



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOBRÁ VODA

Zmeny a doplnky č. 5/2022

AUREX spol. s r.o.

2023

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOBRÁ VODA – Zmeny a doplnky č. 5/2022

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Dobrá Voda

Poverený obstarávaním dokumentácie:

Ing. arch. Marek Adamczak

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD v zmysle § 2a stavebného zákona -
osvedčenie o odbornej spôsobilosti: registračné číslo 361**Spracovateľ dokumentácie:**

AUREX, spol. s r.o.

Dátum spracovania:

2023

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Michal Chudík, PhD. autorizovaný architekt SKA, reg. č. 0974 AA

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. Mária Kajanová

SCHVALOVACIA DOLOŽKA

Územný plán obce Dobrá Voda - Zmeny a doplnky č. 5/2022
schválilo Obecné zastupiteľstvo v Dobrej Vode uznesením
č. 75/2023 zo dňa 29.6. 2023.

Záväzná časť bola vyhlásená
Všeobecne záväzným nariadením Obce
Dobrá Voda č. 3/2023 zo dňa 29.6. 2023,
s účinnosťou od **19.7. 2023**.

.....
René Blanárik
starosta obce

A. Textová časť**OBSAH**

1. Základné údaje o riešení zmien a doplnkov územného plánu	5
1.1 Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov územného plánu.....	5
1.2 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu	5
1.3 Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu	6
1.4 Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov územného plánu	7
1.5 Východiskové podklady.....	8
2. Návrh zmien a doplnkov smernej časti	9
Kapitoly 1.1, 1.2,.....	9
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním.....	9
1.4 Zoznam východiskových podkladov	9
Kapitola 1.5,	9
2.1 Vymedzenie riešeného územia	9
Kapitola, 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu.....	10
Kapitoly 2.3, 2.4.....	10
Kapitola 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.....	10
Kapitola 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce	12
Kapitola 2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov	14
Kapitola 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	14
Kapitola 2.9, Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	14
Kapitola 2.10,	15
Kapitola 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení.....	15
Kapitola 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	16
Kapitola 2.13	19
Kapitoly 2.14, 2.15.....	19
Kapitola 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely podľa samostatných predpisov	19

Kapitola 2.17	24
3. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti.....	25
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	25
Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania.....	25
Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia	26
Regulatívy priestorového usporiadania	26
Regulatívy funkčného využitia územia	29
Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby.....	37
3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	37
3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia.....	38
3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia.....	38
3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt.....	39
3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	41
Zásady ochrany prírody a krajiny	41
Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES).....	41
Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení	42
3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce	42
3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.....	43
3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu...	46
3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb	46
3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny	47

B. Grafická časť

- 2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1: 10000
- 3. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (s vyzn. záväznou časťou riešenia a verejnosp. stavbami), M 1: 5000
- 4. Výkres dopravy
- 5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia, M 1: 5000
- 6. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1: 5000
- 7. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, M 1: 15 000

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. 5/2022 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.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Dobrá Voda existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia, územný plán obce z roku 2010, spracovateľ Ecoplan Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD..

Územný plán obce Dobrá Voda bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode uznesením č.207/2010, dňa 18.10.2010.

K dnešnému dňu boli spracované následné zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmena 1/2011 – zmena bola spracovaná v roku 2011 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.3/10/2011 dňa 27.10.2011.

Zmena 2/2017 – zmena bola spracovaná v roku 2017 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.261/2018 dňa 23.10.2018.

Zmena 3/2019 – zmena bola spracovaná v roku 2019 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.50/2019 dňa 03.07.2019.

Zmena 4/2020 – zmena bola spracovaná v roku 2020 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.149/2020 dňa 26.08.2020.

1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

Cieľom riešenia je umožniť novú výstavbu v lokalitách zmien a doplnkov, rozvíjajúcu obytné, a rekreačné funkcie v obci. 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.

Predmetom Zmien a doplnkov č. 5/2022 sú úpravy územnoplánovacej dokumentácie v 6 lokalitách (označených ako 5-1 až 5-6) vo forme zmeny funkcie a priestorového vymedzenia lokality:

- Lokality 5-1, 5-2, 5-4 a 5-5 v regulačnom bloku RA – rozšírenie plôch bývania na plochy záhrad
- Lokalita 5-3 v regulačnom bloku RB – zmena funkčného využitia časti plochy občianskej vybavenosti na plochy bývania

- Lokalita 5-6 v regulačnom bloku RD – zmena nezastavaných plôch v rekreačnej oblasti Pod Mariášom na plochy rekreácie

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. 5/2022 územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Navrhované zmeny a doplnky vychádzajú z koncepcie územného plánu. Tento dopĺňajú a rozvíjajú. Vzhľadom k tomu nie je potrebné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Celkový metodický prístup, ktorý sa presadzuje v územnom plánovaní vychádza z toho, že hlavným iniciátorom zmien spôsobu využitia územia sú jednotliví vlastníci, ktorí sa môžu slobodne rozhodovať ako a najmä kedy budú uplatňovať svoje vlastnícke práva v zmysle využitia pozemku. Preto v súlade s ústavne zaručenou ochranou vlastníckych práv nie je možné priamo direktívne určovať spôsob využitia pozemku a na druhej strane nie je ani možné anticipovať rôznorodé, diferencované záujmy a zámery jednotlivých vlastníkov a užívateľov územia.

Preto územný plán, v záujme umožnenia slobodnej voľby spôsobu využitia a zároveň zamedzenia negatívneho vplyvu na ostatné pozemky a tým aj zníženie ich hodnoty, stanovuje interval možností využitia a teda vymedzuje prípustné a zakázané činnosti v tom ktorom území.

V úplnom znení je vypracovaná len záväzná časť.

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

- 2.1 Vymedzenie riešeného územia
- 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
- 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
3. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti

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 ostatných kapitolách textovej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy.

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. 4 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia

- č. 5 Výkres riešenia verejného technického vybavenia
- 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.
- č. 7 Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny.

Zmeny a doplnky č. 5/2022 sú spracované po formálnej stránke tak, aby umožňovali posudzovanie nových zámerov vo vzťahu k platnému územnému plánu, t.j. formou priesvitiek, na ktorých sú znázornené zmeny vo využití územia.

Ostatné výkresy nie sú zmenou dotknuté.

