

# 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.

Uznesením č. 54/2007 zo dňa 16.5.2007 schválilo Obecné zastupiteľstvo v Záhorskej Vsi 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.

V roku 2018 boli uznesením Obecného zastupiteľstva č. 43/2018 zo dňa 26.6.2018 schválené Zmeny a doplnky č. 2 a uznesením č. 44/2018 zo dňa 26.6.2018 VZN č. 1/2018 o záväzných častiach Územného plánu obce Záhorská Ves.

Obstarávateľ Zmien a doplnkov č. 3 zväžil súčasný stav platného znenia Územného plánu obce Záhorská Ves a pristupuje najmä k spresneniu funkčného využitia a priestorového usporiadania v zastavanom území obce a k spresneniu regulatívov územného rozvoja. Taktiež je zámerom Zmien a doplnkov č. 3 doplniť v zastavanom území obce funkčné využitie niektorých drobných priestorov, kde nebolo stanovené funkčné využitie územia a stanovené potrebné regulatívy alebo stanoviť pre funkciu bývania vhodné prieluky a nadrozmerné záhrady.

Riešené územie pozostáva z nasledovných priestorov, v ktorých je zámer zmeniť resp. spresniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia a to:

## Lokalita 1

### E. Rekreačno-športová zóna 1

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce .

Platné znenie Územného plánu obce Záhorská Ves stanovuje pre toto územie pre športovo-rekreačnú funkciu a pre občiansku vybavenosť.

**V rámci riešenia Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje zónu rozčleniť na 5 častí s nasledovnými funkciami:**

**E1 – Obchod a služby (nákupné centrum)**

**E2 – Bývanie**

**E3 - Občianska vybavenosť (hotel, stravovanie, kongrescentrum, múzeum)**

**E4 – Rekreačia a šport (s väzbou na cykloturistickú a vodnú turistiku - chatky, občerstvenie, športové ihriská, kúpalisko)**

**G – Výroba (strojárská výroba, sklady)**

## Lokalita 2

### E. Rekreačno-športová zóna 1.

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce.

Pôvodný územný plán obce akceptoval v území vtedajší existujúci stav, ktorý zahŕňal funkčné využitie územia pre výrobu a sklady (Areál bývalých Záhorských strojární a Mraziareň Radoma). Postupne tamojšie výrobné kapacity zanikali a preto v rámci riešenia Zmien a doplnkov č. 1 bolo funkčné využitie územia na základe zámerov

vtedajších vlastníkov pozemkov a objektov zmenené so zámerom vytvorenia Rekreačno-športovej zóny 1 a pre občiansku vybavenosť formou kultúrno-spoločenskej vybavenosti, kde by boli využité vhodné bývalé výrobné objekty. K realizácii uvedených rozvojových zámerov neprišlo a na časti územia sa udržala ekologická výroba..

**Vzhľadom na uvedené skutočnosti sa navrhuje v rámci Zmien a doplnkov č. 3 potvrdiť existujúcu skutočnú výrobnú funkciu v území, ktorá sa navrhuje vyčleniť z pôvodnej zóny E. Rekreačno-športová zóna 1 s označením G. Výrobná zóna a stanoviť potrebné regulatívy.**

### **Lokalita 3**

#### **F1. Obytná zóna (Radoma)**

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce.

Pôvodný územný plán obce akceptoval v území existujúci stav, ktorý zahŕňal funkčné využitie územia pre výrobu a sklady. V území bola prevádzka Mraziarní Radoma. Táto prevádzka zanikla a v rámci Zmien a doplnkov č. 2 bola funkcia územia zmenená pre bývanie. V južnej časti tejto lokality sa nachádza malé územie, ktorému nebola stanovená funkcia.

**V rámci Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje potvrdiť funkčné využitie pre bývanie, spresniť priestorové usporiadanie a regulatívy pre územný rozvoj. V súvislosti s existujúcou ČOV sa predpokladá spresniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie a regulatívy pre územný rozvoj. Zóna sa navrhuje rozdeliť na menšie celky F1/1 – F1/4 s jednoznačným funkčným využitím.**

### **Lokalita 4**

#### **C. Obytno-obslužná zóna - východ**

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce,

Pôvodný územný plán obce v nadväznosti na územie tejto lokality stanovil obytnú funkciu.

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

**V rámci Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje vyčlenenie časti územia zóny C s označením C2. Obytná zóna s funkčným využitím pre bývanie formou rodinných domov a stanovenie regulatívov pre územný rozvoj.**

### **Lokalita 5**

#### **D2. Výroba, logistika**

Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia obce, ale priamo nadväzuje na zastavané územie obce.

Platné znenie Územného plánu obce stanovuje pre uvedenú lokalitu funkčné využitie pre výrobu a sklady a čiastočne lokalitu tvorí poľnohospodárska pôda, ktorá je včlenená medzi plochy určené pre výrobu.

**V rámci Zmien a doplnkov č. 3 sa predpokladá zmeniť funkčné využitie časti tohto územia s označením D3. Obytná zóna pre bývanie a stanoviť potrebné regulatívy pre územný rozvoj.**

## **Lokality v rozptyle**

### **A.Polyfunkčná zóna - centrum**

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.

**V riešení Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje na uvedených parcelách vykonať zmenu funkčného využitia pre obytnú funkciu formou rodinných domov (14 priestorov).**

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Záhorská Ves (ďalej „ZaD3 ÚPN-O“):

- V urbanistickej jednotke A . Polyfunkčná zóna – centrum sa navrhuje na 14 plochách zmena funkčného využitia pre bývanie v rodinných domoch (využitie prieluk a nadrozmerných záhrad)
- V urbanistickej jednotke C2. Obytná zóna sa navrhuje zmena funkčného využitia pre bývanie v rodinných domoch (využitie prieluk a nadrozmerných záhrad)
- V urbanistickej jednotke D3. Obytná zóna sa navrhuje zmena funkčného využitia pre bývanie v rodinných domoch (využitie časti zóny D2 a poľnohospodárskej pôdy)
- V urbanistickej jednotke E. Rekreačno-športová zóna 1 sa navrhuje spresnenie funkčného využitia a priestorového usporiadania v členení E1. Obchod a služby, E2. Bývanie v bytových domoch, E3. Občianska vybavenosť a E4. Rekreácia a šport.
- V urbanistickej jednotke F1. Obytná zóna (Radoma) sa navrhuje spresnenie funkčného využitia a priestorového usporiadania v členení F1/1 - Bytové domy a občianska vybavenosť, F1/2 - Izolované rodinné domy, F1/3- Radové rodinné domy, F1/4 – Občianska vybavenosť.
- V urbanistickej jednotke G. Výrobná zóna sa navrhuje zmena funkčného využitia pre výrobu

## **2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

---

Riešeným územím je

- Lokalita A. Polyfunkčná zóna – centrum (14 plôch)
- Lokalita C2. Obytná zóna
- Lokalita D3. Obytná zóna
- Lokalita E. Rekreačno-športová zóna 1 – v členení na E1., E2., E3, a E4.
- Lokalita F1. Obytná zóna (Radoma) v členení na F1/1., F1/2., F1/3., a F1/4.
- Lokalita G. Výrobná zóna

## **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 a Zmenami doplnkami č. 2, ktoré boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 43/2018 zo dňa 26.6.2018. . .

