

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2016

ÚPN-O Dojč

ČISTOPIS
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN **OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO V OBCI DOJČ**

ČÍSLO UZNESENIA **66/2017/UObZ**

DÁTUM SCHVÁLENIA **17.8.2017**

PaedDr. Slavomíra Melišová

STAROSTKA OBCE

MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

ODTLAČOK PEČIATKY

obstarávateľ

obec Dojč



spracovateľ

oZ
P R O J E K T

SEPTEMBER 2017

OBSTARÁVATEĽ

Obecný úrad

Dojč 125

906 02 DOJČ

tel.: +421 034/653 61 22

e-mail: obec@dojc.sk

Obstarávanie v zmysle § 2a stavebného zákona - Ing. Ing. arch. Peter Derevenec (reg. č. 241)

SPRACOVATEĽ ZAD Č. 1/2016 ÚPN-O DOJČ

AŽ PROJEKT s.r.o.

Toplianska 28

821 07 Bratislava

+421 2 45523896

atelier@azprojekt.sk

SPRACOVATEĽ ÚPN-O DOJČ

ÚPN O Dojč schválený uznesením OZ v Dojči č. 65/2009 zo dňa 11.12.2009,

Ing. arch. Štefan Kamenár a kolektív 2009,

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-O Dojč schválené uznesením OZ v Dojči č. 42/2014 zo dňa 10.11.2014

(spracovateľ Ing. arch. Ronie Vámoš a kol. 2014)

OBSAH

Úvod.....	4
A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	4
1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	4
2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	48
3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	49
4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE	51
5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	56
6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.....	57
7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV.....	58
8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	60
B. URČENIE PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU	61
C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	61
D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER	62

Úvod

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 1/2016 ÚPN obce Dojč je spracovaná v plnom znení záväznej časti platného ÚPN obce (schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 65/2009 zo dňa 11.12.2009), v znení Zmien a doplnkov č. 1/2014 ÚPN obce – VZN č. 1/2014 zo dňa 10.11.2014, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 1/2009 zo dňa 11.12.2009. Systém zmien a doplnkov je nasledovný: sú vyznačené doplnené zmeny v pôvodnom texte záväznej časti **so šedým podfarbením**. Časti, ktoré sa rušia sú vyznačené – ~~text sa škrta~~.

A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS). Regulatívne zásady obsahujú záväzné pravidlá, vrátane smerných častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb. Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

- ~~regionálna (ÚPN-VÚC)~~
- **regionálna (ÚPN-R)**
- komunálna - na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna - menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

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

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

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

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

Funkčno-prevádzkové regulatívy

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

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
A0	Územie bývania - ÚB-1 Pri škole	Schválená lokalita UŠ
A1	Územie bývania - ÚB-2 Záhumenice	Návrh do r. 2020
A2	Územie bývania - ÚB-3 Záhumenice II.	Návrh do r. 2020
A3	Územie bývania - ÚB-8 Pri lese	Návrh do r. 2020
A4	Územie bývania - ÚB-9 Pri ceste	Návrh do r. 2020
A5	Územie bývania - ÚB-10 Uhliská	Návrh do r. 2020
A6	Územie bývania - ÚB-11 Pri škole II.	Návrh do r. 2020
B1	Územie bývania - ÚB-S Lúky za Gajarom I.	Návrh do r. 2020
B2	Územie bývania - ÚB-6 Lúky za Gajarom II.	Výhľad po r. 2030
C	Územie bývania - ÚB-7 Horné lúky	Výhľad po r. 2030
D1	Územie zmiešané - ÚBaOV-1 Obec v rozptyle	Existujúca zástavba
D2	Územie zmiešané - ÚBaOV-2 Hist. centrum I. Vieska	Existujúca zástavba
D3	Územie zmiešané - ÚBaOV-3 Hist. centrum II. Závsi	Existujúca zástavba
E1	Územie obč. vybavenosti - ÚOV-1 Šport. areál	Existujúci areál
E2	Územia obč. vybavenosti - ÚOV-2 Škola, MŠ	Existujúci areál
E3	Územie obč. vybavenosti - ÚOV-3 Obchod, služby	Existujúci areál
E4	Územie obč. vybavenosti - ÚOV-4 Obchod, služby	Návrh do r. 2020
E5	Územie obč. vybavenosti - ÚOV-5 Služby nadmiestneho významu	Návrh do r. 2020
E6	Územie obč. vybavenosti - ÚOV-6 Služby nadmiestneho významu	Návrh do r. 2030
E7	Územie obč. vybavenosti - ÚOV-7 Obchod, služby	Návrh do r. 2020
E8	Územie obč. vybavenosti - ÚOV-8 Obchod, služby	Existujúci areál
E9	E9 Územie obč. vybavenosti - ÚOV-9 Cintorín	Existujúci areál
E10	E10 Územie obč. vybavenosti - ÚOV-10 Cintorín - rozšírenie	Výhľad po r. 2030
F1	Územie rekreácie a CR ÚRaCR-1 Záhrad. osada	Existujúci areál
F2	Územie rekreácie a CR ÚRaCR-2 Bištava	Výhľad po r. 2030
F3	Územie rekreácie a CR ÚRaCR-3 Pri jazere	Návrh do r. 2020
G1	Územie poľnohosp. výroby - ÚPV-1 Areál poľnohospodárskeho družstva	Existujúci areál
H1	Územie výroby a skladov - ÚVaS-1 Areál OMS	Existujúci areál
H2	Územie výroby a skladov - ÚVaS-2 Areál Thebery	Existujúci areál
H3	Územie výroby a skladov - ÚVaS-3 Zelnice	Návrh do r. 2020-časť Výhľad po r. 2030-časť
H4	Územie výroby a skladov - ÚVaS-4 Padelky	Návrh do r. 2030
I1	Územie zmiešané - ÚBaR-1 Osada Štetináry	Existujúca zástavba
J1	Územie revitalizácie ÚR-1 Skládka odpadov	Existujúci areál
K	Územie výroby a skladov – ÚVaS-5 OMS 2	-
L	Územie občianskej vybavenosti - ÚOV- 11 Padelky	-
M	Územie logistiky a skladov – ÚLaS-1 Uhliská	-
Z1	Park – Pri športovom areáli	Návrh do r. 2030
Z2	Park - Záhumenice III.	Návrh do r. 2030

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

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

podmienky pre funkčné využitie územia

- charakteristika
- prípustné - vhodné podmienky
- výnimočne prípustné - obmedzujúce podmienky
- neprípustné funkčné využitie

podmienky pre spôsob zástavby

- dominantný
- prípustný

podmienky pre intenzitu využitia plôch

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

Podmienky pre umiestňovanie stavieb

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

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vykonávacie vyhlášky (napr. 374/1990 Zb., 94/2004 Z.z., 297/1994 Z.z., 523/2002 Z.z.)
- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách
- zákon č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní PP
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- zákon č. 488/2002 Z.z. o veterinárnej starostlivosti
- zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve
- zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov
- zákon č. 470/2005 Z.z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1001 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- a ostatných hygienických, požiarnych a bezpečnostných predpisov.

