

PRÍLOHA Č. 1

**K VŠEOBECNÉMU ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU
OBCE
Č. 3/2022,**

**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
A
Č. 1/2018 ZO DŇA 26.6.2018**

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 a ZaD2 ÚPN-O) a doplniť o nasledovné lokality:.

Označenie	Lokalita	Poznámka
A	Polyfunkčná zóna - centrum	V zóne je vyčlenených 14 presne definovaných priestorov vhodných pre výstavbu RD.
C2	Obytná zóna	Vyčlenenie z lokality C – Obytno-obslužná zóna -východ
D3	Obytná zóna	Vyčlenené z lokality D2 – Výroba, logistika
E1	Obchod, služby	Vyčlenené z lokality E -Rekreačno-športová zóna 1
E2	Bývanie	Vyčlenené z lokality E -Rekreačno-športová zóna 1
E3	Občianska vybavenosť	Vyčlenené z lokality E -Rekreačno-športová zóna 1
E4	Rekreácia, šport	Vyčlenené z lokality E -Rekreačno-športová zóna 1

F1/1	Bytové domy a občianska .vybavenosť	Vyčlenené z lokality F1 – Obytná zóna Radoma
F1/2	Izolované rodinné domy	Vyčlenené z lokality F1 – Obytná zóna Radoma
F1/3	Radové rodinné domy	Vyčlenené z lokality F1 – Obytná zóna Radoma
F1/4	Občianska vybavenosť	Vyčlenené z lokality F1 – Obytná zóna Radoma
G	Výrobná zóna	Vyčlenené z lokality E - Rekreačno-športová zóna 1

V rámci ZaD3 ÚPN-O sú riešené zásadné zmeny v ÚPN-O a to:

V lokalite A – Polyfunkčná zóna – centrum sa umožňuje možnosť výstavby izolovaných rodinných domov na 14 pozemkoch (parcelách), ktoré nemali doposiaľ stanovené funkčné využitie alebo ide o parcely nadrozmerných záhrad s dobrým prístupom na dopravný systém obce a inžinierske siete.

V lokalite C – Obytno-obslužná zóna – východ sa vyčleňuje lokalita C2 – obytná zóna, kde sa umožňuje využiť pre funkciu bývania vhodné prieluky v zástavbe a nadrozmerné záhrady, s dobrým napojením na dopravný systém obce a inžinierske siete.

V lokalite D2 – Výroba, logistika sa mení funkčné využitie časti lokality pre funkciu bývania s označením D3 – Obytná zóna, čo umožní výstavbu izolovaných rodinných domov.

V rámci ZaD3 ÚPN-O sa navrhuje v tejto lokalite zmena funkcie časti územia z poľnohospodárskej pôdy na funkciu bývania formou izolovaných rodinných domov.

Lokalita E- Rekreačno-športová zóna 1 sa rozčleňuje na menšie celky s jednoznačne stanovenou funkciou s označením E1 – Občianska vybavenosť (Nákupné stredisko), E2 – Bývanie (BD), E3 – Občianska vybavenosť (hotel, kongresové centrum, stravovanie, múzeum), E4 - Rekreácia, šport (chatky, športové ihriská, kúpalisko, občerstvenie)

Lokalita F1 – Obytná zóna Radoma sa rozčleňuje na menšie celky s jednoznačne stanovenou funkciou s označením F1/1 – Bytové domy a obč. vybavenosť, F1/2 – Izolované rodinné domy, F1/3 – Radové rodinné domy, F1/4 – Občianska vybavenosť.

Lokalita G – Výrobná zóna vzniká vyčlenením časti územia lokality E – Rekreačno-športová zóna 1, nakoľko v tomto území sa zachovala pôvodná výrobná funkcia, čo sa v rámci ZaD3 ÚPN-O potvrdzuje.

REGULAČNÝ LIST

Lokalita A – Polyfunkčná zóna – centrum

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce v jej centrálnej časti.

Platné znenie Územného plánu obce Záhorská Ves v zastavanom území obce eviduje viacero parciel, ktorým nebola určená funkcia, resp. ide o prieluky alebo nadrozmerné záhrady, vhodných na výstavbu rodinných domov.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v izolovaných rodinných domoch (21 RD –parc.č. 751/9, 813/1, 902/2, 157/2, 160,165,170, 266/3, 403/5, 419/1, 510/4, 674/6, 676/4, 662,664, 665, 667/7, 3806/3, 3815/1, 4318/208, 4318/209)
- 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 dvojdomoch (3 dvojdomy -parc.č. 4318/215, 4318/217, 4318/219, 4318/218, 4318/227, 4318/226)

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy (3 dvojdomy-parc.č. 4318/215, 4318/217, 4318/219, 4318/218, 4318/227, 4318/226)
-

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

- izolované rodinné domy – min. 400 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov
- dvojdomy – 35% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy, dvojdomy – max. 2 nadzemné podlažia resp. 1 nadzemné podlažie a podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy, dvojdomy – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- stavebná čiara – 6 m od chodníka, resp. v prielukách podľa okolitej zástavby

REGULAČNÝ LIST

Lokalita C2 – Obytná zóna

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky C – Obytno-obslužná zóna – východ.

