

1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Obecné zastupiteľstvo v Záhorskej Vsi uznesením OZ č. 75/2002 zo dňa 29.11.2002 schválilo Územný plán obce Záhorská Ves a Všeobecné záväzné nariadenie č. 05/2002. o záväzných častiach Územného plánu obce Záhorská Ves. Následne uznesením č. 54/2007 zo dňa 16.5.2007 schválilo Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu obce Záhorská Ves a Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2007, ktorým sa menia a dopĺňajú záväzné časti ÚPN-O Záhorská Ves určené Všeobecným záväzným nariadením č. 05/2002 zo dňa 29.11.2002 o záväzných častiach Územného plánu obce Záhorská Ves.

Po vyhodnotení súčasného stavu územnoplánovacej dokumentácie možno konštatovať, že ÚPD umožňuje dostatočný rozvoj v oblasti bývania, aktivít pre miestnu zamestnanosť (výroba, výrobné a technické služby), rekreácie a cestovného ruchu. Napriek tomu sa vyskytol záujem vlastníkov pozemkov v zastavanom území obce o zmenu funkčného využitia územia z funkcie výroba (Areál bývalej mraziarne Radoma) pre potreby bývania v rodinných domoch a nízkopodlažných bytových domoch a v nadväznosti na existujúcu zástavbu o rozvoj bývania v rodinných domoch.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O Záhorská Ves (ďalej „ZaD2 ÚPN-O“):

- **V urbanistickej jednotke F – Výrobná zóna vyčleniť areál bývalej mraziarne Radoma a zmeniť funkčné využitie pozemkov z funkcie výroba na funkciu bývania a občianskej vybavenosti – Lokalita F/1 – Radoma**
- **Rozšíriť urbanistickú jednotku C – Obytno-obslužná zóna –Východ o novú lokalitu C/1 – Obytná zóna a zmeniť funkčné využitie pozemkov nadväzujúcich na existujúcu zástavbu z funkcie orná pôda na funkciu bývania pre umiestnenie rodinných domov.**

2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešeným územím je

- Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma sa nachádza v západnej časti obce (Areál bývalej mraziarne Radoma),
- Lokalita C/1 – Obytná zóna sa nachádza severovýchodnej časti obce
- (v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinnými domami pri komunikácii smerom Malacky).

3. VYHODNOTENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE

Pre územie obce je platný ÚPN-O Záhorská Ves , ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 75/2002 zo dňa 29.11.2002, ktorý bol doplnený Zmenami a doplnkami č. 1, ktoré boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 54/2007 zo dňa 16.5.2007.

V období od schválenia ZaD1 ÚPN-O nastali vyššie uvedené skutočnosti, ktoré vyžadujú prehodnotiť priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia niektorých priestorov v obci.

- Vytvoriť podmienky pre malopodlažnú bytovú zástavbu (rodinné domy) v lokalite F/1 a C/1.
- Vytvoriť podmienky pre malopodlažnú bytovú zástavbu (bytové domy) v lokalite F/1.

Záver

Z uvedeného rozboru vyplýva, že ÚPN-O Záhorská Ves vyžaduje čiastočné zmeny, ktoré reagujú na nové aspekty rozvoja obce a záujem vlastníkov pozemkov a obce.

Súlad riešenia so Zadaním pre vypracovanie ÚPN-O Záhorská Ves

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Záhorská Ves sú v súlade so Zadaním pre vypracovanie ÚPN-O Záhorská Ves.

Zadanie stanovilo, že Hlavným cieľom riešenia bolo získanie "harmonického a cieľavedomého" rozvoja obce s prioritným smerovaním územného rozvoja v prospech kvality bývania, priestorov prírodných liečebných kúpeľov, aktívnej rekreácie, turizmu a regenerácie síl s potrebnou obslužnou a technickou infraštruktúrou v symbióze s prírodným prostredím podľa princípov trvalo udržateľného rozvoja.

Predmetom riešenia bolo zabezpečenie územnoplánovacej dokumentácie ako územnoplánovacieho nástroja, ktorá bude komplexne riešiť územný rozvoj obce a ostatných účastníkov procesu povoľovania a realizácie plánovaných zámerov územného rozvoja obce. so stanovením najmä:

- zásad a regulatívo priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie,
- prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu jeho využitia,
- zásad a regulatívo umiestnenia občianskeho vybavenia, verejného dopravného a technického vybavenia,
- zásad a regulatívo ochrany a využívania prírodných zdrojov, zachovania kultúrno-historických hodnôt a významných krajinných prvkov,
- zásad a regulatívo starostlivosti o životné prostredie, územného systému ekologickej stability a tvorby krajiny, vrátane plôch zelene,
- hraníc medzi súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie a ostatným územím obce,
- plôch pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a na chránené časti krajiny.

4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA

Zájmové územie ZaD2 ÚPN-O vymedzené celým katastrálnym územím obce Záhorská Ves. ZaD2 ÚPN-O v zásade prehodnocujú územie v zastavanom území obce, resp. v tesnej nadväznosti na zastavané územie obce a neprinášajú zásadné zmeny z hľadiska vymedzeného záujmového územia, ktoré tvorí prevažne poľnohospodárska pôda.

5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania územia vychádza z platného ÚPN-O a čiastočne prehodnocuje a upresňuje regulatívy priestorového usporiadania.