REGULAČNÝ LIST

AO - Územie bývania ÚB-1 Pri škole

A1 - Územie bývania ÚB-2 Záhumenice

A2 - Územie bývania ÚB-3 Záhumenice II.

A3 - Územie bývania ÚB-8 Pri lese

A4 - Územie bývania ÚB-9 Pri ceste

A5 - Územie bývania ÚB-10 Uhliská

A6 - Územie bývania ÚB-11 Pri škole II.

B1 - Územie bývania ÚB-4 Lúky za Gajarom I.

B2 - Územie bývania ÚB-5 Lúky za Gajarom II. (výhľad po r. 2030)

C - Územie bývania ÚB-6 Horné Lúky (výhľad po r. 2030)

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- ~~bývanie v bytových domoch (lokalita A2)~~
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy - 90 %

Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy - 10 %

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy - min. 500 m²
- dvojdomy - min. 400 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy - min. šírka pozemku 18 m
- dvojdomy - min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy a dvojdomy - max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

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

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy
 - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
 - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara
 - priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka
 - podľa okolitej zástavby (lokalita E)

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy - 600-800 m²
- izolované rodinné domy - 500-700 m²

Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy - šírka pozemku 20-25 m
- dvojdomy - 18-20 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy - 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia
- ~~bytové domy - 2-3 nadzemné podlažia a obytné podkrovia~~

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

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

Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy a dvojdomy - 10m medzi susediacimi rodinnými domami
- stavebná čiara - 6m od chodníka, v lokalite E podľa okolitej zástavby

REGULAČNÝ LIST

D1- Územie bývania- ÚS-7 Obec v rozptyle

D2 - Územie zmiešané -bývanie a občianska vybavenosť' - ÚSaOV-1

Historické centrum obce I.

D2 - Územie zmiešané -bývanie a občianska vybavenosť' - ÚSaOV-2

Historické centrum obce II.

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné -obmedzujúce funkčné využitie

- zariadenia civilnej ochrany

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty občianskej vybavenosti

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max 50% z celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

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

Odstupové vzdialenosti

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

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

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

Rozhodujúcim kritériom pre novú zástavbu a rekonštrukcie, prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo. Stavebná čiara sa stanovuje podľa existujúcej zástavby, najviac 5,5 m od chodníka.

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna podlažnosť objektov

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

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmá strecha so sklonom do 45°
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty - šikmá strecha so sklonom do 45°

REGULAČNÝ LIST

E1 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-1

Športový areál (futbal)

Charakteristika

Plochy pre občiansku vybavenosť športového charakteru (dobudovanie a dokompletovanie existujúceho športového areálu).

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- športové ihriská a plochy - min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť súvisiaca so športovými ihriskami a plochami

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

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

Minimálne rozmery pozemkov

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

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 75% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

Odstupové vzdialenosti

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

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 60%

Optimálny podiel vysokej zelene

- 40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- drobná vybavenosť - 1 nadzemné podlažie a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- drobná vybavenosť - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

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

REGULAČNÝ LIST

E2 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-2

Školský areál , MŠ, OV a služby

Charakteristika

Plochy pre občiansku vybavenosť školského a doplnkového charakteru.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- školské a predškolské zariadenia
- doplnková vybavenosť (telocvičňa, ihriská, pohotovostné bývanie, občianska .- vybavenosť - služby nerušivého charakteru)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- školská a predškolská vybavenosť - min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť súvisiaca s dominantnou funkciou zástavby (školská a predškolská vybavenosť)
- pohotovostné bývanie

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu školských a predškolských a doplnkových zariadení a plôch)

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu školských a predškolských a doplnkových zariadení a plôch)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 50% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť - max. 4 nadzemné podlažie

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 40-50 %

Optimálny podiel vysokej zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť - 2 nadzemné podlažie a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- doplnková vybavenosť - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

E3 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-3

Obchod, služby

Charakteristika

Plochy pre občiansku vybavenosť obchodného charakteru a služieb v areáli poľnohospodárskeho podniku vo väzbe na cestu II/500.

(Objekty a plochy v areáli PD v nadväznosti na cestu II/500, kde je možné umiestňovať vhodné nerušivé zariadenia obchodu a služieb miestneho a nadmiestneho charakteru. Podmienky sú závislé od možností vlastníkov pozemkov areálu. Doplnenie zariadení uvedeného typu pozdĺž cesty II/500 umožňuje opticky izolovať poľnohospodársky dvor).

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- obchodné zariadenia a prevádzky služieb
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné -obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- zariadenia obchodu a služieb - min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 10% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť - max. 2 nadzemné podlažie

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 10-20 %

Optimálna podlažnosť objektov

- 2 nadzemné podlažie a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

E4 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-4

Obchod, služby

Charakteristika

Plochy pre občiansku vybavenosť obchodu a služieb pre obytné lokality A0, A1 a A2.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- zariadenia maloobchodného charakteru a služieb miestneho významu (napr. potraviny, večierka, kvety, zberne)
- 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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- obchod a služby - min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu zariadení obchodu a služieb)

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu zariadení obchodu a služieb)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 50% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 1 nadzemné podlažie

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 40-50 %

Optimálny podiel vysokej zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- 1 nadzemné podlažie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- doplnková vybavenosť - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

E5 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-5

Obchod a služby nadmiestneho významu

EG - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-G

Obchod a služby nadmiestneho významu

Charakteristika

Plochy pre občiansku vybavenosť obchodu a služieb nadmiestneho významu vo väzbe na cestu II/500.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- obchodné zariadenia a zariadenia služieb nadmiestneho významu (napr. čerpacia stanica pohonných hmôt, predajňa automobilov, vzorkovne)
- 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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- obchod a služby - 100 %

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť súvisiaca s dominantnou funkciou zástavby obchod a služby (napr. administratíva, príručné sklady)

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu zariadení a plôch obchodu a služieb)

