleň, malá architektúra
- 3 amfiteáter, vstupný areál podhradia, múzeum
- 4 realizácia MUSES
- 5 výhľadové rozšírenie cesty I/66
- 6 úprava jestvujúcich komunikácií
- 7 novonavrhnuté obslužné komunikácie
- 8 vybudovanie zastávkových pruhov, vybudovanie otočky pre autobusy
- 9 vybudovanie chodníkov pozdĺž komunikácií a samostatných peších ťahov
- 10a vodojem I tlak. pásma
- 10b vodojem III. tlakového pásma, rozvod. sieť, rekonštrukcia jestvujúcej siete, rozvodná sieť
- 11a centrálna MB ČOV pre obec, splašková kanalizácia
- 11b čerpaciu stanicu v lokalitu Horný koniec
- 12 trafostanica Pod kopec pre novú výstavbu, rekonštrukcia stožiar. trafostanice centrum na murovanú
- 13 prírodný STL plynovod od RS Dobrá Niva a rozvodný STL plynovod v obci
- 14 rozšírenie miestnej telefónnej siete

