

▶ ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOBRÁ VODA ZMENY A DOPLNKY Č. 1 (2011)

▶ **Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Dobrá Voda

▶ **Poverený obstarávaním dokumentácie:**

Anna Javorková

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 140

▶ **Spracovateľ dokumentácie:**

ECOCITIES s.r.o. Piešťany

www.ecocity.szm.sk/upn

- * územné plánovanie, urbanistické štúdie
- * posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA/SEA)
- * programy rozvoja bývania
- * programy hospodárskeho a sociálneho rozvoja obcí
- * projekty zveľadenia a regenerácie sídiel

▶ **Dátum spracovania:**

2011

▶ **Hlavný riešiteľ:**

Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

► Obsah

A. Textová časť

1. Základné údaje o riešení zmien a doplnkov územného plánu	3
1.1 Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov územného plánu	3
1.2 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu	3
1.3 Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu	3
1.4 Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov územného plánu	4
1.5 Východiskové podklady	7
2. Návrh zmien a doplnkov smernej časti	8
3. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti	9

B. Grafická časť

Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (s vyzn. záväznou časťou riešenia a verejnoprosp. stavbami), M 1: 10000 (zm. 1:15000)

Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (s vyzn. záväznou časťou riešenia a verejnoprosp. stavbami), M 1: 5000

Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1: 5000

Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, M 1: 10000 (zm. 1: 15000)

A. Textová časť

► 1. Základné údaje o riešení zmien a doplnkov územného plánu

► 1.1 Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov územného plánu

Obec Dobrá Voda má vypracovaný územný plán obce, ktorý schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 207/2010 dňa 18. 10. 2010.

Dôvodom obstarania zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Dobrá Voda sú požiadavky obce a súkromných vlastníkov pozemkov vymedziť nové plochy pre výstavbu, resp. požiadavky modifikácie hraníc pôvodne vymedzených plôch, ako aj regulatívov funkčného využitia obsiahnutých v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii.

Vymedzením nových lokalít nevzniknú nové nároky na výstavbu obslužných komunikácií ani sietí a zariadení technickej infraštruktúry. Všetky lokality je možné obslužiť prostredníctvom existujúcej, resp. pôvodne navrhovanej infraštruktúry.

► 1.2 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Cieľom riešenia je umožniť novú výstavbu v lokalitách zmien a doplnkov, rozvíjajúcu obytné, rekreačné a výrobné funkcie v sídle. Navrhnuté zámery neodporujú hlavným cieľom stanoveným v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii ani v lokálnej rozvojovej stratégii, ktorú reprezentuje schválený Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Dobrá Voda. Je tiež v súlade so záujmami obce Dobrá Voda. Obstaranie zmeny územnoplánovacej dokumentácie bolo odsúhlasené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 22.2.2011.

► 1.3 Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Návrh zmien a doplnkov územného plánu obce Dobrá Voda je vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 1 územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o modifikácie, ktoré podstatne nemenia pôvodnú koncepciu, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. V úplnom znení je vypracovaná len záväzná časť.

V smernej textovej časti územného plánu obce Dobrá Voda sa zmeny a doplnky týkajú kapitol:

- 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

- 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce
- 2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov
- 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce
- 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
- 2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie
- 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy.

V záväznej časti (kapitola 3) sa zmena týka regulatívov funkčného využitia a intenzity využitia – stanovené sú regulatívy pre lokality zmien a doplnkov, vymedzenie zastavaného územia tak, aby zahŕňalo aj lokality zmien a doplnkov.

V grafickej časti sú vo výkresoch č. 2, 3 (Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia), ktoré sú súčasťou záväznej časti riešenia, vyznačené hranice lokalít zmien a doplnkov, ich funkčné využitie, ako aj javy na zrušenie, taktiež vo výkrese č. 7 (Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny). Vo výkrese č. 6 (Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely) sú vyznačené navrhované zábery PPF a LPF, ku ktorým dôjde v dôsledku realizácie zmien a doplnkov. Zmeny a doplnky sú zakreslené na priesvitkách, na podklade pôvodných výkresov. Ostatné výkresy nie sú zmenou dotknuté, nakoľko všetky lokality doplnkov sú obsluhované prostredníctvom existujúceho alebo pôvodne navrhovaného verejného dopravného a technického vybavenia.

► 1.4 Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov územného plánu

Riešenie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Dobrá Voda sa týka nasledujúcich lokalít:

- rozvojové plochy 7a, 7b – mení sa rozsah a hranice plôch v zmysle zmien Z1-1, Z1-2
- lokality doplnkov D1-1, D1-2, D2 – lokality s miestnymi názvami Kruh, Piešťa
- lokality doplnkov D3, D4 – na južnom okraji zastavaného územia
- lokalita doplnku D5 – na západnom okraji zastavaného územia, oproti rozvojovej ploche č. 4
- lokalita doplnku D6 – záhrada rodinného domu na severnom okraji obce
- lokalita doplnku D7 – v časti Dolina, v zastavanom území
- lokality doplnkov D10, D11 - na východnom okraji obce
- lokality doplnkov (D12 – výhľad), D13, D14 – v rekreačnej zóne Pod Mariášom

► 1.5 Východiskové podklady

Východiskovými podkladmi pre spracovanie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Dobrá Voda boli nasledujúce dokumenty a materiály:

- Územný plán obce Dobrá Voda, október 2010
- list zo dňa 22.2.2011 s požiadavkami p. Alojza Nováka na úpravu / zosúladenie územného plánu obce
- požiadavky obce Dobrá Voda na zaradenie nových plôch pre bytovú výstavbu a rekreáciu, vyjadrené na obecnom zastupiteľstve dňa 22.2.2011, požiadavka zmeny lokalizácie navrhovanej plochy pre verejnoprospešnú stavbu VP4