1.4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

Riešenie týchto zmien a doplnkov sa týka 6 lokalít na území obce Dobrá Voda:

Lokalita ZaD 5-1 – regulačný blok R-A – Riešená plocha zmeny je situovaná v južnej časti zastavaného územia obce na parcelách č. 333/1, 2, 334/1 a 335/1. V platnom územnom pláne obce je plocha určená pre plochy záhrad rodinných domov. Návrhom týchto ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy bývania a k záberu poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita ZaD 5-2 – regulačný blok R-A – Riešená plocha zmeny je situovaná vo východnej časti zastavaného územia obce a čiastočne zasahuje aj mimo zastavaného územia na parcelách č. 116/1 a 2675/39, ktoré sú územným plánom určené na plochy záhrad a ornej pôdy. Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy bývania, k rozšíreniu hranice zastavaného územia a k záberu poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita ZaD 5-3 – regulačný blok R-B – Riešená plocha zmeny je situovaná v centrálnej časti, na východnom okraji zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele k.ú. Dobrá Voda č. 2683/3, v platnom územnom pláne obce je plocha určená pre plochy občianskej vybavenosti. Návrhom ZaD sa mení funkčné využitie časti dotknutej plochy na plochy bývania. Dopravne je plocha napojená novo navrhovanou účelovou komunikáciou vedúcou cez parcely 2697/1 E-registra KN, 494/136 a 494/103 C-registra KN. V koridore komunikácie sa predpokladá aj napojenie na technickú infraštruktúru.

Lokalita ZaD 5-4 – regulačný blok R-A – Dotknutá plocha sa nachádza v centrálnej časti obce, v zastavanom území, na parcelách č. 267/1 a 267/2, ktoré sú určené pre plochy záhrad rodinných domov. Návrhom sa mení funkčné využitie na plochy bývania.

Lokalita ZaD 5-5 – regulačný blok R-A – Riešená plocha zmeny je situovaná na severnom okraji zastavaného územia obce, na parcele č. 2426/13 a je platným územným plánom určená pre plochy lesných porastov a drevinnej vegetácie. Návrhom týchto zmien a doplnkov dochádza k zmene funkčného využitia na plochy bývania, pričom dochádza aj k rozšíreniu hranice zastavaného územia ako aj k záberu poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita ZaD 5-6 – regulačný blok R-D – Dotknutá plocha leží mimo zastavaného územia obce Dobrá Voda, v lokalite Pod Mariášom, na doposiaľ nezastavaných plochách zelene, ležiacich v ochrannom pásme lesa. Návrhom ZaD č. 5/2022 sa mení funkčné využitie z funkcie trvalé trávnaté porasty dotknutej parcely na plochy rekreácie a športu, dochádza k záberu

poľnohospodárskej pôdy, hranica zastavaného územia sa nerozširuje. Rozvojom lokality sa nebude obmedzovať obhospodarovanie lesa. Rozvoj na ploche je podmienený vysporiadaním majetkovo právnych vzťahov s Lesmi Slovenskej republiky, š.p., vrátane povolení vjazdu, uzavretia dohody podľa §25 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, ako aj Zmluvy o úprave vzájomných práv a povinností medzi stavebníkom a vlastníkom/obhospodarovateľom lesných pozemkov, ktorá rieši vzájomné nároky zmluvných strán v prípade škody na majetku vzniknutej v súvislosti s umiestnením stavby v ochrannom pásme lesa.

1.5 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

Východiskovými podkladmi pre spracovanie zmien a doplnkov č.5/2022 Územného plánu obce Dobrá Voda boli nasledujúce dokumenty a materiály:

- Územný plán obce Dobrá Voda v znení zmien a doplnkov 1 až 4.
- Požiadavky občanov a obce Dobrá Voda na zaradenie nových plôch pre bývanie a rekreáciu a šport
- Urbanistická štúdia zóny Dobrá Voda – Pod Mariášom

Pre obec Dobrá Voda existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia, územný plán obce z roku 2010, spracovateľ Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

2. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV SMERNEJ ČASTI

1.1 HLAVNÉ CIELE ROZVOJA ÚZEMIA A URČENIE PROBLÉMOV NA RIEŠENIE

Táto kapitola nie je dotknutá návrhom ZaD č.5/2022 obce Dobrá Voda

1.2 ZHONOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU A SÚVISIACICH KONCEPCIÍ

Táto kapitola nie je dotknutá návrhom ZaD č.5/2022 obce Dobrá Voda

1.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Návrh Zmien a doplnkov č. 5/2022 územného plánu obce Dobrá Voda plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania a plôch rekreácie a športu sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmeny a doplnky 5/2022 územného plánu navrhujú nové rozvojové plochy v zastavanom území obce, menia nezastavané plochy na plochy určené pre obytné funkcie v centrálnej časti obce a plochy pre rekreáciu a šport v okrajovej časti obce Pod Mariášom.

1.4 ZOZNAM VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

Zoznam sa na konci dopĺňa textom:

- Urbanistická štúdia zóny Dobrá Voda – Pod Mariášom a Vyhodnotenie pripomienkového konania k návrhu

KAPITOLA 1.5 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

Táto kapitola nie je dotknutá návrhom ZaD č.5/2022 obce Dobrá Voda

2.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Odsek: Hranice riešeného územia sa na konci odstavca dopĺňa textom:

Hranica zastavaného územia sa rozširuje o navrhované hranice lokalít ZaD 5-2 a ZaD 5-5. Celkové rozšírenie je **0,0126 ha**.

Označenie rozvojovej plochy	Rozšírenie zastavaného územia v ha
5-2	0,0022
5-5	0,0104
Spolu	0,0126 ha

KAPITOLA, 2.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Táto kapitola nie je dotknutá návrhom ZaD č.5/2022 obce Dobrá Voda

2.3 ŠIRŠIE VZŤAHY A RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA OBCE

Táto kapitola nie je dotknutá návrhom ZaD č.5/2022 obce Dobrá Voda

2.4 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ PREDPOKLADY ROZVOJA OBCE

Táto kapitola nie je dotknutá návrhom ZaD č.5/2022 obce Dobrá Voda

KAPITOLA 2.5 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

*V odseku: **Ochrana kultúrno-historických hodnôt sa aktualizuje zoznam kultúrno-historických pamiatok zapísaných v ÚZPF SR:***

V obci Dobrá Voda sú viaceré kultúrno-historické pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, ktoré je potrebné v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu zachovať, obnoviť chrániť:

- hrad– NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 800/1-25, nachádza sa cca 1 km severozápadne od centrálnej časti obce, parc.č. 4096, 4090/1, vznik hradu: posledná tretina 13. až začiatok 14. stor.,
- kostol Narodenia Panny Márie – NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 800/1, v severnej časti obce, parc.č.1, datovanie: 1820,
- pranier - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 800/1, pri kostole, parc.č.494/5, datovanie: 1718
- Socha na stípe - Pieta - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 11402/1-2, pamiatkový objekt č. 11402/1 – stíp, pamiatkový objekt č. 11402/2 – Pieta, pred kostolom, parc.č.494/5, datovanie: 1748,
- pamätný dom J. Hollého - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 2490/1, západne od kostola, parc.č. 529, datovanie: pol.19.stor.,
- fara a pamätná tabuľa J. Hollého - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 799/1-2, pamiatkový objekt č. 799/1 - Fara pamätná, datovanie: 1820, pamiatkový objekt č. 799/2 - Tabuľa pamätná, datovanie: 1935, západne od kostola, parc.č. 529,
- hrob s pomníkom J. Hollého - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 798/1, v severnej časti cintorína, parc.č.2428, datovanie: 1854
- pomník padlým vojakom sovietskej armády - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 797/1, parc.č. 2428, na cintoríne, datovanie: 1945