Z hľadiska vnútorného členenia územia obce zachováva sa členenie riešeného územia na urbanistické jednotky a navrhujú sa nové rozvojové lokality so stanovením regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

Riešením navrhovaných zmien funkčného využitia územia (lokality s funkciou bývania a občianskej vybavenosti) neprichádza k zmene urbanistickej koncepcie ÚPN-O.

6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA, VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Funkčné využitie územia vychádza zo schváleného ÚPN-O, ktorý stanovil vnútorné členenie na urbanistické jednotky podľa prevládajúceho funkčného využitia územia.

Rozsah základných urbanistických jednotiek sa navrhuje rozširovať o nové urbanistické jednotky:

Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma

Lokalita C/1 – Obytná zóna

Popis riešených lokalít a návrh regulatívov pre územný rozvoj

Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma

Lokalita sa nachádza v západnej časti obce a väčšinu tvorí areál bývalej mraziarne Radoma. Územný plán obce akceptoval pôvodnú prevažujúcu funkciu územia – výroba, ktorá sa navrhuje zmeniť na funkciu bývania a občianskej vybavenosti. Časť územia lokality (záhrada jestvujúceho Domova dôchodcov) je určená pre rozvoj Domova formou dostavby.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami a bytovými domami s prislúchajúcou občianskou vybavenosťou (obchod, služby, šport).

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch

- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť (obchod, služby, šport)
- 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

- bývanie v dostavbe Domova dôchodcov

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy
- bytové domy

Prípustný spôsob zástavby

- dostavba Domova dôchodcov

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej a občianskej 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 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia
- bytové domy - max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie

- dostavba Domova dôchodcov – max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 2 m od hranice pozemku
 - min. 7 m od susedného objektu
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Iné podmienky

V areáli sa nachádzajú rôzne bývalé priemyselné objekty, z ktorých je potrebné zachovať najväčší hodnotný objekt a využiť ho pre bývanie a umiestnenie občianskej vybavenosti formou polyfunkcie.

Severo-východnú časť lokality F/1 Radoma tvorí samostatná časť areálu Domova dôchodcov. V rámci ZaD2 sa predpokladá dostavba Domova dôchodcov a zmena areálu záhrady domova na funkciu občianskej vybavenosti.

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 600-800 m²

Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 % z celkovej výmery pozemku

Optimálny podiel zelene

- 30-40 % z celkovej výmery pozemku

Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie
- bytové domy – 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie
- dostavba Domova dôchodcov – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami
- stavebná čiara – min. 6 m od okraja chodníka

Lokalita C/1 – Obytná zóna

Lokalita sa nachádza v severovýchodnej časti obce v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinnými domami. Ide o návrh na umiestnenie skupiny rodinných domov.

V rámci ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkcie územia z poľnohospodárskej pôdy na funkciu bývania formou rodinných domov.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plochy určené pre bytovú zástavbu formou izolovaných rodinných domov.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (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

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolovaný rodinný dom

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 a súčasnej kvality bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku
- min. 7 m od susedného objektu
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 600-800 m²

Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 % z celkovej výmery pozemku

Optimálny podiel zelene

- 30-40 % z celkovej výmery pozemku

Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami
- stavebná čiara – nestanovuje sa

7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VÝROBY A REKREÁCIE

ZaD2 ÚPN-O vo svojom riešení reagujú na potreby úprav funkčného využitia územia a priestorového usporiadania územia, ktoré stanovil ÚPN-O Záhorská Ves.

7.1. Bývanie

V riešení ZaD 2 ÚPN-O sa navrhujú nové územia s funkčným využitím pre bývanie:

Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma

Navrhuje sa využitie územia na bývanie v rozsahu 32 RD a 32x b.j.

Lokalita C/1 – Obytná zóna

Navrhuje sa využitie územia na bývanie v rozsahu 71 RD.

7.2. Občianska vybavenosť

V riešení ZaD2 ÚPN-O sú navrhované v lokalite F/1 – Radoma zmeny súvisiace s funkčným využitím pre funkciu občianskej vybavenosti. Navrhuje sa využitie bývalého priemyselného objektu pre zmiešanú funkciu bývania a občianskej vybavenosti (obchod, služby, šport).

V riešení ZaD2 ÚPN-O je navrhnutá zmena využitia časti územia v areáli Domova dôchodcov formou dostavby tohto zariadenia – funkcia občianskej vybavenosti – sociálne služby.

7.3. Výroba

V riešení ZaD2 ÚPN-O sú navrhované zmeny súvisiace s funkčným využitím pre výrobu a to ich zmena na funkciu bývania a občianskej vybavenosti – lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma.

7.4. Rekreácia a cestovný ruch

V riešení ZaD2 ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny súvisiace s funkčným využitím pre rekreáciu a CR.

8. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES

V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. a jeho príloh nie sú ZaD2 ÚPN-O strategickým dokumentom, pre ktorý by bolo potrebné hodnotenie vplyvov na životné prostredie.

Okresný úrad Malacky , Odbor starostlivosti o životné prostredie rozhodnutím č. OU-MA-OSZP-2016/002703/GAM zo dňa 11.5.2016 určil, že ZaD2 ÚPN-O sa nebudú posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.

ZaD2 ÚPN-O nemajú dosah na pôvodný návrh ochrany prírody a krajiny, vrátane prvkov ÚSES schválený v platnom územnom pláne obce.