► 2. Návrh zmien a doplnkov smernej časti

Kapitoly 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4

Bez zmien

Odsek Intenzita využitia plôch v kapitole 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania, podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa nahrádza nasledovným textom:

// Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- 40% - pre nové rozvojové plochy 2, 3, 4, 8a, 9, 10 a existujúce skutočne zastavané územie (t.j. vrátane rekreačnej zóny) a pre nové rozvojové plochy lokalít doplnkov D5, D6
- 30% - pre rozvojovú plochu č. 5, 7a, b, e – vrátane príslušných zmien Z1-1, Z1-2, Z2 a pre nové rozvojové plochy lokalít doplnkov D1-1, D1-2, D2, D7, D13, D14
- 20% - pre rozvojovú plochu č. 1 a pre nové rozvojové plochy lokalít doplnkov D3, D4, D10, D11
- 10% - pre rozvojovú plochu č. 6

/

Platnosť architektonických regulatívov v kapitole 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania, podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa rozširuje aj na lokality doplnkov D3, D4, D5, D10, D11.

Pôvodná tabuľka v kapitole 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce, podkapitole Určenie funkčných územných zón sa nahrádza novou tabuľkou:

Tab.: Prehľad navrhovaných rozvojových plôch, vrátane lokalít zmien a doplnkov a ich funkčné využitie

označenie rozvoj. plochy	výmera v ha	funkčná územná zóna	hlavná funkcia
1	3,84	obytné územie	bývanie
2	2,70	obytné územie	bývanie
3	3,16	obytné územie	bývanie
4	0,34	obytné územie	bývanie

označenie rozvoj. plochy	výmera v ha	funkčná územná zóna	hlavná funkcia
5	0,89	rekreačné územie	rekreácia - chaty
6	0,48	rekreačné územie	šport a rekreácia
7 a,b - v rozsahu zmien Z1 (Z1-1, Z1-2, Z1-3), Z2	4,08 ((2,08+0,23+0,29)+1,48)	výrobné územie	poľnohospodárska výroba
7 e	0,34	rekreačné územie	rekreácia - agroturistika
8 (a)	0,41	výrobné územie	výroba a sklady
9	0,56	zmiešané územie	(bývanie + výroba)
10	0,32	obytné územie	bývanie
D1 (D1-1+D1-2)	1,3 (1,11 + 0,19)	rekreačné územie	rekreácia - agroturistika
D2	0,33	rekreačné územie	rekreácia - agroturistika
D3	0,80	obytné územie	bývanie
D4	1,23	obytné územie	bývanie
D5	0,62	obytné územie	bývanie
D6	0,10	obytné územie	bývanie
D7	0,10	obytné územie	bývanie
D10	0,73	obytné územie	bývanie
D11	1,38	obytné územie	bývanie
D13	0,09	rekreačné územie	rekreácia
D14	0,24	rekreačné územie	rekreácia

/

Odsek Regulatívy pre rozvojové plochy 7a, b v kapitole 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce, podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa nahrádza nasledovným textom:

/// Rozvojové plochy č. 7a, b – v rozsahu zmien Z1-1, Z1-2, Z1-3, Z2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **poľnohospodárska výroba**

Prípustné funkčné využitie:

- dielne, sklady poľnohospodárskych produktov
- prechodné ubytovanie, vrátane stravovania (penzión)
- agroturistika
- chov hospodárskych zvierat, vrátane stajní (do 45 ks HD – veľkých dobytčích jednotiek)
- bývanie zamestnancov a správcov hospodárstiev
- športové ihriská
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- zeleň, vodné plochy, trvalé trávne porasty

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Etapa výstavby:

- I. (2010 – 2018)

/// Rozvojová plocha č. 7 e

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia** – agroturistika

Pripustné funkčné využitie:

- dielne, sklady poľnohospodárskych produktov
- prechodné ubytovanie (penzión)

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Etapa výstavby:

- I. (2010 – 2018)

/

Dopĺňajú sa regulatívy pre rozvojové plochy lokalít doplnkov v kapitole 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce, podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy:

/// Rozvojové plochy lokalít doplnkov D1-1, D1-2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia** – agroturistika

Pripustné funkčné využitie:

- prechodné ubytovanie (penzión)
- športové ihriská
- bývanie zamestnancov a správcov hospodárstiev
- dielne, sklady poľnohospodárskych produktov
- chov hospodárskych zvierat, vrátane stajní (do 45 ks HD – veľkých dobytčích jednotiek)

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

/// Rozvojová plocha lokality doplnku D2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia** – agroturistika

Prípustné funkčné využitie:

- poľnohospodárska výroba
- zeleň, vodné plochy, trvalé trávne porasty

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Špecifické požiadavky:

- zachovanie krajinného priestoru a lúčnych biotopov

/// Rozvojové plochy lokalít doplnkov D3, D4, D5, D6, D7, D10, D11

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie** – v rodinných domoch

Prípustné funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov)
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 5 ks ošípaných alebo 3 ks HD)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

/// Rozvojové plochy lokalít doplnkov D13, D14

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia** – chaty

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

/

Kapitoly 2.9, 2.10, 2.11

Bez zmien

Dopĺňa sa text a tabuľka v kapitole 2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov, v podkapitole 2.7.1 Bývanie

Pre bývanie ako hlavnú funkciu sa v zmenách a doplnkoch č. 1 (2011) vymedzujú lokality D3, D4, D5, D6, D7, D10, D11, ako aj 1 prieluka v nadmernej záhrade (v rámci regulačného bloku R-A, za obecným úradom, na parc. č. 250/1, 248/1-2). Celková kapacita uvedených lokalít je 44 bytových jednotiek. Pri obložnosti 2,5 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt úplným využitím týchto plôch je možné dosiahnuť prírastok 110 obyvateľov.

