

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 obstaráť a schváliť územný plán zóny

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

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

3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

ZÁSADY ORGANIZÁCIE ÚZEMIA Z HĽADISKA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

- pri plošnom rozvoji obce rešpektovať prírodné limity priestorovej expanzie zastavaného územia
- vyvážiť pôdorys obce vytvorením nových obytných ulíc na severozápadnom a juhovýchodnom okraji obce
- podporiť priestorové pôsobenie hlavnej kompozičnej osi situovaním objektov vybavenosti na tejto osi
- dokompleťovať 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 nenavrhopovať 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 reprofiliácia 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 vysielateľov 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 tvárnicami.

Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie a výroba – jednotne: 30%

• Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

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

• Architektonické regulatívy

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

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

Pre rozvojovú plochu č. 8a:

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

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 prízemnia 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 kriklavé 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)*
- *oddržiavať 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

Neprípustné 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

Nepripustné 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

Nepripustné 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
-

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Etapa výstavby:

- I. (2010 – 2018)

/ROZVOJOVÁ PLOCHA Č. 7 E

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia – agroturistika**

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)

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

ROZVOJOVÁ PLOCHA LOKALITY DOPLNKU D2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia** – agroturistika

Prípustné funkčné využitie:

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

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Špecifické požiadavky:

- zachovanie krajinného priestoru a lúčnych biotopov

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

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

Neprípustné funkčné využitie:

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

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

ROZVOJOVÉ PLOCHY LOKALÍT DOPLNKOV D13, D14

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia** – chaty

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

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

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:

- 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 5-6

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **rekreácia – chaty**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

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 drobnohovu 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 chovu do 5 ks ošípaných alebo 3 ks HD)
- priemyselná výroba
- logistické prevádzky

EXISTUJÚCE REKREAČNÉ ÚZEMIE – REGULAČNÝ BLOK R–D

Vymedzenie:

- rekreačné stredisko a chatová osada „Pod Mariášom“

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

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

Prípustné funkčné využitie:

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

Neprípustné funkčné využitie:

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

EXISTUJÚCE REKREAČNÉ ÚZEMIE – REGULAČNÝ BLOK R–E

Vymedzenie:

- areál bývalého družstva

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

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

Prípustné funkčné využitie:

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

Neprípustné funkčné využitie:

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

EXISTUJÚCE VÝROBNÉ ÚZEMIE – REGULAČNÝ BLOK R–F

Vymedzenie:

- areály kovovýroby, plničky vody a SAV

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **výroba a sklady**

Prípustné funkčné využitie:

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

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie (okrem existujúcich obytných budov)
- rekreácia
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- živočíšna výroba (okrem chovu laboratórných 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 priečahu 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 novonavrhané 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 odstavňé plochy pri areáli kovovýroby, futbalovom ihrisku, v centrálnej zóne obce
- rekonštrukcia a dobudovanie chodníkov pre peších pozdĺž priečahu 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,
- pranier – NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 800/1, pri kostole, parc.č.494/5, datovanie: 1718
- Socha na stĺpe - Pieta - NKP zapísaná v ÚZPF SR pod č. 11402/1-2, pamiatkový objekt č. 11402/1 – stĺp, 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 vykrývačom, 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 nevidovaných 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 L'ahký 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, medzi 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 výrobnjej 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 príslušného 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 príslušného 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 obidvoch 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 staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch,

(3) Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, a pri regulačných staniaciach 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 pohrebnictve 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 vlek
- VP4: plocha pre zberný dvor
- VP5: plocha pre rozšírenie požiarnej stanice
- VP6: odstavné plochy

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

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

Územný plán obce Dobrá Voda nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

3.10 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a 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