

A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS).

Regulatívne zásady obsahujú záväzné pravidlá, vrátane smerných častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

- regionálna (ÚPN-VÚC)
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Pri tvorbe zásad bolo vychádzané najmä z ekologických limitov využitia územia, s akcentovaním ochrany a tvorby ŽP, z funkčno-prevádzkových a kompozično-priestorových rozvojových požiadaviek na budúci rozvoj obce.

Základná rozvojová koncepcia ÚPN-O rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN-VÚC Trnavského kraja.

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

- hranice katastrálneho územia obce,
- hranice zastavaného územia obce (intravilán),
- ochrana historických a kultúrnych pamiatok,
- ochrana krajinnej štruktúry,
- ochrana PPF a LPF,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability nadradeného R-ÚSES,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability M-ÚSES,
- zavlažované a meliorované územia,
- nadradené systémy dopravnej a technickej infraštruktúry a ich ochranné pásma,
- podmieňujúce investície limitujúce rozvoj obce,
- pásma hygienickej ochrany,
- architektonicko-urbanistická identita.

Funkčno-prevádzkové regulatívy

Podľa prevládajúcich činností v území boli rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo-homogénne urbanistické jednotky s označením A-V

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
A1	Územie bývania – ÚB-1 Za humnami	Návrh - čiastočná úprava ZaD2
A1/1	Územie bývania – ÚB 16	Návrh ZaD2
A2	Územie bývania – ÚB-2 Za humnami	Návrh do r. 2025
A3	Územie bývania – ÚB-5 Za humnami	Výhľad po r. 2025
A4	Územie bývania – ÚB-9b	Návrh
B1	Územie bývania – ÚB-3 Za humnami	Návrh do r. 2015
B2	Územie bývania – ÚB-4 Za humnami	Výhľad po r. 2025
C	Územie zmiešané –bývanie a OV– ÚBaOV-1	Návrh do r. 2015
D	Územie bývania – ÚB-6	Návrh do r. 2025
E1	Územie bývania – ÚB-7	Návrh do r. 2015
E2	Územie bývania – ÚB-9	Návrh do r. 2025
F	Územie bývania – ÚB-8 - Rozptyl	Návrh do r. 2015 a do r. 2025 Prieluky v ZÚ
F/1	Územie bývania ÚB - 11	Návrh ZaD2
F/2	Územie bývania ÚB - 12	Návrh ZaD2
F/3	Územie bývania ÚB - 13	Návrh ZaD2
F/4	Územie bývania ÚB - 14	Návrh ZaD2
G1	Historické centrum obce	ZÚ – pôvodná zástavba
G1/1	Územie bývania ÚB - 15	Návrh ZaD2
G2	Historická časť obce - Habány	ZÚ – pôvodná zástavba
G3	Zastavaná časť obce (za cestou I/2)	ZÚ – pôvodná zástavba
G4	Zastavaná časť obce - severovýchod	ZÚ – pôvodná zástavba
G5	Zastavaná časť obce – osada Trajlinky	ZÚ – pôvodná zástavba
G6	Zastavaná časť obce – osada Ciglád	ZÚ – pôvodná zástavba
G7	Zastavaná časť obce – juh	ZÚ – pôvodná zástavba
G8	Územie zmiešané –bývanie a OV – ÚBaOV-2	Návrh do r. 2025
H1	Územie výroby a skladov – ÚV-1	Návrh do r. 2015
H2	Územie poľnohospodárskej výroby – ÚV-2	Existujúci areál - čiastočná úprava ZaD2
H3	Územie výroby a skladov - ÚV-3	Existujúci areál – čiastočná úprava ZaD2
H4	Územie výroby a skladov- ÚV-4	Existujúci areál
H5	Územie výroby- ÚV-5 Konzerváreň	Existujúci areál
I	Územie výroby – ÚV-7Výrobná zóna	Návrh do r. 2025
J1	Územie športu – ÚŠ-1 Futbalové ihrisko+rozšírenie	Existujúci areál
J2	Územie športu – ÚŠ-2 Športový areál ZŠ	Existujúci areál
K	Územie obč.vybavenosti – ÚOV-1 Kaštieľ-ÚSZ	Existujúci areál
L1	Územie obč.vybavenosti – ÚOV-2	Návrh do r. 2015
L2	Územie obč.vybavenosti – ÚOV-3	Návrh do r. 2015

M	Chovná stanica psov (MV SR)	Existujúci areál
N	Píla pri chovnej stanici	Existujúci areál
O	Škola v prírode	Existujúci areál
P	Hraničný prechod s mostom	Existujúci areál
R1	Štrkovisko I.	Existujúci areál
R2	Štrkovisko II.	Existujúci areál
S	Obaľovačka Slovasfalt	Existujúci areál
S/1	Zberný dvor obce	Návrh ZaD2
T	Územie obč.vybavenosti-ÚOV-4 Cintorín -rezerva	Výhľad po r. 2025

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia – vlastná regulácia

Regulatívy využitia územia sú stanovené pre jednotlivé funkčné urbanistické jednotky nasledovne:

- podmienky pre funkčné využitie územia
 - charakteristika
 - prípustné – vhodné podmienky
 - výnimočne prípustné – obmedzujúce podmienky
 - neprípustné funkčné využitie

- podmienky pre spôsob zástavby
 - dominantný
 - prípustný

- podmienky pre intenzitu využitia plôch
 - minimálna a optimálna výmera
 - rozmery a rozsah zastavania pozemkov
 - minimálny a optimálny podiel vysokej zelene
 - maximálna a optimálna podlažnosť objektov
 - minimálne a optimálne odstupové vzdialenosti
 - optimálny spôsob zastrešenia objektov

