

**VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE Č. 43/2018**

**KTORÝM SA MENÍ A DOPLŇA
VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE
Č. 5/2002 ZO DŇA 29.11.2002
V ZNENÍ
VŠEOBECNÉHO ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA
OBCE
Č. 1/2007 ZO DŇA 16.5.2007**

**O ZÁVÄZNÝCH ČASTIACH
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE
ZÁHORSKÁ VES**

Obecné zastupiteľstvo v Záhorskej Vsi v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení , v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/2976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku , v znení neskorších predpisov

vydáva

pre katastrálne územie obce Záhorská Ves

Všeobecne záväzné nariadenie č.43/2018,

ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 5/2002 zo dňa 29.11.2002 v znení Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2007 zo dňa 16.5.2007 o záväznej časti Územného plánu obce Záhorská Ves.

§ 1

Účel Všeobecne záväzného nariadenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) mení a dopĺňa záväznú časť Územného plánu obce Záhorská Ves (ďalej len „ÚPN-O“), schváleného Obecným zastupiteľstvom obce Záhorská Ves dňa 29.11.2002 uznesením č. 75/2002 a jeho Zmien a doplnkov č. 1, schválených Obecným zastupiteľstvom obce Záhorská Ves dňa 16.5.2007 uznesením č. 54/2007.

2. Nariadenie stanovuje zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania časti katastrálneho územia obce, podmienky jeho zastaviteľnosti a vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby.

3. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov a verejnoprospešných stavieb sú uvedené v regulačných listoch rozvojových lokalít, ktoré sú súčasťou prílohy č. 1 nariadenia.

4. V rámci riešeného územia ÚPN-O nie sú určené stavby, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

§ 2

Územný a časový rozsah platnosti ÚPN-O

1. Toto nariadenie platí pre riešené územie obce. Hranica riešeného územia je zakreslená vo výkresovej časti Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O v mierke 1:2880 a 1:5000.

2. Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O sú platné odo dňa nadobudnutia účinnosti uznesenia Obecného zastupiteľstva obce č. /2017 a tohto nariadenia č. /2017.

§ 3

Závazné regulatívy

Vymedzenému funkčnému využitiu pozemkov a plôch musí zodpovedať spôsob ich využívania a najmä účel umiestňovaných a povolených stavieb, vrátane ich zmien a zmien ich využívania. Stavby a iné opatrenia, ktoré určenému funkčnému využitiu územia nezodpovedajú, nesmú byť v týchto plochách umiestnené alebo povolené.

Funkčné využitie územia a plôch je vymedzené vo výkrese – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

§ 4

Stavebné uzávery

V riešenom území sa nenavrhujú stavebné uzávery.

§ 5

Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tohto nariadenia je príloha č. 1, v ktorej sú uvedené zmeny a doplnky záväzných regulatívov pre územný rozvoj obce s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využívania územia a umiestňovania stavieb.

2. Na tomto nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce v Záhorskej Vsi dňa

3. Zmeny a doplnky tohto nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce v Záhorskej Vsi.

4. Dokumentácia Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O je uložená na Obecnom úrade v Záhorskej Vsi, Spoločnom stavebnom úrade v Rohožníku a na Okresnom úrade v Bratislave, Odbore a bytovej politiky.

5. Nariadenie nadobúda účinnosť 15-tým dňom od zverejnenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Záhorskej Vsi.

V Záhorskej Vsi 26.06.2018

JUDr. Boris Šimkovič
starosta obce

PRÍLOHA Č. 1

**K VŠEOBECNÉMU ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU
OBCE
Č. 43/2018,**

**KTORÝM SA MENÍ A DOPĽŇA
VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE
Č. 5/2002 ZO DŇA 29.11.2002
V ZNENÍ
VŠEOBECNÉHO ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA
OBCE
Č. 1/2007 ZO DŇA 16.5.2007**

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná 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 umiestňovania stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie 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)

Funkčno-prevádzkové regulatívy

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 ponechať (v zmysle úpravy podľa ZaD1 ÚPN-O) resp. rozšíriť (Lokalita C/1 – Obytná zóna) alebo zmeniť funkčné využitie územia (Lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma).