Tab. Rekapitulácia prírastku byt. fondu podľa rozvojových plôch v lokalitách doplnkov

Číslo rozvojovej plochy	Počet bytových jednotiek	Etapa
D3	5	I.
D4	8	I.
D5	5	I.
D6	1	I.
D7	2	I.
D10	6	I.
D11	12	I.
Prieluka v záhrade	5	I.

/

Dopĺňa sa text v kapitole 2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov, v podkapitole 2.7.4 Rekreačia a cestovný ruch

Zmeny a doplnky č. 1 (2011) vymedzujú ďalšie plochy pre individuálnu chatovú rekreáciu v rekreačnej oblasti „Pod Mariášom“. Kapacita lokalít doplnkov je 4 chaty, z toho 1 chata v lokalite D13, 3 chaty v lokalite D14. Ďalšia lokalita pre individuálnu chatovú rekreáciu (D12) je výhľadová, nie je preto súčasťou návrhu.

Pôvodne navrhované lokality 7a, 7b sa rozširujú v rozsahu vymedzených zmien Z1-1, Z1-2, Z1-3 (pôvodne lokalita 7a), Z2 (pôvodne lokalita 7b). Budú slúžiť pre poľnohospodársku

výrobu v spojení so špecifickým rekreačným využitím (agroturistika); podľa prevládajúcej hlavnej funkcie sú preradené do výrobného územia.

Nové rekreačné územie extenzívnej rekreácie v krajine s agroturistikou sa navrhuje v lokalitách doplnkov D1-1, D1-2 (Kruh, v nadväznosti na plochu zmeny Z2) a D2 (Piešťa).

/

Doplná sa text a tabuľka v kapitole 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch lokalít zmien a doplnkov č. 1(2011) sa zastavané územie rozšíri o:

- plochy zmien a doplnkov Z1-1, Z2, D1-1, D3, D4, D5, D6, D10, D11
- rozvojovú plochu č. 9

Tab.: Rekapitulácia prírastku zastavaného územia podľa rozvojových plôch lokalít zmien a doplnkov

Číslo rozvojovej plochy	Výmera plochy v ha	Prírastok ZÚ v ha	Poznámka
Z1-1	2,08	2,08	-
Z2	1,48	1,48	-
D1-1	1,11	1,11	-
D3	0,80	0,80	-
D4	1,23	1,23	-
D5	0,62	0,62	-
D6	0,10	0,10	-
D10	0,73	0,73	-
D11	1,38	1,38	-

/

Doplná sa tabuľka v kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Výpočet potreby vody

Tab.: Výpočet potreby vody pre lokality zmien a doplnkov č. 1 (2011)

	Súčasná potreba vody	Potreba vody v r. 2025 – bez zmien a doplnkov	Potreba vody v r. 2025 v lokalitách zmien a doplnkov	Potreba vody v r. 2025 – vrátane zmien a doplnkov
Ročná potreba vody (m ³ /r)	53 984	69 481	8963	78 444
Priemerná potreba vody Q _p (l/s)	1,712	2,203	0,284	2,487
Max. denná potreba vody Q _d (l/s)	2,739	3,525	0,455	3,980
Max. hodinová potreba vody Q _h (l/s)	4,930	6,346	0,819	7,165

Nahrádza sa posledný odsek textu v kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Stav odvádzania a likvidácie splaškových odpadových vôd

Existujúce výtlačné potrubie z obce Dobrá Voda je vedené pozdĺž cesty III. triedy č. III/051024 do splaškovej kanalizácie obce Dechtice. Čistenie splaškových odpadových vôd je v existujúcej ČOV Dechtice, ktorá má dostatočnú kapacitu pre 1100 E.O. obce Dobrá Voda. Recipientom prečistených vôd je vodný tok Blava.

Dopĺňa sa tabuľka v kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkap. Výpočet potreby vody

Tab.: Rekapitulácia odtokového množstva splaškových odpadových vôd pre lokality zmien a doplnkov č. 1 (2011)

Množstvo splaškových vôd v r. 2025	EO _n = 1021 - bez zmien a doplnkov	EO _n = 1131 – vrátane lokalít zmien a doplnkov
Ročné množstvo splaškových vôd Q _r (m ³ /r)	69 481	78 444
Priemerné denné množstvo splašk. vôd Q _p (l/s)	2,203	2,487
Max. hodinové množstvo splaškových vôd Q _{max} (l/s)	7,271	8,209
Min. hodinové množstvo splaškových vôd Q _{min} (l/s)	1,322	1,493

Dopĺňa sa text a tabuľka v kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou

Na základe maximálnych kapacít rozvojových plôch lokalít zmien a doplnkov bude celkový prírastok spotreby elektrickej energie 127 kW.

Tab.: Energetická bilancia pre rozvojové plochy lokalít doplnkov

Číslo plochy (susediacich lokalít)	Požadovaný výkon P _p (kW)
D1 (D1-1, D1-2)	10
D2	5
D3, D4	42
D5, D6	22
D7	4
D10, D11	63
D13, D14	5
Spolu	127

/

Dopĺňa sa text a tabuľka v kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie plynom

Využitím rozvojových plôch v zmysle zmien a doplnkov č. 1(2011) sa celkový prírastok maximálneho hodinového odberu zemného plynu zvyšuje o 54,6 m³/hod.