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu zariadení a plôch obchodu a služieb)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 50% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 2 nadzemné podlažia + podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 40-50 %

Optimálny podiel vysokej zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- 2 nadzemné podlažie a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- doplnková vybavenosť - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

E7 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-7

Technické a výrobné služby

E8 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-8

Technické a výrobné služby

Charakteristika

Plochy pre občiansku vybavenosť - technické a výrobné služby.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- zariadenia technických a výrobných služieb (napr. autodoprava, remeselné dielne, technické služby obce, zberný dvor, autoservis)
- doplnková vybavenosť (napr. administratíva, príručné 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

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- služby - 100 %

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť súvisiaca s dominantnou funkciou zástavby technické a výrobné služby (napr. administratíva, príručné sklady)

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu zariadení a plôch služieb)

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu zariadení a plôch služieb)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 50% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 2 nadzemné podlažia + podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č . 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 40-50 %

Optimálny podiel vysokej zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- 2 nadzemné podlažie a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- doplnková vybavenosť - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

E9 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-9 Cintorín

E10 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-10 Cintorín – rozšírenie

Charakteristika

Plocha určená pre cintorín a rozšírenie cintorína s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné -obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- cintorín - min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť (pietne miesto, kolumbárium)

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 80% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 70-80 %

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

F1 - Územie rekreácie a CR - ÚRaCR 1 - Záhradkárska osada

Charakteristika

Plocha existujúcej záhradkárskej osady bez rozvoja.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- záhradky so záhradnými chatami
- 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
- výstavba rekreačných a záhradkárskych chat
- chov hospodárskych zvierat

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- bez rozvoja

Prípustný spôsob zástavby

- rekonštrukcia existujúcich záhradných chat

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- bez rozvoja

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 25%

Optimálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Poznámka:

Záhradkárska osada je akceptovaná bez rozvoja. V osade sa pripúšťa rekonštrukcia a opravy existujúcich záhradných chat.

REGULAČNÝ LIST

F2 -Územie rekreácie a cestovného ruchu ÚRaCR-2 Bištava **(výhľad po r. 2030)**

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre stredisko rekreácie a voľného cestovného ruchu.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- ubytovanie (hotelové a bungalovové ubytovanie)
- stravovanie
- doplnková vybavenosť (napr. kúpalisko, športové ihriská a plochy, detské ihrisko)
- technická vybavenosť (zariadenia technickej vybavenosti zariadení areálu)
- špecifická vybavenosť (chov koní)
- 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

- pohotovostné a prechodné bývanie

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- hotelové zariadenie - max. 4 NP + podkrovie
- ostatné objekty - max. 1 NP + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- hotelové zariadenie - max. 2 NP + podkrovie
- ostatné objekty - max. 1 NP + podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- sedlová strecha do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z .
- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

F3 - Územie rekreácie a cestovného ruchu ÚRaCR-3 Pri jazere

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre rekreačno-spoločenské aktivity obyvateľov a návštevníkov a pre krátkodobý oddych, bez výstavby rekreačných chat a záhradkárskeho osídlenia.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- rekreácia a oddych v prírodnom prostredí
- doplnková vybavenosť (prírodný amfiteáter pre kultúrno-spoločenské podujatia, bufet, hygienické zariadenie)
- špecifická vybavenosť (lov rýb, pikniky)
- 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
- výstavba rekreačných a záhradkárskeho chat a domkov

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť - max. 1 nadzemné podlažie
- špecifická vybavenosť - max. 1 nadzemné podlažie

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č . 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- doplnková a špecifická vybavenosť - 1 nadzemné podlažie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

G1 - Územie poľnohospodárskej výroby- ÚPV-1 Areál PD

Charakteristika

Plochy pre poľnohospodársku výrobu

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- poľnohospodárska výroba
- výrobné prevádzky, servisné, opravárske a technické služby, sklady obchodného charakteru,
- technické služby
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami,
- 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

- bývanie
- rekreácia a šport

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60%

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia - max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

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

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia - 1 - 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

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

REGULAČNÝ LIST

H1 - Územie výroby a skladov - ÚVaS-1 Areál OMS

Charakteristika

Plochy pre priemyselnú výrobu a sklady

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, servisné, opravárske a technické služby, sklady obchodného charakteru,
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami lokality,
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie
- rekreácia a šport
- poľnohospodárska výroba

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60%

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia - max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 4 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

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

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia - 1 - 2 nadzemné podlažie
- administratívne objekty - 2- 4 nadzemné podlažia a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

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

REGULAČNÝ LIST

H2 - Územie výroby a skladov - ÚVaS-2 Mlyn Thebery

Charakteristika

Plochy pre potravinársku výrobu a sklady

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, služby, sklady obchodného charakteru,
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami lokality,
- 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

- pohotovostné bývanie

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie
- rekreácia a šport
- poľnohospodárska výroba

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60%

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia - max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 4 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

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

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia - 1 - 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - 2- 4 nadzemné podlažia a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

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

REGULAČNÝ LIST

H3 - Územie výroby a skladov - ÚVaS-3 Zelnice za dedinou (Výhľad po r. 2030)

H4 - Územie výroby a skladov - ÚVaS-4 Padelky

Charakteristika

Plochy pre výrobu , sklady a výrobné a technické služby

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky , servisné, opravárske a technické služby, sklady obchodného charakteru,
- technické služby obce
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami lokalít,
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie
- rekreácia a šport
- živočíšna výroba

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60%

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia - max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 4 nadzemné podlažia a podkrovie

Odstupové vzdialenosti

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

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia - 1 - 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

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

REGULAČNÝ LIST

I1 -Územie zmiešané - bývanie a rekreácia - ÚBaR-1 Osada Štetináry

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce záväzné

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

Rozhodujúcim kritériom novú zástavbu, pre rekonštrukcie, prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.

Stavebná čiara podľa okolitej zástavby, max 5,5 m od chodníka.

REGULAČNÝ LIST

J1 - Územie revitalizácie - ÚR-1 Skládka odpadu

Charakteristika

Plocha určená na rekultiváciu uzatvorenej skládky odpadov.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- zariadenia technickej rekultivácie skládky
- oplotenie

Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- skladové hospodárstvo - sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene

- nestanovuje sa

Maximálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

Lokalita K - OMS2 Územie výroby a skladov – ÚvaS-5

Lokalita sa nachádza v severovýchodnej časti obce a tvorí ju lesná pôda, ktorá nadväzuje na areál OMS Dojč. Územný plán obce akceptoval pôvodnú funkciu územia – lesná pôda.