Návrh ochrany prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES

Návrh ochrany prírody a krajiny

Celé riešené územie katastra Záhorská Ves sa nachádza v CHKO Záhorie. ZaD č.2 riešia dve lokality, z ktorých jedna sa nachádza v zastavanom území obce, a druhá mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde s kultúrou orná pôda. Vyhláškou č.145/2015 bolo vyhlásené chránené vtáčie územie SKCHVU 016 Záhorské Pomoravie. Nachádza sa na celom území katastra obce, mimo zastavaného územia a časti určenej na rozvoj obce. V tejto časti sa nachádza aj časť lokality F1. Malá časť z tejto lokality zasahuje do chráneného vtáčieho územia.

Ochrana prírody

Celé územie katastra obce Záhorská Ves sa nachádza v CHKO Záhorie, kde platí 2. Stupeň ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z.

Obidve navrhované lokality (F/1 a C/1) nezasahujú do prvkov ÚSES.

Lokalita F/1 čiastočne zasahuje do územia CHVÚ Záhorské Pomoravie. Lokalita F/1 sa nachádza v zastavanom území obce.

Lokalita C/1 je umiestnená na hranici zastavaného územia obce a v súčasnosti je využívaná ako orná pôda. Lokalita je mimo CHVÚ Záhorské Pomoravie. Nie sú tam žiadne významné biotopy, ani nie je tam evidovaný výskyt chránených druhov.

Napriek tomu, že lokalita F/1 zasahuje do CHVÚ Záhorské Pomoravie nepredpokladá sa významný vplyv na jeho predmet ochrany. Nenachádzajú sa tam významné biotopy ani lokality chránených kritériových vtáčích druhov a presah do územia CHVÚ je minimálny.

Najbližším chráneným územím je nadregionálny biokoridor rieka Morava, do ktorého riešené územia nezasahujú.

Návrh MÚSES

V riešených územiach (Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma a lokalita C/1 – Obytná zóna) neboli navrhnuté žiadne nové prvky MÚSES na miestnej úrovni.

Lokality navrhované na zastavanie do prvkov ÚSES nezasahujú.

Nakladanie s odpadmi

Novonavrhované lokality nevytvoria situáciu v oblasti nakladania s odpadmi, ktorá by vyžadovala zmenu súčasného systému. Komunálny odpad sa odváža na skládku mimo obce. Čiastočne sa separuje papier, sklo a plasty.

9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Urbanistická koncepcia prináša nové návrhy, ktoré nevyžadujú stanovenie nových ochranných pásiem, stanovených podľa osobitných predpisov:

Chránené územia

V riešenom území ZaD2 ÚPN-O sa nenavrhujú žiadne nové chránené územia.

V katastri obce Záhorská Ves sa nachádzajú jednotlivé jestvujúce CHLÚ a Dobývacie priestory :

Výhradné ložiská DP

851 – Záhorská Ves s vyhradeným DP a CHLÚ pre NAFTA, a.s., Bratislava, pre ktoré bolo vydané zároveň osvedčenie o výhradnom ložisku (OVL)

Toto územie je východnej nezastavanej časti katastra obce, a nemá nijaký dosah na riešené lokality ZaD2 ÚPN-O. Jestvujúce hranice CHLÚ, OVL a DP sú zakreslené vo výkrese č.1 širších vzťahov.

Prieskumné územia

V celom predmetnom území sa nachádza prieskumné územie *P16/02 „Bažantnica – Ropa a horľavý zemný plyn“ pre NAFTA, a.s., BA*. Prieskumné územie je v celom katastri obce.

Skládky odpadu, environmentálne záťaž, radón

V katastri obce je evidovaná ako pravdepodobná environmentálna záťaž skládka komunálneho odpadu EZ MA (029) Záhorská Ves – Pro borníku – skládka s OP so strednou prioritou (K 35 - 65). Netýka sa ZaD č.2 ÚPN-O.

Predmetné územie ZaD2 spadá do nízkeho radónového rizika

Požiadavky Krajského pamiatkového úradu Bratislava

V jednotlivých stavebných etapách realizácie rozvojových zámerov riešeného územia ZaD2 je potrebné splniť podmienky z hľadiska ochrany archeologických nálezísk v zmysle Zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona č.50/1967 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Investor – stavebník každej stavby, vyžadujúcej zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti z dôvodu potenciálneho narušenia archeologických nálezísk a porušenia dosiaľ neevidovaných nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje KPÚ Trnava v súlade so Zákonom č. 49/2002 Z.z.

V záväznej časti je potrebné uviesť v bode *Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu*:

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

Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potencionálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí Krajský pamiatkový úrad Bratislava v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie

predloženej každým investorom/stavebníkom v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona. Každý stavebník je preto povinný v rámci územného a stavebného konania vyžiadať si záväzné stanovisko KPÚ BA“.

V tom istom bode uviesť zoznam pamätihodností obce, ak takýto zoznam obec má a ak sa nachádzajú v území Zmien a doplnkov č. 2 s upozornením na príslušnú ochranu na základe Záväzných regulatívov územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja, ako sú uvedené vo VZN BSK č.1/2013 zo dňa 20.9.2013.

Iné chránené záujmy

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- Stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom.
- Stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu.
- Zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vednia 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.

10. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Urbanistická koncepcia riešenia území ZaD2 ÚPN-O neprináša nové návrhy, ktoré by vyžadovali zvýšenú ochranu územia.

