## A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

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

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

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:
- regionálna (ÚPN-VÚC)
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

## 1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŹÍVANIA ÚZEMIA

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

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

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

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

## Funkčno-prevádzkové regulatívy

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

| Označenie | Lokalita – záväzný regulatív | Poznámka |
|---|---|---|
| A1 | Územie bývania – ÚB-1 Pri ihrisku-sever | Návrh do r. 2015 |
| A2 | Územie bývania – ÚB-2 Pri ihrisku-juh | Návrh do r. 2025 |
| A3 | Územie bývania – ÚB-3 Pri ihrisku-západ | Výhľad po r..2025 |
| A4 | Územie bývania – ÚB-4 Na zbytkoch | Návrh do r. 2015 |
| B1 | Územie bývania – ÚB-5 Sever-zadné dvory | Návrh do r. 2025 |
| B2 | Územie bývania – ÚB-6 Sever-vo výstavbe | Návrh do r. 2015 |
| B3 | Územie bývania – ÚB-7 Sever | Návrh do r. 2025 |
| C1 | Územie bývania – ÚB-6 Záhumenice | Výhľad po r. 2025 |
| D1 | Územie bývania – ÚB-7 Pri obôrke | Výhľad po r. 2025 |
| E | Územie bývania – ÚB-8 Obec v rozptyle | Návrh do r. 2015 |
| F1 | Územie zmiešané-bývanie a obč.vybavenosť<br>ÚBaOV-1 Historické jadro | Historické centrum |
| F2 | Územie zmiešané-bývanie a obč.vybavenosť<br>ÚBaOV- 2 Náves | Pôvodná zástavba |
| F3 | Územie obč.vybavenosti<br>ÚOV-1 Administratívne centrum | Pôvodná zástavba |
| G1 | Územie zmiešané –obč. vybavenosť a rekreácia<br>ÚOVaR-1 Pri jazierku | Návrh do r. 2025 |
| G2 | Územie zmiešané- obč.vybavenosť a šport<br>ÚOVaŠ-1 Športový areál +rozšírenie | Jestvujúci areál<br>Návrh do r. 2015 |
| H1 | Územie poľnohospodárskej výroby<br>ÚPV-1 Hospodársky dvor Bor.Sv.Jur | Jestvujúci areál |
| H2 | Územie poľnohospodárskej výroby<br>ÚPV-2 Hospodársky dvor Húšky | Jestvujúci areál |
| H3 | Územie zmiešané - poľnohosp.výroba a rekreácia<br>ÚPVaR-1 Agrofarma Tomky | Reprofilizácia<br>jestvujúceho areálu |
| H4 | Územie zmiešané - poľnohosp.výroba a rekreácia<br>ÚPVaR-2 Agroturistika Tomky | Reprofilizácia<br>jestvujúceho areálu |
| H5 | Územie zmiešané – poľnohosp. výroba a rekreácia<br>ÚPVaR-3 Poľnohospodárska usadlosť | Návrh do r. 2015 |
| i1 | Územie výroby ÚV-1 Tehelňa | Jestvujúci areál |
| i2 | Územie výroby ÚV-2 Hospodársky dvor | Jestvujúci areál |
| i3 | Územie výroby- ÚV-3 Pri družstve | Návrh do r. 2025 |
| J1 | Územie výroby- ÚV-4 DP Bor.Sv.Jur I. | |
| J2 | Územie výroby- ÚV-5 „Prieskumné ťaž.územie“ | |
| J3 | Územie výroby- ÚV-6 DP Bor.Sv.Jur II. | |
| K1 | Územie zmiešané-bývanie a rekreácia<br>ÚBaR-1 Osada Tomky - rozptyl | Pôvodná zástavba<br>Návrh do r.2015 a 2025 |
| K2 | Územie zmiešané-bývanie a rekreácia<br>ÚBaR-2 Osada Húšky - rozptyl | Pôvodná zástavba<br>Návrh do r.2015 a 2025 |
| K3 | Územie zmiešané-bývanie a rekreácia<br>ÚBaR-3 Osada Dolné Valy - rozptyl | Pôvodná zástavba<br>Návrh do r.2015 a 2025 |
| K4 | Územie zmiešané-bývanie a rekreácia<br>ÚBaR-3 Osada Mlyn pri Hladíkovi | Pôvodná zástavba<br>Návrh do r. 2025 |
| L1 | Územie rekreácie a CR<br>ÚRaCR-1 Chatová osada Tomky-sever | Pôvodná zástavba |

| | | |
|---|---|---|
| L2 | Územie rekreácie a CR<br>ÚRaCR-2 Autocamping Tomky | Pôvodná zástavba<br>Návrh do r. 2015 |
| L3 | Územie rekreácie a CR<br>ÚRaCR-3 Chatová osada Tomky-juh | Pôvodná zástavba |
| L4 | Územie rekreácie a CR<br>ÚRaCR-4 Motel Tomky | Pôvodná zástavba |
| L5 | Územie rekreácie a CR<br>ÚRaCR-5 Rekreačné zariadenie Vodárne- Tomky | Pôvodná zástavba |
| M | Územie obč.vybavenosti ÚOV 2-Cintorín-rezerva | Výhľad po r. 2025 |
| N | Územie na rekultiváciu<br>Úrek-1 Tehelňa-pôvodný ťažobný priestor | Návrh do r. 2015 |

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

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

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

- podmienky pre spôsob zástavby
- dominantný
- prípustný

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

**Podmienky pre umiestňovanie stavieb**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné rešpektovať platné právne predpisy a to najmä

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vykonávacie vyhlášky (napr. 374/1990 Zb., 94/2004 Z.z., 297/1994 Z.z., 523/2002 Z.z.)
- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách
- zákon č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní PP v znení neskorších predpisov
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

- zákon č. 488/2002 Z.z. o veterinárnej starostlivosti
- zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve
- zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov
- zákon č. 470/2005 Z.z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1001 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- a ostatných hygienických, požiarnych a bezpečnostných predpisov.