Navrhuje sa zmena funkčného využitia územia pre funkciu výroba, sklady¹.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre výrobu, sklady.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- Výroba, sklady
- doplnková vybavenosť (logistika)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové haly

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

¹ ZaD č. 1 ÚPN obce Dojč (2014)

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- výrobné a skladové haly – 70% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové haly – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- výrobné a skladové haly – min. 3 m od hranice pozemku
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Iné podmienky

Pre elimináciu prípadných nepriaznivých vplyvov v riešenom území sa stanovuje podmienka výsadby izolačnej zelene.

V zmysle Zákona č.50/76 Zb. a zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu musí každý investor / stavebník stavby, vyžadujúcej si zemné práce, od Krajského pamiatkového úradu v Trnave v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania si vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti, súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.

REGULAČNÝ LIST

Lokalita L – Padelky Územie občianskej vybavenosti – ÚOV-11

Lokalita sa nachádza v severnej časti obce a tvorí ju objekt s príľahlým pozemkom, ktorý pôvodne slúžil pre poľnohospodársku výrobu a je záujem ho využívať pre občiansku vybavenosť formou obchodu a služieb. ~~Územný plán obce akceptoval pôvodnú funkciu územia – poľnohospodárska výroba.~~

Navrhuje sa zmena funkčného využitia územia pre funkciu občianska vybavenosť².

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť (obchod, služby).

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- Občianska vybavenosť (obchod služby)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám
- krátkodobé prechodné ubytovanie

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- trvalé bývanie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- existujúci objekt rekonštruovaný pre účely občianskej vybavenosti

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa (existujúci objekt)

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.

² ZaD č. 1 ÚPN obce Dojč (2014)

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa (existujúci objekt)

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa (existujúci objekt)

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa (existujúci objekt)
- stavebná čiara – nestanovuje sa (existujúci objekt)

Iné podmienky

V zmysle Zákona č.50/76 Zb. a zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu musí každý investor / stavebník stavby, vyžadujúcej si zemné práce, od Krajského pamiatkového úradu v Trnave v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania si vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti, súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.

REGULAČNÝ LIST

Lokalita M – Uhliská Územie logistiky a skladov – ÚLaS-1

Lokalita sa nachádza v severozápadnej časti obce a tvorí ju lesná pôda, ktorá nadväzuje na rodinný dom miestneho podnikateľa. Územný plán obce akceptoval pôvodnú funkciu územia – lesná pôda.

V rámci ZaD1 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkčného využitia územia pre funkciu sklady, logistika.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre sklady a logistiku.

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- sklady, logistika
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- sklady, garáže, dielne

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- sklady, garáže, dielne – 35% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- ~~sklady, garáže, dielne – max. 1 nadzemné podlažie~~

Odstupové vzdialenosti

- ~~sklady, garáže, dielne – min. 3 m od hranice pozemku~~
- ~~stavebná čiara – nestanovuje sa~~

Iné podmienky

~~Pre elimináciu prípadných nepriaznivých vplyvov v riešenom území sa stanovuje podmienka výsadby izolačnej zelene.~~

~~V zmysle Zákona č.50/76 Zb. a zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu musí každý investor / stavebník stavby, vyžadujúcej si zemné práce, od Krajského pamiatkového úradu v Trnave v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania si vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti, súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.~~

REGULAČNÝ LIST

Z1 – Park Pri športovom areáli

Z2 – Park Záhumenice III.

Charakteristika

Verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych poschodí zelene, ktoré sú situované v zastavanom území a ktoré sú dôležité najmä z priestorotvorných a estetických hľadísk.

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- parky,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- 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)

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia.
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Maximálny rozsah zastavania

- max. 5% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 85% z celkovej výmery pozemku

Maximálny podlažnosť objektov

- max. 1 NP + P

2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

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

Nekomerčná OV

- Nekomerčnú OV je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce formou využitia existujúcej zástavby.
- Rozvoj miestneho športového vybavenie je potrebné riešiť dobudovaním areálu futbalového ihriska pre účely športového areálu obce (v lokalite E1) a mimoškolské aktivity a voľný čas detí v školskom areáli (v lokalite E2).
- Rozšírenie cintorína je potrebné riešiť v nepriamej nadväznosti na súčasný cintorín (lokalite E10).

Komerčná OV

- Komerčnú OV celoobecného charakteru je potrebné sústreďovať do lokality D3, najmä využívaním existujúceho domového fondu..
- Pre umiestňovanie miestnej OV (obchod a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti (lokalita E4).
- Nadmiestnu OV (obchod a služby nevýrobného charakteru) je potrebné umiestňovať v lokalitách nadväzujúcich na cestu II/500 (lokality E5 a E6).
- Miestnu a nadmiestnu OV výrobného charakteru je potrebné umiestňovať v lokalitách nadväzujúcich na cestu II/500 (lokality E3, E7 a E8).
- Objekt bývalého poľnohospodárskeho využitia je možné využiť pre potreby občianskej vybavenosti (obchod, služby).

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

Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť - záväzné

Doprava

- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN,
- riešiť dopravné závady
 - vo výhľade riešiť spomaľovaciu okružnú križovatku na ceste II/500
 - vo výhľade riešiť cestný obchvat cesty **III/5008 III/1156 (pôvodné číslovanie III/5008)** vedením mimo zastavaného územia obce,
 - vo výhľade riešiť stykové a priešečné križovatky miestnych komunikácií s cestou II/500,
 - vo výhľade riešiť chodníky pri miestnych komunikáciách a cestách II/500 a **III/5008 III/1156 (pôvodné číslovanie III/5008)**,
 - vo výhľade riešiť dopravnú organizáciu v centre obce.
- **riešiť nové komunikácie**
 - **Doplniť dopravnú kostru miestnych komunikácií v lokalite A1 Záhumenice FT C3 kategórie MO 6,5/30 so severným, západným a južným vstupom do územia. Dopravné napojenie lokality A1 Záhumenice výhľadovo prepojiť na cestu II/500 medzi lokalitami E6, Z2 a A2.**
 - **Doplniť navrhovanú miestnu komunikáciu FT C3 prechádzajúcu navrhovanou lokalitou bývania v rodinných domoch A6 ako prepojovaciu komunikáciu na cestu C2 s výhľadovým dopravným prepojením v smere na lokalitu bývania A0.**