V období od schválenia ZaD2 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 A, C2, D3, F1/2, F1/3.
- Vytvoriť podmienky pre malopodlažnú bytovú zástavbu (bytové domy) v lokalite E2 a F1/1).
- Vytvoriť podmienky pre existujúcu výrobnú funkciu v lokalite G.
- Vytvoriť podmienky pre rozvoj občianskej vybavenosti v lokalitách E1, E2, E3, F1/1, F1/4.
- Vytvoriť podmienky pre rozvoj rekreácie a športu v lokalite E4.

### 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. 3 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 regulatívov 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 regulatívov umiestnenia občianskeho vybavenia, verejného dopravného a technického vybavenia,
- zásad a regulatívov ochrany a využívania prírodných zdrojov, zachovania kultúrno-historických hodnôt a významných krajinných prvkov,
- zásad a regulatívov 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 ZaD3 ÚPN-O vymedzené celým katastrálnym územím obce Záhorská Ves. ZaD3 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, v znení Zmien a doplnkov č. 1 a č. 2, ktorý stanovil vnútorné členenie na urbanistické jednotky podľa prevládajúceho funkčného využitia územia.

Z toho dôvodu sa rozsah základných urbanistických jednotiek navrhuje členiť na menšie celky, kde je možné presnejšie stanoviť regulatívy a zásady pre funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia.

Lokalita A. Polyfunkčná zóna – centrum (14 plôch)

Lokalita C2 – Obytná zóna

Lokalita D3 – Obytná zóna

Lokalita E – Rekreačno-športová zóna 1 – v členení E1., E2., E3., E4.

Lokalita F1- Obytná zóna (Radoma) – v členení F1/1, F1/2, F1/3, F1/4

Lokalita G – Výrobná zóna

Popis riešených lokalít a návrh regulatívov pre územný rozvoj

### **Lokalita A. Polyfunkčná zóna - centrum**

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.

V riešení Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje na uvedených parcelách vykonať zmenu funkčného využitia pre obytnú funkciu formou rodinných domov (14 priestorov).

Pre jednoznačné definovanie pozemkov určených pre výstavbu izolovaných rodinných domov v v lokalite A – Polyfunkčná zóna – centrum sa uvádzajú parcely a ich parcelné čísla:

číslo	Parcelné číslo	Poznámka
1	751/9, 751/4	1 RD
2	813/1, 902/2	2 RD
3	157/2, 160, 165, 170	2 RD
4	266/3, 266/2	1 RD
5	403/5, 403/3	1 RD
6	419/1	2 RD
7	510/4, 511	1 RD
8	674/6, 676/4, 674/4, 676/3	2 RD
9	662, 664, 665	3 RD
10	567/7, 567/4	1 RD
11	3806/3, 38006/1, 3806/2, 3807/1, 3807/2, 3810	1 RD
12	3815/1, 3815/5, 3815/5, 3815/3, 3815/4	1 RD
13	4366/35, 4366/85	1 RD
14/1	4318/208, 4318/209,	2 RD Zo Školskej ulice
14/2	4318/215, 4318/217, 4318/219, 4318/218, 4318/227, 4318/226	3 Dvojdomy Z Hlavnej ulice

## **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 rodinnými domami s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v 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

#### Nepřípustné 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**

#### **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 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 m<sup>2</sup>

#### 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 – 6,0 m od chodníka

### **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 rodinnými domami s prislúchajúcou doplnkovou vybavenosťou )

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v 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 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 m<sup>2</sup>

#### 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 podkrovie

#### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – podľa platných predpisov

#### Stavebná čiara

- stavebná čiara – 6 m od chodníka

## **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

#### Nepripustné 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 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

### **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 príslušajúcou 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

##### 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. 60% z celkovej výmery pozemkov

#### Minimálny podiel 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 vhodné objekty a využiť ich pre bývanie a umiestnenie občianskej vybavenosti.

### **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 prislúchajúcou 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

### 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

- 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 podkrovie

### 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 ich pre občiansku vybavenosť (hotel, múzeum, a pod.)..

## **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 príslušajúcou 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

#### 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

- 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 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

#### **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)
- 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. 50% z celkovej výmery pozemkov



### Minimálny podiel zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

### Maximálna podlažnosť objektov

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

### 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.

## **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 rodinných domoch.

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

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

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v 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 m<sup>2</sup>

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

## **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

### Nepripustné 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 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- radové rodinné domy – min. 7 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

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

#### Minimálny podiel 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, koordinovane podľa návrhu architekta

### **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 Čistiarne 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 (hospodársko-technické objekty a sklady)
- 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

- 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

## **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

#### Nepřípustné 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.

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

---

ZaD3 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 3 ÚPN-O sa navrhujú nové územia s funkčným využitím pre bývanie:**

#### **Lokalita A – Polyfunkčná zóna – centrum**

Lokalita v zastavanom území obce.

Navrhuje sa potvrdenie využitia územia v prielukách a v nadrozmerných záhradách pre bývanie v rozsahu cca 20 izolovaných rodinných domov a dvojdomov (v 14 priestoroch v zóne).

#### **Lokalita C2 – Obytná zóna**

Lokalita v zastavanom území obce.

Navrhuje sa využitie územia v prielukách a v nadrozmerných záhradách pre bývanie v rozsahu cca 10 izolovaných rodinných domov.

#### **Lokalita D3 – Obytná zóna**

Lokalita mimo zastavaného územia obce, v nadväznosti na zastavané územie obce s pôvodnou funkciou pre výrobu a logistiku a čiastočne s funkciou poľnohospodárska pôda.

Navrhuje sa nové využitie územia v lokalite pre potreby bývania v rozsahu cca 20 izolovaných rodinných domov.