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

11. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

11.1. DOPRAVA

Lokalita F/1 - Obytná zóna Radoma

Základné údaje

Návrh dopravného riešenia lokality F/1 – Obytná zóna Radoma vychádza zo zámeru obsluhy čiastočne uzatvoreného územia bývania a občianskej vybavenosti.

Návrh predpokladá vytvorenie nových komunikácií a dopravné prepojenie lokality bude prostredníctvom súčasných miestnych komunikácií.

Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti

Širšie dopravné väzby

Riešené územie – lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma sa nachádza v západnej časti obce a je dopravne prepojená miestnymi komunikáciami (cesta k ČOV)..

Zhodnotenie súčasného stavu

Súčasný stav komunikačnej siete v tejto časti obce vyhovuje dnešným podmienkam dopravy.

Návrh dopravného riešenia

Komunikačná sieť

Miestna komunikácia (cesta k ČOV) je triedy D4. Na túto komunikáciu zo severnej strany sa bude napájať sieť miestnych obslužných komunikácií lokality. Lokalita bude z južnej strany prepojená na miestnu komunikáciu, ktorá je vedená pozdĺž železničnej trate.

Prímestská hromadná doprava

V riešení ZaD2 ÚPN-O nie sú navrhované zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

Pešia doprava

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa nachádzajú pešie trasy ako súčasť navrhovaných obslužných komunikácií v tejto lokalite. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v riešenej lokalite bude zabezpečované na plochách jednotlivých stavebných parciel. Pri zariadeniach občianskej vybavenosti sú navrhované parkoviská.

Cyklistická doprava

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

Iné pripomienky

Dopravné napojenie oboch lokalít je navrhované stykovými križovatkami a cestou II/503 (smer Malacky). Požaduje sa tieto križovatky v nasledovných PD riešiť v zmysle platných STN a realizovať ich už v 1. etape projektov.

Je potreba ponechania územnej rezervy na rozšírenie cesty II/503 z dôvodu navrhovaného premostenia rieky Morava (pôvodné návrhy šírky cestného mosta 11-13 m, vrátane úpravy nivelety vozovky.

Inžinierske siete umiestňovať mimo cestného telesa cesty II/503 .

Pri veľkých stavbách a iných prácach, ktoré vyžadujú stavebné povolenie a sa má užívať pozemná komunikácia, ktorej stavebno-technické vybavenie nezodpovedá požadovanej prevádzke musia sa vykonať potrebné úpravy po dohode s jej vlastníkom alebo správcom. Ak vykonanie úprav nie je účelné alebo možné musí sa vybudovať nová pozemná komunikácia.

Jednotlivé dopravné pripojenia na cesty II. a III. triedy v rámci ÚP je potrebné odsúhlasiť s vlastníkom uvedených ciest –BSK.

Lokalita C/1 – Obytná zóna

Základné údaje

Návrh dopravného riešenia lokality vychádza zo zámeru dopravnej obsluhy napojením sa na jestvujúce cesty v blízkosti lokality..

Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti

Širšie dopravné väzby

Riešené územie sa nachádza v severnej časti – okraji obce.

Zhodnotenie súčasného stavu

Súčasný stav komunikačnej siete v tejto časti obce vyhovuje dnešným podmienkam dopravy.

Návrh dopravného riešenia

Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality vychádza zo zámeru dopravnej obsluhy lokality pre bývanie. Dopravne sa navrhuje napojiť na jestvujúcu cestu Záhorská Ves – Malacky a na komunikáciu vedúcu k ZŠ. V budúcnosti bude potrebné doriešiť pretrasovanie a napojenie uvažovanej komunikácie triedy B3 pre dané dopravné riešenie.

Prímestská hromadná doprava

V riešení ZaD21 ÚPN-O nie sú navrhované zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

Pešia doprava

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa nepočíta s vyčlenenými pešími trasami - budú súčasťou jednotného systému s miestnymi komunikáciami v bezbariérovom prevedení.

Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v riešenej lokalite bude zabezpečované na pozemkoch rodinných domov.

Cyklistická doprava

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

Iné pripomienky

Dopravné napojenie oboch lokalít je navrhované stykovými križovatkami a cestou II/503 (smer Malacky). Požaduje sa tieto križovatky v nasledovných PD riešiť v zmysle platných STN a realizovať ich už v 1. etape projektov.

Je potreba ponechania územnej rezervy na rozšírenie cesty II/503 z dôvodu navrhovaného premostenia rieky Morava (pôvodné návrhy šírky cestného mosta 11-13 m, vrátane úpravy nivelety vozovky.

Inžinierske siete je treba umiestňovať mimo cestného telesa cesty II/503.

Pri veľkých stavbách a iných prácach, ktoré vyžadujú stavebné povolenie a sa má užívať pozemná komunikácia, ktorej stavebno-technické vybavenie nezodpovedá požadovanej prevádzke musia sa vykonať potrebné úpravy po dohode s jej vlastníkom alebo správcom. Ak vykonanie úprav nie je účelné alebo možné musí sa vybudovať nová pozemná komunikácia.

Jednotlivé dopravné pripojenia na cesty II. a III. triedy v rámci ÚP je potrebné odsúhlasiť s vlastníkom uvedených ciest –BSK.

11.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Riešenie vodného hospodárstva vychádza zo schváleného Územného plánu obce Záhorská Ves a reaguje na čiastkové zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, ktoré vyplývajú z riešenia ZaD2 ÚPN-O.