V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky

Odsek: Intenzita využitia plôch sa nahrádza nasledovným textom:

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,
pre plochy zmien a doplnkov ZaD 2/ 2017 ZaD 2-2, ZaD 2-10,
pre plochy zmien a doplnkov ZaD 5-1 až ZaD 5-5
- 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, pre plochy zmien a doplnkov č.2/2017 ZaD 2-3, ZaD 2-9, ZaD 2-11, ZaD 2-13, ZaD 2-14
- 20% - pre rozvojovú plochu č. 1 a pre nové rozvojové plochy lokalít doplnkov D3, D4, D10, D11
- 7% - pre rozvojovú plochu zmien a doplnkov ZaD 5-6

Odsek: Architektonické regulatívy na koniec textu sa doplní nasledovný odstavec:

Pre rozvojové plochy s prevahou rekreácie a športu sa pre plochu 5-6 odporúča:

- druh stavby: rekreačná chata s architektonickým prevedením zodpovedajúcim danému regiónu (neodporúča sa zrubové prevedenie)
- počet podlaží: jednopodlažné s podkrovím
- maximálna zastavaná plocha: 100 m²
- tvar striech: sedlové strechy
- neumiestňovať doplnkové objekty (oplotenie, garáže, parkovacie miesta a pod.) mimo parciel rozvojovej plochy

Pre oplotenie navrhovaných plôch rekreácie a športu použiť:

- priehľadné oplotenie do výšky 150 cm čiastočne so zachovaním voľného priestoru pod plotom umožňujúcim migráciu menších živočíchov

KAPITOLA 2.6 NÁVRH CELKOVÉHO FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

Na konci kapitoly sa dopĺňa nová tabuľka a text v znení:

Označenie ZaD	výmera v ha	súčasnú využitie	funkčná územná zóna	hlavná funkcia - návrh
5-1	0,0970	Plochy záhrad rodinných domov (stav)	obytné územie	Plochy bývania v rodinných / bytových domoch
5-2	0,1183	Plochy záhrad rodinných domov (stav)	obytné územie	Plochy bývania v rodinných / bytových domoch
5-3	0,2274	Plochy občianskej vybavenosti (stav)	zmiešané územie	Plochy bývania v rodinných / bytových domoch
5-4	0,1134	Plochy záhrad rodinných domov (stav)	obytné územie	Plochy bývania v rodinných / bytových domoch
5-5	0,0022	Plochy lesných porastov a drevinnej vegetácie (stav)	obytné územie	Plochy bývania v rodinných / bytových domoch
5-6	0,6162	Trvalé trávnaté porasty (stav)	územie rekreácie	Plocha určená pre rozvoj rekreačných aktivít – výstavbu 2 objektov individuálnej rekreácie

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa Zmenami a doplnkami č. 5/2022 nemení. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci z pôvodného územného plánu. Preklasifikovaním plôch záhrad na obytné funkcie sa pôvodná koncepcia priestorového usporiadania nemení, rovnako ako aj rozšírením plôch športu a rekreácie v lokalite Pod Mariášom nie je ovplyvnená koncepcia priestorového usporiadania stanovená v platnom územnom pláne v znení jeho zmien a doplnkov.

Návrh funkčného využívania územia

Návrh zmien a doplnkov č. 5/2022 reflektuje požiadavky na využívanie územia samotných vlastníkov dotknutých parciel a to zmenou funkčného využívania definovaného územným plánom obce v znení zmien a doplnkov. Riešením týchto zmien a doplnkov je preto zmena funkčného využívania parciel ležiacich prevažne v zastavanom území obce, resp. na jeho okraji v zmysle rozvojových zámerov jednotlivých vlastníkov. Jedná sa prevažne o zmeny z funkcie záhrad pri rodinných domoch na plochy bývania v rodinných alebo bytových domoch, pričom celková koncepcia územného plánu nie je dotknutá. V prípade plochy ZaD 5-6 ide o priemet urbanistickej štúdie Pod Mariášom.

Lokalita ZaD 5-1 – regulačný blok R-A – Riešená plocha zmeny je situovaná v južnej časti zastavaného územia obce na parcelách č. 333/1, 2, 334/1 a 335/1. V platnom územnom pláne obce je plocha určená pre plochy záhrad rodinných domov. Návrhom týchto ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy bývania a čiastočne k záberu poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území.

Lokalita ZaD 5-2 – regulačný blok R-A – Riešená plocha zmeny je situovaná vo východnej časti zastavaného územia obce a čiastočne zasahuje aj mimo zastavaného územia na parcelách č. 116/1 a 2675/39, ktoré sú územným plánom určené na plochy záhrad a ornej pôdy. Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy bývania, k rozšíreniu hranice zastavaného územia a k záberu poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území i mimo neho.

Lokalita ZaD 5-3 – regulačný blok R-B – Riešená plocha zmeny je situovaná v centrálnej časti, na východnom okraji zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele k.ú. Dobrá Voda č. 2683/3, v platnom územnom pláne obce je plocha určená pre plochy občianskej vybavenosti. Návrhom ZaD sa mení funkčné využitie časti dotknutej plochy na plochy bývania. Dopravne je plocha napojená novo navrhovanou komunikáciou funkčnej triedy C3 vedúcou cez parcely 2697/1 E-registra KN, 494/136 a 494/103 C-registra KN. V koridore komunikácie sa predpokladá aj napojenie lokality 5-3 na technickú infraštruktúru. Nakoľko druh pozemku podľa katastra nehnuteľností predstavuje v tejto lokalite zastavané plochy a nádvorcia, záber poľnohospodárskej pôdy sa nepredpokladá.