#### **Lokalita E2 – Bývanie**

Lokalita v zastavanom území obce.

Navrhuje sa nové využitie územia v lokalite pre potreby bývania v rozsahu cca 30 bytových jednotiek v bytových domoch.

**V riešení ZaD3 ÚPN-O sa spresňuje funkčné využitie a priestorové usporiadanie s funkčným využitím pre bývanie:**

**Lokalita F1/1 – Bytové domy a občianska vybavenosť**

Lokalita v zastavanom území obce.

Spresňuje sa využitie územia v lokalite pre potreby bývania v rozsahu cca 70 bytových jednotiek v bytových domoch.

**Lokalita F1/2 – Izolované rodinné domy**

Lokalita v zastavanom území obce.

Spresňuje sa využitie územia v lokalite pre potreby bývania v rozsahu cca 15 izolovaných rodinných domov.

**Lokalita F1/3 – Radové rodinné domy**

Lokalita v zastavanom území obce.

Spresňuje sa využitie územia v lokalite pre potreby bývania v rozsahu cca 24 radových rodinných domov.

**Lokalita F1 – Izolované RD**

V jestvujúcej lokalite na bývanie v zastavanom území obce, sa v malej časti lokality mení spôsob obytnej výstavby. Z územia pre bývanie v 1x bytových domoch - na územie pre bývanie v izolovaných rodinných domoch (3x RD).

## **7.2. Občianska vybavenosť**

**V riešení ZaD3 ÚPN-O sú navrhované pre funkciu občianskej vybavenosti tieto nové lokality:**

**Lokalita E1 – Občianska vybavenosť (Obchod, služby)**

Lokalita v zastavanom území obce.

Navrhuje sa využitie územia lokality pre funkciu občianskej vybavenosti (obchod a služby) s príslušnou vybavenosťou.

**Lokalita E3 – Občianska vybavenosť**

Lokalita v zastavanom území obce.

Navrhuje sa využitie územia lokality pre funkciu občianskej vybavenosti (hotel, kongresové centrum, stravovanie, múzeum) s príslušnou vybavenosťou.

**Lokalita F1/1 – Bytové domy a občianska vybavenosť**

Lokalita v zastavanom území obce

Navrhuje sa využitie časti územia lokality pre funkciu občianskej vybavenosti (obchod, služby) s príslušnou vybavenosťou.

**F1/4 – Občianska vybavenosť**

Lokalita v zastavanom území obce.

Navrhuje sa využitie územia lokality, ktorá sa nachádza v ochrannom pásme ČOV pre funkciu občianskej vybavenosti (obchod, služby, sklady, administratíva) s príslušnou vybavenosťou.

## **7.3. Výroba**



V riešení ZaD3 ÚPN-O sú navrhované zmeny súvisiace s funkčným využitím pre výrobu a to:

#### **Lokalita G – výrobná zóna**

Lokalita v zastavanom území obce.

Navrhuje sa využitie územia lokality pre funkciu výroby a skladov s príslušnou vybavenosťou.

#### **7.4. Rekreácia a cestovný ruch**

V riešení ZaD3 ÚPN-O sú navrhované zmeny súvisiace s funkčným využitím pre rekreáciu, šport a CR.

#### **Lokalita E4 – Rekreácia, šport**

Lokalita v zastavanom území obce.

Sprešňuje sa využitie územia v lokalite pre potreby rekreácie a športu a cestovného ruchu vo väzbe na cyklistickú a vodnú turistiku.

### **8. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES**

---

ZaD3 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**

V katastri obce a v širšom predmetnom území sa nachádzajú viaceré prírodné fenomény a lokality, preto je potrebné :

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.

Rešpektovať medzinárodne významnú mokraď Alúvium Moravy – Ramsarská lokalita.

Rešpektovať a zohľadňovať vymedzené prvky územného systému ekologickej stability nadregionálnej a regionálnej úrovne Dolnomoravská niva a Rieka Morava.

Podporovať zachovanie pôvodných lesov v nivách riek, pôvodnej nelesnej drevinovej vegetácie pozdĺž vodných tokov a skanalizovaných vodných tokov, výsadbu nelesnej drevinovej vegetácie a trvalo trávnatých porastov pri dodržaní protipovodňových preventívnych opatrení

Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie, s prihliadnutím na významnosť jednotlivých krajinných typov, rešpektovať a zachovať vodohospodársky významný tok – Morava a jej prítoky, ktoré zabezpečujú retenciu vôd v krajine. Je potrebné zohľadňovať princíp zadržiavania vôd v území, zamedzenie erózií pôdy a ochrany vodných zdrojov.

Navrhované rozvojové lokality nezasahujú do CHVÚ Záhorské Pomoravie, chránené podľa zákona č. 543/2002 Z.Z. o ochrane prírody a krajiny.

V riešenom území nie sú navrhované žiadne nové chránené územia európskeho významu CHÚEV, ani chránené vtáče územia CHVÚ.

### **Ochrana prírody**

Navrhované rozvojové lokality nezasahujú priamo do žiadnych chránených území ani do prvkov ÚSES na regionálnej úrovni. Tieto prvky sa priamo v riešených územiach nenachádzajú.

Najbližším chráneným územím je nadregionálny biokoridor rieka Morava, do ktorého riešené územia priamo nezasahujú. Je treba rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie, s prihliadnutím na významnosť jednotlivých krajinných typov, rešpektovať a zachovať vodohospodársky významný tok – Morava a jej prítoky, ktoré zabezpečujú retenciu vôd v krajine. Je potrebné zohľadňovať princíp zadržovania vôd v území, zamedzenie erózie pôdy a ochrany vodných zdrojov.

Vo všetkých lokalitách, ktoré sú v blízkosti železničnej trate, frekventovaných ciest a priemyselných areálov, je potrebné podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene. Nenavrhovať na zastavanie plochy, ktoré napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltráciu schopnosť územia, ako sú prirodzené podmáčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné a brehové porasty a podobne.

### **Návrh MÚSES**

V riešených územiach neboli navrhnuté žiadne nové prvky MÚSES na miestnej úrovni. Lokality navrhované na nové 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:

### **Ochranné pásma**

V riešených územiach ZaD3 ÚPN-O sa nenavrhujú žiadne nové ochranné pásma.

### **Chránené územia**

V riešených územiach ZaD3 ÚPN-O sa nenavrhujú žiadne nové chránené územia.