Ide o lokalitu vo východnej časti obce, kde je riedka zástavba rodinnými domami s nadrozmernými záhradami a stavebnými prielukami.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v izolovaných rodinných domoch
- 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

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

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.

V lokalite C2 sa stanovuje predná a zadná stavebná čiara so zámerom vylúčenia výstavby RD resp. iných stavieb (okrem drobnej vybavenosti súvisiacej s obytnou funkciou a občianskou vybavenosťou) v hĺbke pozemkov so zámerom zachovania

kludových zón súkromných záhrad. Disponibilná plocha na zástavbu je v rozmedzí prednej stavebnej čiary (6 m od chodníka) a zadnej stavebnej čiary (19 m od prednej stavebnej čiary). Plochy pozemkov nachádzajúce sa za zadnou stavebnou čiarou tj. nezastaviteľné plochy sa nezohľadňujú celé pri výpočtoch regulatívov stanovených pre danú lokalitu. Do výpočtov regulatívov sa zahrnie len plocha pozemku max. 25 m od zadnej stavebnej čiary.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 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 resp. 1 nadzemné podlažie a podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- stavebná čiara – 6 m od chodníka

REGULAČNÝ LIST

Lokalita D3 – Obytná zóna

Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia obce (v tesnej nadväznosti na zastavané územie obce) a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky D2 – Výroba a logistika, z ktorej sa navrhuje časť územia odčleniť pre funkciu bývania v rodinných domoch.

Ide o lokalitu v severovýchodnej časti obce, kde bolo Zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN-O Záhorská Ves určené využitie pre funkciu výroby a logistiky. Časť územia lokality tvorí poľnohospodárska pôda.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou)

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v izolovaných rodinných domoch
- 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

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

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.

V lokalite D3 sa stanovuje predná a zadná stavebná čiara so zámerom vylúčenia výstavby RD resp. iných stavieb (okrem drobnej vybavenosti súvisiacej s obytnou funkciou v hĺbke pozemkov so zámerom zachovania kludových zón súkromných záhrad. Disponibilná plocha na zástavbu je v rozmedzí prednej stavebnej čiary (6 m od chodníka) a zadnej stavebnej čiary (19 m od prednej stavebnej čiary). Plochy pozemkov nachádzajúce sa za zadnou stavebnou čiarou tj. nezastaviteľné plochy sa nezohľadňujú celé pri výpočtoch regulatívov stanovených pre danú lokalitu. Do výpočtov regulatívov sa zahrnie len plocha pozemku max. 25 m od zadnej stavebnej čiary.

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 resp. 1 nadzemné podlažie a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- stavebná čiara – 6 m od chodníka

REGULAČNÝ LIST

Lokalita E1 – Občianska vybavenosť (obchod a služby)

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky E – Rekreačno-športová zóna 1.

Ide o lokalitu v západnej časti obce s navrhovanou funkciou občianskej vybavenosti (obchod a služby) s príslušnou doplnkovou vybavenosťou.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť s príslúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- 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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- objekty obchodnej vybavenosti

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- občianska vybavenosť – nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 5% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- objekty občianskej vybavenosti – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- objekty občianskej vybavenosti – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

Lokalita E2 – Bývanie

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky E – Rekreačno-športová zóna 1.

Ide o lokalitu v západnej časti obce s navrhovanou funkciou bývanie v bytových domoch s príslušnou doplnkovou vybavenosťou.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu bytovými domami a pre občiansku vybavenosť s príslúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť (kultúra, 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
- bývanie v rodinných domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy

Prípustný spôsob zástavby

- objekty občianskej vybavenosti

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

- bytové domy – max. 60% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia resp. 3 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- bytové domy – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- nestanovuje sa

Iné podmienky

V lokalite sa nachádzajú rôzne bývalé priemyselné objekty, z ktorých je potrebné zachovať vhodné objekty a využiť ich pre bývanie a umiestnenie občianskej vybavenosti.

REGULAČNÝ LIST

Lokalita E3 – Občianska vybavenosť (hotel)

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky E – Rekreačno-športová zóna 1.