Tab.: Rekapitulácia prírastku spotreby zemného plynu pre rozvojové plochy lokalít doplnkov

Číslo plochy	Max. hodinový odber zemného plynu Q _H (m ³ /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q _R (m ³ /hod)
D3	7	17500
D4	11,2	28000
D5	7	17500
D6	1,4	3500
D7	2,8	7000
D10	8,4	21000
D11	16,8	42000
Spolu	54,6	136000

Poznámka: v ostatných lokalitách zmien a doplnkov sa nepočíta so spotrebou zemného plynu.

Nahrádza sa posledný odsek text v podkapitole Odpadové hospodárstvo, v kapitole 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie,

Odporúčame rozširovať separovaný zber odpadu a odpad v maximálnej miere recyklovať, zvyšovať podiel zhodnocovaného odpadu a sortiment separovaných komodít v zmysle cieľov programov odpadového hospodárstva obce. V územnom pláne navrhujeme plochu pre zriadenie zberného dvora v rámci hospodárskeho dvora Kovovýroby (na parc. č. 1391/1). V areáli budú umiestnené veľkokapacitné kontajnery na dočasné zhromažďovanie vyseparovaných zložiek komunálnych odpadov. Biologicky rozložiteľný rastlinný odpad bude pre účely kompostovania zhromažďovaný v areáli bývalého družstva.

/

/

Kapitoly 2.14, 2.15

Bez zmien

Doplňa sa text a tabuľka v kapitole 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely:

V lokalitách doplnkov D6, D14 nedochádza k záberom PPF (ide o ostatné plochy). Zábery lesných pozemkov sa nenavrhujú; lokalita (D12) je výhľadová.

Pre lokality zmien Z1 (Z1-1, Z1-2), Z2 a lokality doplnkov D1 (D1-1, D1-2) bol udelený predchádzajúci individuálny súhlas s vyňatím z PPF v súhrnnej výmere 1,05 ha pre lokalitu Z1, 1,00 ha pre lokalitu Z2 a 1,00 ha pre lokalitu D1. Zábery PPF sú možné v rámci uvedených lokalít a ich častí tak, aby nebola presiahnutá uvedená súhrnná výmera.

Prehľad o štruktúre pôdneho fondu v lokalitách zmien a doplnkov č. 1(2011) s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely

Lok. číslo	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpok. výmera poľn. pôdy		Uživ. pôdy	Vybud. zariad.	Časová etapa realiz.	Iná inform	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ výmera ha					
D2	Dobrá Voda	rekreácia	0,33	0,33	0271242/7.	0,33	FO	–	I.	–
D3	Dobrá Voda	bývanie	0,80	0,80	0271442/7.	0,80	FO	–	I.	–
D4	Dobrá Voda	bývanie	1,23	1,23	0271442/7.	1,23	FO	–	I.	–
D5	Dobrá Voda	bývanie	0,62	0,62	0271242/7.	0,62	FO	–	I.	–
D7	Dobrá Voda	bývanie	0,10	0,10	0290462/8.	0,10	FO	–	I.	–
D10	Dobrá Voda	bývanie	0,73	0,73	0271542/7.	0,73	FO	–	I.	–
D11	Dobrá Voda	bývanie	1,38	1,38	0271542/7. 0271232/6.	0,17 1,21	FO	–	I.	–
D13	Dobrá Voda	rekreácia	0,09	0,09	0287432/7.	0,09	FO	–	I.	–
Prie-luka v záhr	Dobrá Voda	bývanie	0,23	0,23	0271232/6.	0,23	FO	–	I.	–

/

Kapitola 2.17

Bez zmien

► 3. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti

Vysvetlivky: obyčajný text = pôvodný návrh ÚPN, podčiarknutá kurzíva + podfarbenie = zmeny a doplnky č.1 (2011)

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 02 a č. 03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Výkres č. 02 pokrýva celé katastrálne územie. Na výkrese č. 03 je v mierke 1:5000 zobrazené zastavané územie obce s nadväzujúcimi plochami. V uvedených výkresoch sú vyznačené záväzné časti riešenia a verejnoprospešné stavby.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- pri plošnom rozvoji obce rešpektovať prírodné limity priestorovej expanzie zastavaného územia

- vyvážiť pôdorys obce vytvorením nových obytných ulíc na severozápadnom a juhovýchodnom okraji obce
- podporiť priestorové pôsobenie hlavnej kompozičnej osi situovaním objektov vybavenosti na tejto osi
- dokompletovať rekreačné stredisko „Pod Mariášom“, s dôrazom na nástupné priestory
- zokruhovať uličnú sieť tam, kde to dovoľujú priestorové a topografické pomery
- vytvorenie reprezentačného centra obce na hlavnej ulici od kostola s ústredným priestorom okolo novostavby kostola – architektonicko-urbanistickým dotvorením verejných priestranstiev
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- pri výstavbe a rekonštrukcii výrobných areálov nenavrhnúť nadrozmerné plechové stavby halového a hangárového typu, stavby majú mať sedlovú strechu, krytina farebne nesmie narúšať krajinu
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov (regulačnými celkami sa v ďalšom texte rozumejú plochy so špecifickou reguláciou v existujúcom zastavanom území, rozvojové plochy pre novú výstavbu a krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia a bez predpokladu lokalizácie výstavby)
- rozšíriť zastavané územie obce podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.8 záväznej časti
- rezervovať integrované koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.4 a 3.5