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

### **CHLÚ, DP, OVL**

V katastri obce sa nachádza územie pod č.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 DP, CHLÚ je východnej nezastavanej časti katastra obce, a nemá priamy dosah na riešené lokality ZaD3 ÚPN-O. Nezasahuje do navrhovanej obytnej alebo inej zástavby v rámci obce.. .

Vzhľadom na súčasné a predpokladané využívanie ložísk je treba územie v blízkosti chráneného ložiskového územia a dobývacieho priestoru nevyužívať na obytné, prípadne rekreačné priestory.

Jestvujúce hranice CHLÚ, OVL a DP sú zakreslené vo výkrese č.1 širších vzťahov a vo výkrese regulatívov III-3/B..

### **Prieskumné územia**

V celom predmetnom území zastavaného územia obce sa nachádza prieskumné územie P 6/19 „Viedenská panva – sevar, Ropa a horľavý zemný plyn“ pre NAFTA, a.s., BA. Prieskumné územie s malou výnimkou zaberá celý kataster 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.3 ÚPN-O.

Predmetné územie ZaD3 spadá do nízkeho radónového rizika.

### **Požiadavky Krajského pamiatkového úradu Bratislava**

V jednotlivých stavebných etapách realizácie rozvojových zámerov riešeného územia ZaD3 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. 3 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.

### **Požiadavky regionálneho úradu verejného zdravotníctva**

Technickú infraštruktúru (najmä verejné vodovody a verejnú kanalizáciu a dopravné riešenie pre rozvojové lokality (nezastavané územia) realizovať v časovom predstihu / súbahu pred samotnou výstavbou obytných zón

Výstavbu v ochrannom pásme ČOV riešiť v súlade s určenými podmienkami jeho využitia.

V ďalších stupňoch PD akustickým posudkom, emisnou / rozptylovou štúdiou preveriť podmienky pre funkcie bývania v bývalom areáli Radoma, ktorý je v dosahu ČOV obce

### **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 územia ZaD3 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**

#### **Podmienky z hľadiska celkovej dopravy obce Záhorská Ves**

V západnej časti obce je potrebné vytvoriť a udržať 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. Tieto požiadavky sú v návrhu ZaD3 plne rešpektované. Je potrebné rešpektovať dopravnú infraštruktúru regionálnych ciest nadregionálneho významu.

Je potrebné rezervovať priestor pre lokalizáciu terminálnej osobnej dopravy pri železničnej stanici – zastávke, ktorý sa spresní v podrobnejších územnoplánovacích dokumentáciách, vrátane záchytného parkoviska. Tieto požiadavky sú v návrhu ZaD3 plne rešpektované.

Je potrebné utvoriť a rezervovať priestor a koridor pre uvažované potenciálne prepojenie jestvujúcej železničnej trate smerom do Rakúska cez uvažovaný železničný most ponad rieku Morava. Pre tento zámer sa vytvára koridor v juhozápadnej časti obce v predĺžení jestvujúcej železničnej trate v blízkosti uvažovanej lokality E1-4. Tieto požiadavky sú v návrhu ZaD3 plne rešpektované a zapracované v grafickej časti dokumentácie.

V rámci infraštruktúry cyklistickej dopravy je potrebné rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať pre nové v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás. Medzi najvýznamnejšie patrí medzinárodná trasa EuroVelo 13 (Cesta železnej opony) – Malé Leváre – Záhorská Ves – hraničný prechod Jarovce/Kitsee.

Pri napojení lokalít D2 a C/1 na nadradenú komunikáciu je potrebné v ďalších stupňoch PD preukázať kapacitu navrhovanej križovatky v zmysle platných STN a TP, potrebné je podobne preukázať priepustnosť existujúcich križovatiek v súvislosti s vygenerovaním novej dopravy a v prípade potreby navrhnúť adekvátny stupeň usmernenia.

Pri rozširovaní zástavby mimo zastavaného územia obce pozdĺž cesty III. triedy dodržať ochranné pásmo cesty, ktoré je 20m od osi cesty, pozdĺž cesty II. triedy žiada sa rešpektovať ochranné pásmo 25m od osi cesty.

V prípade rozširovania zástavby je potrebné zapracovať do budúcej projektovej dokumentácie obytnej zóny dostatočné kapacitné dopravné riešenie križovatiek na ceste II. A III. triedy s vyhovujúcou kategóriou a šírkovým usporiadaním cesty II. a III. Triedy.

Ak sa pri veľkých stavbách, ťažobných prácach alebo pri terénnych úpravách majú používať komunikácie, nezodpovedajúce príslušným parametrom, je ich potrebné s ich vlastníkom, resp. správcom upraviť, prípadne sa musí vytvoriť nová komunikácia, ktorú je povinný zabezpečiť na vlastný náklad ten, kto túto potrebu vyvolal. Jednotlivé dopravné napojenia na cesty II. A III. triedy v rámci ÚP je potrebné odsúhlasiť s vlastníkom BSK

## **Lokalita F1/1-4 - Obytná zóna Radoma**

### **Základné údaje**

Návrh dopravného riešenia lokality F1/1-4 – Obytná zóna Radoma vychádza zo zámeru obsluhy čiastočne uzatvoreného územia bývania a občianskej vybavenosti. Návrh nepredpokladá 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 C3. 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 ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

#### Pešia doprava

V riešení ZaD3 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 a bytových domov sú navrhované parkoviská.

#### Cyklistická doprava

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

### **Lokalita A – Polyfunkčná zóna – centrum (A1-A14)**

#### **Základné údaje**

Návrh dopravného riešenia lokality vychádza zo zámeru dopravnej obsluhy stavebných parciel v rozptyle centra obce, umiestnených v konkrétnych prelukách.

#### **Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti**

##### Širšie dopravné väzby

Riešené územie sa nachádza v centrálnej časti obce.

##### Zhodnotenie súčasného stavu

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

#### **Návrh dopravného riešenia**

##### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality vychádza zo zámeru dopravnej obsluhy lokalít v rozptyle pre bývanie. Dopravne sa navrhuje napojiť na jestvujúce komunikácie v centre obce.

##### Prímestská hromadná doprava

V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

##### Pešia doprava

V riešení ZaD3 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 ZaD3 ÚPN-O sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

## **Lokalita C2 – Obytná zóna**

### **Základné údaje**

Návrh dopravného riešenia lokality vychádza zo zámeru dopravnej obsluhy napojením sa na miestne komunikácie v okolí lokality.

### **Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti**

#### Širšie dopravné väzby

Riešené územie sa nachádza v severo-východnej časti 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 miestne jestvujúce komunikácie.