Označenie	Lokalita	Poznámka
A	Polyfunkčná zóna - centrum	
B	Obytná zóna - stred	
C	Obytno-obslužná zóna - východ	
C/1	Obytná zóna	Rozšírenie Obytno-obslužnej zóny – východ (Lokalita C)
D1	Rekreačno-športová zóna 2	
D2	Výroba, logistika	
E	Rekreačno-športová zóna 1	
F	Výroba, výrobné a technické služby	
F/1	Obytná zóna - Radoma	Vyčlenené plochy z lokality F –Výroba, výrobné a technické služby
		Vyčlenená plocha pre rozvoj Domova dôchodcov

V rámci ZaD2 ÚPN-O sú riešené dve zásadné zmeny v ÚPN-O a to:

Lokalita C – Obytno-obslužná zóna – východ sa rozširuje o novú obytnú zónu s označením C/1 – Obytná zóna

Z lokality F – Výroba, výrobné a technické služby sa vyčleňuje Areál bývalej mraziarne Radoma a mení sa funkčné využitie územia pre potreby bývania a doplnkovej občianskej vybavenosti s označením F/1 – obytná zóna Radoma.

V okrajovej polohe Lokality F/1 sa nachádza Domov dôchodcov, kde sa mení funkčné využitie časti nadväzujúceho územia (záhrada) pre rozvoj tohto zariadenia formou dostavby – občianska vybavenosť (sociálne služby).

Regulačný list

Urbanistická jednotka C – Obytno-obslužná zóna – východ sa rozširuje o lokalitu C/1 – Obytná zóna

Lokalita C/1 – Obytná zóna

Lokalita sa nachádza v severovýchodnej časti obce v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinnými domami lokality C – Obytno-obslužná zóna - východ. 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 vysokej 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

Regulačný list

Z urbanistickej jednotky F – Výroba, výrobné a technické služby sa vyčleňuje lokalita F/1 – Obytná zóna Radoma (Areál bývalej mraziarne Radoma).

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) je určená pre rozvoj Domova dôchodcov 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 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.

URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z ALEBO UŠ

Pre riešené lokality C/1 a F/1 nie je potrebné obstarávať a schvaľovať ÚPN-Z alebo UŠ.

VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch sa navrhuje nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, prevažne pre funkciu bývania.

ZaD2 ÚPN-O navrhli rozšírenie zastavaného územia obce o Lokalitu C/1 – Obytná zóna.

ZOZNAM PLOCH 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 nevidovaných 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“.

Je potrebné predložiť KPÚ BA na posúdenie dokumentáciu v jednotlivých etapách realizácie a aktualizácie ÚP podľa § 29 ods. 4 a §30 ods. 4 pamiatkového zákona..

OCHRANNÉ PÁSMA

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.

V lokalite F/1 je potrebné zohľadniť pásma hygienickej ochrany súvisiace s čistiarnou odpadných vôd a vežovým vodojemom.
Je potrebné rešpektovať OP pozdĺž cesty č. II/503 OP 25 m od osi cesty a pozdĺž cesty č. III/1106 rešpektovať OP 20 m od osi cesty.

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Cestné komunikácie v lokalitách C/1 a F/1
- Chodníky pri cestných komunikáciách v lokalitách C/1 a F/1
- Zariadenie občianskej vybavenosti – nekomerčné (Rozšírenie Domova dôchodcov)
- Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, verejné osvetlenie, telekomunikačné rozvody) v lokalitách C/1 a F/1
- Zariadenia technickej vybavenosti (prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) v lokalitách C/1 a F/1
- Zariadenia a stavby na odvádzanie dažďových vôd a ochranu pred povodňami (rigoly a odvodňovacie kanály, vsakovacie plochy a jamy, priepusty, stavidlá, hrádze) v lokalitách C/1 a F/1

NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

Stavebná uzávera sa nestanovuje.