Lokalita ZaD 5-4 – regulačný blok R-A – Dotknutá plocha je sa nachádza v centrálnej časti obce, v zastavanom území, na parcelách č. 267/1 a 267/2, ktoré sú určené pre plochy záhrad rodinných domov. Návrhom sa mení funkčné využitie na plochy bývania; nedochádza k rozšíreniu zastavaného územia, predpokladá sa záber poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita ZaD 5-5 – regulačný blok R-A – Riešená plocha zmeny je situovaná na severnom okraji zastavaného územia obce, na parcele č. 2426/13 a je platným územným plánom určená pre plochy lesných porastov a drevinnej vegetácie. Návrhom týchto zmien a doplnkov dochádza k zmene funkčného využitia na plochy bývania tak, aby sa s plochou 2-2 (riešená v rámci Zmien a doplnkov č. 2) vytvorila jedna súvislá plocha až po hranicu cesty. Ďalej dochádza k rozšíreniu hranice zastavaného územia ako aj k záberu poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita ZaD 5-6 – regulačný blok R-D – Dotknutá plocha leží mimo zastavaného územia obce Dobrá Voda, v lokalite Pod Mariášom, na doposiaľ nezastavaných plochách zelene ležiacich v ochrannom pásme lesa. Návrh reflektuje výsledky urbanistickej štúdie Pod Mariášom – v ZaD č. 5/2022 sa mení funkčné využitie z funkcie trvalé trávnaté porasty dotknutej parcely na plochy rekreácie a športu, dochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy, hranica zastavaného územia sa nerozširuje. Rozvojom lokality sa nebude obmedzovať obhospodarovanie lesa. Rozvoj na ploche je podmienený vysporiadaním majetkovo právnych vzťahov s Lesmi Slovenskej republiky, š.p., vrátane povolení vjazdu, uzavretia dohody podľa §25 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, ako aj Zmluvy o úprave vzájomných práv a povinností medzi stavebníkom a vlastníkom/obhospodarovateľom lesných pozemkov, ktorá rieši vzájomné nároky zmluvných strán v prípade škody na majetku vzniknutej v súvislosti s umiestnením stavby v ochrannom pásme lesa.

KAPITOLA 2.7 PODROBNÝ OPIS NÁVRHU FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE PODĽA FUNKČNÝCH SUBSYSTÉMOV

Podkapitola 2.7.1 Bývanie

Na koniec podkapitoly sa dopĺňa text v znení:

Pre bývanie ako hlavnú funkciu sa v zmenách a doplnkoch č. 5/2022 vymedzujú lokality ZaD 5-1, 5-2, 5-3, 5-4 a 5-5.

Celková kapacita uvedených lokalít je 7 rodinných domov. Pri obložnosti 2,64 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt pri využití týchto plôch je možné uvažovať s prírastkom 18 obyvateľov.

Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu podľa rozvojových plôch v lokalitách zmien a doplnkov č.5/2022

Označenie rozvojovej plochy	Počet rodinných domov
5-1	1
5-2	1
5-3	4
5-4	1
5-5	0

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

Zmeny a doplnky č. 5/2022 Územného plánu obce Dobrá Voda vymedzujú nové plochy pre rozvoj rekreácie a cestovného ruchu vo forme individuálnych chát určených na rekreáciu v rekreačnej časti „Pod Mariášom“ v lokalite ZaD 5-6 dostupnej existujúcou lesnou komunikáciou.

KAPITOLA 2.8 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

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

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch lokalít zmien a doplnkov č. 5/2022 sa zastavané územie rozšíri o:

- plochy zmien a doplnkov 5-2 a 5-5

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

Označenie rozvojovej plochy	Prírastok zastavaného územia výmera v ha
5-2	0,0022
5-5	0,0104
Spolu	0,0126 ha

KAPITOLA 2.9, VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Na konci kapitoly s dopĺňa text v znení:

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry nie sú dotknuté návrhom týchto zmien a doplnkov.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

KAPITOLA 2.10 NÁVRH NA RIEŠENIE ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

Na konci kapitoly s dopĺňa text v znení:

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami nie je dotknutý návrhom Zmien a doplnkov č. 5/2022.

Riešenie záujmov civilnej ochrany bude v zmysle §4 vyhlášky MV SR č.532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov. Pri realizácii rozvojových zámerov je nutné dodržiavať všetky predpisy a ustanovenia stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami budú všetky rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z..

Potenciálnu protipovodňovú ochranu si zabezpečí investor jednotlivých rozvojových zámerov v podrobnejšej dokumentácii s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nebude negatívne ovplyvňovať odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

Pri rozvoji územia je potrebné zohľadniť požiadavky civilnej ochrany obyvateľstva podľa zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany a vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

KAPITOLA 2.11 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ

Zmeny a doplnky č. 5/2022 ÚPN obce Dobrá Voda plne rešpektujú prvky ochrany prírody a tvorby krajiny vyplývajúce z platnej legislatívy. Lokality 5-1 až 5-5 ležia prevažne v zastavanom území obce.

Celé obec Dobrá Voda sa nachádza v CHKO to znamená v II. stupni územnej ochrany prírody a krajiny.

Pre riešenie lokality 5-6 (lokalita UŠ „Pod Mariášom“) platí druhý stupeň územnej ochrany prírody a krajiny, v súlade s § 13 a § 18 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane prírody“)

Dotknutá lokalita zmien a doplnkov č. 5/2022 – lokalita 5-6 – je umiestnená na území CHKO Malé Karpaty s druhým stupňom ochrany, kde platia ustanovenia ochrany prírody a krajiny podľa § 13 zákona. V blízkosti lokality sú zachované prvky historickej štruktúry krajiny. Ide o mozaiku lúk, pasienkov, ovocných sádov a lesných porastov. V zmysle miestneho Územného systému ekologickej stability vypracovaného pre katastrálne územie Dobrá Voda je dotknutá lokalita vedená ako plocha trvalé trávnaté porasty – lúky a pasienky, pričom cez východnú polovicu parcely prebieha biokoridor regionálneho významu RBk Blava.

Na dotknutej lokalite 5-6 bol zistený biotop - Lk1 Nížinné a podhorské kosné lúky - ovsikové lúky nížinné a podhorské (6510), ktorý je zaradený medzi biotopy európskeho významu, biotop je momentálne v priaznivom stave, lúka je každoročne kosená. Pre zachovanie a priaznivý stav biotopu Lk1 sa odporúča opakované kosenie. Na zásah do biotopu národného a európskeho významu je vždy potrebný súhlas príslušného orgánu ochrany prírody.

Z ornitologického hľadiska je lokalita ZaD č. 5/2022 5-6 dôležitá ako hniezdny biotop pre druhy viazané na lúky a pasienky a ako potravná báza pre niektoré druhy lesných vtákov doletujúcich sem z príľahlých lesov. Hranica CHVÚ Malé Karpaty (SKCHVU014) sa nachádza iba 100 metrov od dotknutej lokality. CHVÚ bolo vyhlásené na účely zachovania biotopov vybraných druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov a zabezpečenia ich prežitia a rozmnožovania; na dotknutý biotop sú viazané chránené druhy, ktoré sú predmetom ochrany CHVÚ, napr. včelár lesný (*Pernis apivorus*).