#### Prímestská hromadná doprava

V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

#### Pešia doprava

V riešení ZaD3 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 ZaD3 ÚPN-O sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

## **Lokalita D3 – Obytná zóna**

### **Základné údaje**

Návrh dopravného riešenia lokality vychádza zo zámeru dopravnej obsluhy napojením sa na cestu II. triedy Záhorská Ves- Malacky.

### **Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti**

#### Širšie dopravné väzby

Riešené územie sa nachádza v severo-východnej časti 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 cestu Z. Ves- Malacky.

#### Prímestská hromadná doprava

V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

#### Pešia doprava

V riešení ZaD3 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 ZaD3 ÚPN-O sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

### **Lokalita E1-4 – Zóna O.V., rekreácie, športu**

#### **Základné údaje o časti doprava**

Návrh dopravného riešenia zóny E – Rekreačno-športová zóna 1 vychádza zo zámeru zmeny funkčnej náplne tejto časti obce, ktorá sa nachádza v najzápadnejšom výbežku obce, ktorý je prírodne ohraničený tokom (meandrom) rieky Moravy a trasou jestvujúcej cesty II/503, ktorá dnes končí na hraničnej kompe cez rieku Moravu a v budúcnosti sa predpokladá jej pokračovanie do Rakúska novým mostom cez hraničnú rieku Moravu.

V riešenej zóne E sa predpokladá zmena funkčného využitia z dnešnej výrobnéj funkcie na umiestnenie zariadení pre využívanie vo voľnom čase s rekreačným a oddychovo – vzdelávacím zariadením a ubytovaním.

#### **Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti**

##### Širšie dopravné väzby

Riešené územie sa nachádza na západnom okraji obce v tesnom dotyku s hraničnou riekou Moravou, ktorá ho obteká z južnej a zo západnej strany. Na severnej strane je vedená cesta II/503, ktorá je ukončená na hraničnom priechode do Rakúska, ktorý je zabezpečovaný kompou pre malé motorové vozidlá, cyklistov a chodcov. Cesta II/503 je prieťahom cesty cez intravilán obce vo funkčnej triede B2 a kategórie MZ MO 9/50.



Na východnej strane riešenej oblasti je umiestnený ďalší pôvodne výrobný areál (možno tiež predpokladať zmenu v jeho funkčnej náplni) a následne zastavaná časť intravilánu obce.

Riešená zóna E je dopravne plne pripojená na okolovedúcu cestu II/503 so všetkými druhmi dopravy.

#### Zhodnotenie súčasného stavu

Súčasný stav komunikačnej siete, najmä cestných komunikácií v dotyku s riešeným územím – cesta II/503, vyhovuje dnešným podmienkam dopravy, pretože na tomto koncovom úseku cesty II/503 je intenzita automobilovej dopravy relatívne malá, aj napriek sprevádzkovanvej kompe cez rieku Moravu do Rakúska.

Osobitnú pozornosť si vyžaduje turistickú Moravská cyklotrasa, ktorá je trasovaná po nábrežnej hrádzi rieky Moravy a je využívaná pomerne intenzívne v rekreačnými cyklistami v dňoch pracovného voľna.

### **Návrh dopravného riešenia**

#### Cestná sieť

Riešenie komunikačnej siete vnútorného charakteru pre zabezpečenie dopravnej obsluhy nových umiestňovaných funkcií v zóne E je priamo viazané na cestu II/503. Návrh predpokladá vytvorenie jedného pripojovacieho na cestu II/503 s umiestneným záchytným parkoviskom pre potreby celej zóny. Na tomto parkovisku bude časť vyhradená pre odstavovanie zájazdových autobusov.

Vnútorné komunikácie budú mať charakter dopravno-tlmených komunikácií s vyznačením prednosti chodcov.

Komunikačná kostra celej zóny je navrhovaná vo funkčnej triede D1 – dopravne tlmených komunikácií (D1-obytná zóna v zmysle STN 736110) so spevnenou šírkou vozovky 6,00m so spoločným využívaním vozidlami, chodcami a cyklistami.

#### Prímestská hromadná doprava

Návrh v oblasti pre prímestskú hromadnú dopravu predpokladá umiestnenie obratiska pre ukončovanie liniek autobusovej PHD v priestore pred budúcim mostom cez rieku Moravu. Súčasťou obratiska bude aj služobné zariadenie pre vodičov PHD.

#### Pešia doprava

V riešenom území sa nachádzajú pešie trasy ako súčasť dopravnotlmených komunikácií. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

#### Cyklistická doprava

V riešenom území sa nachádza významná turistická tzv. "Moravská cyklotrasa", ktorá je trasovaná na hrádzi pozdĺž rieky Moravy. V riešenom území bude potrebné doplnenie cyklotrasy o spojovacie cyklistické cestičky od Moravskej cyklotrasy do vnútra riešenej zóny.

Jestvujúce a navrhované cyklistické cesty je treba patrične vyznačiť a zabezpečiť jej ochranu pred ostatnými druhmi dopravy.

### **Lokalita G – Výrobná zóna**

#### **Základné údaje**

Návrh dopravného riešenia lokality vychádza zo zámeru dopravnej obsluhy napojením sa na komunikáciu tr. C3 vedúcu k miestnej ČOV.

## **Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti**

### Širšie dopravné väzby

Riešené územie sa nachádza v centrálnej časti obce.

### Zhodnotenie súčasného stavu

Súčasný stav komunikačnej siete v tejto časti obce s pripomienkami vyhovuje dnešným podmienkam dopravy, bude ho potrebné zrekonštruovať a rozšíriť pre potreby zásobovania lokality..

## **Návrh dopravného riešenia**

### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality vychádza zo zámeru dopravnej obsluhy lokality pre výrobu. Dopravne sa navrhuje napojiť na miestnu komunikáciu, ktorá časom prejde rekonštrukciou.

### Prímestská hromadná doprava

V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

### Pešia doprava

V riešení ZaD3 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 pozemku výrobnjej lokality.