Zásobovanie pitnou vodou

Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma

V tejto lokalite sa navrhuje zvýšenie obytnej kapacity 32 rodinných domov a 32 bytov v bytových domoch plus kapacity pre OV. Zvýšenie nárokov na kapacitu spotreby pitnej vody je nasledovné :

Zvýšenie potreby pitnej vody:

- denné	: 180 obyvateľov x 135 l/osobu	=	24 300 l/deň
- max. denné	: 24,30 m ³ /deň x 2	=	48,60 m ³ /deň

Pripomienky BVS,a.s., z 2.6.2017 k navrhovanému riešeniu boli zapracované v grafickej časti ZaD 2 UPN-O :

-Opraviť rozsah existujúceho verejného vodovodu na južnom okraji riešeného územia – bolo upravené

-Doplniť o prepojenie navrhovaného vodovodu na južnom okraji riešeného územia s existujúcim vodovodom, a to profilu DN 100 dĺžky cca 150m. Obdobne je potrebné uvažovať s prepojením v strede riešeného územia navrhovaného vodovodu s navrhovaným vodovodom susedného územia (lokality E), a to profilu DN 100 dĺžky cca 70m. Obidve požiadavky sledujú zokruhovanie vodovodnej siete s cieľom dosiahnutia dostatočnej spoľahlivosti a bezpečnosti dodávky vody, ako i vyhovujúcej kvality vody – bolo upravené.

-V prípade prepojenia DN 100 dĺžky cca 70m (pokiaľ susedná lokalita E bude včas realizovaná a prepojenie reálne) je možné upustiť od navrhovaného úseku potrubia DN 100 dĺžky cca 90m – bolo zapracované.

Lokalita C/1 – Obytná zóna

V tejto lokalite sa navrhuje zvýšenie obytnej kapacity o 71 RD. Zvýšenie nárokov na kapacitu spotreby pitnej vody je nasledovné :

Zvýšenie potreby pitnej vody:

- denné : 200 obyvateľov x 135 l/osobu = 27000 l/deň
- max. denné : 27,0 m³/deň x 2 = 54,0 m³/deň

Pripomienky BVS,a.s., z 2.6.2017 k navrhovanému riešeniu boli zapracované v grafickej časti ZaD 2 UPN-O :

- bol upravený rozsah existujúceho verejného vodovodu na južnom okraji riešeného územia

- pre výhľadové prepojenie lokality so susednou (približne v strede riešeného územia) je potrebné v návrhu uvažovať s vyvedením vodovodu DN 100 cca 15 m k hranici riešeného územia – prepojenie bolo zrušené

- podľa dostupných podkladov sa javí parcelácia 4 nehnuteľností na samom severnom okraji riešeného územia v kolízii s existujúcim hlavným prívodom vody DN 200 do Suchohradu (dokumentované samostatnou grafickou prílohou). Uvedený vodovod je potrebné dať vytýčiť v teréne a návrh dotknutých nehnuteľností (vrátane oplotenia a pod.) riešiť v súvzťažnosti k spomínanému vytýčeniu a za dodržania podmienok v pásme ochrany vodovodného potrubia – potrubie bolo vytýčené a zmenená parcelácia 4 nových nehnuteľností.

Odkanalizovanie

V obci je čiastočne realizovaná verejná kanalizačná sieť, preto odkanalizovanie novonavrhovaných kapacít bude potrebné riešiť prípojkami do tejto jestvujúcej, alebo navhovanej verejnej kanalizačnej siete.

Záver

Navrhované vodovody a kanalizačné potrubia v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, bude slúžiť na hromadné

zásobovanie vodou a odkanalizovanie. Majetkovo právny a prevádzkový režim je nutné zosúladiť so zákonom č. 442/2002 Z.z. a deklarovat' v príslušnej projektovej dokumentácii, ktorá by mala nasledovať. Všetky vodohospodárske zariadenia je nutné deklarovat' ako verejnoprospešné zariadenia a je nutné ich umiestňovať len na verejné pozemky.

Odvádzanie dažďových vôd

V celej obci nie je v súčasnosti realizovaná kanalizácia pre odvod dažďových vôd z územia. V rámci navrhovaných lokalít rozvoja bývania je potrebné vyriešiť odvádzanie dažďových vôd do najbližšieho recipientu tak, aby tieto vody nespôsobovali podmáčanie a vytápanie pivníc. Najvhodnejším riešením by mohli byť rigoly s napojeným drenážnym systémom.

Dažďové vody z komunikácií a rozsiahlych parkovacích plôch je potrebné odviezť do kanalizácie cez odlučovače ropných látok.

V následnom stupni PD rozvojových lokalít je potrebné detailne navrhnuť systém odvádzania vôd z povrchového odtoku (dažďové vody), pričom v max. miere odporúčame využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť podložia, vyhodnotenú na základe vykonania inžiniersko-geologického prieskumu, vrátane hydrogeologického posúdenia (koeficient filtrácie, max. hladina podzemnej vody).

V prípade opodstatneného návrhu odvádzania dažďových vôd do vodných tokov budeme požadovať, aby bol zabezpečený regulovaný odtok z rozvojových lokalít pri návrhovej zrážke s periodicitou 0,5 trvaním 15 min a koeficientom odtoku 0,05 (potencionálny odtok z nezastavanej lokality). Nadlimitný odtok z rozvojových lokalít bude potrebné zadržať v retenčných nádržiach s regulovaným odtokom. Retenčné nádrže musia byť dimenzované na návrhovú zrážku s periodicitou 0,05 a trvaním 15 min.