KAPITOLA 2.12 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Komunikačný systém obce Dobrá Voda a koncepcia rozvoja dopravy navrhnutá v platnom územnom pláne v znení zmien a doplnkov nie je dotknutý návrhom Zmien a doplnkov č. 5/2022.

Lokality zmien a doplnkov č. 5/2022 5-1, 5-2, 5-4, 5-5 a 5-6 sú už v súčasnosti dopravne napojené na dopravný systém obce. V rámci týchto zmien a doplnkov sa navrhuje nové dopravné napojenie lokality č. 5-3.

Podkapitola 2.12.1 Doprava

Odsek: Miestne komunikácie

Odstavec: *Celkový prehľad nových miestnych komunikácií.....*

sa dopĺňa textom s odrazníkom za posledný odrazník v odstavci:

- dopravné napojenie rozvojovej plochy ZaD 5-3 sa navrhuje prostredníctvom novej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3, ktorá zabezpečí obsluhu územia dotknutej lokality. Napojenie na jestvujúcu komunikáciu návrh predpokladá z ulice vedúcej k miestnej základnej škole cez parcely 2697/1 E-registra KN, 494/136 a 494/103 C-registra KN.

Odsek: **Statická doprava a zariadenia cestnej dopravy**

Parkovanie pre všetky lokality Zmien a doplnkov č. 5/2022 bude zabezpečené na vlastných pozemkoch.

Podkapitola 2.12.2 Vodné hospodárstvo

Odsek: **Hydrologické pomery**

Doplňa sa na koniec odseku text:

Pri realizácii rozvojových zámerov v lokalitách ZaD č. 5/2022 je potrebné rešpektovať:

- v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z.(Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 ochranné pásmo pri drobných vodných tokov v šírke min. 4 m od brehovej čiary,
- v ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.
- prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- ustanovenia Zákona č.364/2004 Z.z. o vodách, § 49 odst.2: „Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze,
- na pobrežných pozemkoch je potrebné neumiestňovať hnojiská, stavby, objekty alebo zariadenia, ktoré obsahujú škodlivé látky a nevykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť kvalitu vody a zhoršiť odtok povrchových vôd
- pri rozvoji lokality 5-2 rešpektovať existujúci odvodňovací kanál vrátane jeho ochranného pásma, prípadné križovanie alebo súbeh inžinierskych sietí a komunikácií s odvodňovacím kanálom je potrebné navrhovať a realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbeh melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“
- nižšie stupne dokumentácie pre lokalitu 5-6 budú obsahovať hydrogeologický posudok so zhodnotením dopadov navrhovanej výstavby a súvisiacich činností v tejto lokalite na vodárenský zdroj a bude navrhnutý spôsob ochrany vodného zdroja.

Odsek: Výpočet potreby vody

Zmeny a doplnky č. 5/2022 nepredpokladajú výrazný nárast potreby vody, nakoľko sa rozvoj riešených lokalít obmedzuje na rozšírenie bytových jednotiek o 7. Jednotlivé lokality sú na zásobovanie vodou napojené už v súčasnosti (lokality v zastavanom území obce alebo na jeho bezprostrednom okraji), pre lokalitu 5-6 je navrhnuté zásobovanie vodou vlastnou studňou (v zmysle Urbanistickej štúdie „Pod Mariášom“.) Z uvedeného dôvodu výpočet potreby zásobovania vodou návrh Zmien a doplnkov č. 5/2022 neuvádza.

Navrhovaná výstavba studne v lokalite ZaD 5-6 je považovaná za vodnú stavbu a preto je potrebné vypracovať hydrogeologický posudok s výpočtom množstva podzemnej vody a následne požiadať orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia podľa § 26 ods. 1 vodného zákona a na ich uskutočnenie a o vydanie povolenia na osobitné užívanie vôd podľa § 21 ods. 1 písm. b) prvý bod vodného zákona na odber podzemných vôd. Pri realizácii a následnom užívaní stavby je potrebné dbať na ochranu povrchových a podzemných vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.

Realizáciou stavby sa nesmú narušiť existujúce odtokové pomery v území.

Odsek: Odvádzanie dažďových vôd

Z navrhovaných nových rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít budú dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržané v území

(zachovanie retenčnej schopnosti územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve, vypúšťať do recipientu až po odznení prívalovej zrážky.

Odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD je potrebné riešiť v rámci pozemku investora stavby a pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku v maximálnej možnej miere využívať vsakovacie kapacity plôch zelene. V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby, aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.) a odtok povrchových vôd z predmetného územia bol spomalený v súlade s ekologickými limitmi využívania územia a ochrany prírody.

Návrh odvádzania a čistenia odpadových vôd z rozvojových lokalít bude zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. V rámci výstavby je potrebné realizovať opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok tak, aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z. z. podľa §9.

Podkapitola 2.12.3 Energetika

Odsek: Zásobovanie elektrickou energiou

Zmeny a doplnky č. 5/2022 nepredpokladajú výrazný nárast potreby elektrickej energie, nakoľko sa rozvoj riešených lokalít obmedzuje na rozšírenie bytových jednotiek o 7. Jednotlivé lokality sú na elektrickú energiu napojené už v súčasnosti. Z uvedeného dôvodu výpočet potreby zásobovania vodou návrh Zmien a doplnkov č. 5/2022 neuvádza.

Zásobovanie lokalít ZaD č. 5/2022 elektrickou energiou bude riešené individuálne až na základe týchto výkonových bilancií bude navrhnutý rozsah budovania distribučných sietí ako aj prípadná výstavba transformačnej stanice, z ktorej bude zabezpečené zásobovanie uvedenej novovzniknutej lokality elektrickou energiou. V nižších stupňoch dokumentácie ako aj pri samotnej realizácii rozvojových zámerov v dotknutých lokalitách je potrebné rešpektovať všetky jestvujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 36 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov. V prípade kolízií s existujúcimi energetickými zariadeniami je potrebné postupovať v zmysle zákona 251/2012 Zb.z v platnom znení a nadväzných legislatívnych predpisov, podľa ktorého náklady na preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia je povinný uhradiť ten, kto potrebu preložky vyvolal.

Odsek: Zásobovanie plynom

Zmeny a doplnky č. 5/2022 nepredpokladajú výrazný nárast potreby zemného plynu, nakoľko sa rozvoj riešených lokalít obmedzuje na rozšírenie bytových jednotiek o 7. Jednotlivé lokality sú na zásobovanie plynom napojené už v súčasnosti. Z uvedeného dôvodu výpočet potreby zásobovania plynom návrh Zmien a doplnkov č. 5/2022 neuvádza.

Plynifikácia riešených území sa navrhuje riešiť koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení SPP-D, ako prevádzkovateľa siete.