### Cyklistická doprava

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

## **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 ZaD3 ÚPN-O.

### **Zásobovanie pitnou vodou**

#### Lokalita F1/1-4 – Obytná zóna Radoma

V tejto lokalite sa navrhuje zvýšenie obytnej kapacity o 40 rodinných domov a 70 bytov v bytových domoch. Zvýšenie nárokov na kapacitu spotreby pitnej vody je nasledovné :

Zvýšenie potreby pitnej vody:

- denné : 250 obyvateľov x 135 l/osobu = 33 750 l/deň
- max. denné : 33,750 m<sup>3</sup>/deň x 2 = 66,50 m<sup>3</sup>/deň

#### Lokalita A1-A14 – Polyfunkčná zóna - centrum

V týchto lokalitách v rozptyle sa navrhuje zvýšenie obytnej kapacity o 20.RD. Zvýšenie nárokov na kapacitu spotreby pitnej vody je nasledovné :

Zvýšenie potreby pitnej vody:

- denné : 50 obyvateľov x 135 l/osobu = 6 650 l/deň
- max. denné : 6,650 m<sup>3</sup>/deň x 2 = 13,300 m<sup>3</sup>/deň

#### Lokalita C2 – Obytná zóna

V tejto lokalite sa navrhuje zvýšenie obytnej kapacity o 10.RD. Zvýšenie nárokov na kapacitu spotreby pitnej vody je nasledovné :

Zvýšenie potreby pitnej vody:

- denné : 25 obyvateľov x 135 l/osobu = 3 375 l/deň
- max. denné : 3,375 m<sup>3</sup>/deň x 2 = 6,650 m<sup>3</sup>/deň

#### Lokalita D3 – Obytná zóna

V tejto lokalite sa navrhuje zvýšenie obytnej kapacity o 20.RD. Zvýšenie nárokov na kapacitu spotreby pitnej vody je nasledovné :

Zvýšenie potreby pitnej vody:

- denné : 50 obyvateľov x 135 l/osobu = 6 650 l/deň
- max. denné : 6,650 m<sup>3</sup>/deň x 2 = 13,300 m<sup>3</sup>/deň

#### Lokalita E1-4 – Zóna O.V, rekreácie, športu

V tejto prihraničnej zóne je navrhnuté športové, kultúrno-zábavné, ubytovacie a gastronomické vyžitie domácich a zahraničných návštevníkov, turistov a cykloturistov. Navýšenie potreby pitnej vody je nasledovné:

Navýšenie potreby pitnej vody:

- max. denná spotreba = 3,07 l/sek
- max. denné : 5,75 m<sup>3</sup>/deň x 2 = 11,5 m<sup>3</sup>/deň
- ročná spotreba = 46 300 m<sup>3</sup>/rok

#### Lokalita G – Výrobná zóna

Navýšenie nárokov na zásobovanie pitnou vodou je nasledovné:

Navýšenie potreby pitnej vody:

- denné : 50 zamestnancov x 60 l/osobu = 3 000 l/deň
- max. denné : 3,0 m<sup>3</sup>/deň x 2 = 6,0 m<sup>3</sup>/deň

## **Odkanalizovanie**

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

Lokalita E1-E4 (občianska vybavenosť, turistika, šport) si bude riešiť odkanalizovanie nových kapacít samostatne formou vlastnej ČOV dostatočnej kapacity, ktorá bude umiestnená na pozemku v rámci rozvojovej lokality vo vlastníctve investora.

## **Záver / všeobecné podmienky**

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.

Žiada sa rešpektovať zariadenia verejného vodovodu BVS, vrátane pásma ochrany. V trase vodovodu, vrátane pásma ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať reklamné tabule, billboardy, konštrukcie alebo iné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.

Pri súbehu a krížovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a doplnkov.

Z hľadiska bilančného je zásobovanie navrhovaných stavieb pitnou vodou z verejného vodovodu možné. Pripojenie predmetných zámerov z hľadiska technického možno uvažovať rozšírením existujúcej verejnej vodovodnej siete BVS. Verejné vodovody vrátane pásma ochrany je potrebné situovať v komunikáciách, resp. verejne prístupných koridoroch s príslušnou šírkou a nosnosťou povrchu.

## **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 nespôsobili 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.*

Nové rozvojové plochy sa požadujú v zmysle zákona č. 364/2004 o vodách napojiť na kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV, čím sa podmieňuje budúci rozvoj.

Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami je treba v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia. Je potrebné zabrániť odtokaniu dažďovej vody na susedné pozemky.

V prípade parkovísk pre 5 a viac motorových vozidiel musia byť dažďové vody zaústené do odlučovača ropných látok.

Všetky prípadné súběhy a križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi je treba realizovať v zmysle normy STN 73 6822. Stavebnou aktivitou nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality podzem. a povrchových vôd.

### **Hydromeliorácie**

V predmetnom území sa nachádzajú niektoré hydromelioračné zariadenia a kanály.

V blízkosti lokality A2 sa nachádza kanál Pri železnici, ktorý je potrebné rešpektovať, vrátane ochranného pásma 5m od brehovej čiary kanála.

Lokalita C2 sa čiastočne nachádza v záujmovom území vodnej stavby „ZP Záhorská Ves“, čo požadujú pri realizácii stavieb rešpektovať.

Prípadné vypúšťanie akýchkoľvek odpadových vôd do odvodňovacieho kanála je nutné konzultovať s Odborom správy a prevádzky HMZ š.p.

### **Vodné plochy**

#### **Súčasný stav**

V riešenom území sa nenachádzajú vodné plochy .

#### **Návrh riešenia**

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa v lokalite E4 – navrhuje vytvorenie malej vodnej plochy v rámci parkových a rekreačných plôch.

### **Vodné toky**

#### **Súčasný stav**

V riešenom území sa nachádzajú vodné toky.

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.

#### **Návrh riešenia**

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa s úpravami, ale ani s využívaním vodných tokov neuvažuje.

### **Ochrana pred povodňami**

V riešení ZaD3 sa dodržia ustanovenia Zákona o vodách č.364/2004 Z.z. 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.

Požaduje sa zachovať obojstranný pobrežný pozemok 10m od brehovej čiary, 10m od vzdušnej a návodnej päty ochrannej hrádze (Morava) a 5m od brehovej čiary vodného toku Hnilec.

Všetky prípadné súběhy a križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi požadujú sa realizovať v zmysle normy STN 73 6822. Stavebnou aktivitou nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality podzem. a povrchových vôd.

## **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 A1-A14 – Polyfunkčná zóna - centrum**

V lokalitách v rozptyle sa navrhuje s umiestnením cca 20 rodinných domov.

Inštalovaný výkon  $P_i$  (kW): 160 kW  
Predpokladaný skutočný príkon  $P_s$  (kW): 110 kW

V návrhu sa predpokladá napojenie na jestvujúcu infraštruktúru, plus posilnenie a zvýšenie výkonov a kapacít jestvujúcich TS v okolí lokality.