Vodné plochy

Súčasný stav

V riešenom území sa nenachádzajú vodné plochy .

Návrh riešenia

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa v lokalite F/1 – Obytná zóna Radoma navrhuje vytvorenie malej vodnej plochy v rámci parkových plôch.

Vodné toky

Súčasný stav

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne vodné toky.

Návrh riešenia

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa s úpravami, ale ani s využívaním vodných tokov neuvažuje.

Ochrana pred povodňami

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa neuvažuje so žiadnymi návrhmi, ktoré by vyplývali z ustanovení zákona č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami.

11.3. ENERGETIKA

Zásobovanie elektrickou energiou

Základné technické údaje

Elektrická sieť : VN 3 str. 50 Hz, 22 kV, IT
NN 3 PEN str. 50 Hz, 400/230 V, TN-C

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

VN - ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi
- ochrana pri poruche: samočinným odpojením od zdroja v sieti IT

NN - ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi
- ochrana pri poruche samočinným odpojením napájania pospájaním

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 718/2002 Z.z.:

- vzdušné a káblové rozvody VN, trafostanice, vzdušné a káblové rozvody NN : A

Návrh zásobovania elektrickou energiou

Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma

V lokalite sa navrhuje s umiestnením 32 rodinných domov a 32 b.j. v bytových domoch plus kapacity pre OV. V súčasnosti je územie zásobované vzdušným vedením NN.

Inštalovaný výkon P_i (kW): 825 kW
Predpokladaný skutočný príkon P_s (kW): 550 kW

V návrhu je potrebné preložiť jestvujúce vedenie VN okolo TS č.9 do novej trasy, a posilniť kapacity jestvujúcich TS v okolí lokality.

Lokalita C/1 – Obytná zóna

V lokalite sa navrhuje s umiestnením rodinných domov. V súčasnosti je územie zásobované vzdušným vedením NN.

Inštalovaný výkon P_i (kW): 852 kW
Predpokladaný skutočný príkon P_s (kW): 568 kW

V návrhu sa predpokladá posilnenie a zvýšenie výkonov a kapacít jestvujúcich TS v okolí lokality.

Ochranné pásma energetických zariadení

Stožiarové trafostanice – ochranné pásmo 10 m
Vzdušné rozvody VN – ochranné pásmo 10 m od krajných vodičov
Vzdušné rozvody NN – ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov
Káblové rozvody NN – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

Verejnú osvetlenie

Základné technické údaje

Elektrická sieť : 3PEN str. 50 Hz, 400/230 V, TN-C
Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -
- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi
- ochrana pri poruche: samočinným odpojením napájania, pospájaním
Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 718/2002 Z.z. : B

Návrh verejného osvetlenia

V riešení ZaD2 je v jednotlivých lokalitách navrhnuté verejnú osvetlenie v súlade s územným plánom. Svietidlá VO budú voľne stojace, umiestnené na pozinkovaných stĺpoch alebo na výložníkoch, rovnomerne rozmiestnené popri navrhovaných komunikáciách.

Ochranné pásmo rozvodov VO

Vzdušné rozvody VO – ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov
Káblové rozvody VO – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

Zásobovanie zemným plynom

Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma

V tejto lokalite sa navrhuje zvýšenie celkovej kapacity zásobovania zemným plynom o 32 RD a 32 BJ v BD plus kapacity OV. Vybuduje sa zásobovacia vetva STL plynovodu napojená na jestvujúcu vetvu STL trasovanú pozdĺž miestnej komunikácie.

Zvýšenie potreby zemného plynu je nasledovné:

- max. hodinové :	=	425,0 m ³ /h
- ročné : 74 B.J + OV	=	210 000 m ³

Predpokladá sa dostatočná rezerva v jestvujúcej STL sieti pre potreby pokrytia zvýšenia kapacít odberu.

Lokalita C/1 – Obytná zóna

V tejto lokalite sa navrhuje umiestnenie 71 RD. Predpokladá sa vybudovanie novej vetvy NTL obecného plynovodu.

Zvýšenie potreby zemného plynu je nasledovné:

- max. hodinové :	=	455,0 m ³ /h
- ročné : 71 RD x 4000 m ³	=	284 000 m ³

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

Lokalita C/1 čiastočne zasahuje do bezpečnostného a ochranného pásma RS Záhorská Ves. Pri výstavbe nových objektov je preto potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení, tak ako vyplýva z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Podľa ustanovenia par.79 ods.5 a 6 a ustanovenia par.80 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. zriaďovať stavby v ochrannom pásme a bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia a vykonávať činnosti v OP plynárenského zariadenia možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených. Všetky investičné aktivity sú možné len po predchádzajúcom súhlase spoločnosti SPP distribúcia, a.s., Bratislava.

11.4. TELEKOMUNIKÁCIE

Základné technické údaje

Elektrická sieť : 2 II 60 V

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi
- ochrana pri poruche : samočinným odpojením napájania

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 718/2002 Z.z. : B

Návrh telekomunikačných rozvodov

V riešení ZaD2 ÚPN-O sú v jednotlivých rozvojových lokalitách navrhnuté telekomunikačné rozvody v súlade s územným plánom s dostatočnou rezervou jestvujúcej siete. Bude uvažované s 1 párom na bytovú jednotku.