KAPITOLA 2.13 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Na konci kapitoly sa dopĺňa text v znení:

V lokalitách Zmien a doplnkov č. 5/2022 nepripustiť všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely. Pri návrhu riešenia konkrétnych zdrojov znečisťovania ovzdušia je potrebné rešpektovať zásady funkčného a priestorového usporiadania v záujmovom území, odporúčané je určiť primerané odstupové vzdialenosti

2.14 VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Táto kapitola nie je dotknutá návrhom ZaD č.5/2022 obce Dobrá Voda

2.15 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Riešené lokality Zmien a doplnkov č. 5/2022 sa nenachádzajú na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

KAPITOLA 2.16 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY PODĽA SAMOSTATNÝCH PREDPISOV

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde pre Zmeny a doplnky č. 5/2022 ÚPN obce Dobrá Voda je vypracované v zmysle náležitostí potrebných pre posúdenie žiadosti o perspektívne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

K vyhodnoteniu dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde pre Zmeny a doplnky č. 5/2022 ÚPN obce Dobrá Voda boli použité nasledovné vstupné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1.1.1990,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom (podklad: Výskumný ústav pôdoznanectva a ochrany pôdy, Bratislava),
- Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § zákona č. 220/2004 Z. z.,
- Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 376/2008, ktorým sa ustanovuje výška odvodu a spôsob platenia odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy,
- Podkladové materiály o vybudovaných hydromeliaračných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, š.p.
- Nariadenie vlády Slovenskej republiky č.58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

Odsek: POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA

Doplňa sa text a tabuľka:

V rámci riešenia Zmien a doplnkov č. 5/2022 obce Dobrá Voda je navrhovaných 6 rozvojových lokalít očíslovaných od 5-1 do 5-6. V lokalite zmien a doplnkov 5-3 nedochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy; vo vyhodnotení predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely túto lokalitu uvádzame z dôvodu prehľadu ako nepoľnohospodársku pôdu. V rámci lokalít 5-1, 5-2, 5-5 a 5-6 dochádza k čiastočnému záberu poľnohospodárskej pôdy. Zábery sú označené ako Z 5-1 až Z 5-6. Do bilancie záberov poľnohospodárskej pôdy je doplnená aj plocha pod navrhovanou komunikáciou sprístupňujúcou lokalitu 5-3 ako záber s označením Z 5-7.

Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy je spracované grafickou a tabuľkovou formou podľa lokalít, funkčného využitia, druhu pozemku, bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek a ich skupín kvality.

Zábery poľnohospodárskej pôdy sú vyhodnotené podľa jednotlivých rozvojových plôch, v závere so sumárom za všetky lokality zmien a doplnkov č. 5/2022. Poľnohospodárske pôdy každej zaberanej lokality sú členené podľa jednotlivých druhov pozemkov, BPEJ a produkčnej kategórie pôd (skupina BPEJ). Jednotlivé zábery sú graficky znázornené vo výkrese č. 6 – M 1:5000. Vyhodnotenie záberov PPF a LPF, kde sú rovnako ako v tabuľkovej časti lokality charakterizované poradovým číslom.

U nepoľnohospodárskych pôd (NPP) je vyhodnotenie obmedzené iba na sumár kategórií NPP (lesná pôda, vodná plocha, zastavaná plocha a ostatná plocha) spolu.

Vo výkrese č. 6 – M 1:5000. Vyhodnotenie záberov PPF a LPF, ktorá ktorá je súčasťou grafickej časti, je zrejmé, či ide o záber zastavaných plôch, ostatných plôch, vodných plôch, či lesných pôd.

Aby bol pri posudzovaní jednotlivých lokalít zohľadnený aj pomer poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôdy v jednotlivých lokalitách, bola tabuľka predpísaná vyhláškou Ministerstva pôdohospodárstva č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, doplnená o údaje týkajúce sa polohy lokality vo vzťahu k zastavanému územiu a výmery nepoľnohospodárskej pôdy v každej lokalite.

Predmetom súhlasu s budúcim možným využitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery podľa § 13 zákona č. 220/204 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je prirodzene iba poľnohospodárska pôda v jednotlivých lokalitách.

Trvalý záber celkom	1,2156
z celkového rozsahu záberu je	
záber nepoľnohospodárskej pôdy	0,2843
záber poľnohospodárskej pôdy	0,9313
zo záberu poľnohospodárskej pôdy je	
v zastavanom území	0,3061
mimo zastavaného územia	0,6252

Ochrana poľnohospodárskej pôdy pri nepoľnohospodárskom využití je zabezpečená ochranou najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedenej v prílohe č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. Do chránenej poľnohospodárskej pôdy nezasahujú rozvojové lokality riešené v týchto zmenách a doplnkoch – zaberané pôdy predstavujú skupinu 8, čo predstavuje menej kvalitné a produkčné pôdy.

Na lokalitách Zmien a doplnkov č. 5/2022 sa nenachádzajú hydromelioračné zariadenia (odvodnenie – drenáž) v správe Hydromeliorácie, š.p.

Tabuľka: Úhrnné hodnoty druhov pozemkov riešeného územia

Druh pozemku podľa KN		Celková výmera v ha	Podiel v %
2	Orná pôda	1,0131	1,08
5	Záhrada	0,2952	24,38
7	Trvalé trávnaté porasty	0,6230	51,26
13	Zastavané plochy a nádvorcia	0,2843	23,38
	SPOLU	1,2156	100%

ZHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

V zmysle zákona NR SR č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je treba osobitne chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedených v prílohe č.2 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

Tabuľka: Vyhodnotenie trvalého záberu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy

Typologicko-produkčná kategória pôd	Záber poľnohospodárskej pôdy (ha)	Podiel výmery danej kategórie z celkového záberu (%)
6-8	0,0126	1,35
bez určenia kategórie	0,9187	98,65
spolu	0,9313	100,00

Trvalý záber predstavuje 0,9313 ha poľnohospodárskej pôdy: z čoho sa nachádza mimo zastavaného územia obce 0,6252 ha, trvalý záber v zastavanom území obce predstavuje 0,3061 a ostatných 0,2843 ha pripadá na nepoľnohospodársku pôdu.

Približne 1,35% odnímanej pôdy predstavuje produkčné pôdy 8. kvalitatívnej skupiny, takmer 99% z odnímanej poľnohospodárskej pôdy predstavujú produkčné pôdy patriace do skupiny menej vhodné až nevhodné pôdy pre poľnohospodársku výrobu, zaradené do 7- 9. kvalitatívnej skupiny BPEJ.