# REGULAČNÝ LIST

**Návrhové lokality s funkciou bývania:**

**A1 - Územie bývania ÚB-1 Pri ihrisku - sever**
**A2 - Územie bývania ÚB-2 Pri ihrisku - juh**
**A4 – Územie bývania ÚB-4 Na zbytkoch**
**B1 - Územie bývania ÚB-5 Sever-zadné dvory**
**B2 - Územie bývania ÚB-6 Sever-vo výstavbe**
**B3 - Územie bývania ÚB-7 Sever**
**E - Územie bývania ÚB-10 Obec v rozptyle**

**Podmienky pre funkčné využitie územia**

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch (lokalita B2)
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- zariadenia, prevádzky a činnosti, ktoré priamo aj nepriamo negatívne ovplyvňujú využitie susedných pozemkov pre účely bývania

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- izolované rodinné domy – 90 %

Prípustný spôsob zástavby
- dvojdomy – 10 %
- bytové domy (v lokalite B2 – 1-2 BD s max. 12 BJ)

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

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

Minimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – min. 500 $m^2$
- dvojdomy – min. 400 $m^2$
- bytové domy v lokalite B2 – nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m
- dvojdomy – min. šírka pozemku 16 m
- bytové domy v lokalite B2 – nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 30% celkovej výmery pozemku
- bytové domy v lokalite B2 – max. 40% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene
- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 30% celkovej výmery pozemku
- bytové domy v lokalite B2 – max. 30% celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P)
- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia (3 NP + P)

Odstupové vzdialenosti a stavebná čiara
- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- dvojdomy a bytové domy nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)

- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka
  - podľa okolitej zástavby (v lokalite E)

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

Optimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – 600-800 $m^2$
- dvojdomy – 500-700 $m^2$
- bytové domy – nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m
- dvojdomy – 18-20 m
- bytové domy – nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- 25 %

Optimálny podiel zelene
- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy a dvojdomy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie
- bytové domy – 2-3 nadzemné podlažia a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- izolované rodinné domy a dvojdomy- sedlová strecha so sklonom do $45^{o}$
- bytové domy – sedlová strecha, pultová strecha

Optimálne odstupové vzdialenosti
- izolované rodinné domy a dvojdomy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami
- bytové domy - odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)

- stavebná čiara – 6m od chodníka, v lokalite E podľa okolitej zástavby

Poznámka:

Pre výhľadové lokality po r. 2025

C1 - Územie bývania ÚB-8 Záhumenice
D1 - Územie bývania ÚB-9 Pri obôrke

sa predpokladajú aplikovať obdobné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

# REGULAČNÝ LIST

**Lokalita s funkciou bývania:**

**A3 – Územie bývania ÚB-3 Pri ihrisku-západ**

**Podmienky pre funkčné využitie územia**

Charakteristika územia
Plocha určená pre bytovú zástavbu bytovými domami.

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v bytových domoch
- doplnková vybavenosť (detské ihrisko, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- bytové domy –100 %

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

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

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- max. 40% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene
- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia (3 NP + P)

Odstupové vzdialenosti
- nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**
Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa
-

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- 30-40 %

Optimálny podiel zelene
- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov
- bytové domy – 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- bytové domy- šikmá strecha so sklonom do $45^{o}$

Optimálne odstupové vzdialenosti
- nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)
- stavebná čiara – 6m od chodníka

# REGULAČNÝ LIST

**Lokality so zmiešanou obytnou funkciou:**

**F1 Územie zmiešané –bývanie a obč.vybavenosť**
**– ÚBaOV-1 Obec – Historické jadro**
**F2 Územie zmiešané –bývanie a obč.vybavenosť**
**– ÚBaOV-2 Obec-Náves**
**F3 Územie zmiešané –bývanie a obč.vybavenosť**
**– ÚBaOV-3 Obec-Administratívne centrum**

Charakteristika územia
Plocha určená pre bývanie a občiansku vybavenosť (napr. obchody, služby, administratíva, múzeum, penzión, stravovanie, pohostinstvo, informačné centrum, zdravotné stredisko, zariadenie sociálnej starostlivosti, kluby, tržnica, zhromažďovací priestor)

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v rodinných domoch (nové RD v prielukách zástavby)
- chalupárska rekreácia
- občianska vybavenosť
  F1 (obchod, služby, administratíva, múzeum, penzión, stravovanie, informačné centrum, zdravotné ambulancie, zariadenia sociálnej starostlivosti, kluby)
  F2 (zhromažďovací priestor, tržnica)
  F3 (obecná administratíva)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže a sklady súvisiace s občianskou vybavenosťou)
- polyfunkcia občianskej vybavenosti a bývania
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- zariadenia civilnej ochrany

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- izolované rodinné domy
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty občianskej vybavenosti

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

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

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- max 50% z celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene
- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – max 2 nadzemné podlažia (1 NP+P)
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty – max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie

Odstupové vzdialenosti
- nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)
- stavebná čiara – podľa okolitej zástavby

**Podmienky pre novú zástavbu, rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.
Rozhodujúcim kritériom pre novú zástavbu a rekonštrukcie, prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo. Stavebná čiara sa stanovuje podľa existujúcej zástavby, najviac 5,5 m od chodníka.