Technická vybavenosť

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať hlavné trasy vzdušných a podzemných inžinierskych sietí, tj. nadradené sústavy elektriny, plynu vodovodu a telekomunikácií a ich ochranné pásma,
- líniové stavby technickej infraštruktúry - miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré sú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- navrhované plochy pre technickú vybavenosť a jej zariadenia (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) a líniové stavby rezervovať ako plochy pre verejnoprospešné stavby,
- všetky vzdušné vedenia, najmä v zastavanom území obce postupne nahrádzať káblovými vedeniami,
- vypracovať Program odpadového hospodárstva pre obec Dojč podľa zákona **č. 79/2015 Z. .z. 233/2001 Z.z.** o odpadoch,
- rešpektovať zákon Č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a vyžiadať si súhlas **Leteckého Dopravného** úradu Slovenskej republiky na stavby vysoké 100 m a viac nad okolitú krajinu, vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré

vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu, na zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia WN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice, zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

Špeciálna vybavenosť - CO, PO

- z hľadiska riešenia záujmov civilnej ochrany (CO) v rámci rozvojových zámerov sa odporúča hlavne v obytných územiach budovanie ochranných stavieb úkrytov budovaných svojpomocou (ÚSS) v pivničných priestoroch rodinných domov (dvojúčelové zariadenia)
- v prípade riešenia stálych alebo havarijných úkrytov a ich umiestnenia (§ 13 ods. 8 písm. f/ vyhlášky Č. 55/2001 Z.z.) v stupni ÚPN-Z je potrebné ich zaradenie do kategórie verejnoprospešných stavieb
- problematika požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty bude riešená podľa platných STN
 - pri zmene funkčného využívania územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi,
 - pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 699 / 2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.
- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy sa navrhujú podľa § 81-83 vyhlášky Č. 288/2000 Z.z. nasledovne:
 - prístupová komunikácia na protipožiarny zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby, pri rodinnom dome 50 m od objektu
 - prístupová komunikácia nemusí byť samostatne vybudovaná k stavbe, ak by náklady na jej budovanie boli neúmerne vysoké, alebo ak sa budova nachádza na ťažko prístupnom alebo odľahlom mieste
 - prístupové komunikácie musia mať trvalo voľnú šírku min. 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť min. 80 kN (do trvalo voľnej šírky sa nezapočítava parkovací pruh)
 - vjazd na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať min. šírku 3,5 m a výšku min. 4,5 m
 - nástupná plocha musí byť vybudovaná pre stavby o výške nad 9 m
 - nástupná plocha musí byť široká min. 3,5 m, mať sklon max. 2%, mať únosnosť rovnakú ako prístupová komunikácia, byť trvalo voľná, označená dopravnou značkou „zákaz stáť“
 - zásobovanie požiarňou vodou riešiť z miestnej vodovodnej siete

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

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- ~~• Dôsledné uplatňovanie Uznesenia vlády SR Č. 14/1991 Zb., ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu "Konceptie záchrany kultúrneho dedičstva SR".~~
- Dôsledné uplatňovanie Uznesenia vlády SR č. 813/2011 zo dňa 14.12.2011, ktorým bol schválený materiál „Konceptia ochrany pamiatkového fondu“ a materiál „Stratégia rozvoja kultúry Slovenskej republiky 2014 – 2020 schválená 14. 05. 2014.
- Chrániť kultúrne pamiatky v k.ú. obce.

Na území obce sa nachádza' objekt zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky:

- Kostol Všetkých svätých - národná kultúrna pamiatka zapísaná v ÚZPF pod Č. 600/0 - pôvodne gotický kostol s barokovou prestavbou, postavený v 14. storočí, v roku 1678 obnovený a v roku 1734 prestavaný, veža nadstavená v roku 1883.
Pri akejkoľvek stavebnej činnosti na tomto objekte a v jeho areáli je nevyhnutné dodržiavať ustanovenie §. 32 pamiatkového zákona a pri stavebnej činnosti v bezprostrednom okolí kultúrnej pamiatky postupovať v zmysle § 27 ods. 1 a 2 pamiatkového zákona. „V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.“

Na území obce sa nachádzajú nasledovné solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou:

- Kaplnka Svätej trojice - osemuholníková stavba z 18.storočia s klasicistickou prestavbou v prvej polovici 19.storočia.
- Fara - pôvodne renesančná prestavaná v prvej tretine 19.storočia na poschodovú. V 20.storočí strata klasicistickej výzdoby.
- Stará škola z roku 1906 (v súčasnosti Obecný úrad)
- Socha sv. Jána Nepomuckého s krížom z roku 1797 (pred kostolom v ohradenom areáli)
- Kríž s hrobmi M. Papánkovej aj. Koronthályho zo začiatku 20.storočia (pred kostolom)
- Pomník padlých z I.svetovej vojny ukončený súsoším Piety (pri bočnom vchode do kostola)
- Socha sv. Floriána z roku 1804 (pri dome Č. 292)
- Súsošie Bolestnej Panny Márie s vysokým krížom z roku 1893
- Socha sv. Vendelína z roku 1816
- Drevené kríže
- Kamenné kríže
- Socha svätice a mnícha pri vstupe do cintorína
- Kamenné a liatinové náhrobníky
- Mlyn Thebery
- Požiarna zbrojnica
- Stodoly, hospodárske stavby
- Historická vzrastlá zeleň (pri kostole, pri krížoch a sochách svätých)

Na území obce sa vyskytuje pôvodná dobová zástavba. V zastavanom území obce je nutné zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu pozdĺž hlavných ciest.

Ojedinele sa v obci nachádzajú objekty so zachovanej historickej zástavby a zachovaným slohovým exteriérovým výrazom (napríklad dom Č. 4,11,24,46,144,148,152,dom vľavo od domu č.152, 163,164,165, dom vľavo od domu 167,177,183,254,299,137,313,333), drevené brány (napr. dom Č. 126,129,311,324), ktoré je potrebné zachovať pre ich autentické a hmotové stvárnenie, výraz fasád ako aj ich dobové výplne - doklad pôvodnej historickej zástavby obce. Pri obnove , dostavbe a novej výstavbe sa požaduje zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby, výškové zónovanie a tvarového riešenia a zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na výraznú historickú architektonickú dominantu v území - r.k. kostol v obci.

V zastavanom území obce aj mimo tohto územia sú Archeologickým ústavom SAV v Nitre evidované archeologické nálezy z viacerých období a na viacerých miestach sa predpokladá výskyt archeologických nálezísk (od praveku po stredovek). Je preto možné, že pri zemných prácach budú zistené archeologické nálezy, resp. archeologické situácie. Z uvedených dôvodov je potrebné rešpektovať zákon Č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

Z dôvodu výskytu archeologických nálezísk je povinnosť vyžiadania stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Trnave pred realizáciou zemných prác. Investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od KPÚ v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.