##### **Lokalita C2 – Obytná zóna**

V lokalite sa navrhuje s umiestnením cca 10 rodinných domov. V súčasnosti je územie zásobované vzdušným vedením NN.

Inštalovaný výkon  $P_i$  (kW): 80 kW  
Predpokladaný skutočný príkon  $P_s$  (kW): 55 kW

V návrhu sa predpokladá vybudovanie novej trasy VN v koridore novej komunikácie, plus posilnenie a zvýšenie výkonov a kapacít jestvujúcich TS v okolí lokality.

##### **Lokalita D3 – Obytná zóna**

V lokalite sa navrhuje s umiestnením cca 20 rodinných domov.

Inštalovaný výkon  $P_i$  (kW): 160 kW  
Predpokladaný skutočný príkon  $P_s$  (kW): 110 kW

V návrhu sa predpokladá vybudovanie novej trasy VN v koridore novej komunikácie, plus posilnenie a zvýšenie výkonov a kapacít jestvujúcich TS v okolí lokality.

### Lokalita F1/1-4 – Obytná zóna Radoma

V lokalite sa navrhuje s umiestnením 40 rodinných domov a 70 bytov v bytových domoch plus kapacity O.V.. V súčasnosti je územie zásobované vzdušným vedením NN.

Inštalovaný výkon $P_i$ (kW):	950 kW
Predpokladaný skutočný príkon $P_s$ (kW):	630 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 E1-E4 – Zóna O.V. a športu

V urbanistickej jednotke E1-4 je navrhnutá funkčná prestavba a navrhuje sa využitie územia najmä pre rekreačné využitie s príslušnou doplnkovou vybavenosťou.

V súčasnosti prechádzajú cez lokalitu „E“ vzdušné rozvody VN – linka č.405, napájajúce stožiarové trafostanice TS 4 a TS 9. Vzdušné rozvody VN a stožiarové trafostanice sú v územnom pláne obce navrhnuté zrušiť a nahradiť ich za káblové rozvody VN a murované volnestojace trafostanice.

V blízkosti lokality prechádzajú jestvujúce vzdušné rozvody NN. Tieto sú v územnom pláne obce navrhnuté zrušiť a nahradiť ich za káblové rozvody NN, napojené z navrhovaných TS .

Inštalovaný výkon $P_i$ (kW):	1 967 kW
Predpokladaný skutočný príkon $P_s$ (kW):	879 kW

Napojenie jednotlivých objektov v lokalite „E1-4“ na zdroj elektrickej energie bude z navrhnutých káblových rozvodov NN, napojených z navrhutej trafostanice. Navrhnuté rozvody NN budú vzájomne prepojené a prepojené budú taktiež z káblovými rozvodmi, prechádzajúcimi v blízkosti lokality, navrhnutými v územnom pláne obce.

### Lokalita G – výroba a sklady

V tomto území sa pri rekonštrukcii a prístavbách jestvujúceho výrobného areálu rozširuje o nové priestory s funkčným využitím pre výrobu, logistiku a výrobné služby. Tieto sú v územnom pláne obce navrhnuté zrušiť a nahradiť ich za káblové rozvody NN, napojené z navrhovanej TS .

Inštalovaný výkon $P_i$ (kW)	
- zóna výroby, logistiky, výrobných služieb	400 kW
spolu	400 kW

Predpokladaný skutočný príkon $P_s$ (kW)	300 kW
--	--------

Napojenie nových kapacít v lokalite G zdroj elektrickej energie bude vybudovaním murovanej volnestojacej trafostanice s výkonom transformátora 1x400 kVA. Napojenie trafostanice bude káblovým rozvodom VN, ktorý bude naslučkovaný na navrhované káblové rozvody VN. Z trafostanice budú vedené káblové rozvody NN, napájajúce jednotlivé objekty v lokalite.

Navrhované rozvody NN budú vzájomne prepojené a prepojené budú taktiež z káblovými rozvodmi, nachádzajúcimi sa v zastavanej časti obce, navrhnutými v územnom

### **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

### **Verejné 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 verejné 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**

##### **Lokality A1 – A14 – Polyfunkčná zóna v rozptyle centre**

V týchto lokalitách v prelukách stávajúceho územia sa navrhuje umiestnenie cca 20 RD. Predpokladá sa využitie jestvujúcich rozvodov STL a NTL v stávajúcej zástavbe dediny.

Zvýšenie potreby zemného plynu je nasledovné:

- max. hodinové :	=	135,0 m <sup>3</sup> /h
- ročné : 20 RD x 4000 m <sup>3</sup>	=	80 000 m <sup>3</sup>

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

##### **Lokalita C2 – Obytná zóna**



V tejto lokalite sa navrhuje umiestnenie cca 10 RD. Predpokladá sa vybudovanie novej vetvy STL obecného plynovodu.

Zvýšenie potreby zemného plynu je nasledovné:

- max. hodinové :	=	78,0 m <sup>3</sup> /h
- ročné : 10 RD x 4000 m <sup>3</sup>	=	40 000 m <sup>3</sup>

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

### Lokalita D3 – Obytná zóna

V tejto lokalite sa navrhuje umiestnenie cca 20 RD. Predpokladá sa vybudovanie novej vetvy STL obecného plynovodu.

Zvýšenie potreby zemného plynu je nasledovné:

- max. hodinové :	=	135,0 m <sup>3</sup> /h
- ročné : 20 RD x 4000 m <sup>3</sup>	=	80 000 m <sup>3</sup>

### Lokalita E1-E4 Zóna občianskej vybavenosti, športu, rekreácie

V tejto prihraničnej zóne je navrhnuté športové, kultúrno-zábavné a gastronomické vyžitie domácich a zahraničných návštevníkov, turistov a cykloturistov. Prichádza k výraznej zmene funkčného využitia územia vylúčením strojárkej výroby a zmenou hraničného režimu. Navýšenie potreby zemného plynu je nasledovné:

Navýšenie potreby zemného plynu:

- max. hodinové :	=	35,0 m <sup>3</sup> /h
- ročné :	=	68 000 m <sup>3</sup>

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

### Lokalita F1/1 – F1/4 Obytná zóna Radoma

V tejto lokalite sa navrhuje zvýšenie celkovej kapacity zásobovania zemným plynom o cca 40 RD a cca 70 BJ v BD plus kapacity v zariadeniach O.V. Vybuduje sa zásobovacia vetva STL plynovodu napojená na jestvujúcu vetvu trasovanú pozdĺž miestnej komunikácie.