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

Optimálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty 1 – 2 nadzemné podlažia a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- izolované rodinné domy – sedlová strecha so sklonom do $45^{o}$
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty - sedlová strecha so sklonom do $45^{o}$

# REGULAČNÝ LIST

**Lokalita so zmiešanou funkciou:**

**G1- Územie zmiešané – Občianska vybavenosť a rekreácia**
**ÚOVaR 1 Pri jazierku**

Charakteristika
Plocha určená pre dokompletovanie areálu vodnej plochy pre rekreačné potreby obce.
Plocha sa navrhuje využiť pre potreby obyvateľov a návštevníkov bez výstavby rekreačných chát a záhradkárskych osád. Vodnú plochy je potrebné využiť najmä pre krátkodobý oddych (napr. pikniky, miestne kultúrne podujatia – altánok).

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- rekreácia a oddych v prírodnom prostredí (pikniky)
- doplnková vybavenosť (altánok pre drobné kultúrno-spoločenské podujatia)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- výstavba rekreačných a záhradkárskych chát a domkov

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- plochy bez zástavby (vodné plochy, zeleň)

Prípustný spôsob zástavby
- doplnková vybavenosť (altánok)

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie

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

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene
- 25 %

Optimálna podlažnosť objektov
- doplnková vybavenosť – 1 nadzemné podlažie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- nestanovuje sa

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

# REGULAČNÝ LIST

**Lokalita so zmiešanou funkciou:**

**G2 – Územie zmiešané – Občianska vybavenosť a šport**
**ÚOVaŠ 1 – Športový areál**

**Charakteristika**
Plocha určená pre dokompletovanie a dobudovanie futbalového ihriska na športový areál obce.

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- športové ihriská a tréningové plochy
- doplnková vybavenosť (tribúny, drobné hospodárske objekty, šatne so sociálnym vybavením, drobná obchodná vybavenosť a služby)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- športové ihriská a plochy – min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby
- drobná vybavenosť súvisiaca so športovými ihriskami a plochami

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa (závislá od druhu športových ihrísk a plôch)

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa (závislá od druhu športových ihrísk a plôch)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- max. 75% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

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

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- 60 %

Optimálny podiel vysokej zelene
- 40 %

Optimálna podlažnosť objektov
- drobná vybavenosť – 1 nadzemné podlažie a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- drobná vybavenosť – šikmá strecha so sklonom do $45^{o}$

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

# REGULAČNÝ LIST

**Lokality s funkciou poľnohospodárskej výroby:**

**H1 - Územie výroby - poľnohospodárstvo**
**ÚPV 1 – Hospodársky dvor Borský Svätý Jur**

**H2 - Územie výroby - poľnohospodárstvo**
**ÚPV 2 – Hospodársky dvor Húšky**

Charakteristika
Plochy pre poľnohospodársku výrobu, sklady, výrobu a výrobné služby

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- poľnohospodárska výroba, výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, sklady obchodného charakteru,
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami ÚPV 1 a ÚPV 2
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- bývanie
- rekreácia a šport
- poľnohospodárska výroba a výroba ekologicky zaťažujúca životné prostredie

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- 60 %

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovie

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

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene
- 20-30 %

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

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- nestanovuje sa

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

# REGULAČNÝ LIST

**Lokality s funkciou poľnohospodárskej výroby a CR – agroturistika:**

**H3 – Územie poľnohospodárskej výroby a rekreácie**
**ÚPVaR 1 – Agrofarma Tomky – reprofilovaný areál**

**H4 – Územie poľnohospodárskej výroby a rekreácie**
**ÚPVaR 2 – Agroturistika Tomky – reprofilovaný areál**

**H5 – Územie poľnohospodárskej výroby a rekreácie**
**ÚPVaR 3 – Poľnohospodárska usadlosť**

Charakteristika
Plocha určená pre dokompletovanie agroturistického areálu.
Plocha sa navrhuje využiť pre potreby obyvateľov a návštevníkov bez výstavby rekreačných chát a záhradkárskych osád.

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- krátkodobé ubytovanie (agrohotel)
- stravovanie
- špecifická vybavenosť – chov koní, malochov hospodárskych zvierat
- doplnková vybavenosť súvisiaca s agroturistickým centrom
- bývanie pohotovostné
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná výroba a poľnohospodárska veľkovýroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- výstavba rekreačných a záhradkárskych chát a domkov
- veľkochov hospodárskych zvierat

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- samostatne stojace objekty

Prípustný spôsob zástavby
- využitie existujúcich objektov
- špecifická vybavenosť (chov koní a malochov hospodárskych zvierat)

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie
- špecifická vybavenosť – max . 1 nadzemné podlažie

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

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene
- 25 %

Optimálna podlažnosť objektov
- doplnková a špecifická vybavenosť – 1-2 nadzemné podlažia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- nestanovuje sa

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

# REGULAČNÝ LIST

**Lokality s funkciou výroby:**

**i1 - Územie výroby**
**ÚV 1 – Výrobný areál Tehelňa**

**i2 - Územie výroby**
**ÚV 2 – Výrobný areál Hospodársky dvor Borský Svätý Jur**

**i3 - Územie výroby**
**ÚV 3 – Výrobný areál Pri družstve Borský Svätý Jur**

Charakteristika
Plochy pre výrobu, sklady a výrobné služby

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- výrobné prevádzky, servisné, opravárske a technické služby, sklady obchodného charakteru,
- technické služby obce (i1)
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami ÚV 1, ÚV2 a ÚV3
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- bývanie
- rekreácia a šport
- veľkochov hospodárskych zvierat
- výroba zaťažujúca ekologicky životné prostredie

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- 60 %

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovie

Odstupové vzdialenosti
- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene
- 20-30 %

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

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- nestanovuje sa

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

**REGULAČNÝ LIST**

**Lokality s funkciou – Dobývací priestor vyhradených nerastov:**

**J1 – Územie výroby (ťažba)**
**ÚV 4 Ťažobný areál DP Borský svätý Jur I.**

**J2 – Územie výroby (ťažba)**
**ÚV 5 Ťažobný areál – „prieskumné územie“**

**J3 – Územie výroby (ťažba)**
**ÚV 6 Ťažobný areál DP Borský svätý Jur II.**

**Podmienky pre funkčné využitie územia**

Charakteristika územia
Plocha určená pre dobývanie pieskov a štrkopieskov.