Tabuľka: Vyhodnotenie dôsledkov nových rozvojových plôch na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ZaD č. 5/2022 Územného plánu obce Dobrá Voda

Lokalita	Kat. územie	Funkčné využitie												Iná informácia
			Výmera lokality	Záber plôch z toho		Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy						Vybudované hydro-melioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Záber NPP	
				spolu ha	v z. ú.	mimo z. ú.	spolu v ha	DRP	SK. BPEJ	BPEJ	v z. ú.			
Z 5-1	Dobrá Voda	bývanie	0,0970	0,0970		0,0657	5			0,0657		nie		
							13					nie		0,0313
Z 5-2a	Dobrá Voda	bývanie	0,1161	0,1161		0,1161	5			0,1161		nie		
Z 5-2b	Dobrá Voda	bývanie	0,0022		0,0022	0,0022	2	8	0290462		0,0022	nie		
Z 5-3	Dobrá Voda	bývanie	0,2274	0,2274			13					nie	0,2274	
Z 5-4	Dobrá Voda	bývanie	0,1134	0,1134		0,1134	5			0,1134		nie		
Z 5-5	Dobrá Voda	bývanie	0,0104		0,0104	0,0104	7	8	0290462		0,0104	nie		
Z 5-6	Dobrá Voda	rekreácia	0,6126		0,6126	0,6126	2				0,6126	nie		
Z 5-7	Dobrá Voda	doprava	0,0365	0,0365		0,0109	2			0,0109		nie		
							13					nie		0,0256
SPOLU			1,2156	0,5904	0,6252	0,9313				0,3061	0,6252		0,2843	

KAPITOLA 2.17 HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH,
EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Táto kapitola nie je dotknutá návrhom ZaD č.5/2022 obce Dobrá Voda

3. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ZÁVÄZNEJ ČASTI

Vysvetlivky: obyčajný text = pôvodný návrh ÚPN v znení zmien a doplnkov,

Podčiarknutá červená kurzíva = zmeny a doplnky č. 5/2022

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 obstarat' 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 chát 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 výrobnej zóne južne od obce, umožniť výstavbu nových objektov v rámci areálov (intenzifikácia)

REGULATÍVY 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
- 1 nadzemné podlažie + podkrovie pre územie „Pod Mariášom“

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
pre plochy zmien a doplnkov ZaD 2/ 2017 ZaD 2-2, ZaD 2-10,
pre plochy zmien a doplnkov ZaD 5-1 až 5-5
- 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
pre plochy zmien a doplnkov č.2/2017 ZaD 2-3, ZaD 2-9, ZaD 2-11, ZaD 2-13, ZaD 2-14
- 20% - pre rozvojovú plochu č. 1 a pre nové rozvojové plochy lokalít doplnkov D3, D4, D10, D11
- 10% - pre rozvojovú plochu č. 6
- 7% - pre rozvojovú plochu ZaD 5-6 („Pod Mariášom“)

- **Podiel nespevnených plôch**

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenou plochou sa rozumie zatrávnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatrávňovacími tvárniciami.

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

Pre rozvojovú plochu ZaD 5-1:

- rozvoj v lokalite je podmienený súhlasným stanoviskom správcu vodného toku na podklade hydrotechnického posúdenia toku Horná Blava.
- akékoľvek stavebné objekty v lokalite je potrebné umiestňovať až za hranicu ochranného pásma vodného toku.
- objekty v lokalite je odporúčané riešiť s úrovňou prízemí 0,5 metra nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov
- rodinný dom je odporúčané situovať do časti pozemku vzdialenejšej od vodného toku a časť pozemku v blízkosti vodného toku ponechať nezastavanú.

Pre rozvojovú plochu ZaD 5-6:

- v bloku je prípustné umiestniť maximálne 2 rekreačné objekty
- druh stavby: rekreačná chata s architektonickým prevedením zodpovedajúcim danému regiónu : odporúča sa použitie materiálov: drevo, prírodný kameň, tehla (neodporúča sa zrubové prevedenie
- odporúčaná farebnosť: prírodná farba dreva a biela omietnutá stena, prírodný kameň.
- počet podlaží: jednopodlažné s podkrovím
- tvar striech – sedlová strecha
- prípustné sú strechy so sklonom strešných rovín minimálne 20 stupňov.
- odporúčaný sklon strechy od 30 stupňov,
- odporúčaná je strešná krytina: prípustné sú krytiny keramické, betónové, kamenné, plechové
- farebnosť – zemité odtiene. Vylúčené sú krikľavé a sýte farby (napr. modrá, fialová,

červená).

- rovnaká krytina musí byť použitá na garáži a na vedľajších stavbách
- oplotenie: priehľadné do výšky 150 cm čiastočne so zachovaním voľného priestoru pod plotom pre migráciu menších živočíchov
- podiel zelene: 80%
- vzdialenosť rekreačných objektov od cesty do 10m s možnosťou vytvorenia izolačného pásu zelene)
- dodržiavať ustanovenia Zákona o lesoch č. 326/2005 Z.z.,
- vypracovať hydrogeologický posudok so zhodnotením dopadu navrhovanej výstavby a súvisiacich činností v tejto lokalite na vodárenský zdroj a navrhnúť spôsob ochrany vodného zdroja
- Vydanie územného rozhodnutia na rozvojovej ploche je podmienené vysporiadaním majetkovo právnych vzťahov s Lesmi Slovenskej republiky, š.p., vrátane povolení vjazdu, uzavretia dohody podľa §25 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, ako aj Zmluvy o úprave vzájomných práv a povinností medzi stavebníkom a vlastníkom/obhospodarovateľom lesných pozemkov, ktorá rieši vzájomné nároky zmluvných strán v prípade škody na majetku vzniknutej v súvislosti s umiestnením stavby v ochrannom pásme lesa.

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

Nepripustné funkčné využitie:

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

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Etapa výstavby:

- (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 A V ROZSAHU ZMIEN A DOPLNKOV Č. 2/2017 LOKALITA ZAD, 2-13

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

Etapa 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

Neprípustné funkčné využitie:

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

Etapa 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

Neprípustné funkčné využitie:

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

Etapa 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)

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

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Špecifické požiadavky:

- zachovanie krajinného priestoru a lúčnych biotopov

ROZVOJOVÉ PLOCHY LOKALÍT DOPLNKOV D3, D4, D5, D6, D7, D10, D11

a rozvojové plochy lokalít zmien a doplnkov č. 2/2017 2-2, 2-3, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-14

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

Nepripustné 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
- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

/ROZVOJOVÉ PLOCHY LOKALÍT ZMIEN A DOPLNKOV 5-1 AŽ 5-5Priradenie 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

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba (vrátane drobného chovu)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Etapa výstavby:

- (2022 – 2025)

Ďalšie ustanovenia:

- výstavbu rodinných domov je potrebné riešiť komplexne spolu s vybudovaním technickej infraštruktúry