REGULAČNÝ LIST

A1/1 - Územie bývania – ÚB-16

F/1– Územie bývania – ÚB -11

F/2– Územie bývania - ÚB-12

F/4– Územie bývania – ÚB-14

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s prevahou izolovaných rodinných domov s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 100 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P)

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 2 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
 - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 5 m od chodníka

REGULAČNÝ LIST

G1/1– Územie bývania – ÚB 15

Lokalita sa nachádza v centrálnej časti obce a je vyčlenená z lokality G1.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu – bytovými domami.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v rodinných domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy (22 BJ)

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- bytové domy – 70% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel zelene

- min. 15 % z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

- stavebná čiara – nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

F3 – územie bývania – ÚB - 13

Lokalita sa nachádza v severnej časti obce. Zmena funkčného využitia územia pre potreby bývania vo forme zástavby rodinných domov v kapacite cca 42 RD s príslušenstvom. Súčasťou návrhu zmeny je kompletná technická infraštruktúra vrátane dopravného vybavenia územia. Je súčasťou zastavaného územia obce, momentálne zadefinované ako verejná zeleň.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami .

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Obmedzenia

- V lokalite zachovať a rešpektovať staršie jestvujúce zdravé stromy, ktoré sú pravdepodobne hniezdnym biotopom pre chránené druhy. V ďalších stupňoch územno-plánovacej a projektovej dokumentácie (urbanistická štúdia, zastavovací plán apod.) presne určiť rozsah, spôsob a vymedzenie priestoru pre prepojenie jestvujúcej funkčnej stromovej zelene s funkciou bývania formou verejnej alebo privátnej zelene v rámci navrhovanej urbanistickej koncepcie danej lokality.

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy, radové rodinné domy do 25% celkovej kapacity

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²
- dvojdomy, radové rodinné domy – min. 400 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m
- dvojdomy – min. šírka pozemku 15 m
- radové rodinné domy – min. šírka pozemku 9 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 35% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 2 m od hranice pozemku
 - min. 7 m od susedného objektu
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 5 m od chodníka

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – 600-800 m²

Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

Optimálny podiel zelene

- 35-45 %

Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- rodinné domy - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami
- stavebná čiara – 5 m od chodníka

REGULAČNÝ LIST

S/1 – Územie technickej vybavenosti

Lokalita sa nachádza v severnej časti obce pri ceste a navrhuje sa využiť pre umiestnenie Čerpacej stanice pohonných hmôt s 2 výdajnými stojanmi. Lokalita nadväzuje na lokalitu S, ktorá je určená pre výrobu a výrobné služby.

V rámci ZaD1 ÚPN-O sa navrhuje rozšírenie funkcie Občianskej vybavenosti – ČSPH.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre výstavbu ČSPH s kapacitou 2 výdajných stojanov.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty,)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky (okrem skladovania pohonných hmôt)
- bývanie v bytových domoch
- bývanie v rodinných domoch
-

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- ČSPH

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- ČSPH – max. 1 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

H2-Územie poľnohospodárskej výroby a skladov

Charakteristika

Plochy pre výrobu, sklady a výrobné služby

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- poľnohospodárska výroba
- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, sklady obchodného charakteru,
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami ÚV 1
- prechodné ubytovanie
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- trvalé bývanie
- rekreácia a šport
- výroba zaťažujúca ekologicky životné prostredie
- veľkochovy hospodárskych zvierat

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

Minimálny podiel zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovie
- prechodné ubytovanie - max. 3 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – 1 – 2 nadzemné podlažie
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

H3-Územie výroby a skladov

Charakteristika

Plochy pre výrobu, sklady a výrobné služby

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, sklady obchodného charakteru,
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami
- prechodné dočasné ubytovanie
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- trvalé bývanie
- rekreácia a šport
- výroba zaťažujúca ekologicky životné prostredie
- poľnohospodárska výroba

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

Minimálny podiel zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – 1 – 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti .

VPS -1 – Cestné komunikácie v lokalite A1

VPS-16 – Cestné komunikácie v lokalite F/3

Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, verejného osvetlenia, telekomunikačné rozvody).

Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu).

Navrhované zariadenia a stavby na odvádzanie dažďových a prívalových vôd a ochranu pred povodňami (napr. rigoly a odvodňovacie kanály, vsakovacie plochy a jamy, priepusty, stavidlá, hrádze).

D. OCHRANA PRÍRODY

- V riešenom katastrálnom území obce sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územia CHKO Záhorie, (jeho hranica nezasahuje do riešeného územia) podľa zákona č. 543/2002 Z.z., o ochrane prírody a krajiny. Na území CHKO platí druhý stupeň ochrany.

Návrh na ochranu

- V lokalite F/3 zachovať a rešpektovať staršie jestvujúce zdravé stromy, ktoré sú pravdepodobne hniezdnym biotopom pre chránené druhy.. V ďalších stupňoch územno-plánovacej a projektovej dokumentácie (urbanistická štúdia, zastavovací plán apod.) presne určiť rozsah, spôsob a vymedzenie priestoru pre prepojenie jestvujúcej funkčnej stromovej zelene s funkciou bývania formou verejnej alebo privátnej zelene v rámci navrhovanej urbanistickej koncepcie danej lokality.

E. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVIER

Stavebná uzávera sa nestanovuje.