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

- aktivity nepoľnohospodárskej (priemyselnej) výroby rozvíjať v existujúcom výrobnom areáli bývalého družstva, za predpokladu jeho revitalizácie
- postupná reprofilácia centra obce na polyfunkčnú zónu s výraznejším zastúpením prevádzok občianskej vybavenosti
- vytvoriť v centre obce komplex zariadení občianskej vybavenosti – kultúrny dom, obecný úrad, lekárska ambulancia, turistické informačné centrum
- novú bytovú výstavbu realizovať na voľných prielukách v rámci zastavaného územia obce a v nových lokalitách nadväzujúcich na zastavané územie obce
- rozvíjať rekreačné aktivity v rekreačnom stredisku „Pod Mariášom“ – rozšíriť plochy pre výstavbu chat maximálne v rozsahu rozvojovej plochy č. 5, rezervovať plochy pre táborisko a športoviská, obnoviť lyžiarsky vlek v pôvodnej lokalite
- podporiť výstavbu nových ubytovacích kapacít v rámci existujúceho obytného územia, rekreačnom stredisku „Pod Mariášom“ a nových rozvojových plôch určených pre rekreáciu

- rozvíjať rekreačno-produkčné aktivity v podobe agroturistiky na pasienkoch vo vhodných lokalitách – v rozsahu rozvojových plôch 7a, b, e a na nadväzujúcich plochách rekreácie v krajine
- bývalý hospodársky dvor družstva využívať pre účely agroturistiky
- výrobné aktivity nepoľnohospodárskej výroby realizovať v existujúcej výrobnéj zóne južne od obce, umožniť výstavbu nových objektov v rámci areálov (intenzifikácia)

Regulatívny priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

// Maximálny počet podlaží

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných (resp. podzemných) podlaží a ich výškový ekvivalent v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálny počet podlaží je stanovený nasledovne:

- 2 nadzemné podlažia (= 7 m) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy; neplatí pre bytové domy
- 3 nadzemné podlažia (= 10 m) – platí len pre bytové domy v lokalitách, kde je prípustné situovanie bytových domov

Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia a plôch určených pre výstavbu.

// Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- 40% - pre nové rozvojové plochy 2, 3, 4, 8a, 9, 10 a existujúce skutočne zastavané územie (t.j. vrátane rekreačnej zóny) a pre nové rozvojové plochy lokalít doplnkov D5, D6
- 30% - pre rozvojovú plochu č. 5, 7a, b, e – vrátane príslušných zmiem Z1-1, Z1-2, Z2 a pre nové rozvojové plochy lokalít doplnkov D1-1, D1-2, D2, D7, D13, D14
- 20% - pre rozvojovú plochu č. 1 a pre nové rozvojové plochy lokalít doplnkov D3, D4, D10, D11
- 10% - pre rozvojovú plochu č. 6

// Podiel nespevnených plôch

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenou plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo

záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatrávňovacími tvárnicami.

Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie a výroba – jednotne:

- 30%

/// Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

/// Architektonické regulatívy

Pre rozvojovú plochu č. 1 a lokality doplnkov D3, D4, D5, D10, D11:

- tvaroslovné prvky – preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Malokarpatskej oblasti
- tvar striech – sedlové strechy
- materiál striech – krytina z pálenej škridle červenej farby
- materiál fasád – murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo
- oplotenie pozemkov – súvislé nepriehľadné steny na základovom páse maximálne do výšky 1 m; vyššie konštrukcie oplotení môžu byť len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene

Pre rozvojovú plochu č. 8a:

- tvaroslovné prvky – vylúčiť nadrozmerné plechové stavby halového a hangárového typu
- tvar striech – sedlové strechy, krytina farebne nesmie narúšať krajinu

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov). Jednotlivé plochy sú priradené k tzv. funkčným územným zónam (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).

Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

/// Rozvojová plocha č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie** – v rodinných domoch

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba (vrátane drobného chovu)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Etapa výstavby:

- I. (2010 – 2018)

/// Rozvojové plochy č. 2 a 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie** – v rodinných domoch

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť – sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 3 ks ošípaných alebo 1 ks HD)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Etapa výstavby:

- II. (2019 – 2025)

/// Rozvojová plocha č. 4

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie** – v rodinných domoch

Prípustné funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov)
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 5 ks ošípaných alebo 3 ks HD)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Etapa výstavby:

- I. (2010 – 2018)

/// Rozvojová plocha č. 5

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia** – chaty

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

Etapa výstavby:

- I. (2010 – 2018)

/// Rozvojová plocha č. 6

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **šport a rekreácia** – ihriská, táborisko

Prípustné funkčné využitie:

- drobné objekty – oddychové altánky, posedenia
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Etapa výstavby:

- II. (2019 – 2025)

Rozvojové plochy č. 7a, b – v rozsahu zmien Z1-1, Z1-2, Z1-3, Z2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **poľnohospodárska výroba**

Prípustné funkčné využitie:

- dielne, sklady poľnohospodárskych produktov
- prechodné ubytovanie, vrátane stravovania (penzión)
- agroturistika
- chov hospodárskych zvierat, vrátane stajní (do 45 ks HD – veľkých dobytčích jednotiek)
- bývanie zamestnancov a správcov hospodárstiev
- športové ihriská
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- zeleň, vodné plochy, trvalé trávne porasty

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Etapa výstavby:

- I. (2010 – 2018)

Rozvojová plocha č. 7 e

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- rekreácia – agroturistika

Prípustné funkčné využitie:

- dielne, sklady poľnohospodárskych produktov
- prechodné ubytovanie (penzión)

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Etapu výstavby:

- I. (2010 – 2018)

***/* Rozvojová plocha č. 8 a**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **výroba a sklady** – nepoľnohospodárska a remeselná výroba

Prípustné funkčné využitie:

- odstavné plochy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- živočíšna výroba

Etapu výstavby:

- II. (2019 – 2025)

***/* Rozvojová plocha č. 9**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie (bývanie+výroba)**

Prípustné funkčné využitie:

- remeselná výroba a dielne, sklady poľnohospodárskych produktov – objekty so zastavanou plochou do 150 m²
- bývanie – v rodinných domoch
- odstavné plochy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- živočíšna výroba (okrem drobného do 5 ks ošápaných alebo 3 ks HD)

Etapu výstavby:

- I. (2010 – 2018)

***/* Rozvojové plochy lokalít doplnkov D1-1, D1-2**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia – agroturistika**

Prípustné funkčné využitie:

- prechodné ubytovanie (penzión)
- športové ihriská
- bývanie zamestnancov a správcov hospodárstiev
- dielne, sklady poľnohospodárskych produktov
- chov hospodárskych zvierat, vrátane stajní (do 45 ks HD – veľkých dobytčích jednotiek)

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

/ Rozvojová plocha lokality doplnku D2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia – agroturistika**

Prípustné funkčné využitie:

- poľnohospodárska výroba
- zeleň, vodné plochy, trvalé trávne porasty

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Špecifické požiadavky:

- zachovanie krajinného priestoru a lúčnych biotopov

/ Rozvojové plochy lokalít doplnkov D3, D4, D5, D6, D7, D10, D11

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie – v rodinných domoch**

Prípustné funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov)
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočišna výroba (okrem drobného chovu do 5 ks ošípaných alebo 3 ks HD)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

/ Rozvojové plochy lokalít doplnkov D13, D14

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia – chaty**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu

/ Existujúce obytné územie – regulačný blok R-A

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie** – v rodinných domoch*

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch*
- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky)*
- plochy športu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň, cintorín
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba a živočíšna výroba (okrem drobnochovu do 5 ks ošípaných alebo 3 ks HD)

- logistické prevádzky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch verejnej a vyhradenej zelene, plôch športu v pôvodnom rozsahu
- výstavba objektov s označením * je možná len na vyznačených prielukách, prestavbou a rozšírením existujúcich objektov; v záhradách je prípustné umiestňovať len hospodárske príslušenstvo obytných objektov (dielne, sklady)

/// Existujúci školský areál – regulačný blok R-B

Vymedzenie:

- existujúci areál ZŠ, MŠ a školy v prírode

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **občianska vybavenosť**

Nepřípustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- priemyselná výroba
- logistické prevádzky nadlokálneho významu

/// Centrálna zóna obce – plocha so špecifickou reguláciou R-C

Vymedzenie:

- centrálna zóna obce podľa grafickej časti vo výkrese „Komplexný výkres ...“

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **občianska vybavenosť**
- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepřípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 5 ks ošípaných alebo 3 ks HD)

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky

/// Existujúce rekreačné územie – regulačný blok R–D

Vymedzenie:

- rekreačné stredisko a chatová osada „Pod Mariášom“

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia a šport – športové plochy a zariadenia, ubytovne, individuálne chaty**

Prípustné funkčné využitie:

- chov hospodárskych zvierat
- súvisiaca občianska vybavenosť – požičovne športových potrieb, spoločné stravovanie (bufet, reštaurácia)
- rekreácia v krajine – lyžiarsky vlek a zjazdovka – len v časti R-D1

Neprípustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- akékoľvek trvalé stavby okrem zariadení lyžiarskeho vleku – len v časti R-D1

/// Existujúce rekreačné územie – regulačný blok R–E

Vymedzenie:

- areál bývalého družstva

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia – agroturistika**
- **výroba a sklady**

Prípustné funkčné využitie:

- chov hospodárskych zvierat
- remeselná výroba a dielne, sklady poľnohospodárskych produktov
- prechodné ubytovanie (penzión)
- kompostovisko
- rekreácia v krajine – rekreačné aktivity bez zriaďovania trvalých stavieb - len v časti R-E1

Neprípustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- živočíšna veľkovýroba (nad 100 ks HD)

Existujúce výrobné územie – regulačný blok R-F

Vymedzenie:

- areály kovovýroby, plničky vody a SAV

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **výroba a sklady**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- občianska vybavenosť (výrobné a remeselné služby)

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie (okrem existujúcich obytných budov)
- rekreácia
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- živočíšna výroba (okrem chovu laboratórnych zvierat)

Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Dobrá Voda. Vymedzené boli 3 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (p. Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé krajinnoekologické komplexy bolo definované vhodné, prípadne aj podmiennečne vhodné a nevhodné využitie.

KEK-A

Vymedzenie / charakteristika:

- Lesná vrchovinová krajina Brezovských Karpát

Vhodné využitie:

- lesné porasty bez hospodárskych zásahov

Podmiennečne vhodné využitie:

- lesné porasty obhospodarované ako hospodárske lesy, trvalé trávne porasty

- rekreácia v krajine – rekreačné a športové aktivity bez zriaďovania trvalých stavieb (piknikovanie, agroturistika vo vymedzených lokalitách)

Nevhodné využitie:

- lesné porasty ťažené holorubným spôsobom, ťažba nerastných surovín, výstavba rekreačných zariadení a iné stavebné zásahy

KEK-B

Vymedzenie / charakteristika:

Krasová krajina Dobrovodského krasu

Vhodné využitie:

- lesné porasty bez hospodárskych zásahov, nelesná drevinová vegetácia bez hospodárskych zásahov, trvalé trávne porasty, skalné a krasové útvary

KEK-C

Vymedzenie / charakteristika:

- Oráčino-lúčna pahorkatinná krajina Dobrovodskej kotliny

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia bez hospodárskych zásahov, vodné toky
- rekreácia v krajine, agroturistika – vo vymedzených lokalitách

Podmienečne vhodné využitie:

- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti v nevyhnutnom rozsahu

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- vznik nových prevádzok obchodu a služieb pre obyvateľstvo podporovať predovšetkým v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce a pozdĺž prieťahu cesty III. triedy zastavaným územím obce
- rekonštrukcia a rozšírenie budovy materskej školy
- rekonštrukcia objektov základnej školy
- nové športoviská umiestniť v rekreačnom stredisku v rozsahu rozvojovej plochy č. 6

- vytvoriť komplex zariadení občianskej vybavenosti – kultúrny dom, obecný úrad, lekárske ambulancie, turistické informačné centrum – rekonštrukciou objektu kultúrneho domu, resp. výstavbou nového polyfunkčného objektu
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 a vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia
- doplnenie komunikačného systému obce o novonavrhované prepojenia miestnych komunikácií
- prestavba miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 na kategóriu minimálne MO 7,5/40 (C2) a MO (MOK) 7/30 (C3); pokiaľ to neumožňujú priestorové pomery výnimočne na kategóriu MO 5/30
- navrhované nové komunikácie funkčnej triedy C2 vybudovať v kategórii MO 7,5/40, komunikácie funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/30, komunikácie funkčnej triedy D1 v kategórii MOU 5,5/20
- na slepých uliciach dlhších ako 100 m vybudovať obratiská
- zriadiť odstavné plochy pri areáli kovovýroby, futbalovom ihrisku, v centrálnej zóne obce
- rekonštrukcia a dobudovanie chodníkov pre peších pozdĺž prieťahu cesty III. triedy zastavaným územím obce
- vybudovanie chodníkov pozdĺž existujúcich a navrhovaných obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 v zmysle STN 73 6110

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vodovodov a prírodného potrubia vody
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev

- vybudovať splaškovú kanalizáciu v navrhovaných uliciach – nových rozvojových plochách
- napojiť na splaškovú kanalizáciu rekreačnú zónu „Pod Mariášom“ a výrobnú zónu južne od obce
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- čerpace stanice splaškových vôd umiestňovať mimo komunikácie
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom systému vsakovacích jám
- väčšie spevnené plochy (nad 200 m²) budovať s priepustným povrchom (zo zatravnovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie
- zriadenie novej trafostanice pre zásobovanie rozvojovej plochy č. 1 elektrickou energiou
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynifikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- nové strednotlakové plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady
- zabezpečenie širokopásmového internetového pripojenia – vybudovaním optického kábla z obce Dechtice do obce Dobrá Voda, resp. bezdrôtovou technológiou
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadení telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete riešiť zemným vedením
- nové vysielacie zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v zastavanom území obce, ani v rámci jeho navrhovaného rozšírenia

3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt

V zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu zachovať, obnoviť a chrániť národné kultúrne pamiatky:

- hrad Dobrá Voda
- kostol Narodenia Panny Márie

- pranie
- prícestná socha Piety
- pamätný dom J. Hollého
- fara s pamätnou tabuľou J. Hollého, hrob s pomníkom J. Hollého
- pomník padlým vojakom sovietskej armády

Zachovať, obnoviť a chrániť pamiatky s architektonickými a kultúrno-historickými hodnotami, ktoré nie sú zapísané v ÚZPF:

- kaplnka Najsvätejšej Trojice – z r. 1730 pri krasovej vyvieráčke Mariáš, jednopriestorová baroková kaplnka
- kríže 6x – (1) vľavo od vstupu do kostola, (2) na Konárkach, (3) kamenný prícestný kríž za základnou školou v poli, (4) kamenný prícestný kríž, nad vykryvačom, v poli východne od obce, (5) kamenný prícestný kríž pri fabrike, (6) drevený kríž, pri objekte pred cintorínom
- sochy 5x – (1) socha sv. Jána Nepomuckého, pri fabrike (2) socha sv. Vendelína, pred obecným úradom, kamenná socha na pilieri s nápisom, (3) prícestná socha Panny Márie – medzi štyrmi gaštanmi, pred obcou, (4) socha sv. Jána Nepomuckého, pred kostolom na námestí pri oplotení vodného zdroja, (5) socha sv. Jozefa pred domom č. 99
- Lurdská kaplnka, pri kostole
- Pomník padlým 1914-1918 – pred kostolom na námestí
- Pomník padlým v II. svetovej vojne – pred kostolom na námestí
- kríže a dobové náhrobné kamene a zachované liatinové kríže v areáli cintorína
- náhrobné kamene na židovskom cintoríne
- stodola severne nad farou a ďalšie stodoly – murované s drevenými výplňami otvorov, hospodárske stavby a pivnice ako súčasť domov
- objekty bývalej chemickej továrne Jozefa Pálfyho
- historická vzrastlá zeleň – v obci, pri krížoch, sochách svätých, na cintoríne
- objekty z pôvodnej historickej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom, tvoreným štukovými tvaroslovím fasád, slohovými okennými a dvernými výplňami a bránami – dom č. 96, 131, 132, 133, 136, 138, 176, 213, 222, 225, 238, 263, 241, 331, 333
- drevené brány na objektoch č. 120, 134, na budove pohostinstva
- kamenný most cez Blavu pri továrni na nápoje

Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk sú nasledovné požiadavky:

- vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác, stavebník/investor je povinný od príslušného

krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania si vyžiadať odborné stanovisko

- v prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad SR

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

Zásady ochrany prírody a krajiny

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, vyhlášky č. 216/2005 Z. z., výnosu MŽP SR č. 3/2004-5.1 a zabezpečiť ochranu chránených území a prvkov krajiny:

- územie európskeho významu Brezovské Karpaty (SKUEV0278)
- chránené vtáčie územie (CHVÚ) Malé Karpaty
- chránená krajinná oblasť (CHKO) Malé Karpaty
- prírodná rezervácia (PR) Slopy
- prírodná pamiatka (PP) Ľahký kameň
- prírodná pamiatka (PP) Vyvieracia pod Bacharkou
- chránený strom lipa malolistá (*Tilia cordata*) – na cintoríne

V zmysle ÚPN VÚC Trnavského kraja chrániť genofondovo významné lokality fauny a flóry:

- Slopy, výver Ľahký kameň, potok Blava, starý kameňolom, okolie kostola

Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biocentrum regionálneho významu rBC 29 Slopy
- biocentrum miestneho významu mBC Ľahký kameň
- biocentrum miestneho významu mBC Uhlisko
- biokoridor nadregionálneho významu nBK 4 Hrebeňový systém Malých Karpát
- biokoridor regionálneho významu rBK 4 Blava
- biokoridor miestneho významu mBK Jaseňový potok

- biokoridor miestneho významu mBK Hlavina
- biokoridor miestneho významu mBK Slopy – Uhlisko
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: plocha cintorína v zastavanom území obce, lesné porasty v blízkosti biocentier a biokoridorov zabezpečujúce ich vzájomné interakcie, nelesná drevinová vegetácia a líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde pozdĺž poľných ciest, medzí a vodných tokov, mozaikové štruktúry – trvalé trávne porasty s rozptýlenou nelesnou drevinovou vegetáciou

Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení

- vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž vodných tokov, nárazníkové pásy by mali byť zatrávnené a ponechané na sukcesiu
- primeraná údržba vodných tokov v celom katastrálnom území (napr. Suchá Blava)
- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- vylúčiť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a plochách interakčných prvkov
- udržiavať existujúcu líniovú zeleň a založiť novú líniovú zeleň s pôdoochrannou funkciou v podobe vsakovacích vegetačných pásov na medziach a popri poľných cestách
- zabezpečiť ochranu vodných zdrojov a prírodných vyvieraciek pred znečistením
- intenzifikácia využitia výrobných a hospodárskych areálov v katastrálnom území obce, vrátane rekonštrukcie ich stavebného fondu
- vybudovanie splaškovej kanalizácie v rekreačnom stredisku a výrobnnej zóne
- rekultivácia bývalého kameňolomu
- revitalizovať a dosadiť líniovú zeleň pozdĺž cesty III. triedy
- vybudovanie areálu na zber separovaného odpadu

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Dobrá Voda zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4
- realizované rozšírenie areálu plničky vody (Šofranko-nápoje)
- plochy zmien a doplnkov Z1-1, Z2, D1-1, D3, D4, D5, D6, D10, D11
- rozvojovú plochu č. 9

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo cesty III. triedy definované v šírke 20 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma elektroenergetických vzdušných vedení (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - vonkajšie vedenie 22 kV – 10m
 - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
 - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36):
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56) 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
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z.:
 - 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)
 - 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia nad 500 mm)
- ochranné, prístupové pásmo vodných tokov v šírke 10 m od brehovej čiary v prípade vodohospodársky významného toku (Horná) Blava a v šírke do 5 m pri drobných vodných tokoch, v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z. z. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru vrátane zariadení, pevné stavby s výnimkou komunikácií, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať. Pobrežný pozemok v uvedenom rozsahu musí byť prístupný (bez trvalého oplotenia) pre výkon správy toku.

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- pásmo hygienickej ochrany cintorína – 50 m (v zmysle zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve)
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch)
- pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov Hlávka a Mariáš I. stupňa (vymedzené oplotením vodného zdroja), a II. stupňa (celé katastrálne územie)

3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu

Územný plán obce Dobrá Voda vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby plošného charakteru:

- VP1: plocha pre výstavbu polyfunkčného objektu občianskej vybavenosti
- VP2: plocha pre rekonštrukciu / rozšírenie objektov materskej školy a základnej školy
- VP3: plocha pre lyžiarsky vlek
- VP4: plocha pre zberný dvor
- VP5: plocha pre rozšírenie požiarnej stanice
- VP6: odstavné plochy

Plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkresoch č. 02 a 03. Pre verejnoprospešné stavby líniového charakteru sú vymedzené koridory. Ich zoznam je uvedený v kap. 3.10. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej projektovej dokumentácie.

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Nakoľko územný plán obce Dobrá Voda nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Územný plán obce Dobrá Voda nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezov Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Územný plán obce Dobrá Voda určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu:

- existujúce integrované koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb technickej infraštruktúry v zastavanom území obce (pre účely ich rekonštrukcie a rozšírenia)
- navrhované integrované koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb
- cykloturistické trasy
- chodníky pre peších pozdĺž prieľahu cesty III. triedy zastavaným územím obce (navrhované + existujúce pre účely ich rekonštrukcie a rozšírenia)
- nová trafostanica na okraji rozvojovej plochy č. 1
- prírodné elektrické vedenie VN 22 kV k trafostanici
- optický telekomunikačný kábel – pozdĺž cesty III. triedy
- výstavba polyfunkčného objektu občianskej vybavenosti na mieste kultúrneho domu
- rekonštrukcia / rozšírenie objektov materskej školy a základnej školy
- obnovenie lyžiarskeho vleku
- zberný dvor

- rozšírenie požiarnej stanice
- odstavné plochy

Verejnoprospešné stavby líniového charakteru a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb plošného charakteru sú zakreslené vo výkresoch č. 02 a 03. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov – územného plánu zóny, prípadne urbanistickej štúdie, je predpokladom výstavby v navrhovanej rozvojovej ploche č. 1.