/ROZVOJOVÁ PLOCHA LOKALÍT DOPLNKOV 5-6Priradenie 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

Etapa výstavby:

- I. (2022 – 2025)

Ďalšie ustanovenia:

- Tvar strechy - sedlová strecha
- Farebnosť objektov v zemitých odtieňoch, vylučuje sa použitie krikľavých a sýtych farieb

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 drobného 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**

Neprípustné 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

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba (okrem drobného 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)

Neprípustné 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:

- Oráčinovo-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

Podmiennečne 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
- čerpacie 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 zatrávňovacích 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
- plynofikovanie 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
- napojenie nových rozvojových plôch na technickú infraštruktúru riešiť predovšetkým vedením TI v koridoroch prístupových komunikácií k najbližšiemu bodu možného pripojenia
- konkrétne prípojky TI sa riešia až v nasledujúcich stupňoch projektovej dokumentácie v spolupráci so správcami TI a vlastníkami pozemkov,
- na odvádzanie vôd z povrchového odtoku je potrebné využívať v maximálnej možnej miere vsakovacie kapacity plôch zelene. V prípade odvádzania vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd je potrebné ešte pred spracovaním projektovej dokumentácie posúdiť – vykonať predchádzajúce zisťovanie oprávnenou osobou (hydrogeológom) podľa § 37 ods. 1 vodného zákona, so zameraním na zhodnotenie priepustnosti a samočistiacich schopností pôdy a horninového prostredia, zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd
- dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
- pri návrhu objektov TI rešpektovať pripomienky vlastníkov, resp. prevádzkovateľov dotknutých inžinierskych sietí.

3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

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

- hrad – NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 800/1-25, nachádza sa cca 1 km severozápadne od centrálnej časti obce, parc.č. 4096, 4090/1, vznik hradu: posledná tretina 13. až začiatok 14. stor.,
- kostol Narodenia Panny Márie – NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 800/1, v severnej časti obce, parc.č. 1, datovanie: 1820,
- pranie - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 800/1, pri kostole, parc.č.494/5, datovanie: 1718

- Socha na stípe - Pieta - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 11402/1-2, pamiatkový objekt č. 11402/1 – stíp, pamiatkový objekt č. 11402/2 – Pieta, pred kostolom, parc.č.494/5, datovanie: 1748.
- pamätný dom J. Hollého - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 2490/1, západne od kostola, parc.č. 529, datovanie: pol.19.stor.,
- fara a pamätná tabuľa J. Hollého - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 799/1-2, pamiatkový objekt č. 799/1 - Fara pamätná, datovanie: 1820, pamiatkový objekt č. 799/2 - Tabuľa pamätná, datovanie: 1935, západne od kostola, parc.č. 529.
- hrob s pomníkom J. Hollého - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 798/1, v severnej časti cintorína, parc.č.2428, datovanie: 1854
- pomník padlým vojakom sovietskej armády - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 797/1, parc.č. 2428, na cintoríne, datovanie: 1945

V bezprostrednom okolí okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky

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 vyvieracke 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:

- Krajský pamiatkový úrad Trnava eviduje na území obce Dobrá Voda viaceré archeologické nálezy a náleziská z viacerých období: neolitu, eneolitu, doby bronzovej, stredoveku, novoveku. Z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom riešenom území, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle

zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:

- Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, budovanie komunikácií, líniové stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.“

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 Slopý – 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 výrobnej zóne
- rekultivácia bývalého kameňolomu
- revitalizovať a dosadiť líniovú zeleň pozdĺž cesty III. triedy
- vybudovanie areálu na zber separovaného odpadu
- v rozvojových lokalitách ZaD č.5/2022 nepripustiť všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
- pri návrhu riešenia konkrétnych zdrojov znečisťovania ovzdušia rešpektovať zásady funkčného a priestorového usporiadania v záujmovom území. Odporúčané je určiť primerané odstupové vzdialenosti
- pri realizácii stavebných prác, pri ktorých je riziko vzniku prašných emisií (tuhých znečisťujúcich látok – TZL), je nutné prijať také opatrenia, ktoré minimalizujú prašnosť zasahujúcu do vonkajšieho ovzdušia.

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
- plochy ZaD č.2/2017 ZaD 2-2, ZaD 2-11, ZaD 2-13.
- plochy ZaD č.5/2022 ZaD 5-2, ZaD 5-5

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 pásma cestných stavieb

Ochranné pásma cestných stavieb určuje Zákon č. 135/1961 Z.z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

§ 11

Cestné ochranné pásma

(1) Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce slúžia cestné ochranné pásma. Pre jednotlivé druhy a kategórie týchto komunikácií určí šírku ochranných pásem vykonávací predpis, a to pri diaľniciach a cestách vyšších tried v rozsahu 50 až 100 metrov od osi príľahlého jazdného pásu, pri cestách nižších tried a miestnych komunikáciách 15 až 25 metrov od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. Cestné ochranné pásmo pre novobudované alebo rekonštruované diaľnice, cesty a miestne komunikácie vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia.

Vyhláška č. 35/1984, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon)
§ 15

(3) Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti

- - 100 metrov od osi vozovky príľahlého jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,
- - 50 metrov od osi vozovky cesty I. triedy,
- - 25 metrov od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia,
- - 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy,
- - 15 metrov od osi vozovky miestnej komunikácie I. a II. triedy.

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 zariadení elektrizačnej sústavy

Ochranné pásma zariadení elektrizačnej sústavy určuje Zákon č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

§ 43

Ochranné pásma

(1) Na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť oboch rovín od krajných vodičov je pri napätí

a) od 1 kV do 35 kV vrátane pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m, pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m, pre zavesené káblové vedenie 1 m,

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice

b) vonkajšieho vyhotovenia 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,

c) 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 a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení určuje Zákon č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

§ 79

Ochranné pásmo

(1) Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.

(2) Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je

a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,

e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,

f) 8 m pre technologické objekty,

§ 80

Bezpečnostné pásmo

(1) Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.

(2) Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je

a) 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,

b) 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,

h) 50 m pri regulačných staniach, filtračných staniach, armatúrnych uzloch,

(3) Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, a pri regulačných staniach so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa, lokalizovaných v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.

- 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:

Ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) určuje zákon č.131/2010 Z.z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov.

§ 15

- (7) Ochranné pásmo pohrebiska je 50 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

- ochrannom pásme môžu byť obcou – stavebným úradom povolené len stavby, ktoré majú pietny charakter so zameraním výlučne na poskytovanie služieb pre pohrebisko
- 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 vleč
- 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 nálezu 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 prieťahu cesty III. triedy zastavaným územím obce (navrhované + existujúce pre účely ich rekonštrukcie a rozšírenia)
- nová trafostanica na okraji rozvojovej plochy č. 1
- prívodné 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