V prípade zistenia archeologických nálezov postupovať podľa § 40 ods. 2 a 3 zákona č. 49/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 127 zákona č. 50/1967 Zb. v znení neskorších predpisov,

Ochrana prírody

Ochrana prírody

V riešenom území sa nenachádza žiadne vyhlásené chránené územie podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

V riešenom území nie sú navrhované ani žiadne lokality zaradené do zoznamu chránených území európskeho významu CHÚEV ani do chránených vtáčích území CHVÚ.

ÚSES

Priemet RÚSES okresu Senica do riešeného územia:

Návrh biocentier:

V riešenom území neboli navrhnuté žiadne biocentra na regionálnej alebo nadregionálnej úrovni.

Návrh biokoridorov:

rBK24 rieka Myjava - biokoridor regionálneho významu, časť prechádza riešeným územím, tvorí ho vodný tok s brehovou vegetáciou.

Stresové faktory: znečistený vodný tok, regulovaný, v riešenom území chýba brehová vegetácia, prechod cez ornú pôdu.

Návrh: vybudovať pás brehovej vegetácie z oboch strán toku, obmedziť používanie agrochemikálií v blízkosti toku.

rBK36 Koválovský potok - biokoridor regionálneho významu, časť prechádza riešeným územím, tvorí ho vodný tok Koválovský potok s brehovou vegetáciou. Mimo riešené územie sa napája na Starú Myjavu.

Stresové faktory: tok je regulovaný, prechádza v blízkosti zastavaného územia obce, prechod cez ornú pôdu a komunikáciu.

Návrh: posilniť brehové porasty.

Ekologicky významné segmenty:

- vodné plochy
- vodné toky

Žiadne nové územia na ochranu regionálneho alebo nadregionálneho významu nie sú v riešenom území navrhované.

Návrh prvkov MÚSES

mBC1 vodná nádrž Koválov - biocentrum miestneho významu, s inými prvkami ÚSES ho prepája rBK. Tvorí ho vodná nádrž s brehovými porastmi.

Stresové faktory: v blízkosti sa nachádza záhradkárska osada, z jednej strany prechádza komunikácia, rybolov.

Návrh: posilniť brehové porasty.

mBC2 Nad Hájom - biocentrum miestneho významu, tvoria ho lesné porasty. S mBK3 Bištava je prepojené s rBK36.

Stresové faktory: lesné porasty sú hospodárske, po okrajoch prevláda náletový agát biely, hranicu tvorí komunikácia.

Návrh: lesné porasty prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia, drevinovú skladbu postupne zmeniť na zmiešané dubové lesy, zabrániť prenikaniu agátu do porastov, nevytvárať monokultúry borovice.

mBK 1 Stará Myjava - biokoridor miestneho významu, tvorí ho tok Starej Myjavy s brehovými porastmi, genofondová lokalita fauny a flóry. Cez Koválovský potok je prepojený s inými prvkami ÚSES.

Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu, končí pri mlyne.

Návrh: posilniť brehové porasty.

mBK 2 Obrádznovský potok - biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi. Spája sa s rBK 36.

Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu, tok je regulovaný.

Návrh: posilniť brehové porasty.

mBK 3 Bištava - biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi a s plochami NDV.

Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu, tok je regulovaný.

Návrh: posilniť brehové porasty.

mBK 4 Dolinský potok - biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi.

Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu, prechod cez zastavané územie obce, prechod pod komunikáciou, tok je regulovaný, blízkosť skládky odpadu, vytváranie divokých skládok.

Návrh: posilniť brehové porasty, odstrániť skládky odpadu, zabrániť ich ďalšiemu vytváraniu.

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

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

Návrhy ekostabilizačných opatrení

Eliminácia stresových faktorov sa navrhuje na ploche PD so živočíšnou výrobou. Nachádza sa tu aj poľné hnojisko v blízkosti vodnej nádrže. Je potrebné zabezpečiť ochranu podzemných a povrchových vôd. Areál so živočíšnou výrobou treba oddeliť plochami zelene od ostatného územia.

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

Rekultivácia skládky - skládkovanie bolo ukončené, je potrebné plochu skládky zrekultivovať a zabrániť tvorbe divokých skládok v okolí. Bolo by vhodné monitorovať možný priesak do vodnej plochy vytvorenej na Dolinskom potoku.

Ekostabilizačné opatrenia lužných lesov:

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

Zeleň sídelná

V k.ú. sa nachádza jeden cintorín. Verejná zeleň je tvorená plochami zelene pri občianskej vybavenosti, zeleň cintorínu, zeleň pri kostole, zeleň pri športovom ihrisku, zeleň v školskom areáli a zeleň v okolí potoka. Zeleň v obci je tvorená z výsadbí borovíc, smrekov, tují, líp, briez, topoľov. Pásky zelene pri komunikácii v obci sú tvorené výsadbou ihličnatých a listnatých drevín ako sú orechy, lipy, tuje, borovice, brezy, pagaštany, smrek.

Líniová zeleň pri komunikáciách a sprievodná zeleň vodných tokov je tvorená z alejí topoľov, agátov, jaseňov, jelši a dubov.

Líniová zeleň pôdoochranná - v riešenom území sa nachádza pri odvodňovacích kanáloch a je tvorená výsadbou topoľov, ktoré sú zahustené náletmi agátu bieleho.

Nelesná drevinová vegetácia (NDV) - nachádza sa ako sprievodná zeleň tokov a menšie plochy sa nachádzajú pri prechode lesných porastov do trvalých trávnych porastov. Nelesná drevinová vegetácia je tvorená z drevín ako sú: agát, topoľ, jaseň , javor, dub, borovica, vŕba, jelša.