Trasy káblových vedení budú vedené po verejných priestoroch v zelených pásoch vedľa chodníkov v súlade so STN 736005. Pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, resp. predprojektovej a projektovej prípravy investičných zámerov v jednotlivých lokalitách je nevyhnutné konkretizovať požiadavky na telekomunikačnú sieť a prekonzultovať si ich so Slovak Telekom a.s.

Na základe požiadavky Slovak Telekom, a.s., boli do dokumentácie zaznačené všetky jestvujúce trasy telekomunikačných vedení a zariadení. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie par.65 zák. č.351/2011 Z.z. o ochrane proti rušeniu. Križovanie a súběhy navrhovaných IS s PTZ je potrebné riešiť podľa STN 73 6005. Nové lokality budú napojené na verejnú elektronickú komunikačnú sieť (VEKS) v obci, podľa počtu potenciálnych zákazníkov, ktorí budú požadovať telekomunikačné služby.

Ochranné pásmo telekomunikačných rozvodov

Telekomunikačné rozvody a zariadenia - ochranné pásmo 1,5 m

11.5. MIESTNY ROZHLAS

Základné technické údaje

Elektrická sieť : 1PEN str. 50 Hz, 230 V, TN-C

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi

- ochrana pri poruche : samočinným odpojením napájania, pospájaním

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 718/2002 Z.z. : B

Rozvody miestneho rozhlasu

Rozvody miestneho rozhlasu sú vyhotovené vzdušnými vedeniami – vodičmi AlFe, umiestnenými spolu so vzdušnými rozvodmi NN na betónových podperných stĺpoch pri komunikáciách. Na stĺpoch sú umiestnené reproduktory. Ústredňa miestneho rozhlasu je umiestnená na obecnom úrade.

Návrh riešenia miestneho rozhlasu

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje novonavrhané lokality pripojiť z existujúcich rozvodov miestneho rozhlasu. Reproduktory miestneho rozhlasu budú umiestnené na navrhovaných svietidlách VO, rovnomerne rozmiestnené popri navrhovaných komunikáciách.

Ochranné pásmo rozvodov miestneho rozhlasu

Vzdušné rozvody miestneho rozhlasu – ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov

Káblové rozvody miestneho rozhlasu – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

12. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LP PRE INÉ ÚČELY

12.1. Poľnohospodárska pôda

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracovaný v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z portálu katastrálneho úradu, Výskumného ústavu pôdnej úrodnosti a LGIS. Riešené územie sa nachádza v intraviláne aj v extraviláne.

Lokality boli rozdelené podľa funkčného zamerania na lokality pre výstavbu rodinných domov. Pôda v riešenom území je obhospodarovaná ako orná pôda, trvalé trávne porasty a záhrady. Hranica intravilánu, hranica BPEJ a hranica lokalít sú zakreslené v priloženej situácii.

Podľa nariadenia vlády č. 58/2013Z.z. Záhorská Ves ma tieto najlepšie BPEJ v katastri: 0126002, 0219002, 0244002, 0244202.

Za záber poľnohospodárskej pôdy bude potrebné v zmysle nariadenia vlády č. 58/2013 Z.z. vyčíslit' odvody, mimo stavieb ktorých investorom je obec, verejnoprospešné stavby a RD do 250m²

Prehľad výmer pozemkov v obci Záhorská Ves ÚHDP z 18.09.2016:

Druh pozemku	Výmera v ha
Poľnohospodárska pôda spolu	384,4495
Orná pôda	334,1957
Trvalé trávne porasty	23,9371
Záhrady	7,4065
Vínice	1,4432
Lesné pozemky	31,7744
Vodné plochy	1,3895
Zastavané plochy	34,6765
Ostatné plochy	20,2442
Spolu	472,5341ha

Pôdy navrhované na záber:

0244202 – hnedozeme typické, na sprašiach, stredne ťažké.

Klimatický región dostatočne teplý, suchý, pahorkatinový.

ZaD riešia 4 rozvojové zámery. Lokalita č.1 sa nachádza v extraviláne na ornej pôde a lokalita č.4 sa nachádza v intraviláne na ornej pôde. Lokality č.2 a 3 sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde v intraviláne, preto do tabuľky neboli zahrnuté.

Poľnohospodárska pôda obrábaná ako orná pôda navrhovaná na záber je najlepších BPEJ.

Plocha lokalít navrhovaných v ZaD	0,5357ha
Záber poľnohospodárskej pôdy celkom	0,3078ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území	0,1105ha
Záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie	0,1973ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	0,2279ha
Záber najlepších BPEJ v katastri	0,1973ha

ZaD2 ÚPN-O rieši nasledovné lokality:

Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma sa nachádza v zastavanom území obce a tvorí ju bývalý areál mraziarne Radoma. V tejto lokalite neprichádza k záberom poľnohospodárskej alebo lesnej pôdy.

Lokalita C/1 – Obytná zóna sa nachádza na poľnohospodárskych pozemkoch a priamo nadväzuje na zástavbu rodinných domov. Na lokalite je navrhovaná výstavba 71 rodinných domov.

Lokalita Domov dôchodcov sa nachádza v zastavanom území obce a pri rozvoji Domova dôchodcov nepríde k záberom poľnohospodárskej alebo lesnej pôdy.

12.2. Lesné pozemky

Lesná pôda sa v návrhu lokalít ZaD2 ÚPN-O nezaberá.