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- dobývanie pieskov a štrkopieskov, tehliarskych surovín
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, a zariadenia pre ťažbu)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy izolačnej zelene

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- bývanie
- rekreácia
- občianska vybavenosť
- výroba a sklady nesúvisiace s ťažbou

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

# REGULAČNÝ LIST

**Lokality so zmiešanou funkciou – bývanie a rekreácia:**

**K1 –Územie zmiešané – bývanie a rekreácia**
**ÚBaR-1 Osada Tomky**

**K2 –Územie zmiešané – bývanie a rekreácia**
**ÚBaR-2 Osada Húšky**

**K3 –Územie zmiešané – bývanie a rekreácia**
**ÚBaR-3 Osada Dolné Valy**

**K4 –Územie zmiešané – bývanie a rekreácia**
**ÚBaR-4 Mlyn pri Hladíkovi**

**Podmienky pre funkčné využitie územia**

Charakteristika územia
Plocha určená pre zmiešanú funkciu bývania, občianskej vybavenosti a chalupársku rekreáciu.

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

**Podmienky pre rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.
Rozhodujúcim kritériom novú zástavbu, pre rekonštrukcie, prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.
Stavebná čiara podľa okolitej zástavby, max 5,5 m od chodníka.

# REGULAČNÝ LIST

**Lokality s funkciou rekreácie a cestovného ruchu bez kapacitného rozvoja:**

**L1 –Územie rekreácie a cestovného ruchu**
**ÚRaCR-1 Chatová osada Tomky - sever**

**L3 –Územie rekreácie a cestovného ruchu**
**ÚRaCR-3 Chatová osada Tomky - juh**

**L5 –Územie rekreácie a cestovného ruchu**
**ÚRaCR-5 Rekreačné zariadenie Tomky - Vodárne**

**Podmienky pre funkčné využitie územia**

Charakteristika územia
Plocha určená pre chatovú rekreáciu bez rozvoja.

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- chatová rekreácia
- doplnková vybavenosť (drobné zariadenia technickej vybavenosti územia)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

**Podmienky pre rekonštrukcie zástavby chatovej oblasti – záväzné**

Rozhodujúcim kritériom pre rekonštrukcie existujúcich rekreačných chát musí byť zachovanie rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na okolité chatové objekty.

# REGULAČNÝ LIST

**Lokality s funkciou rekreácie a cestovného ruchu:**

**L2 –Územie rekreácie a cestovného ruchu**
**ÚRaCR-2 Turistický areál Tomky - autocamping**

**L4 –Územie rekreácie**
**ÚRaCR-3 Tomky - motel**

**Podmienky pre funkčné využitie územia**

Charakteristika územia
Plocha určená pre dokompletovanie areálov autocampingu a motelu.

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- prechodné ubytovanie
- sezónne stravovanie
- doplnková vybavenosť (rekreačno-športová vybavenosť)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- individuálna chatová rekreácia

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

**Podmienky pre rozvoj a rekonštrukcie zástavby – záväzné**

Rozhodujúcim kritériom pre novú zástavbu a rekonštrukcie existujúcich objektov musí byť zachovanie rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na okolitú rekreačnú zástavbu.

# REGULAČNÝ LIST

**Výhľadové územie s funkciou občianskej vybavenosti – rozšírenie cintorína:**

**M – Územie občianskej vybavenosti**
**ÚOV-1 Rozšírenie cintorína_**

Charakteristika
Plocha určená pre rozšírenie cintorína s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- cintorín
- doplnková vybavenosť (pietne miesto, kolumbárium, dom smútku)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- cintorín – min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby
- drobná vybavenosť (pietne miesto, kolumbárium)

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- 70-80 %

Optimálny podiel vysokej zelene
- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov
- nestanovuje sa

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- nestanovuje sa

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

Poznámka:

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia pre výhľadové rozšírenie cintorína sú smerného charakteru.

.

# REGULAČNÝ LIST

**Územie pre rekultiváciu:**

**N – Územie na rekultiváciu**
**Úrek-1 Teheľňa-pôvodný ťažobný priestor**

Charakteristika
Plocha určená na rekultiváciu pôvodného ťažobného priestoru tehelne.

Prípustné – vhodné funkčné využitie
- zeleň so zachovaním hniezdiska brehule

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- rekreácia a šport

**Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 80% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- nestanovuje sa

Odstupové vzdialenosti
- nestanovuje sa

## 2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Pre rozvoj zariadení občianskej vybavenosti (OV) sa stanovujú nasledovné zásady:

Nekomerčná OV

- Nekomerčnú OV je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce formou využitia existujúcej zástavby (sociálne služby v lokalite F1) a formou novej výstavby v samostatných objektoch (tržnica, zhromažďovací priestor v lokalite F2).
- Rozvoj miestneho športového vybavenie je potrebné riešiť dobudovaním areálu futbalového ihriska pre účely športového areálu obce a mimoškolské aktivity a voľný čas detí – lokalita G2.

Komerčná OV

- Komerčnú OV celoobecného charakteru je potrebné sústreďovať do lokalít F1 a F2, najmä využívaním existujúceho domového fondu..
- Pre umiestňovanie základnej OV (obchod a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti. V rozvojových lokalitách A1 – A4 je potrebné sústrediť základnú OV najmä v rámci navrhovaných bytových domov (lokalita A3, B2) .