Zvýšenie potreby zemného plynu je nasledovné:

- max. hodinové :	=	245,0 m <sup>3</sup> /h
- ročné : 110 B.J + OV	=	320 000 m <sup>3</sup>

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

### Lokalita G – Zóna výroby a skladov

Navýšenie potreby zemného plynu je nasledovné:

Navýšenie potreby zemného plynu:

- |                   |   |                        |
|-------------------|---|------------------------|
| - max. hodinové : | = | 45,0 m <sup>3</sup> /h |
| - ročné :         | = | 82 000 m <sup>3</sup>  |

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

#### Poznámka.

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

V lokalite D3 je potrebné rešpektovať trasy VTL plynovodov, ich ochranné i bezpečnostné pásma a trasy telekomunikačných vedení s ich ochrannými pásmami.

## **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 ZaD3 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.

### **Ochranné pásmo telekomunikačných rozvodov**

Telekomunikačné rozvody a zariadenia - ochranné pásmo 1,5 m.

V lokalite D3 je potrebné rešpektovať trasy telekomunikačných vedení s ich ochrannými pásmami.

## **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 AIFe, umiestnenými spolu so vzdušnými rozvodmi NN na betónových podporných stĺpoch pri komunikáciách. Na stĺpoch sú umiestnené reproduktory. Ústredňa miestneho rozhlasu je umiestnená na obecnom úrade.

### Návrh riešenia miestneho rozhlasu

V riešení ZaD3 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 novely č.57/2013 a č.58/2013 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 zastavanom aj nezastavanom území obce.

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

Podľa nariadenia vlády č. 58/2013Z.z. Záhorská Ves má tieto najlepšie BPEJ v katastri: , 0106002, 0119002, 0122012, 0123003.

Za záber poľnohospodárskej pôdy bude potrebné v zmysle nariadenia vlády č. 58/2013 Z.z. vyčíslieť odvody, mimo stavieb ktorých investorom je obec, verejnoprospešné stavby a RD do 250m<sup>2</sup>

Prehľad výmer pozemkov v obci Záhorská Ves ÚHDP :

Druh pozemku	Výmera v ha
Poľnohospodárska pôda spolu	384,4495
Orná pôda	334,1957
Trvalé trávne porasty	23,9371
Záhrady	7,4065
Vinice	1,4432
Lesné pozemky	31,7744
Vodné plochy	1,3895
Zastavané plochy	34,6765
Ostatné plochy	20,2442
<b>Spolu</b>	<b>839,5166ha</b>

Celé územie katastra má výmeru 839,5166 ha z čoho 384,4495ha tvorí poľnohospodárska pôda, čo predstavuje cca 45,8%. Z týchto údajov vyplýva, že sa jedná o územie využívané aj na poľnohospodárske účely.

Pôdy navrhované na záber :

0159001 - regozeme arenické (piesočnaté) na viatych piesoch a rozplavených viatych pieskoch, ľahké

Klimatický región teplý, veľmi suchý, nížinný.

Poľnohospodárska pôda obrábaná ako orná pôda navrhovaná na záber nepatrí medzi najlepšie BPEJ v katastri podľa nariadenia vlády č. 58/2013Z.z..

Plocha lokalít navrhovaných na záber v ZaD3	3,4984ha
Záber poľnohospodárskej pôdy celkom	2,5115ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území	1,4540ha
Záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie	1,0575ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	1,4109ha
Záber najlepších BPEJ v katastri	0,0000ha

ZaD3 ÚPN-O rieši nasledovné lokality:

Lokalita F1/1-4 – 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/2 – Obytná zóna sa nachádza v zastavanom území obce, a priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov. Na lokalite je navrhovaná výstavba cca 10-12 rodinných domov, prichádza k záberom poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita D3 – Obytná zóna sa nachádza mimo zastavaného územia obce. Na lokalite je navrhovaná výstavba cca 20 RD. Prichádza k záberom poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita A (A1-A14) – Polyfunkčná zóna – centrum. Obytné zóny pre výstavbu RD v rozptyle sa nachádzajú priamo v zastavanom území obce, a sú priamo súčasťou existujúcej zástavby rodinných domov. Na jednotlivých lokalitách je navrhovaná výstavba cca 20 rodinných domov, prichádza k záberom poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita E1-4 – Zóna občianskej vybavenosti sa nachádza v zastavanom území obce. a pri jej rozvoji nepríde k záberom poľnohospodárskej alebo lesnej pôdy.

Lokalita G – Zóna výroby a skladov sa nachádza v zastavanom území obce. a pri jej rozvoji nepríde k záberom poľnohospodárskej alebo lesnej pôdy.

## **12.2. Lesné pozemky**

Lesná pôda sa v návrhu lokalít ZaD3 ÚPN-O nezaberá.

## **13. NÁVRH NA ZMENU HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa navrhuje čiastočné upravenie hranice zastavaného územia obce v navrhovanej lokalite D3.

## **14. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA**

---

ZaD3 ÚPN-O prinášajú zrealizáciu urbanistickej koncepcie obce a spresnenie regulatívov územného rozvoja a umožnenie rozvoja obytnej, rekreačnej a výrobnjej funkcie v bývalej zanedbanej priemyselnej zóne (Areál bývalých Záhoráckych strojární a Mraziarne Radoma) a v nadväznosti na existujúcu zástavbu. Tiež sa v riešení umožňuje využitie vhodných prielok a nadrozmerných záhrad pre zástavbu rodinnými domami.

Z územnotechnického hľadiska ZaD3 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 ZaD3 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 a VZN č.            zo dňa            o záväzných častiach Územného plánu obce Záhorská Ves.

## **16. RIEŠENIE ZARIADENÍ CO**

Návrh zmien a doplnkov ZaD3 ÚPN-O nemení ani nenaruša 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 ZaD3 ÚPN-O prinášajú iba čiastočné menšie zmeny v jestvujúcej zástavbe obce, rešpektujú sa fungujúce pravidlá civilnej ochrany obyvateľstva v súlade so zákonom č.532/2006 Z.z. a v zmysle k nemu príslušných vykonávacích vyhlášok.

Návrh ZaD3 počíta so zapracovaním návrhu riešenia záujmov civilnej ochrany v zmysle §4 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.532/2006 Z.z.

- 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 vyznamenanie 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.

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

Návrh ZaD3 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 regulatívami 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. Rašpektovať 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.

*Pripomienky z vyjadrení regiónu BRK z pripomienkového konania boli zapracované do textovej a grafickej časti Návrhu ZaD3 v jednotlivých konkrétnych častiach projektovej dokumentácie.*