Ide o lokalitu v západnej časti obce s navrhovanou funkciou občianskej vybavenosti (hotel, kongresové centrum, stravovanie, múzeum) s príslušnou doplnkovou vybavenosťou.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť s príslušajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- občianska vybavenosť (múzeum, hotel, kongresové centrum, stravovanie)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodársko-technické objekty)
- 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 rodinných a bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- objekty občianskej vybavenosti

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- Objekty občianskej vybavenosti – nestanovuje sa

Minimálny podiel zelene

- nestanovuje sa

Maximálna podlažnosť objektov

- objekty občianskej vybavenosti – max. 4 nadzemné podlažia resp. 3 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- objekty občianskej vybavenosti – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- nestanovuje sa

Iné podmienky

V lokalite sa nachádzajú rôzne bývalé priemyselné objekty, z ktorých je potrebné ich zachovať v maximálnej miere a využiť ho pre občiansku vybavenosť (hotel, múzeum)..

REGULAČNÝ LIST

Lokalita E4 – Rekreacia a šport

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky E – Rekreačno-športová zóna 1.

Ide o lokalitu v západnej časti obce s navrhovanou funkciou rekreácie a športu (chatky, športové ihriská, kúpalisko, stravovanie) s príslušnou doplnkovou vybavenosťou.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre rekreačno-športovú vybavenosť s príslúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- chaty
- športové ihriská, požičovňa športových potrieb
- kúpalisko
- občerstvenie – reštaurácia, bufet
- doplnková vybavenosť (drobné hospodársko-technické objekty)
- 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 v rodinných a bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- rekreačno-športové vybavenie

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 zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- rekreačno-športové vybavenie – max. 35% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- rekreačné objekty – chaty – max. 2 nadzemné podlažia resp. 1 nadzemné podlažie a podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- rekreačné objekty – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

Lokalita F1/1 – Bývanie (bytové domy a občianska vybavenosť)

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky F1 – Obytná zóna Radoma.

Ide o lokalitu v západnej časti obce s navrhovanou funkciou pre bývanie v bytových domoch a pre občiansku vybavenosť.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu bytovými domami a pre občiansku vybavenosť s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy

Prípustný spôsob zástavby

- objekty občianskej vybavenosti

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

- bytové domy – max. 50% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia resp. 3 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- bytové domy – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- nestanovuje sa

Iné podmienky

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

REGULAČNÝ LIST

Lokalita F1/2 – Bývanie (izolované rodinné domy)

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky F1 – Obytná zóna Radoma.

Ide o lokalitu v západnej časti obce s navrhovanou funkciou pre bývanie v izolovaných rodinných domoch.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou)

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v izolovaných rodinných domoch
- 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

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

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

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 40% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia resp. 1 nadzemné podlažie a podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- stavebná čiara – hlavný objekt RD - 6 m od chodníka
 - garáže, vedľajšie objekty – nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

Lokalita F1/3 – Obytná zóna (radové rodinné domy)

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky F1 – Obytná zóna Radoma.

Ide o lokalitu v západnej časti obce s navrhovanou funkciou pre bývanie formou radových domov.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu formou radových domov s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v radových rodinných domoch
- 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
- bývanie v izolovaných rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- radové rodinné domy

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

- radové rodinné domy – min.280 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- radové rodinné domy – min. 7 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- radové rodinné domy – max. 50% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- radové rodinné domy - min. 25 z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- radové rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- radové rodinné domy – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- radové rodinné domy – nestanovuje sa, koord. podľa architektonického konceptu

REGULAČNÝ LIST

Lokalita F1/4 – Občianska vybavenosť

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a je súčasťou základnej urbanistickej jednotky F1 – Obytná zóna Radoma.

Ide o lokalitu v západnej časti, ktorá sa nachádza v ochrannom pásme Čistiarnie odpadových vôd s navrhovanou funkciou pre občiansku vybavenosť.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- občianska vybavenosť (obchod, služby, kultúra, administratíva)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodársko-technické objekty a sklady)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy, garáže)
- 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 – veľkokapacitné sklady a skládky
- bývanie v rodinných a bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- 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 zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- objekty občianskej vybavenosti – max. 50% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- objekty občianskej vybavenosti – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- objekty občianskej vybavenosti – podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

Lokalita G – Výrobná zóna

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a v pôvodnom Územnom pláne obce Záhorská Ves tvorila súčasť lokality E – Výrobná zóna – bezcolný priestor. Po Zmenách a doplnkoch č. 1 bola celá zóna prekvalifikovaná na Rekreačno-športovú zónu 1 a bol predpoklad, že tamojšia výrobná funkcia postupne zanikne. Vzhľadom na to, že neprišlo k naplneniu tohto predpokladu a v časti územia je zachovaná výrobná funkcia, ktorá spĺňa environmentálne podmienky je vyčlenená funkčne samostatná lokalita G – Výrobná zóna, ktorá je stabilizovaná.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre výrobu a výrobné služby s prislúchajúcou hospodársko-technickou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- objekty výrobných zariadení
- objekty skladov súvisiace s výrobnými zariadeniami
- objekty administratívneho charakteru súvisiace s výrobnými zariadeniami
- doplnková vybavenosť (drobné hospodársko-technické vybavenie
- 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

- poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v rodinných a bytových domoch
- občianska vybavenosť

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- objekty výrobných zariadení

Prípustný spôsob zástavby

- objekty administratívneho charakteru
- objekty skladov súvisiacich s výrobnými zariadeniami

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 zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- objekty výrobných zariadení – max. 45% z celkovej výmery zóny
- objekty administratívneho charakteru – max 20% z celkovej výmery zóny
- objekty skladov – max. 35% z celkovej výmery zóny

Minimálny podiel zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- objekty výrobných zariadení – max. 1 nadzemné podlažie
- objekty administratívneho charakteru – max. 2 nadzemné podlažia
- objekty skladov – max. 1 nadzemné podlažie

Odstupové vzdialenosti

- podľa platných predpisov

Stavebná čiara

- nestanovuje sa

Iné podmienky

V areáli sa nachádzajú rôzne bývalé priemyselné objekty, z ktorých je potrebné zachovať vhodné objekty a využiť pre výrobu, skladovanie a administratívne potreby zóny.

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

Pre riešené lokality nie je potrebné obstarávať a schvaľovať ÚPN-Z alebo UŠ.

VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch sa nenavrhuje nová hranica zastavaného územia obce (intravilán).

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, CHRÁNENÉ ÚZEMIA

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

Lokalita D3 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 § 79 ods. 5 a 6 a ustanovenia § 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 jestvujúcou čistiarňou odpadných vôd.

-Pri návrhu nových objektov 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.

-V západnej časti obce je potrebné vytvoriť koridor pre nový cestný most Záhorská Ves – Angern, ktorý je súčasťou „župného okruhu“ v zmysle záväzných regulatívov a verejnoprospešnej stavby. Súčasťou vytvárania územného koridoru pre cestný most je potreba územnej rezervy pre rozšírenie cesty II/503. Je potrebné rešpektovať dopravnú infraštruktúru regionálnych ciest nadregionálneho významu.

-Pri železničnej stanici – zástavke je potrebné rezervovať priestor pre lokalizáciu terminálnej osobnej dopravy, ktorý sa spresní v podrobnejších územnoplánovacích dokumentáciách, vrátane záchytného parkoviska.

-Pri návrhu nových objektov je potrebné dodržať ustanovenia zákona č.364/2004 Z.z. o vodách, v znení neskorších predpisov a zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

Lokalita č. D3 a A13 sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti vodného toku Hnilec. Lokality E1 – E4 a lokalita G sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti ochrannej hrádze toku Morava. Je potrebné zachovať obojstranný pobrežný pozemok 10 m od brehovej čiary, 10 m od vzdušnej a návodnej päty ochrannej hrádze (Morava) a 5 m od brehovej čiary vodného toku Hnilec.

-V katastrálnom území obce Záhorská Ves sa nachádza výhradné ložisko „Záhorská Ves (851)“, s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím pre NAFTA, a.s., Bratislava. Je potrebné dodržať ustanovenia § 18 a §19 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov, tak, aby bola zabezpečená ochrana výhradných ložísk proti znemožneniu alebo sťaženiu ich dobývania a podľa § 17 ods.5 a § 26 ods.3 banského zákona. Vzhľadom na súčasné a predpokladané využívanie ložísk je treba územie v blízkosti chráneného ložiskového územia a dobývacieho priestoru nevyužívať na obytné, prípadne rekreačné priestory.

-Pri návrhu a výstavbe nových objektov je nutné rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územie Chránenú krajinnú oblasť Záhorie, rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie Natura 2000, konkrétne Chránené vtáčie územie Záhorské Pomoravie, ako aj územia európskeho významu Morava a Horný les.

-Pri návrhu a výstavbe nových objektov je nutné rešpektovať medzinárodne významnú mokraď Alúvium Moravy – Ramsarská lokalita a rešpektovať a zohľadňovať vymedzené prvky územného systému ekologickej stability nadregionálnej a regionálnej úrovne Dolnomoravská niva a Rieka Morava

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Cestné komunikácie v lokalitách C2, D3, E1, E2, E3, E4, F1/1, F1/2, F1/3, F1/4, G
- Chodníky pri cestných komunikáciách v lokalitách C2, D3, E1, E2, E3, E4, F1/1, F1/2, F1/3, F1/4, G,.

- Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, verejné osvetlenie, telekomunikačné rozvody) v rozvojových lokalitách
- Zariadenia technickej vybavenosti (čistiarne odpadových vôd, prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) v rozvojových lokalitách.
- Zariadenia a stavby na odvádzanie dažďových vôd a ochranu pred povodňami. (rigoly a odvodňovacie kanály, vsakovacie plochy a jamy, priepusty, stavidlá, hrádze) v rozvojových lokalitách

NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

Stavebná uzávera sa nestanovuje.