## 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

**Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť – záväzné**

### Doprava

- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN,
- riešiť dopravné závady
  - zlý stav povrchu komunikácií III/00255 a III/50317
  - prašný povrch miestnych komunikácií v častiach Dolné Valy a Húšky
  - zástavky SAD bez zastávkových zálivov a prístreškov.

### Technická vybavenosť

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať hlavné trasy vzdušných a podzemných inžinierskych sietí, tj. nadradené sústavy elektriny, plynu vodovodu a telekomunikácií a ich ochranné pásma,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré sú rezervované ako verejnoprospešné stavby,

- navrhované plochy pre technickú vybavenosť a jej zariadenia (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) a líniové stavby rezervovať ako plochy pre verejnoprospešné stavby,
- všetky vzdušné vedenia, najmä v zastavanom území obce postupne nahrádzať káblovými vedeniami,
- vypracovať Program odpadového hospodárstva pre obec Borský Svätý Jur podľa zákona č. 233/2001 Z.z. o odpadoch,
- rešpektovať zákon č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a vyžiadať si súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby vysoké 100 m a viac nad okolitú krajinu, vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu, na zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice, zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

**Špeciálna vybavenosť – CO, PO**

- z hľadiska riešenia záujmov civilnej ochrany (CO) v rámci rozvojových zámerov sa odporúča hlavne v obytných územiach budovanie ochranných stavieb – úkrytov budovaných svojpomocou (ÚBS) v pivničných priestoroch rodinných domov (dvojúčelové zariadenia)
- v prípade riešenia stálych alebo havarijných úkrytov a ich umiestnenia (§ 13 ods. 8 písm. f/ vyhlášky č. 55/2001 Z.z.) v stupni ÚPN-Z je potrebné ich zaradenie do kategórie verejnoprospešných stavieb
- problematika požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty bude riešená podľa platných STN
- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy sa navrhujú podľa § 81-83 vyhlášky č. 288/2000 Z.z. nasledovne:
  - prístupová komunikácia na protipožiarny zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby , pri rodinnom dome 50 m od objektu
  - prístupová komunikácia nemusí byť samostatne vybudovaná k stavbe, ak by náklady na jej budovanie boli neúmerne vysoké, alebo ak sa budova nachádza na ťažko prístupnom alebo odľahlom mieste
  - prístupové komunikácie musia mať trvalo voľnú šírku min. 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť min. 80 kN (do trvalo voľnej šírky sa nezapočítava parkovací pruh)
  - vjazd na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať min. šírku 3,5 m a výšku min. 4,5 m
  - nástupná plocha musí byť vybudovaná pre stavby o výške nad 9 m
  - nástupná plocha musí byť široká min. 3,5 m, mať sklon max. 2%, mať únosnosť rovnakú ako prístupová komunikácia, byť trvalo voľná, označená dopravnou značkou .zákaz státia“
  - zásobovanie požiarnou vodou riešiť z miestnej vodovodnej siete

## 4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KÚLTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE.

**Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt**

- Dôsledné uplatňovanie Uznesenia vlády SR č. 14/1991 Zb., ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu „Koncepcie záchrany kultúrneho dedičstva SR“.

- Chrániť kultúrne pamiatky v k.ú. obce.

Na území obce sa nachádzajú objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, ktoré je nevyhnutné zachovať a chrániť:

- Kríž (ÚZPF SR č. 568) –situovaný na začiatku obce,
- Kostol sv. Juraja (ÚZPF SR č. 569) –rímsko-katolícky kostol sv. Juraja – situovaný v strede obce, ranobarokový, postavený v roku 1676, prístavba bočnej lode a nadstavba veže z konca 19.storočia. Dvojloďová stavba s rovným uzáverom presbytéria a vežou predstavanou na osi západnej fasády. Pôvodná baroková loď a presbytérium zaklenuté valenou lunetovou klenbou so štukovými geometrickými obrazcami. Bočná loď má pruské klenby. Exteriér kostola je členený lizénami. Nadstavba veže je oktogonálna s prilbicovou strechou a laternou.

Okrem objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR sa na území obce nachádzajú nasledovné solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou:

- Kaplnka vo viniciach – baroková so sochou sv. Urbana z roku 1719,
- Kaplnka na cintoríne – postavená v romantizujúcom slohu z roku 1893
- Kaplnka sv. Jána Nepomuckého – baroková, situovaná na konci obce, z roku 1756,
- Prícestná kaplnka sv. Vendelína – so sochou svätca, z roku 1870,
- Prícestná socha sv. Floriána – baroková , z roku 1778,
- Kaplnka v osade Tomky,
- Kaplnka v osade Húšky
- Božia muka
- Súsošie Piety z roku 1715,
- Súsošie sv. Trojice,
- Kaštieľ rodiny baróna J. Černého z roku 1844

Na území obce sa vyskytuje pôvodná dobová zástavba. Charakterizovaná je typickou ľudovou architektúrou, ktorú predstavujú domy so štítom do ulice, ktorých krídla sú orientované do hĺbky parcely a vstup je situovaný z dvora, ojedinelo tzv. gazdovské domy sú orientované na šírku parcely so vstupom umiestneným v strede uličnej fasády.

Reprezentantmi štítových domov sú napr. domy na ulici SNP č. 36,38,39, 89, 92, 99,, 117, 118, 119, 120, 125, 127, 448, 447, na ulici Ľ. Štúra č. 318, 319, 320, 335,

na Hviezdoslavovej ulici č. 266, 268, 269, 270, 316, 306 a skupina domov v západnej časti Hviezdoslavovej ulice.

Reprezentantmi domov šírkovo orientovaných sú napr. domy na ulici SNP č. 54,56, 468,461, na ulici Ľ. Štúra č. 321, 322, na ulici Hviezdoslavovej č. 265.