Návrh zelene

Nelesná drevinová vegetácia NDV - je navrhovaná na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory. Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať so Štátnou ochranou prírody. Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržovať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území sú:

- dubovo - hrabové lesy
- jaseňovo - brestovo - dubové a jelšové lužné lesy
- kyslomilné borovicové lesy na viatych pieskoch
- dubové a cerovo dubové lesy

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

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

Nová verejná zeleň sa navrhuje na ploche novonavrhovaného cintorína (lokalita E10) na ploche 1,5ha a pri novej obytnej lokalite (lokalita A1) na ploche cca **0,6ha 0,65 ha. Zmeny a doplnky č. 1/2016 navrhujú vybudovanie parku (Lokalita Z1) ako pokračovanie parkovej zelene lokality A0 a vybudovanie parku (Lokalita Z2), medzi lokalitami E5 a A2.** Verejná zeleň je navrhovaná aj na plochách rodinných domov ako aj pri novej občianskej vybavenosti. Na týchto plochách navrhujeme výsadby parkového typu, kde je možné použiť aj menšie percento introdukovaných drevín. Tieto plochy sú určené aj pre umiestnenie detských ihrísk.

Izolačná a ochranná zeleň - navrhujeme ju na plochách, ktoré budú oddeľovať navrhované areály výroby a skladov od obytných zón. Na týchto plochách navrhujeme výsadbu viacetážovú, kde stromovú vrstvu doplnia krovité podrasty.

5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

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

- znižovanie znečistenia ovzdušia
 - plynofikácia obce
 - výrobné prevádzky bez zdrojov znečistenia ovzdušia (odlučovacia technika),
 - **rešpektovať ustanovenia zákona 137/2010 Z. z. o ovzduší a súvisiacich predpisov**
- ochrana znečistenia vôd
 - zabránenie priesakom znečisťujúcich látok do podzemných a povrchových vôd technickým riešením objektov a zariadení a zavádzaním nových technológií pri výstavbe
 - dobudovanie kanalizácie s čistením odpadových vôd len po intenzifikácii kapacity ČOV Šajdíkove Humence v zmysle NV SR č. 296/2005 Z.z.
- ochrana negatívnych vplyvov dopravy a výroby
 - realizácia obchvatných komunikácií mimo zastavaného územia obce a vytváranie protihlukových bariér
 - výsadba pásov dvojvetážovej izolačnej zelene
- minimalizácia vzniku a využívanie a správne zneškodňovanie odpadov
 - kompostovanie organického odpadu
 - separovaný zber
 - **zamedziť zakladaniu nepovolených skládok odpadu,**
 - **riešiť likvidáciu všetkých nepovolených skládok,**
 - **environmentálna záťaž „SE (005)/Dojč – skládka KO Hliníky“ môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia**
- zmena technológie poľnohospodárskej veľkovýroby
 - zmenšovanie honov
 - vytváranie pásov pôdoochrannej vegetácie dvojvetážové v šírke cca 5 - 10m
 - vytváranie plôch NDV tzv. remízok
 - pestovanie viacročných kultúr na plochách postihnutých veternou eróziou
 - zmenenie kultúry z ornej pôdy na TTP, hlavne v okolí potokov, biocentier a biokoridorov

- dodržiavanie agrotechnických a agrochemických opatrení, najmä v povodí Dolinského potoka, ktoré obmedzia splavovanie humusovej vrstvy pôdy do toku (orba po vrstevnici, výsadba vsakovacích pásov zelene resp. viacročných pôdoochranných kultúr)
- optimalizovanie priestorovej štruktúry
 - rešpektovanie a akceptovanie ľudského merítka a základných kompozične priestorových fenoménov územia
 - dotváranie životného prostredia na ekologických princípoch podľa kostry ekologickej stability MÚSES
- znižovanie hladiny hluku a ochrany pred radónovým rizikom
 - rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
 - v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika.
- Plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu
 - rešpektovať ustanovenia zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami
 - rešpektovať Plán manažmentu povodňového rizika čiastkového povodia Moravy
 - zadržiavať vodu v území (vsakovacie pásy, udržiavať a vysádzať pôdoochrannú zeleň), dodržiavať pobrežné pásmo vodných tokov,
 - na zmiernenie nežiaducich erozívnych účinkov a zanášanie korýt priliehlych tokov, rešpektovať v zmysle § 30 zákona č.364/2004 Z.z. pri obhospodarovaní poľnohospodárskych pozemkov správne agrotechnické postupy (orba po vrstevnici, výsadba viacročných krmovín a trvalých kultúr),
- V oblasti adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy
 - pri urbanizácii územia rešpektovať uznesenie vlády SR č. 148/2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, hlavne dbať o aplikáciu adaptačných opatrení v kap. 8.3 Sídlné prostredie

6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch bola navrhnutá nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu k 1.1.1990 a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, prevažne pre funkciu bývania (A0, A1, A2, A3, A4, A5, B2), občianskej vybavenosti (E4, E5, E6, E7, E8, E10), **parku (Z2)**, ktoré bezprostredne nadväzujú na zastavané územie obce (k 1.1.1990).

Územie rekreácie a cestovného ruchu (F1, F2, F3) sa navrhujú umiestniť mimo zastavaného územia obce.

Územie výroby a skladov (G1, H1, H2, H3, H4) sa navrhujú umiestniť mimo zastavaného územia obce.

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

7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V katastrálnom území obce Dojč sú v súčasnosti vymedzené tieto ochranné pásma a chránené územia:

- ochranné pásma ciest II. triedy – 25 m od osi vozovky obojstranne a III. Triedy – 20 m od osi cesty obojstranne
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 22 kV - 10m na obe strany kolmo na vedenie od krajného vodiča
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 110 kV - 20 m na obe strany - kolmo na vedenie od krajného vodiča
- ~~ochranné pásma vodných tokov – 3 m na každú stranu toku z dôvodov údržby a kontroly~~
- **ochranné pásma vodných tokov – 5 m od brehovej čiary vodných tokov a 10 m od brehovej čiary vodohospodársky významných tokov**
- ochranné pásma lesa - 50 m od hranice lesného pozemku
- ochranné pásma ostatných zariadení technickej infraštruktúry podľa osobitných predpisov (trafostanice, regulačné stanice plynu, čerpacia stanica vody)
- pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov podľa osobitného predpisu
- pásma hygienickej ochrany cintorína - 50 m
- pásma hygienickej ochrany od objektov živočíšnej výroby - do 90 m

V ÚPN-O Dojč sa vymedzujú nasledovné ochranné pásma a chránené územia:

- ochranné pásma navrhovaných líniových trás technického vybavenia
- genofondové lokality - toky potokov, vodných plôch, lesných porastov, plochy nelesnej stromovej a krovitej vegetácie
- PP a LPF
- prírodné hodnoty a prvky ekologickej stability MÚSES
- historické a kultúrne pamiatky, archeologické náleziská

V riešenom území sa nachádza ~~ju nasledovné chránené ložiskové územia~~ **nasledovné CHLÚ:**

- **výhradné ložisko „Štefanov – hĺbka (6) – lignit“ s určeným CHLÚ Štefanov (dodržať ustanovenia § 17, § 18 a § 19 banského zákona tak, aby bola zabezpečená ochrana výhradných ložísk proti znemožneniu alebo sťaženiu ich dobývania)**

V riešenom území sa nachádza nasledovné prieskumné územie:

- Celé katastrálne územie obce Dojč sa nachádza v prieskumnom území "Gbely – ropa a horľavý zemný plyn" určené pre Nafta, a.s. ~~Gbely s platnosťou do 21.5.2010. Bratislava s platnosťou do 21.05. 2020.~~

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma letiska Senica, stanovených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 354/73 zo dňa 27.4 .1973 , z ktorých vyplývajú nasledovné obmedzenia:

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov apod. sú stanovené.

