

Príloha č.1 K Všeobecnému záväznému nariadeniu obce **č.00/2021**

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ZaD č.3/2021

Záväzná 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 umiestňovania stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie 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)

Funkčno-prevádzkové regulatívy

Funkčné využitie územia vychádza zo schváleného ÚPN-O, ktorý stanovil vnútorné členenie na urbanistické jednotky podľa prevládajúceho funkčného využitia územia. Zmeny ÚPN-O v ZaD č.3/2021 sa týkajú výlučne odlúčenej lokality Dúbrava, mimo zastavaného územia obce v severnej časti katastra obce. Rozsah základných urbanistických jednotiek sa navrhuje ponechať (v zmysle úpravy podľa ZaD1 ÚPN-O a ZaD2 ÚPN-O) a doplniť o nasledovné rozvojové lokality .:

| Označenie | Lokalita | Poznámka |
|------------------|---|--|
| RR1 | Územie rekreácie a CR | 2x rekreačná usadlosť. |
| RR2 | Územie rekreácie a CR | 1x rekreačná usadlosť. |
| RR3 | Územie rekreácie a CR | 1x rekreačná usadlosť |
| RR4 | Územie rekreácie a CR | 4-7x rekreačná usadlosť. |
| RaT1 | Územie športu, chovateľstva koní a individuálnej rekreácie | 1x farma pre dostihové kone (ranč) |
| RaT2 | Územie športu, chovateľstva koní a individuálnej rekreácie vo výhlade | 1x výbeh pre dostihové kone (výhľad, rezerva) |
| RP1 | Územie poľnohospodárskej výroby | Sklad, sušiareň, technický priestor pre ovocný sad |
| | | |

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 zelene
 - maximálna a optimálna podlažnosť objektov
 - minimálne a optimálne odstupové vzdialenosti
 - optimálny spôsob zastrešenia objektov

- .

REGULAČNÝ LIST

Lokalita RR1, RR4 – územie rozvoja rekreácie

Lokalita sa nachádza v časti obce Dúbrava a tvorí ju poľnohospodárska pôda. V rámci ZaD3/2021 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkcie využitia územia pre účely rozvoja rekreácie a agroturizmu.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre funkciu rekreácie a agroturizmu.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- Rekreácia, agroturistika, chov koní a domácich zvierat
- Prechodné bývanie, resp. krátkodobé ubytovanie
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže, stajne...)
- 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

- prechodné ubytovanie zamestnancov

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nová výstavba

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- 6. 000 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 15% z celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 70% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa, podľa Vyhl. Č.332/2002 Zb.Z.

REGULAČNÝ LIST

Lokalita RR2, RR3 – územie rozvoja rekreácie

Lokalita sa nachádza v časti obce Dúbrava a tvorí ju poľnohospodárska pôda. V rámci ZaD3/2021 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkcie využitia územia pre účely rozvoja rekreácie a agroturizmu.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre funkciu rekreácie a agroturizmu.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- Rekreácia, agroturistika, chov koní a domácich zvierat
- Prechodné bývanie, resp. krátkodobé ubytovanie
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže, stajne...)
- 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

- prechodné ubytovanie zamestnancov

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nová výstavba

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie budov musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie objektov, na zachovanie

intimity, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie primeraných plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- 10. 000 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 12% z celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 80% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa, podľa Vyhl. Č.332/2002 Zb.Z.

REGULAČNÝ LIST

Lokalita RaT1 – územie rozvoja rekreácie a turizmu

Lokalita sa nachádza v časti obce Dúbrava a tvorí ju poľnohospodárska pôda.

V rámci ZaD3/2021 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkcie využitia územia pre účely rozvoja rekreácie, chovateľstva koní a agroturizmu.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre funkciu rekreácie, športu, chovateľstva koní a agroturizmu.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- Rekreácia, šport, agroturistika, amatérske jazdectvo
- Prechodné bývanie, resp. krátkodobé ubytovanie
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže, stajne...)
- 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

- prechodné ubytovanie zamestnancov

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nová výstavba, rekonštrukcia stávajúcich objektov

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- 10. 000 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 10% z celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 85% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa, podľa Vyhl. Č.332/2002 Zb.Z.