Krajský pamiatkový úrad v Trnave odporúča uvedené objekty zachovať pre ich autentické a hmotové stvárnenie, výraz fasád ako aj ich dobové výplne – doklad pôvodnej historickej zástavby obce. Pri obnove , dostavbe a novej výstavbe sa požaduje zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na výraznú historickú architektonickú dominantu v území – r.k.kostol.

- Chrániť archeologické náleziská v k.ú. obce

V zastavanom území obce aj mimo tohto územia sú Archeologickým ústavom SAV v Nitre evidované archeologické nálezy z viacerých období a na viacerých miestach sa predpokladá výskyt archeologických nálezísk (obdobie eneolitu, laténskej doby, rímskeho obdobia a nález stredovekej zaniknutej dediny). Je preto možné, že pri zemných prácach budú zistené archeologické nálezy, resp. archeologické situácie. Z uvedených dôvodov je potrebné rešpektovať zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce je povinný vyžiadať si od Krajského pamiatkového úradu v Trnave v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania stanovisko z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže prísť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.

**Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene.**

- Rešpektovať navrhované prvky RÚSES, ktoré vyžadujú vlastné fyzické dotvorenie napríklad revitalizáciou zregulovaných častí tokov, kompletizáciou sprievodnej vegetácie, výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšením podielu trávnych porastov.
- Priame napĺňanie zámerov je nutné realizovať podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a podľa nasledovných zásad:

**<u>Ochrana prírody</u>**

V riešenom území sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územia CHKO Záhorie podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
CHKO Záhorie patrí do časti Bor. V území CHKO Záhorie je stanovený druhý stupeň ochrany.

V riešenom území sa nachádza časť Národnej prírodnej rezervácie NPR Červený rybník. NPR má výmeru 416,7ha a nachádza sa v k.ú. Borský Svätý Jur a Lakšárska Nová Ves. Toto územie je zaradené aj medzi CHÚEV (SKUEV 0179) ochrana spoločenstiev mokradí, v riešenom území platí 2. – 4. stupeň ochrany.

Do západnej časti riešeného územia zasahuje Chránené vtáčie územie CHVÚ Záhorské Pomoravie.

**Návrh na ochranu prírody**

V riešenom území sa navrhuje na ochranu

**- nP26** Studená voda – ako prírodná pamiatka, výmera 87,2 ha
**- nA20** Sekule – Piesky – ako chránený areál, výmera 75 ha ( v dotyku s riešeným územím)

Návrh lesov osobitného určenia

Lesy hospodárske sa navrhujú prekategorizovať na lesy osobitného určenia na plochách jestvujúcich a navrhovaných chránených území a na územiach navrhovaných na biocentrá.

**Ekologicky významné segmenty**

- vodné plochy
- vodné toky
- lesné porasty
- trvalé trávne porasty
- podmáčané lúky
- plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území
- všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti využívanej na poľnohospodárske účely

**Ekologicky významné lokality**

- Areál bývalej tehelne – hniezdište brehule obyčajnej
- Podmáčané trávne porasty pri Studenej vode – návrh na ochranu nP26
- Červený rybník – NPR, spoločenstvo mokradí

**Priemet RÚSES okresu Senica**

**nBC 2** Červený rybník – nadregionálne biocentrum, časť zasahuje do riešeného územia, súčasťou je NPR Červený rybník, ktorý je aj CHÚEV (SKUEV 0179), tvoria ho lesné porasty , podmáčané trávne porasty a vodné plochy.
Stresové faktory: lesné porasty patria do lesov hospodárskych, blízkosť hospodárskych usadlostí a rekreačných osád.
Návrh: v tesnej blízkosti obmedziť poľnohospodársku činnosť, obmedziť agrochemikálie. Lesy hospodárske prekategorizovať na lesy osobitného určenia, monokultúry borovice postupne meniť na lesné porasty zmiešané.

**rBC27** Sekule – Piesky – regionálne biocentrum, časť zasahuje do riešeného územia, tvoria ho lesné porasty, trvalé trávne porasty, vodné plochy navrhovaného chráneného areálu Sekule – Piesky a menšími plochami ornej pôdy.
Stresové faktory: z jednej strany hranicu biocentra tvorí diaľnica, lesné porasty sú hospodárske.

Návrh: plochy ornej pôdy zmeniť na trvalé trávne porasty, lesy hospodárske prekategorizovať na lesy osobitného určenia.

**rBC30** Studená voda **–** regionálne biocentrum, súčasťou je navrhované chránené územie Studená voda, navrhované ako prírodná pamiatka s rozlohou 87,2ha. Je tvorené vodnými plochami, trvalými trávnymi porastmi a lesnými porastmi.
Stresové faktory: okolo vodných plôch sa rozširuje rekreačná a chatová osada bez dostatočnej likvidácie odpadov.
Návrh: posilniť brehové porasty, regulovať výstavbu rekreačných objektov, zabezpečiť likvidáciu odpadových vôd. Lesy hospodárske prekategorizovať na lesy osobitného určenia, monokultúry borovice postupne meniť na lesné porasty zmiešané.

**rBK21** Lakšársky potok – regionálny biokoridor, časť prechádza riešeným územím, tvorený je vodným tokom s brehovými porastmi.
Stresové faktory: tok je regulovaný, brehová vegetácia v časti prechodu cez ornú pôdu chýba.
Návrh: vybudovať brehové porasty hlavne v častiach prechodu cez ornú pôdu.

**rBK24** rieka Myjava – regionálny biokoridor, časť prechádza riešeným územím, tvorí ho vodný tok s brehovou vegetáciou.
Stresové faktory: znečistený vodný tok, regulovaný, chýbajúca brehová vegetácia, prechod cez ornú pôdu, cez železnicu a diaľnicu.
Návrh: vybudovať pás brehovej vegetácie z obidvoch strán toku, obmedziť používanie agrochemikálií v blízkosti toku.

**Prvky MÚSES**

Biocentra

Biocentrá na miestnej úrovni nie sú navrhované.

Biokoridory

**mBK1** – biokoridor miestneho významu sa navrhuje v trase Baroškovho kanála. Tvorený je kanálom a sprievodnou zeleňou, prepája rBK24 Myjavu s rBC30 Studená voda.
Stresové faktory: odvodňovací kanál, nedostatok brehových porastov, prechod cez ornú pôdu a zastavané územie obce.
Návrh: doplniť brehové porasty hlavne v miestach prechodu cez ornú pôdu a zastavané územie, posilniť funkčnosť biokoridoru plošnými interakčnými prvkami.

**mBK2** - biokoridor miestneho významu sa navrhuje v trase kanála prepájajúceho rBC30 Studenú vodu s rBK21 Lakšárskym potokom. Tvorený je kanálom s brehovými porastmi.
Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu, miestami chýbajú brehové porasty.
Návrh: doplniť brehové porasty, posilniť funkčnosť biocentra vytvorením interakčných prvkov plošných.

Interakčné prvky plošné

Interakčné plochy plošné posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov. Sú tvorené plochami nelesnej drevinovej vegetácie, vodnými plochami, plochami TTP, lesnými porastmi a plochami verejnej zelene v obci.

Interakčné plochy líniové

Interakčné prvky líniové sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako líniová sprievodná zeleň pri vodných tokoch a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.

Plochy nelesnej drevinovej vegetácie

Navrhované plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV – bude to zeleň na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory. Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať s oddeleniami Štátnej ochrany prírody. Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržiavať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území sú:
- dubovo – hrabové lesy
- jaseňovo – brestovo – dubové a jelšové lužné lesy
- kyslomilné borovicové lesy na viatych pieskoch
- nátržníkové dubové lesy

Tieto lesné rastlinné spoločenstvá by sa v daných podmienkach v riešenom území vyvinuli ako stabilný autoregulačný systém bez zásahu človeka.

Líniová zeleň pôdoochranná

Líniová zeleň pôdoochranná sa navrhuje hlavne na plochách ornej pôdy nad 100 ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej veternou eróziou. Sú to pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie. Táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a tokov. Pri výsadbe dodržiavať drevinové zloženie podobné potenciálnej prirodzenej vegetácii.

**Návrhy ekostabilizačných opatrení**

Zvýšenie stability územia sa navrhuje na plochách priemyselných a skladových areálov a hospodárskych dvoroch, kde sú veľké plochy bez zelene. Navrhuje sa vytvoriť plochy na ozelenenie a vysadiť pásy izolačnej zelene okolo areálov.

Návrh na zalesnenie

Zalesnenie sa navrhuje na ploche bývalej tehelne, po ťažbe hliny tu vznikla aj vodná plocha, kde sa uhniezdili brehule obyčajné. Okolie vodnej plochy sa navrhuje

zalesniť a vytvoriť ochranný pás od zastavaného územia a plôch ornej pôdy. Plochy lesných porastov môžu byť kombinované s plochami trávnych porastov.

Ekostabilizačné opatrenia lužných lesov

- obnoviť pôvodné drevinové zloženie
- vytvoriť fragmenty génových základní
- pri obnove dodržať rámcové smernice LHP pre tvrdé lužné lesy s týmto zastúpením: dub 40-50%, jaseň 25-35%, topoľ domáci, brest, hrab, lipa, osika vŕba 15-25%
- pre mäkký lužný les: pôvodné druhy topoľov, osika, vŕba 100%
- výchovné ťažby realizovať prevažne negatívnym výberom
- pri obnove neuvoľňovať veľké plochy

## 5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia je potrebné dodržiavať nasledovné opatrenia a zásady:

- znižovanie znečistenia ovzdušia
  - plynofikácia obce
  - výrobné prevádzky bez zdrojov znečistenie ovzdušia (odlučovacia technika)

- ochrana znečistenia vôd
  - zabránenie priesakom znečisťujúcich látok do podzemných a povrchových vôd technickým riešením objektov a zariadení a zavádzaním nových technológii pri výstavbe
  - dobudovanie kanalizácie s čistením odpadových vôd

- ochrana negatívnych vplyvov dopravy a výroby
- realizácia obchvatných komunikácií mimo zastavaného územia obce a vytváranie protihlukových bariér
- výsadba pásov dvojetážovej izolačnej zelene

- minimalizácia vzniku a využívanie a správne zneškodňovanie odpadov
  - kompostovanie organického odpadu
  - separovaný zber

- zmena technológie poľnohospodárskej veľkovýroby
  - zmenšovanie honov
  - vytváranie pásov pôdoochrannej vegetácie dvojetážové v šírke cca 5 – 10m
  - vytváranie plôch NDV tzv. remízok
  - pestovanie viacročných kultúr na plochách postihnutých veternou eróziou
  - zmenenie kultúry z ornej pôdy na TTP, hlavne v okolí potokov, biocentier a biokoridorov
  - dodržiavanie agrotechnických a agrochemických opatrení

- optimalizovanie priestorovej štruktúry
  - rešpektovanie a akceptovanie ľudského merítka a základných kompozično-

priestorových fenoménov územia
- dotváranie životného prostredia na ekologických princípoch podľa kostry ekologickej stability MÚSES

## 6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch bola navrhnutá nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu k 1.1.1990 a naviac zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, prevažne pre funkciu bývania (A1-A4, B1-B2, C1,D1), občianskej vybavenosti (G1-G2), ktoré bezprostredne nadväzujú na zastavané územie obce (k 1.1.1990).

Územie výroby a technických služieb (i1-i3) sa navrhujú umiestniť mimo zastavaného územia obce.

Návrh na rozšírenie hranice zastavaného územia obce je vyznačená v grafickej časti dokumentácie ako záväzný regulatív (výkres č. 2A a 2B).

## 7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V katastrálnom území obce Borský Svätý Jur sú v súčasnosti vymedzené tieto ochranné pásma a chránené územia:
- ochranné pásma ciest podľa zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb.
- ochranné pásmo železnice podľa zákona č. 164/1996 Z.z. o dráhach
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 22 kV – 10 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 110 kV – 20 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča
- ochranné pásma vodných tokov – 3 m na každú stranu toku z dôvodov údržby a kontroly
- ochranné pásma lesa – 50 m od hranice lesného pozemku
- ochranné pásma ostatných zariadení technickej infraštruktúry podľa osobitných predpisov (trafostanice, regulačné stanice plynu, ČOV, čerpacia stanica vody)
- pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov podľa osobitného predpisu
- pásmo hygienickej ochrany cintorína – 50 m
- pásmo hygienickej ochrany od objektov živočíšnej výroby – do 250 m
- CHLÚ – VL Kúty (č.4) – lignit - ŠGÚDŠ
- CHLÚ Studienka – Závod s určeným DP – VL Studienka (č.51) – ropa poloparafinická – Nafta, a.s. Gbely
- CHLÚ Studienka – Závod s určeným DP – VL Závod (č.52) – ropa poloparafinická – Nafta, a.s. Gbely
- CHLÚ Borský Jur – VL Borský Jur (č.72) – zemný plyn – Nafta, a.s. Gbely
- CHLÚ Studienka – Závod s určeným DP – VL Studienka (č.74) – zemný plyn – Nafta, a.s. Gbely
- CHLÚ Studienka – Závod s určeným DP – VL Závod (č. 75) – zemný plyn – Nafta, a.s. Gbely

- CHLÚ Borský Jur I. s určeným DP – VL Borský Jur –východná časť (č.229) – tehliarske suroviny – Terraton
- CHLÚ Borský Jur II. s určeným DP – VL Borský Jur –Západná časť (č.230) – tehliarske suroviny – Terraton

V zmysle § 18 a § 19 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) povolenie stavieb a zariadení v chránenom ložiskovom území, ktoré nesúvisia s dobývaním, môže vydať orgán príslušný na povoľovanie stavieb a zariadení len so súhlasom príslušného obvodného banského úradu.

V ÚPN-O Borský Svätý Jur sa vymedzujú nasledovné ochranné pásma a chránené územia:
- ochranné pásma navrhovaných líniových trás technického vybavenia
- genofondové lokality – toky potokov, vodných plôch, lesných porastov, plochy nelesnej stromovej a krovitej vegetácie
- PP a LPF
- prírodné hodnoty a prvky ekologickej stability MÚSES
- historické a kultúrne pamiatky, archeologické náleziská

## 8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

### Plochy pre verejnoprospešné stavby

ÚPN-O navrhuje zablokovanie plôch pre výstavbu verejnoprospešných stavieb (VPS) a pre líniové stavby vymedzených v grafickej časti – výkres č. 2A a 2B.

Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:
- zariadenia občianskej vybavenosti – nekomerčné
- dopravné a technické vybavenie obce – komunikácie, vodohospodárske zariadenia, zariadenia energetiky a spojov

### Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené A1-A4, B1-B2, C1,D1, vyznačené v grafickej časti - výkres č. 2A a 2B.

### Plochy na asanáciu

Štruktúra zástavby, ako aj jednotlivé objekty v obci sú v pomerne dobrom stavebno-technickom stave, preto sa neuvažuje s asanáciami objektov z dôvodu technického stavu.

### Plochy pre chránené časti krajiny

ÚPN-O vymedzuje tieto plochy pre chránené časti krajiny:

Návrh plôch pre chránené časti krajiny je vyznačený v grafickej časti – výkres č. 6.

## B. URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

V záujme cieľavedomého rozvoja obytnej zástavby v lokalitách A1-A4 sa odporúča obstaranie a schválenie urbanistickej štúdie ako ÚPP so zámerom spresnenia zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

V záujme riešenia odvádzania dažďových a prívalových vôd a opatrení na ochranu pred povodňami sa odporúča obstaranie a schválenie územného generelu (vodohospodársky generel) podľa § 5 ods. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

## C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti – výkres č. 2A a 2B .

VPS-1 – Cestné komunikácie v lokalite A1 (Návrh do r.2015)
VPS-2 – Cestné komunikácie v lokalite A2 (Návrh do r.2025)
VPS-3 – Cestné komunikácie v lokalite A4 (Návrh do r.2015)
VPS-4 – Cestné komunikácie v lokalite B1 (Návrh do r.2025)
VPS-5 – Cestné komunikácie v lokalite B2 (Návrh do r.2015)
VPS-6 – Cestné komunikácie v lokalite B3 (Návrh do r.2025)
VPS-7 – Areál občianskej vybavenosti v lokalite G1 (Návrh do r.2025)
VPS-8 – Športový areál - rozšírenie v lokalite G2 (Návrh do r. 2015)
VPS-9 – Tržnica v lokalite F2 (Návrh do r. 2015)

Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia s čistením odpadových vôd, rozvody a zariadenia pre rozvod zemného plynu, rozvod elektrickej energie a zariadenia pre rozvod elektrickej energie, rozvody a zariadenia verejného osvetlenia, rozvody a zariadenia telekomunikačnej siete).

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

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

## D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

Stavebná uzávera sa nestanovuje.