- OP vzletových a približovacích priestorov (sklon 1:70) s výškovým obmedzením 215-315 m n.m.B.p.v.
- OP prechodových plôch s výškovým obmedzením 217-229 m n.m.B.p.v.
- OP vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 229 m n.m.B.p.v.

- OP kužeľovej plochy s výškovým obmedzením 229-304 m n.m.B.p.v.

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Leteckého úradu SR.

OP nesmerového majáku NDB pozostávajú z troch sektorov a sú definované jednotlivými polomerami:

Sektor A:

Má tvar kruhu o polomere 25 m so stredom v základnom bode OP. V tomto OP je zakázané zriaďovať stavby akéhokoľvek druhu, vysadzovať porasty a meniť tvar povrchu pôdy pokiaľ by výsledok týchto činností mohol rušiť prevádzku rádiového zariadenia.

Sektor B:

Má tvar medzikružia o polomeroch 25 m a 100 m so stredom v základnom bode OP. V tomto OP platia obmedzenia na budovanie stavieb s oceľovou, plechovou konštrukciou, kovové oplatenie a pod. Výškové obmedzenie sa stanovuje kužeľovou plochou s vrcholom v základnom bode OP stúpajúcim smerom od zariadenia v pomere 1:20.

Sektor C:

Má tvar medzikružia o polomeroch 100 m a 300 m so stredom v základnom bode OP. V tomto OP platia obmedzenia na budovanie priemyselných objektov, rozvodní VN a VVN. Výškové obmedzenie sa stanovuje kužeľovou plochou s vrcholom v základnom bode OP stúpajúcim smerom od zariadenia v pomere 1:20.

Všetky stavby v OP NDB treba prerokovať s ich prevádzkovateľom Letovými prevádzkovými službami SR.

Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

OP s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenie musí byť riešené podzemným káblom).

OP proti nebezpečným a klamlivým svetlám (povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou; externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svietidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel; zákaz použitia zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, zákaz použitia silných svetelných zdrojov).

V zmysle § 28 ods. 3 a § 30 zákona Č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov je Letecký úrad SR, dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v OP letísk a leteckých pozemných zariadení ako i ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať LÚ SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané OP letiska Senica,
- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písm. a),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písm. b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačie stanice (§ 30 ods. 1, písm. c),

- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1. písm. d).

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

Plochy pre verejnoprospešné stavby

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

Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:

- zariadenia občianskej vybavenosti - nekomerčné
- dopravné a technické vybavenie obce - komunikácie, vodohospodárske zariadenia, zariadenia energetiky a spojov

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené A1, A2, **A5, A6**, B1, B2, C, **Z1, Z2** vyznačené v grafickej časti - výkres č. 2.

Plochy na asanáciu

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

Plochy pre chránené časti krajiny

ÚPN-O vymedzuje tieto plochy pre chránené časti krajiny:

rBK24 rieka Myjava - biokoridor regionálneho významu
 rBK36 Koválovský potok - biokoridor regionálneho významu
 mBC1 vodná nádrž Koválov - biocentrum miestneho významu
 mBC2 Nad Hájom - biocentrum miestneho významu
 mBK 1 Stará Myjava - biokoridor miestneho významu
 mBK 2 Obrádznovský potok - biokoridor miestneho významu
 mBK 3 Bištava - biokoridor miestneho významu
 mBK 4 Dolinský potok - biokoridor miestneho významu

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

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

V záujme cieľavedomého rozvoja obytnej zástavby v lokalitách A1, A2, **A6**, B1, B2, C, F2, F3, **Z1, Z2** sa odporúča obstaranie a schválenie urbanistickej štúdie ako ÚPP so zámerom spresnenia zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

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

C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti - výkres č. 2 .

VPS-1 - Cestné komunikácie v lokalite A0 (obdobie do r. 2020)

VPS-2 - Cestné komunikácie v lokalite A1 (obdobie do r. 2020)

~~VPS-3 - Cestné komunikácie v lokalite A2 (obdobie do r. 2030)~~

VPS-3 - Cestná komunikácia medzi lokalitami A2, E6 a Z2 (obdobie po r. 2030)

VPS-4 - Cestné komunikácie v lokalite B1 (obdobie do r. 2020)

VPS-5 - Cestné komunikácie v lokalite B2 (obdobie po r. 2030)

VPS-6 - Cestné komunikácie v lokalite C (obdobie po r. 2030)

VPS-7 - Úprava križovatky pri lokalite E5 (malá okružná križovatka)

VPS-8 - Cestný obchvat (smer Šajdíkove Humence)

VPS-9 - Prístupová komunikácia k lokalite F2 (obdobie po r. 2030)

VPS-10 - Verejná zeleň v lokalite A1 (obdobie do r. 2020)

VPS-11 - Ochranná zeleň v lokalitách E5, E6, E7, E8

~~VPS-12 - Športový areál v lokalite E1 (obdobie do r. 2020)~~

VPS-12 - Park - lokalita Z1 (obdobie do r. 2030)

VPS-13 - Školský areál v lokalite E2 (obdobie do r. 2020)

VPS-14 - Rozšírenie cintorína v lokalite E10 (obdobie do r. 2030)

VPS 15 – Cestná komunikácia v lokalite A6 (obdobie do r. 2020)

VPS 16 – Opatrenia Plánu manažmentu povodňového rizika čiastkového povodia rieky Morava

Líniové stavby technickej infraštruktúry - miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, verejného osvetlenia, telekomunikačné rozvody).

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

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

Interakčné prvky plošné a líniové a plochy nelesnej drevinovej vegetácie pre posilnenie brehových porastov regionálnych a miestnych biocentier a biokoridorov.

D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

Stavebná uzávera sa nestanovuje.