REGULAČNÝ LIST

Lokalita RaT2 – územie rozvoja rekreácie a turizmu – rezerva - výhľad

Lokalita sa nachádza v časti obce Dúbrava a tvorí ju poľnohospodárska pôda. V rámci ZaD3/2021 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkcie využitia územia pre účely rozvoja rekreácie, chovateľstva koní a agroturizmu v etape výhľad.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre funkciu rekreácie, športu, chovateľstva koní a agroturizmu.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- Rekreácia, šport, agroturistika, amatérske jazdectvo
- Prechodné bývanie, resp. krátkodobé ubytovanie
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže, stajne...)
- 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

- prechodné ubytovanie zamestnancov

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nová výstavba, rekonštrukcia stávajúcich objektov

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 5% z celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 95% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa, podľa Vyhl. Č.332/2002 Zb.Z.

REGULAČNÝ LIST

Lokalita RP1 – územie rozvoja poľnohospodárstva

Lokalita sa nachádza v časti obce Dúbrava a tvorí ju poľnohospodárska pôda.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre funkciu poľnohospodárstva – technické zázemie pre ovocný sad.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- vybavenosť pre poľnohospodársku a ovocinársku výrobu
- doplnková tech. vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže, sušiareň, sklad...)
- 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

- priemyselná výroba,
- bývanie v rodinných a bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nová výstavba

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- 6. 000 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 10% z celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 85% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa, podľa Vyhl. Č.332/2002 Zb.Z.

URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z ALEBO UŠ

Pre riešené lokality nie je potrebné obstarávať a schvaľovať ÚPN-Z alebo UŠ.

VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch sa nenavrhuje nová hranica zastavaného územia obce (intravilán).

ZOZNAM PLOCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

„Pri obnove národných kultúrnych pamiatok je potrebné postupovať v zmysle § 32 zákona č. 29/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov. V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky v okruhu 10 m, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z.z. , vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky“.

Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potencionálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí Krajský pamiatkový úrad Bratislava v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona. Každý stavebník je preto povinný v rámci územného a stavebného konania vyžiadať si záväzné stanovisko KPÚ BA“.

Je potrebné predložiť KPÚ BA na posúdenie dokumentáciu v jednotlivých etapách realizácie a aktualizácie ÚP podľa § 29 ods. 4 a §30 ods. 4 pamiatkového zákona..

OCHRANNÉ PÁSMA

Pri výstavbe nových objektov je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich dopravných, elektrických, vodohospodárskych a plynárenských zariadení, tak ako to vyplýva z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

V rámci rešpektovania OP lesa, pri realizácii výstavby bude pravdepodobne potrebné požiadať Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor o záväzné stanovisko podľa § 10 ods. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v platnom znení k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku. K žiadosti je potrebné priložiť náležitosti podľa platných právnych predpisov.

V blízkosti rozvojových lokalít v časti Dúbrava sa nachádzajú trasy inžinierskych sietí – elektrické vedenie VVN, ktorých OP je tiež potrebné rešpektovať. Je potrebné rešpektovať OP jestvujúcich dopravných zariadení (verejné komunikácie a cesty) v okolí rozvojových lokalít v časti Dúbrava. Z hľadiska ochrany záujmov jestvujúcich komunikácií rešpektovať ich existujúcu trasu a zachovanie systému odvádzania dažďových vôd z povrchu vozovky.

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Cestné komunikácie v rozvojových lokalitách RR1-4, RaT1-2,RP1
- Chodníky pri cestných komunikáciách v navrhovaných rozvojových lokalitách
- Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (vodovod, kanalizácia, rozvody elektrickej energie, verejné osvetlenie, telekomunikačné rozvody) v rozvojových lokalitách
- Zariadenia technickej vybavenosti (trafostanice) v rozvojových lokalitách.
- Zariadenia a stavby na odvádzanie dažďových vôd a ochranu pred povodňami. (rigoly a odvodňovacie kanály, vsakovacie plochy a jamy, priepusty, stavidlá, hrádze) v rozvojových lokalitách

NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

Stavebná uzávera sa nestanovuje.