13. NÁVRH NA ZMENU HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje upravenie hranice zastavaného územia obce v lokalite C/1 – Obytná zóna a to zaradenie územia navrhutej lokality pre bývanie do zastavaného územia obce.

14. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

ZaD2 ÚPN-O prinášajú zrealnenie urbanistickej koncepcie obce a umožnenie rozvoja obytnej funkcie v zanedbanej priemyselnej zóne (Areál bývalej mraziarne Radoma) a v nadväznosti na existujúcu zástavbu.

Z územnotechnického hľadiska ZaD2 ÚPN-O vychádzajú zo súčasného stavu dopravnej a technickej infraštruktúry, ktorá v zásade zostáva bez zmeny.

15. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O

Návrh záväznej časti ZaD2 ÚPN-O tvorí samostatnú prílohu (VZN obce, ktorým sa mení a dopĺňa VZN obce 05/2002 zo dňa 29.11.2002 v znení VZN obce č. 1/2007 zo dňa 16.5.2007 o záväzných častiach Územného plánu obce Záhorská Ves).

16. RIEŠENIE ZARIADENÍ CO

Návrh zmien a doplnkov ZaD2 ÚPN-O nemení ani nenarúša jestvujúce podmienky a systémy civilnej ochrany obyvateľov obce. Tieto vychádzajú zo schváleného „*Plánu ochrany obyvateľstva obce*“ vypracovaného v súlade s platnými predpismi a platnou legislatívou.

Keďže ZaDč.2 ÚPN-O prinášajú iba čiastočné menšie zmeny v jestvujúcej zástavbe obce, rešpektujú sa fungujúce pravidlá civilnej ochrany obyvateľstva v súlade so zákonom č.42/1994 Z.z. a v zmysle k nemu príslušných vykonávacích vyhlášok.

- Ukrytie obyvateľstva je zabezpečované v zmysle Vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. Súčasný funkčný systém ukryvania v uvažovaných priestoroch (MÚ obce, základná škola) z dôvodu navrhovanej zmeny nevyžaduje žiadne úpravy.
- Varovanie obyvateľstva a vyrozumienie osôb bude zabezpečované v zmysle Vyhlášky MV SR č.388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému CO. Systém sa v budúcnosti upraví podľa požiadaviek pre nové lokality.
- Pri evakuácii obyvateľov aj pri ubytovaní evakuovaných sa bude postupovať v zmysle Vyhlášky č.328/2012 Z.z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii.
- Uskladňovanie materiálu CO bude zabezpečené v zmysle Vyhlášky 314/1998 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie hospodárenia s materiálom CO. Jestvujúce sklady materiálov a zariadenia CO na Miestnom úrade v obci majú dostatočnú kapacitu pre pokrytie navrhovanej zmeny v zástavbe obce.

Návrh „ZaD2 ÚPN-O“ si nevyžiada žiadne väčšie zmeny požiadaviek na súčasný systém ochrany obyvateľstva a zariadení CO v obci Záhorská Ves.

Návrh riešenia záujmov civilnej ochrany pri ZaD2 ÚPN-O bude riešený v zmysle § 4 vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, v znení vyhlášok č. 444/2007 Z.z. a č. 399/2012 Z.z.

17. Súlad ZaD2 ÚPN-O Záhorská Ves s ÚPN – R BSK

Návrh ZaD2 ÚPN-O nie je v rozpore so záväznými časťami platného Územného plánu regiónu BSK schválenými VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.9.2013.

Malý rozsah navrhovanej zmeny a jej konkrétna lokalizácia v rámci obce nenarúša žiaden z regulatívov územného plánu regiónu BSK. Rozvoj a podpora funkcií bývania v samostatne stojacich rodinných domoch je pritom plne v súlade so záväznými regulatívmi ÚPN - R BSK.

Vybrané záväzné regulatívy pre obec Záhorská Ves:

- 1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie..**

1.1.V oblasti medzinárodných vzťahov

1.1.8. Rozvíjať osídlenie v smere sídelných rozvojových osí a to: v smere severnom cez Bratislavu - Záhorská Ves a Malacky na Českú republiku,

1.2. V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov

1.2.4. Rozvíjať osídlenie v smere a záhorskej (Bratislava – Malacky – Kúty) rozvojovej osi prvého stupňa s cieľom vytvárania celoštátnych rozvojových sietí.

1.3. V oblasti regionálnych vzťahov

1.3.4. Riešiť kvalitatívne zmeny vytvorenej sídelnej štruktúry dobudovaním požadovanej obslužnej infraštruktúry jednotlivých obcí.

1.3.8.3. Riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra , verejná doprava, a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce.

1.3.8.6. Riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny.

4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

4.12.1.4. Vytvárať podmienky pre rozvoj vodnej (nemotorovej) turistiky na tokoch Morava , a vytvárať podmienky na prekonanie prekážok súvislej plavby.

5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

5.2.1. Rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územia prírody (....., CHKO Záhorie).

5.2.2. Rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území EÚ, ktorými sú CHVÚ – Záhorské Pomoravie (SKCHVU016).

6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu

6.4.Úplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny.

7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska zachovania kultúrno-historického dedičstva

7.1. Rešpektovať kultúrne dedičstvo s jeho potenciálom .

7.3. 11. Chrániť a revitalizovať pamätihodnosti, ktorých zoznamy vedú obce.

7.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky.