

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE SOBOTIŠTE

Zmeny a doplnky č. 1/2016

Návrh

Obstarávateľ
Sobotište



Spracovateľ



júl 2016

OBSTARÁVATEĽ

Obec Sobotište
925 55 Sobotište č. 355

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

SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o. Bratislava
Toplianska 28
821 07 Bratislava

+421 2 45523896
atelier@azprojekt.sk

Územný plán obce Sobotište schválený uznesením OZ č. 52/2003 zo dňa 19. 09. 2003, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava,
Zmeny a doplnky č. 1/2008 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 162/2009 zo dňa 12. 08. 2009,
spracovateľ AŽ PROJEKT s.r.o .Bratislava
Zmeny a doplnky č. 1/2013 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 212/2014 zo dňa 06. 05. 2014,
spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.

OBSAH

1 ÚVOD	4
1.1 Predmet Zmien a doplnkov	4
1.2 Hlavné ciele Zmien a doplnkov	4
1.3 Spôsob a rozsah spracovania Zmien a doplnkov	4
1.4 Východiskové podklady	5
2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	5
2.1 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja	5
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	16
2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	17
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	18
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	18
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami	19
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení	19
2.12 Návrh verejného dopravného vybavenia	19
2.13 Návrh verejného technického vybavenia	19
2.14 Pošta a telekomunikácie	21
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	21
3 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	26
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	26
3.2 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania	28
3.3 Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia	46
3.4 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia územia	46
3.2 <i>Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny</i>	48
3.3 Vymedzenie zastavaného územia obce	82
3.4 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	83
3.5 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na chránené časti krajiny	85
3.6 <i>Časti obce, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN – Z</i>	86
3.7 Zoznam verejnoprospešných stavieb	86

1 ÚVOD

1.1 Predmet Zmien a doplnkov

Predmetom Zmien a doplnkov č. 1/2016 je zosúladienie navrhovaných zmien funkčného využitia územia s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade so záväznou časťou ÚPN R Trnavského kraja a ÚPN Sobotište, a ich následné zapracovanie do smernej a záväznej časti ÚPN obce.

Zmeny a doplnky sú vypracované v súlade so stavebným zákonom v zmysle § 30 a § 31 stavebného zákona, v zmysle § 17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi platnými v SR.

1.2 Hlavné ciele Zmien a doplnkov

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov je zosúladienie navrhovaných zmien s celkovou rozvojovou koncepciou priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a premietnutie v adekvátnej miere do ÚPN.

Hlavné ciele

- zmena funkčného využitia územia v súlade so všeobecne platnými zásadami, vyjadreniami dotknutých organizácií a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou
- zabezpečenie predbežného súhlasu záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre jednotlivé lokality
- stanovenie zodpovedajúcich zásad a regulatívov územného rozvoja pre dotknuté zámery,

1.3 Spôsob a rozsah spracovania Zmien a doplnkov

1.3.1 Súlad Zmien a doplnkov so Zadaním

Zmeny a doplnky č. 1/2016 Územného plánu obce Sobotište nie sú v rozpore so zadaním pre Územný plán obce Sobotište schválené uznesením OZ č.52/2003 zo dňa 19.09.2003 v znení následných zmien a doplnkov.

1.3.2 Prerokovanie Zmien a doplnkov

Návrh zmien a doplnkov č. 1/2016 ÚPN obce Sobotište bude primerane prerokovávaný v zmysle § 22 stavebného zákona.

1.3.3 Obsah a rozsah Zmien a doplnkov

Zmeny a doplnky obsahujú v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii textovú a grafickú časť.

Textová časť

- Smerná časť – doplnenie textovej časti kapitol, ktoré sú ovplyvnené vyvolanými zmenami
- Záväzná časť – priemet relevantných výstupov z riešenia Zmien a doplnkov ÚPN O Sobotište a následná úprava záväznej časti ÚPN

System spracovania textovej časti Zmien a doplnkov č. 1/2016 ÚPN-O - Vysvetlivky:

- časti, ktoré sa menia sú označené s poznámkou „**kapitola sa mení nasledovne**“ a doplnená časť je vyznačená písmom so šedou potlačou
- časti, ktoré sa nemenia sú označené s poznámkou:

Kapitola sa nemení

Grafická časť

Grafická časť je vypracovaná ako samostatná príloha (priesvitka) na podklade pôvodných výkresov v rozsahu schváleného Územného plánu.

1.3.4 Strategický dokument

Súbežne s vypracovaním Zmien a doplnkov sa pripravuje aj „Oznámenia o strategickom dokumente - Zmeny a doplnky č. 1/2016 ÚPN obce Sobotište“.

1.4 Východiskové podklady

1. ÚPN R Trnavského kraja schválený dňa 17.12.2014 a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením č.33/2014,
2. Územný plán obce Sobotište schválený uznesením OZ č. 52/2003 zo dňa 19. 09. 2003, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava, Ing. Mária Krumpolcová
3. Zmeny a doplnky č. 1/2008 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 162/2009 zo dňa 12. 08. 2009, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,
4. Zmeny a doplnky č. 1/2013 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 212/2014 zo dňa 06. 05. 2014, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,

2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja

Kapitola 2.1 sa mení v celom rozsahu nasledovne.

Pri územnoplánovacích činnostiach na úrovni obce je potrebné postupovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - ÚPN R Trnavského kraja, ktorá bola vyhlásená dňa 17.12.2014 a záväzná časť vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č.33/2014.

Z hľadiska priemetu týchto záväzných častí možno za relevantné zásady a regulatívy pre riešenie územného plánu obce Sobotište považovať nasledovné:

1. ZÁSADY A REGULATÍVY ŠTRUKTÚRY OSÍDLENIA, PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OSÍDLENIA A ZÁSADY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA ROZVOJA URBANIZÁCIE

1.1. V OBLASTI MEDZINÁRODNÝCH, CELOŠTÁTNYCH A NADREGIONÁLNYCH VZŤAHOV

1.1.3. Podporovať sídelné a kooperačné väzby medzi trnavskou a bratislavskou aglomeráciou.

1.1.4. Podporovať sídelné prepojenie územia kraja na medzinárodnú sídelnú sieť rozvojom urbanizačných rozvojových osí pozdĺž komunikačných prepojení medzinárodného významu.

1.1.5. Podporovať rozvoj obcí, cez ktoré prechádzajú trasy multimodálnych koridorov spolu s obcami v ich dotyku.

1.2. V OBLASTI REGIONÁLNYCH VZŤAHOV

1.2.1. Rešpektovať a rozvíjať polohový potenciál Trnavského kraja predstavujúci rozmanité sídelné štruktúry a etnografické, ekonomické a kultúrno-historické špecifiká jednotlivých častí kraja.

1.2.2. Podporovať v sídelnom rozvoji Trnavského kraja vytváranie polycentrického konceptu územného rozvoja vo väzbe na centrá a osídlenie susediacich krajov.

1.2.3. Podporovať rozvoj krajského mesta Trnavy ako determinantu rozvoja hospodárskych a sociálnych aktivít regionálneho významu v kooperácii s hlavným mestom SR Bratislavou ako centrom osídlenia medzinárodného významu.

1.3. V OBLASTI ŠTRUKTÚRY OSÍDLLENIA

1.3.1. Podporovať sídelný rozvoj vychádzajúci z princípov trvalo udržateľného rozvoja, zabezpečujúceho využitie územia aj pre nasledujúce generácie bez obmedzenia schopností budúcich generácií uspokojovať vlastné potreby.

1.3.2. Rešpektovať pri rozvoji osídlenia prírodné zdroje, poľnohospodársku pôdu a podzemné zásoby pitných vôd vysokej kvality ako najvýznamnejšie determinanty rozvoja územia:

1.3.2.1. podporovať nástrojmi územného rozvoja ochranu podzemných vôd v CHVO Žitný ostrov a ostatné zdroje pitných vôd, rozvíjať v týchto územiach také funkcie, ktoré neohrozia, nepoškodia kvalitu a čistotu podzemných vôd.

1.3.2.2. územnoplánovacími nástrojmi podporovať ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou.

1.3.3. Územný a priestorový rozvoj orientovať prednostne na intenzifikáciu zastavaných území, na zvyšovanie kvality a komplexity urbánnych prostredí.

1.3.5. Prehodnotiť v procese aktualizácií ÚPN obcí navrhované nové rozvojové plochy a zároveň minimalizovať navrhovanie nových ohnísk urbanizácie.

1.3.6. Nerozvíjať osídlenie na územiach environmentálnych záťaží alebo v blízkosti území environmentálnych záťaží.

1.4. V OBLASTI NAVRHOVANÝCH REGIONÁLNYCH CENTIER OSÍDLLENIA

1.4.10. Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do siedmej skupiny, ktoré pri vyváženom polycentrickom rozvoji Trnavského kraja plnia špecifické mikroregionálne funkcie a ku ktorým patria:

- *Okres Senica – Jablonica, Kúty, Moravský Svätý Ján, **Sobotište***

1.4.11. Rešpektovať základné funkcie centier osídlenia TTSK siedmej skupiny a podporovať ich rozvoj ako:

1.4.11.1. urbanizované centrá štruktúry osídlenia určené najmä pre bývanie vo vidieckom prostredí.

1.4.11.2. urbanizované centrá osídlenia určené najmä pre umiestnenie funkcií mikroregionálneho a lokálneho významu.

1.4.11.3. centrá pre základnú občiansku vybavenosť a sociálnu starostlivosť.

1.4.11.4. lokálne centrá hospodárskych a technických aktivít.

1.4.11.5. dopravné uzly regionálneho a mikroregionálneho významu pre prepravu tovarov a osôb.

1.4.11.6. prestupné body pre verejnú hromadnú dopravu.

1.4.11.7. centrá pre prioritnú alokáciu rekreačných, turistických, agroturistických a oddychových aktivít spolu so samostatne vymedzenými rekreačnými obcami.

1.4.11.8. centrá osídlenia rozvíjané na základe lokálnych a mikroregionálnych špecifik so zreteľom na strategické smerovanie rozvoja regiónu podľa schválených rozvojových dokumentov regionálnej a mikroregionálnej úrovne.

2. ZÁSADY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA ROZVOJA HOSPODÁRSTVA

2.1. V OBLASTI HOSPODÁRSTVA

2.1.1. Vytvárať územnotechnické predpoklady pre diverzifikáciu priemyselných odvetví na území Trnavského kraja najmä v existujúcich odvetviach, ale aj v moderných odvetviach zameraných najmä na ekológiu a vysoké technológie, v odvetviach nenáročných na energetické vstupy a suroviny, ktoré predstavujú významný potenciál pre budúci rast hrubého domáceho produktu regiónu a pre rozvoj zamestnanosti.

2.1.2. Vytvárať územnotechnické predpoklady pre rozvoj a vznik priemyselných, skladových a stavebných areálov, areálov pre spracovanie druhotných surovín, distribučných centier, výrobných služieb na území kraja do sídelných centier ako nosných hospodárskych pólov rozvoja celého kraja.

2.1.3. Obmedzovať vhodným urbanistickým riešením možný negatívny dopad priemyselnej a stavebnej produkcie na životné prostredie a na prírodnú krajinu.

2.1.4. Vytvárať optimálne územné podmienky pre posilňovanie zastúpenia malých a stredných podnikov v obciach, s budovaním logistických centier a priemyselných parkov s intenzívnymi kooperačnými väzbami na mikroregionálnej úrovni.

2.2. V OBLASTI POĽNOHOSPODÁRSTVA, LESNÉHO HOSPODÁRSTVA A RYBNÉHO HOSPODÁRSTVA

2.2.2. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov.

2.2.3. Neuvažovať s novými športovo rekreačnými aktivitami na území ochranných lesov a v lesných masívoch minimalizovať nové aktivity vyžadujúce zábery lesných pozemkov v ochranných lesoch.

2.2.4. Rešpektovať v územnom rozvoji pôdu, ako rozhodujúci potenciál pre rozvoj primárneho sektora hospodárstva, ktorý valorizuje ekonomickú aktivitu kraja a zvyšuje potravinovú bezpečnosť a sebestačnosť na národnej úrovni.

2.2.5. Podporovať nástrojmi územného rozvoja revitalizáciu nevyužívaných /zdevastovaných poľnohospodárskych areálov, obnovu ich funkčnosti, vrátane poľnohospodárskych činností, z dôvodu efektívnosti využitia ich rozsiahlych plôch.

2.2.6. Podporovať zvyšovanie výmer krajinej zelene, najmä nelesnej drevinovej vegetácie, na neproduktívnych, resp. málo produktívnych poľnohospodárskych pozemkoch.

2.3. V OBLASTI ŤAŽBY

2.3.1. Zabezpečiť ochranu nerastného bohatstva a jeho racionálneho využitia rešpektovaním výhradných ložísk, ložísk nevyhradených nerastov, chránených ložiskových území, chránených území pre osobitné zásahy do zemskej kôry, ako aj dobývacích a prieskumných území.

2.3.3. Podporovať možnosť revitalizácie opustených banských území z hľadiska ich využitia pre cestovný ruch a presadzovať dôslednú rekultiváciu opustených ťažobní a lomov s cieľom ich začlenenia do prírodnej krajiny.

2.3.4. Zosúladiť požiadavky na využívanie ložísk nerastných surovín pre potreby rozvoja hospodárstva so záujmami ochrany prírody.

2.3.8. Realizovať na území Trnavského kraja prieskum prírodných uhľovodíkov v perspektívnych častiach Viedenskej a Podunajskej panvy s cieľom zabezpečiť nové ložiská ropy a zemného plynu, ktoré by umožnili ďalší rozvoj ich ťažby ako náhradu za súčasne doťažované ložiská.

2.4. V OBLASTI SEKUNDÁRNEHO SEKTORU – PRIEMYSEL A STAVEBNÍCTVO

2.4.1. Prehodnotiť pri obstarávaní ÚPN, vrátane zmien a doplnkov, opodstatnenosť plôch navrhovaného funkčného využitia výroby, priemyselnej produkcie, stavebníctva, skladového hospodárstva a logistiky v súvislosti s limitmi využitia územia, predovšetkým ochrany pôd a podzemných vôd.

2.4.3. Uprednostňovať intenzifikáciu existujúcich hospodárskych areálov, vrátane priemyselných parkov.

2.5. V OBLASTI TERCIÁRNEHO SEKTORU

2.5.2. Vytvárať územno-technické podmienky pre rozvoj odvetví služieb a celého terciárneho sektora.

2.5.3. Usmerňovať lokalizáciu aktivít terciárneho sektora do zastavaných území miest a obcí.

3. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA ROZVOJA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

3.1. V OBLASTI ŠKOLSTVA

3.1.1. Podporovať a optimalizovať rovnomerný rozvoj siete škôl, vzdelávacích, školiacich a preškoľovacích zariadení v závislosti na vývoji obyvateľstva v území.

3.2. V OBLASTI ZDRAVOTNÍCTVA

3.2.1. Pri umiestňovaní nových zdravotníckych zariadení napomáhať udržiavať zdravotnú starostlivosť, rozvíjať rovnomerne na území kraja zdravotnú starostlivosť vo všetkých formách jej poskytovania – ambulantnej, ústavnej, lekárenskej v závislosti na vývoji obyvateľstva v území.

3.2.4. Vytvárať územno-technické predpoklady pre umiestňovanie zariadení domácej ošetrovateľskej starostlivosti, domov ošetrovateľskej starostlivosti, geriatrických centier, stacionárov a zariadení liečebnej starostlivosti v celom území kraja a dopĺňať ich kapacity podľa

3.3. V OBLASTI SOCIÁLNYCH VECÍ

3.3.3. Súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom obyvateľstva (nárast podielu obyvateľstva v poproduktívnom veku) zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).

3.4. V OBLASTI DUŠEVNEJ A TELESNEJ KULTÚRY

3.4.1. Umiestňovať v území Trnavského kraja zariadenia určené pre rozvíjanie duševnej a telesnej kultúry s ohľadom na postavenie a význam obcí v štruktúre osídlenia.

3.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v mestskom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

3.4.5. Podporovať rozvoj netradičných športovo-rekreačných aktivít šetrných vo vzťahu k životnému prostrediu.

4. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA ROZVOJA REKREÁCIE, CESTOVNÉHO RUCHU A KÚPEĽNÍCTVA

4.1. V OBLASTI ROZVOJA CESTOVNÉHO RUCHU /TURIZMU

4.1.1. Rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania rozvoja cestovného ruchu, ktorý sa v rozhodujúcej miere viaže na prírodné a krajinné prostredie a podporovať aktivity súvisiace so starostlivosťou o krajinu a s aktívnym spôsobom jej ochrany.

4.1.2. Vytvárať územné predpoklady pre rozvoj cestovného ruchu /turizmu ako jedného z najväčších generátorov zamestnanosti.

4.1.3. Nadviazať domáce turistické aktivity na medzinárodný turizmus využitím špecifickej prihraničnej polohy v podunajskom a záhorskom sídelnom páse stredoeurópskeho významu a na výhodné dopravné napojenia medzinárodného významu.

4.1.8. Podporovať rozvoj rekreačnej vybavenosti v rekreačných územných celkoch, v zastavaných územiach obcí a v ich v kontaktoch pásmach.

4.1.11. Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v sekundárnej krajinskej štruktúre Trnavského kraja na území **záhorského regiónu** cestovného ruchu, charakteristického najmä borovicovými lesmi,

vodnými plochami, meandrami Moravy, trojhraničným bodom v mieste sútoku Dyje a Moravy, vinicami s vinohradníckymi „búdami“, vínnou cestou Záhorie, vodáckou a cyklistickou turistikou, historickými vojenskými pevnosťami pozdĺž Moravy z medzivojnového obdobia, archeologickými nálezmi z čias Veľkej Moravy, vodnými nádržami, rybníkmi a inými vodnými plochami a pod.

4.2. V OBLASTI JEDNOTLIVÝCH DRUHOV A FORIEM CESTOVNÉHO RUCHU /TURIZMU

4.2.1. Podporovať rozvoj vidieckej turistiky, agroturistiky ako foriem cestovného ruchu šetrných k životnému prostrediu.

4.2.10. Prepájať cieľové body poznávacieho cestovného ruchu kultúrno-historické, technické pamiatky, prírodné zaujímavosti rôznymi rekreačnými trasami.

4.2.15. Perspektívny rozvoj cestovného ruchu /turizmu viazať na postupné budovanie rekreačných trás v nížinnej a pahorkatinovej krajine Trnavského kraja.

4.2.16. Podporovať budovanie turistických trás v poľnohospodárskej a podhorskej krajine, podporovať budovanie oddychových bodov /vyhliadok na rekreačných trasách, prepájať prímestské rekreačné zázemia obcí.

4.2.17. Podporovať budovanie siete turistických rozhľadní na turistických trasách v horských masívoch, v poľnohospodárskej a podhorskej krajine.

4.2.18. Vymedziť sústavu turistických nástupných bodov po okrajoch horských masívov Malých a Bielych Karpát, Považského Inovca, Myjavskej pahorkatiny.

4.2.19. Podporovať nástrojmi územného rozvoja realizáciu spojitého, hierarchicky usporiadaného a bezpečného systému medzinárodných, národných, regionálnych a miestnych cyklotrás mimo frekventovaných ciest v nadväznosti na cestnú a železničnú dopravu.

5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

5.1. V OBLASTI STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.

5.2. V OBLASTI VODY A VODNÝCH ZDROJOV A VODNEJ A VETERNEJ ERÓZIE

5.2.1. Chrániť a udržiavať sústavu vodných tokov a vodných plôch:

5.2.1.1. podporovať proces revitalizácie – obnovy prírodného stavu ekosystému vodných tokov, vodných plôch a ich okolí, podporovať proces obnovy ramien významných vodných tokov ako vodných alebo mokradových ekosystémov.

5.2.4. Zohľadňovať v územnom rozvoji princíp zadržiavania vôd v území – rešpektovať a zachovať sieť vodných tokov, suchých korýt, úžľabín vodných tokov, vodných plôch zabezpečujúcich retenciu vôd v krajine.

5.2.5. Zamedziť vzniku prívalových vôd v území:

5.2.5.1. navrhovať systémy poldrov, záchytných priekop, retenčných nádrží v krajine a vhodné systémy terénnych úprav.

5.2.5.2. minimalizovať výstavbu spevnených plôch v krajine.

5.2.5.3. udržiavať korytá a brehy vodných tokov /vodných plôch, podporovať rekonštrukciu a revitalizáciu vodných tokov /vodných plôch v krajine, ich pravidelné čistenie .

5.2.7. Upravovať odtokové pomery a vodný systém vo voľnej krajine i v zastavaných územiach.

5.2.8. Podporovať zadržanie zrážkových vôd v území, formou prírodných retenčných nádrží jazierok, budovaním občasných vodných plôch plnených len zrážkami, dopĺňaním plôch krajinej zelene.

5.3. V OBLASTI OCHRANY PÔD

5.3.1. Navrhovať funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie.

5.3.2. Pri územnom rozvoji rešpektovať poľnohospodársku pôdu ako základný pilier potravinovej bezpečnosti štátu.

5.3.4. Chrániť pôdy pred kontamináciou živelných skládok a z rozptýleného odpadu bezpečným uskladnením /spracovaním odpadov, budovaním kanalizačných systémov, šetrným hospodárskym využívaním krajiny a revitalizáciou poškodených území.

5.3.5. Podporovať rekonštrukciu území postihnutých zosuvmi do takej miery, aby zosuvové plochy neohrozovali okolité územia. Nepovoľovať rozvoj osídlenia v zosuvových územiach, vyznačiť ich v územných plánoch miest a obcí a rešpektovať ich ako nezastaviteľné územie.

5.3.6. V nižších stupňoch ÚPD vyčleniť plochy najcennejších orných pôd a ostatných plôch trvalých poľnohospodárskych kultúr a stanoviť tieto plochy ako neprípustné pre zástavbu.

5.5. V OBLASTI RADÓNOVÉHO RIZIKA A PRÍRODNEJ RÁDIOAKTIVITY

5.5.1. Uprednostňovať pri výstavbe nových objektov tie oblasti na rozvoj urbanizácie, kde nie sú potrebné protiradónové opatrenia.

5.6. V OBLASTI ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

5.6.3. Podporovať umiestňovanie zariadení na zhodnocovanie odpadov.

5.6.4. Podporovať zakladanie a rozvoj kompostární v obciach.

6. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY A V OBLASTI VYTŮVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

6.1. V OBLASTI OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

6.1.1. Rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územia prírody (CHKO Malé Karpaty, CHKO Biele Karpaty, CHKO Záhorie a CHKO Dunajské luhy) ako aj legislatívne vymedzené a navrhované maloplošné chránené územia prírody ležiace na území Trnavského kraja.

6.1.2. Rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie NATURA 2000, ktorými sú vyhlásené chránené vtáčie územia: Dunajské luhy (SKCHVU007), Kráľová (SKCHVU010), Lehnice (SKCHVU012), Malé Karpaty (SKCHVU014), Záhorské Pomoravie (SKCHVU016), Ostrovné lúky (SKCHVU019), Úľanská mokraď (SKCHVU023), Sĺňava (SKCHVU026), Veľkoblahovské rybníky (SKCHVU034) a Špačínsko-nížňianske pol (SKCHVU054) ako aj navrhované územia európskeho významu (ÚEV).

6.2. V OBLASTI VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

6.2.1. Rešpektovať a zohľadňovať všetky na území Trnavského kraja vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES), predovšetkým biocentrá provinciálneho (PBc) a nadregionálneho (NRBc) významu a biokoridory provinciálneho (PBk) a nadregionálneho (NRBk) významu (tok rieky Dunaj, Malý Dunaj a okolie, Váh, niva rieky Moravy, svahy Malých Karpát, Bielych Karpát a Považského Inovca, mokradňové spoločenstvá).

6.2.2. Udržiavať zachované rozsiahlejšie plochy krajinnej zelene, rešpektovať terestrické aj hydrické biokoridory a biocentrá v územiach navrhovanej novej zástavby; nadviazať na systém zelene vo voľnej krajine na systém sídelnej zelene.

7. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA STAROSTLIVOSTI O KRAJINU

7.1.1. Rešpektovať, chrániť a rozvíjať krajinu ako zdroj podporujúci hospodárske činnosti a rast pracovných príležitostí v oblasti starostlivosti o krajinu a jej prírodné zdroje.

7.1.2. Uplatniť pri formovaní krajinného obrazu riešeného územia ustanovenia Európskeho dohovoru o krajine, ktorý vytvára priestor pre formovanie územia na estetických princípoch krajinárskej kompozície a na princípoch aktívnej ochrany hodnôt – prírodné, kultúrno-historické bohatstvo, jedinečné panoramatické scenérie, obytný, výrobný, športovo-rekreačný, kultúrno-spoločenský a krajinársky potenciál územia.

7.1.3. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach a považovať ju za základný prvok ich priestorovej identity.

7.1.4. Navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu, najmä v charakteristických krajinných scenériách a v lokalitách historických krajinných štruktúr.

7.1.5. Usmerňovať a regulovať využitie pozemkov v súkromnom vlastníctve v cenných /chránených územiach prírody tak, aby sa našiel racionálny súlad s právami vlastníka, verejným záujmom a krajinou.

- 7.1.6. Pri územnom rozvoji rešpektovať a chrániť primárnu krajinu a jej geomorfologické a hydrogeologické charakteristiky vo všetkých jej typoch.
- 7.1.7. Formovať sekundárnu krajinnú štruktúru v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.
- 7.1.10. Podporovať budovanie krajinnej zelene ako základného ekostabilizačného systému v krajine s významným krajinotvorným efektom.
- 7.1.11. Podporovať revitalizáciu vodných tokov a revitalizáciu skanalizovaných tokov a priľahlých pobrežných pozemkov z dôvodov vodohospodárskych, ekostabilizačných, krajinotvorných a estetických funkcií.
- 7.1.12. Rešpektovať zaplavované pobrežné pozemky neohrádzovaných vodných tokov, ochranné pásma hrádzí a inundačné územia ako nezastavateľné, kde podľa okolností uplatňovať predovšetkým trávne, travinno-bylinné porasty.
- 7.1.13. Zvyšovať mieru zastúpenia prírodných prvkov v zastavaných územiach najmä vo verejných priestoroch; rozvíjať krajinnú zeleň v zastavaných územiach i vo voľnej krajine.
- 7.1.14. Rešpektovať a chrániť historické krajinné štruktúry.

8. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA Z HĽADISKA ZACHOVANIA KULTÚRNO – HISTORICKÉHO DEDIČSTVA

- 8.1.1. Rešpektovať kultúrno – historické dedičstvo, vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny) a ich ochranné pásma vrátane ich krajinného kontextu (siluety, panorámy), ako aj objekty vedené v evidenciách pamätihodností miest a obcí. Rešpektovať a zohľadňovať zásady ochrany pamiatkových území.
- 8.1.2. Chrániť a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
- 8.1.2.4. vyhlásené mestské pamiatkové zóny Hlohovec, Piešťany, Sobotište, Skalica.
- 8.1.2.6. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,
- 8.1.2.10. pamätihodnosti, ktorých zoznamy vedú jednotlivé obce.
- 8.1.3. Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma pamiatkového fondu, ako aj územia s ochrannými pásmami pripravovanými na vyhlásenie.
- 8.1.4. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky.
- 8.1.7. Rešpektovať špecifické formy štruktúr osídlenia, zachované prvky tradičnej architektúry jednotlivých kultúrnych regiónov Trnavského kraja – podunajského, dolnopovažského, trnavského, záhorského a podporovať ich využitie ako inšpiračné zdroje, reminiscenčné prvky obohacujúce obraz krajiny a podporujúce výrazovú rozmanitosť krajinných štruktúr.

8.1.8. Podporiť zachovanie existujúcich urbanistických súborov a objektov zachovanej tradičnej ľudovej architektúry.

9. ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA Z HĽADISKA NADRADENÉHO VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

9.1. ŠIRŠIE VZŤAHY, DOPRAVNÁ REGIONALIZÁCIA

9.1.1. Realizovať opatrenia stabilizujúce pozíciu Trnavského kraja v návrhovom období v dopravnogravitačnom regióne Juhozápadné Slovensko; v tejto súvislosti premyslene a koordinovane uprednostňovať dopravné stavby podporujúce efektívnu dopravnú obsluhu územia Juhozápadného Slovenska ako jedného kompaktného územia, vrátane podpory funkcie dopravnogravitačného centra Trnava – (Nitra).

9.3. CESTNÁ DOPRAVA

9.3.5. Chrániť územný koridor a realizovať:

9.3.5.9. cestu II/500, južný obchvat Kúty, severné obchvaty obcí Čáry a Šaštín-Stráže (peáž s cestou II/590), východný obchvat Sobotište – hranica krajov TT/TN.

10. ZÁSADY A REGULATÍVY NADRADENÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

10.1. V OBLASTI UMIESTŇOVANIA LÍNII A ZARIADENÍ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

10.1.1. Umiestňovať nové línie a zariadenia technického vybavenia citlivo do krajiny ako aj pristupovať k rekonštrukcii už existujúcich prvkov technického vybavenia tak, aby sa pri tom v maximálnej miere rešpektovali prírodné prvky ako základné vizuálne a kompozičné prvky v kontexte primárnej krajinnej štruktúry.

10.1.2. Chrániť územie regiónu pred výstavbou ďalších technických a technologických celkov znehodnocujúcich krajinný obraz, ako sú veterné parky a fotovotické elektrárne.

10.2. V OBLASTI ZÁSOBOVANIA VODOU

10.2.1. Akceptovať pásma ochrany potrubí existujúceho verejného vodovodu a kanalizácie, ako aj manipulačný pás pri diaľkových vodovodoch a kanalizačných zberačoch.

10.2.2. Rešpektovať vymedzené územné rezervy vodárenských zdrojov regionálneho a nadregionálneho významu, vrátane ich ochranných pásiem a riešiť účinnú ochranu vodných zdrojov aj v celej prítokovej oblasti podľa prúdenia hladín podzemnej vody (odkiaľ je dlhšia doba prítoku podzemnej vody),

10.2.3.2. vybudovanie vodovodu pre obce medzi Holíčom a Senicou a prepojením Holíča so Senicou . Zásobným vodojemom bude navrhovaný VDJ Sobotište.

10.3. V OBLASTI ODKANALIZOVANIA ÚZEMIA

10.3.6. Prednostne budovať kanalizácie a čistiarne odpadových vôd s požadovanými parametrami čistenia odpadových vôd v aglomeráciách nad 2000 EO.

10.4. V OBLASTI VODNÝCH TOKOV A VODNÝCH PLŔCH

10.4.3. Skvalitňovať a rozvíjať vodohospodárske účinky veľkých vodných nádrží:

10.4.3.3. veľká vodná nádrž Sobotište na vodnom toku Teplica.

10.5. V OBLASTI ZÁSOBOVANIA ELEKTRICKOU ENERGIU

10.5.3. Rešpektovať vedenia existujúcej elektrickej siete, areály, uzlové oblasti, zariadenia a ich ochranné pásma (zdroje – elektrárne, vodné elektrárne, PPC, kogeneračné jednotky, transformačné stanice ZVN a VVN, elektrické vedenia ZVN a VVN, rozvodné siete VN a NN, prevádzkové areály a pod.).

10.6. V OBLASTI ZÁSOBOVANIA PLYNOM

10.6.1. Rešpektovať vedenia existujúcej a navrhovanej plynovodnej siete a s tým súvisiace areály a zariadenia.

10.6.2. Rešpektovať všetky stanovené ochranné a bezpečnostné pásma nachádzajúce sa alebo priestorovo zasahujúce do riešeného územia.

II. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

13. V OBLASTI VEREJNEJ DOPRAVNEJ INFRAŠTRUKTÚRY

13.1. CESTNÁ INFRAŠTRUKTÚRA

13.1.13. Cesta II/500, južný obchvat Senica/Čáčov, južný obchvat Kúty, severné obchvaty obcí Čáry a Šaštín-Stráže (peáž s cestou II/590), východný obchvat Sobotište – hranica krajov TT/TN.

13.6. INFRAŠTRUKTÚRA CYKLISTICKEJ DOPRAVY

13.6.1. Stavby cyklomagistrál medzinárodného až regionálneho významu na segregovanom telese pozemných komunikácií, vyhradených pre cyklistickú dopravu.

14.2. V OBLASTI ZÁSOBOVANIA VODOU

14.2.5. Vodovodné privádzače:

14.2.5.1. výmena potrubia Galanta – Sered', prívod vody Gabčíkovo – Kútniky – Trstice – (Vlčany – Nové Zámky), pripojenie SV Vozokany – Tomašikovo na SV Galanta, prepojenie SV Gabčíkovo a SV Jelka – Galanta- Nitra v úseku Trhová Hradská – Galanta.

14.2.5.2. vybudovanie vodovodu pre obce medzi Holíčom a Senicou a prepojením Holíča so Senicou. Zásobným vodojemom bude navrhovaný VDJ Sobotište.

14.4. V OBLASTI VODNÉ TOKY A VODNÉ PLOCHY

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Kapitola 2.5 sa mení a dopĺňa nasledovne.

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania Zmien a doplnkov vychádza z požiadaviek obstarávateľa začleniť a zosúladiť predmetné územia s celkovou koncepciou rozvoja obce, vrátane ich dopravného napojenia na komunikačný systém a systém technickej infraštruktúry.

Tab. 1 Prehľad súčasného a navrhovaného funkčného využitia územia Zmien a doplnkov

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok (návrh)	Pl. (ha)	Poznámka
1	Halabrárovci	Orná pôda	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E ₁	0,1775	
2	Nad horňanskými humnami	Sady a záhrady	Sady a záhrady s možnosťou výstavby administratívnej budovy	Zs ₁	3,33	
3	Nad horňanskými humnami	Sady a záhrady	Sady a záhrady s možnosťou výstavby rekreačnej chaty	Zs ₂	1,88	
4	U Černekov	Orná pôda	Rekreačné plochy – vidiecky turizmus	R ₃	1,18	
5	Nad horňanskými humnami	záhrady	záhrady s možnosťou výstavby rekreačnej chaty	Zs ₃	0,54	
6	Nad horňanskými humnami	Sady a záhrady	Sady a záhrady s možnosťou výstavby rekreačnej chaty	Zs ₂	0,86	
Spolu:					7,9675	

Charakteristika lokalít a spôsob riešenia

Lokalita č. 1 predstavuje plochu v súčasnosti vedenú ako orná pôda. Lokalita o celkovej rozlohe 0,1775 ha sa nachádza v osade Halabrárovci a leží mimo zastavaného územia, s priamou väzbou na existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru. Osada Halabrárovci je v schválenom územnom pláne obce Sobotište (zmeny a doplnky č. 1/2008) špecifikovaná ako funkčné využitie „Obytné územie s vidieckou zástavbou“ regulačný kód E₁. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť uvedenú plochu do regulačného bloku E₁

Lokalita č. 2 predstavuje plochu, ktorá je v súčasnosti vedená ako sady a záhrady. Lokalita o celkovej rozlohe 3,33 ha sa nachádza v severnej časti obce po ľavej strane cesty vedenej k osade Halabrárovci a leží mimo zastavaného územia, s priamou väzbou na existujúcu dopravnú infraštruktúru. V schválenom územnom pláne v znení následných zmien a doplnkov je predmetné územie stanovené ako sady a záhrady. Predmetom návrhu zmien a doplnkov je do pôvodnej funkcie sady a záhrady v rámci prípustnej funkčnej náplne doplnenie o zariadenie administratívy, vrátane bytu správcu

a možnosť lokalizácie mini farmy, pričom hlavná funkcia sady a záhrady zostane zachovaná. Kód pre dotknuté územie je Zs₁

Lokalita č. 3 predstavuje v súčasnosti plochu vedenú ako sady a záhrady. Lokalita o celkovej rozlohe 1,88 ha sa nachádza v severnej časti k. ú. Obce v časti Nad horňanskými humnami. V schválenom územnom pláne v znení následných zmien a doplnkov je predmetné územie špecifikované ako sady a záhrady. Predmetom návrhu zmien a doplnkov je doplnenie do funkcie sady a záhrady o možnosť výstavby rekreačnej chaty (kód Zs₂)

Lokalita č. 4 predstavuje plochy v súčasnosti vedené ako orná pôda. Lokalita o celkovej rozlohe 1,18 ha sa nachádza návazne na osadu U Černekov. V schválenom územnom pláne v znení následných zmien a doplnkov je predmetné územie špecifikované ako orná pôda bez možnosti ďalšej urbanizácie. Predmetom návrhu zmien a doplnkov je zmena funkčného využitia územia z funkcie orná pôda na rekreačné plochy – ekoturizmus s kódom R3.

Lokalita č. 5 predstavuje v súčasnosti plochu vedenú ako záhrady. Lokalita o celkovej rozlohe 0,54 ha sa nachádza v severnej časti k. ú. Obce v časti Nad horňanskými humnami. V schválenom územnom pláne v znení následných zmien a doplnkov je predmetné územie špecifikované ako záhrady. Predmetom návrhu zmien a doplnkov je doplnenie do funkcie záhrady aj o možnosť výstavby rekreačnej chaty s kódom (Zs₃)

Lokalita č. 6 predstavuje v súčasnosti plochu vedenú ako sady a záhrady. Lokalita o celkovej rozlohe 0,86 ha sa nachádza v severnej časti k. ú. Obce v časti Nad horňanskými humnami. V schválenom územnom pláne v znení následných zmien a doplnkov je predmetné územie špecifikované ako sady a záhrady. Predmetom návrhu zmien a doplnkov je doplnenie do funkcie sady a záhrady aj o možnosť výstavby rekreačnej chaty s kódom Zs₂

2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

2.7.1 Návrh riešenia bývania

Podkapitola 2.7.1. sa mení a dopĺňa nasledovne.

Rozvojové plochy pre funkciu bývania sa podľa zmien a doplnkov č.1/2016 UPN Sobotište dopĺňajú o možnosť realizácie funkcie bývania v nasledovných lokalitách:

Tab. 2 Rozvojové lokality

Por. č	Lokalita	Charakter bytovej výstavby		
		rodinné domy		Poznámka
		počet byt.	rozloha	
1	Halabráncovi	1	0,1775	
Spolu				

2.7.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia

Podkapitola 2.7.2. sa mení a dopĺňa nasledovne.

Lokalita č. 2 je v súčasnosti vedená ako sady a záhrady v priestore Nad horňanskými humnami. Návrh zmien a doplnkov predpokladá doplnenie do funkcie sady a záhrady výstavbu administratívnej budovy Zs₁

2.7.3 Návrh riešenia rekreácie

Podkapitola 2.7.3. sa mení a dopĺňa nasledovne.

Rozvojové plochy pre funkciu rekreácie sa podľa zmien a doplnkov č.1/2016 UPN Sobotište dopĺňajú o možnosť realizácie funkcie rekreácie v nasledovných lokalitách:

Lokalita č. 3 je v súčasnosti vedená ako sady a záhrady v priestore Nad horňanskými humnami. Návrh zmien a doplnkov predpokladá doplnenie do funkcie sady a záhrady výstavbu rekreačných chat pre individuálnu rekreáciu Zs₂

Lokalita č. 4 je v súčasnosti vedená ako orná pôda, o celkovej rozlohe 1,18 ha návazne na osadu U Černekov. Návrh zmien a doplnkov predpokladá zmenu funkčného využitia územia z funkcie orná pôda na rekreačné plochy – ekoturizmus. R₃

Lokalita č. 5 je v súčasnosti vedená ako záhrady, o celkovej rozlohe 0,54 ha, leží v časti Nad horňanskými humnami. Návrh zmien a doplnkov predpokladá do funkcie záhrady doplniť aj možnosť výstavby rekreačných chat pre individuálnu rekreáciu s kódom Zs₃

Lokalita č. 6 predstavuje v súčasnosti plochu vedenú ako sady a záhrady. Lokalita o celkovej rozlohe 0,86 ha sa nachádza v severnej časti k. ú. Obce v časti Nad horňanskými humnami. V schválenom územnom pláne v znení následných zmien a doplnkov je predmetné územie špecifikované ako sady a záhrady. Predmetom návrhu zmien a doplnkov je doplnenie do funkcie sady a záhrady aj o možnosť výstavby rekreačných chat s kódom Zs₂

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

2.8.2 Navrhované hranice zastavaného územia

Podkapitola 2.8.2. sa mení a dopĺňa nasledovne.

Zmeny a doplnky navrhujú rozšírenie zastavaného územia o nasledovné lokality

- | | |
|--|--------|
| • lokalita 2 - Nad horňanskými humnami | 3,33ha |
|--|--------|

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Kapitola 2.9 sa nemení. Bola aktualizovaná v Zmenách a doplnkoch č. 1/2013

2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami

Kapitola 2.10 sa nemení. Bola aktualizovaná v Zmenách a doplnkoch č. 1/2013

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení

2.11.1 Ochrana prírody

podkapitola 2.11.1 sa nemení. Bola aktualizovaná v Zmenách a doplnkoch č. 1/2013

2.11.4 Ochrana kultúrneho dedičstva

podkapitola 2.11.4 sa nemení. Bola aktualizovaná v Zmenách a doplnkoch č. 1/2013

2.12 Návrh verejného dopravného vybavenia

2.12.2 Návrh riešenia dopravných vzťahov

podkapitola 2.12.2 sa mení a dopĺňa nasledovne

Lokalita č. 1 sa nachádza v osade Halabrinovci, leží mimo zastavaného územia, bude napojená na cestu III/1163 do osady Halabrinovci

Lokalita č. 2 sa nachádza v severnej časti obce po ľavej strane cesty vedenej k osade Halabrinovci a leží mimo zastavaného územia, bude priamo napojená na III/1163 prístupovú cestu do osady Halabrinovci

Lokalita č. 3 sa nachádza v severnej časti k. ú. Obce v časti Nad hornanskými humnami, bude napojená na cestu vychádzajúcu s cesty III/1163 smerom na útulňu pod Uchánkom

Lokalita č. 4 sa nachádza návazne na osadu U Černekov, ktorá je napojená na cestu III/1163 cez osadu Kutlákovi

Lokalita č. 5 sa nachádza v severnej časti k. ú. Obce v časti Nad hornanskými humnami, bude dopravné sprístupnená po miestnej účelovej komunikácii

Lokalita č. 6 sa nachádza v severnej časti k. ú. Obce v časti Nad hornanskými humnami, bude napojená na cestu vychádzajúcu s cesty III/1163 smerom na útulňu pod Uchánkom.

Riešenie statickej dopravy bude podrobne riešené v rámci vlastných pozemkov.

2.13 Návrh verejného technického vybavenia

2.13.1 Vodné hospodárstvo

2.13.1.2 Zásobovanie pitnou vodou

Charakteristika súčasného stavu

podkapitola 2.13.1.2. sa nemení.

Návrh riešenia

Všetky navrhované lokality sú lokalizované mimo jadrovej obce. V rámci navrhovaných lokalít ide prevažne o minimálne kapacity (napr. chaty, 1 RD a pod). Vzhľadom na skutočnosť, že obec nemá vybudovaný obecný vodovod, Zmeny a doplnky uvažujú v predmetných lokalitách so zásobovaním pitnou vodou riešiť individuálne z domových studní.

2.13.1.3Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd

Súčasný stav

podkapitola 2.13.1.3. sa nemení.

Návrh riešenia

Všetky navrhované lokality sú lokalizované mimo jadrovej obce. V rámci navrhovaných lokalít ide prevažne o minimálne kapacity (napr. chaty, 1 RD a pod). Vzhľadom na skutočnosť, že obec nemá vybudovanú kanalizáciu, Zmeny a doplnky uvažujú v predmetných lokalitách so zneškodňovaním odpadových vôd individuálne žumpami, resp. domovými čistiarnami.

2.13.1.4Odvedenie dažďových vôd

Charakteristika súčasného stavu

podkapitola 2.13.1.4. sa nemení.

Návrh riešenia

V rámci zmien a doplnkov na navrhovaných lokalitách jednotlivých pozemkoch pre rekreáciu, resp. 1 RD budú vybudované dažďové nádrže, z ktorých dažďová voda sa môže používať na polievanie zelene v jednotlivých lokalitách alebo zaústiť dažďovú vodu do vsakovacích nádrží v prípade priaznivých hydrogeologických podmienok po vykonaní hydrogeologického prieskumu v ďalších stupňoch PD.

2.13.2 Zásobovania elektrickou energiou

Základné údaje:

podkapitola 2.13.2. sa nemení.

Navrhovaný stav

Popis technického riešenia

Lokalita č.1

V lokalite ide o jeden rodinný dom, ktorého napojenie bude riešené z existujúcej distribučne NN siete obce

Lokalita č. 2

Napojenia odberov budú riešené z existujúcej distribučnej NN siete obce

Lokalita č. 3

Napojenia odberov budú riešené z existujúcej distribučnej NN siete obce

Lokalita č. 4

Napojenia odberov budú riešené z existujúcej distribučnej NN siete obce

Lokalita č. 5

Napojenia odberov budú riešené z existujúcej distribučnej NN siete obce

Lokalita č. 6

Napojenia odberov budú riešené z existujúcej distribučnej NN siete obce

2.13.3 Zásobovanie plynom

Obec Sobotište je zásobovaná zemným plynom z VTL plynovodu DN 50 PN 63 Senica – Holíč, cez pripojovací VTL plynovod DN50 PN63 a nadväzne prostredníctvom regulačnej stanice RS 1200/2/1 do distribučnej siete obce.

Návrh riešenia

Riešené lokality nebudú napojené na plyn. Ležia mimo dosah plynovodnej siete obce.

2.14 Pošta a telekomunikácie

Kapitola 2.14 sa nemení.

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Kapitola 2.16 sa oproti schválenému ÚPN obce mení nasledovne

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v katastrálnom území obce je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pri spracovaní perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely boli použité nasledovné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1. 1. 1990,
- bonitované pôdno - ekologické jednotky (7 - miestny kód), VÚPOP, 2014,
- katastrálna mapa obce,
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona

č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,

- vyhláška MP SR č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z.,
- nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,
- Územný plán obce Sobotište schválený uznesením OZ č. 52/2003 zo dňa 19. 09. 2003, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava, Ing. Mária Krumpolcová
- Zmeny a doplnky č. 1/2008 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 162/2009 zo dňa 12. 08. 2009, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,
- Zmeny a doplnky č. 1/2013 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 212/2014 zo dňa 06. 05. 2014, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,.

Bonita poľnohospodárskej pôdy

Od 1. apríla 2013 platí novela č. 57/2013 Z. z. zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podľa § 12 ods. 1 uvedeného zákona „*Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy zabezpečí ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedenú v osobitnom predpise*“. Osobitým predpisom je nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdnoekologických jednotiek, výška odvodu, spôsob platenia odvodu, splatnosť odvodu a oslobodenie od odvodu.

Podľa nariadenia Vlády SR č. 58/2013 Z. z. je v katastrálnych územiach Sobotište vyčlenených **28** pôdných jednotiek, ktoré sú zaradené medzi najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy. V nasledujúcej tabuľke sa nachádza prehľad pôdných jednotiek zaradených medzi najkvalitnejšie pôdy podľa katastrálnych území.

Tab. 7 Prehľad najkvalitnejšej pôdy v riešenom území

Katastrálne územie	BPEJ
Sobotište	0144002 0144202 0150412 0151003 0202002 0244002 0244202 0244402 0248002 0248212 0248402 0248412 0249003 0249203 0249213 0250212 0251013 0720013 0763012 0763212 0763312 0763412 0764003 0764233 0769232 0770013 0770033 0770213

Zdroj: VÚPOP, 2015

Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov územného plánu obce sa rieši v zmysle § 13 zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú spracované v tabuľke č. 9 podľa jednotlivých lokalít s priradeným poradovým číslom, príslušným katastrálnym územím, rozlohou, navrhovaným funkčným využitím, druhom pozemku, BPEJ, užívateľom poľnohospodárskej pôdy a vykonanými hydromelioračnými zariadeniami.

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Návrhu ZaD ÚPN obce predstavuje záber pôdy s celkovou rozlohou 3,7637 ha. Záber pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavuje 6 lokalít .

Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, možno skonštatovať, že nebude narušená ucelenosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii poľnohospodárskej pôdy.

Pri realizácii navrhovaných zámerov bude potrebné vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu. Ďalej bude nutné zachovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb alebo jej delením.

obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb alebo jej delením.

Tab. 8 Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy

Ukazovateľ	Rozloha (ha)
Výmera celkom	3,7637 ha
Z toho v zastavanom území	-
Z toho mimo zastavaného územia	3,7637 HA
Z toho p. p.	
Z toho orná pôda	1,3610 ha
Z toho záhrady	2,4027 ha
Z toho sady	-
Z toho TTP	-
Vykonané investície do pôdy – odvodnenie	

Podrobnejšie členenie podľa jednotlivých lokalít je uvedené v nasledujúcej tabuľke

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - NÁVRH

Žiadateľ (obstarávateľ): Obec Sobotište
 Spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., Bratislava
 Kraj: Trnavský
 Obvod: Senica
 Dátum: 07/2016

Tab. 3 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

P. č.	Lokalita ZD	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Výkonané investície do pôdy (ha)	Katastrál. územie	Poznámka
			celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
26.	1	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	0,1775		0,1775	orná pôda	0,1775	0782683	0,1775			Sobotište	
27.	2	Sady a záhrady s možnosťou výstavby administratívnej budovy	0,9249		0,9249	záhrady	0,9249	0782883 0757413 0764443	0,4527 0,3619 0,1103			Sobotište	
28.	3	Sady a záhrady s možnosťou výstavby rekreačnej chaty	0,6961		0,6961	záhrady	0,6961	0782683	0,6961			Sobotište	
29.	4	Rekreačné plochy – vidiecky turizmus	1,1835		1,1835	orná pôda	1,1835	0782683 0782883 0764443	0,6077 0,3728 0,2030			Sobotište	
30.	5	záhrady s možnosťou výstavby rekreačnej chaty	0,5407		0,5407	záhrady	0,5407	0782882	0,5407			Sobotište	

P. č.	Lokalita ZD	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy (ha)	Katastrál. územie	Poznámka
			celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
31.	6	Sady a záhrady s možnosťou výstavby rekreačnej chaty	0,2410		0,2410	záhrady	0,2410	0764433	0,2410			Sobotište	
Spolu:			3,7637	-	3,7637	Orná pôda 1,3610ha Záhrady 2,4027ha	3,7637	0782683	1,4813	-			
								0782883	0,8255				
								0757413	0,3619				
								0764443	0,1103				
								0764233	0,2030				
								0782882	0,5407				
								0764433	0,2410				

3 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Systém spracovania záväznej časti - Vysvetlivky:

Záväzná časť je uvádzaná v plnom znení, pričom:

- časti, ktoré sa nemenia sú vyznačené *kurzívou*
- časti, ktoré sú doplnené sú vyznačené **tučným písmom so šedou potlačou**
- časti, ktoré sú zmenené sú vyznačené – ~~abcde~~ fgh,

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja. Vychádza z § 12 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Obsahuje presne formulované zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Regulatívy obsahujú záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Navrhnutý systém regulácie využitia územia stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky - bloky, ktoré predstavujú základné územno - priestorové a územnoplánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhnutej urbanistickej koncepcie územného plánu.

Návrh regulatívov funkčného využitia územia je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- navrhnutej koncepcie využitia územia
- navrhnutého systému regulácie
- regulácie funkčného využitia územia
- regulácie spôsobu využitia územia
- regulácie intenzity využitia územia

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- prípustnej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia obce možno špecifikovať ako:

3.1.1 Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné

Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné vychádzajú zo založenej štruktúry v rámci organizmu obce, pričom koncept riešenia územného plánu sa predovšetkým orientuje na identifikáciu, zachovanie ako aj špecifikovanie nových uzlových priestorov v obci ako základných priestorovo – kompozičných prvkov v obci.

- ťažiskové uzlové priestory
- centrálny priestor s areálom kaštieľa a príslušným zázemím
- priestor Habánskeho dvora
- priestor cintorínov
 - uzlové priestory vstupov do vnútornej štruktúry obce
- vstupný priestor v smere od Senice
- vstupný priestor do obce v smere od Myjavy
- vstupný priestor do obce v smere od Vrbovíc
 - verejné priestory lokálneho významu.
- navrhovaný nástupný uzol (s kruhovou križovatkou) s novonavrhovanou polyfunkčnou zástavbou
- priestor pozdĺž oboch brehov potoka Vrbovčianka

3.1.2 Zásady a regulatívy kultúrno – historické

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce vo väzbe na kultúrno – historické hľadisko vychádzajú z historicky založenej priestorovej štruktúry obce.

Zásady a regulatívy kultúrno – historické sú konkretizované v zásadách pre časť územia obce, ktorá je vyhlásená za PZ – Habánsky dvor.

Principiálnou zásadou je kladť dôraz okrem zachovania a ochrany pamiatok zapísaných v ÚZKP aj na zachovanie historicky založených väzieb týchto pamiatok v urbanistickej štruktúre obce.

3.1.3 Zásady a regulatívy dopravné

Zásady a regulatívy dopravné

- dopravnú štruktúru v časti obce Habánsky dvor vyhlásenej za PZ zachovať so všetkými komunikáciami, vrátane uličiek medzi domami, uličiek spájajúcich habánsky dvor s ostatnými časťami obce, verejnými priestormi a dvorovými plochami.
- urbanistickú štruktúru rozvíjať v súlade s princípmi založeného sieťového dopravného systému, ktorý je v obci uplatnený ako kompozično - organizačný princíp
- trasovanie nových komunikácií v obci považovať za integrálnu súčasť urbanizovanej krajiny a základnú formotvornú súčasť vytvárania celkového obrazu obce

3.1.4 Zásady a regulatívy krajinnoekologické

Pre zachovanie a postupné zlepšenie kvality krajinného a sídelného prostredia sú v katastrálnom území obce navrhnuté ekologicky hodnotné plochy na začlenenie do siete prvkov ekologickej stability v rámci miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES), pričom sú navrhnuté opatrenia pre obmedzenie funkčného využívania týchto plôch za účelom zachovania biologickej diverzity a prírodných hodnôt územia. Súčasťou opatrení je návrh na dobudovanie vegetačný doprovod pozdĺž vodných kanálov, potokov a poľných ciest (navrhované lokálne biokoridory), tak aby plnili funkciu migrácie v systéme ekologickej stability a ozelenenia krajiny.

3.1.5 Zásady a regulatívy rekreácie

Pri rozvoji rekreácie a športu vychádzať z charakteru obce ako aj požiadaviek vyplývajúcich z meniacej sa skladby bývajúceho obyvateľstva. V kontexte vyššie uvedeného v prostredí obce je vhodné:

- rešpektovať a rozvíjať jestvujúce zariadenia športu a rekreácie na území obce, rozvoj realizovať návazne na existujúci športový areál,
- budovať náučné chodníky a trasy s oddychovými miestami a posedeniami, ich lokalizovanie sústrediť napr. k výhľadovým bodom...,
- podporovať rozvoj vidieckej turistiky a agroturistiky,
- záhradkárske osady, ktoré sa nachádzajú v CHKO Biele Karpaty nerozširovať, neumiestňovať ďalšie nové stavby

3.2 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania

V zmysle §12 odst. 4, .9-14 sú v rámci riešenia územného plánu z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania, ktoré sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia
- hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívané krajiny, chránené územia.....

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre zastavané územie tj. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné ÚPN obce ich považuje za stabilizované, územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia ako aj územia, ktorých funkčné využitie je novokoncepované.

V nasledovnom tabuľkovom prehľade ako aj v príslušnom sprievodnom texte sú špecifikované prevládajúce funkčné územia s reguláciou intenzity a spôsobu využitia územia so stanovením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania.

Funkčné využitie územia jednotlivých blokov

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m ²)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP ¹⁾	Min. koef. Nezast. ploch.	
A ₁	-	0,3	0,35	0,5	Prestavba, dostavba v súlade so Zásadami PZ s OP
A ₂		0,3	0,4	0,5	Prestavba, dostavba
A ₃		0,25	0,35	0,55	Prestavba, dostavba
B ₁ – B ₁₀	-	0,3	0,4	0,4	Prestavba, dostavba
C ₁	32 000	0,3	0,4	0,5	Nová výstavba
C ₂	31 000	0,3	0,4	0,5	Nová výstavba
C ₃	8 200	0,3	0,4	0,5	Nová výstavba
C ₄	14 300	0,3	0,4	0,5	Nová výstavba
C ₅	14 100	0,35	0,4	0,4	Nová výstavba

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m ²)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP ¹⁾	Min. koef. Nezast. ploch.	
C ₆		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₈		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₉		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₁₀		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₁₁		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₁₂		0,30		0,60	Nová výstavba
D ₁	11 600	0,35	0,5	0,5	Nová výstavba
D ₂	3 600	0,35	0,5	0,5	Nová výstavba
D ₃	6 100	0,35	0,5	0,5	Nová výstavba
D ₄	3 200	0,35	0,5	0,5	Nová výstavba
D ₅		0,45		0,55	Nová výstavba
D ₆		0,45		0,55	Nová výstavba
D ₇		0,45		0,55	Nová výstavba
E ₁ – E ₆ E ₇		0,25		0,60	Prestavba, dostavba, nová výstavba v súlade so ZaD č. 1/2016
O ₁		0,45	0,45	0,5	Nová výstavba
O ₂		0,45	0,45	0,5	Transformácia
O ₄		0,45	0,45	0,5	Nová výstavba
R ₁					
R ₂					
R ₃					Prestavba, dostavba, nová výstavba v zmysle ZaD č. 1/2016
RŠ					Nová plocha
U					Prestavba, dostavba
Z ₁		-	-	-	
Z _C					cintorín
Z ₂		-	-	-	
Z ₃		-	-	-	
Z _S		-	-	-	sad
Zs ₁					Sady a záhrady v zmysle ZaD č. 1/2016
Zs ₂					Sady a záhrady v zmysle ZaD č. 1/2016
Zs ₃					záhrady v zmysle ZaD č. 1/2016
P				nezastaviteľné	Orná pôda
P ₁				nezastaviteľné	Pasienky
V ₁₋₄				nezastaviteľné	Vodné toky, plochy
L		-	-	nezastaviteľné	Biokoridor
K				nezastaviteľné	Biocentrá
M				nezastaviteľné	Interakčné prvky

Poznámka: ¹⁾IPP Index podlažných plôch

Abecedné značenie korešponduje s reguláciou funkčného využitia, špecifikované v nasledujúcej časti

Numerické označenie špecifikuje reguláciu jednotlivých blokov

I. - Rezervné plochy pre funkciu bývania a občianskej vybavenosti

II. – Rezervné plochy pre funkciu výroby

III. – Rezervné plochy pre rozvoj rekreácie

A₁ - Vidiecke jadrové územie

základná charakteristika

Predstavuje zmiešané územie s prevažne vidieckou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Územie v minulosti tvorilo centrum habánskej kultúry. Je vymedzené hranicami vyhlásenej pamiatkovej zóny s ochranným pásmom. Funkčné využitie v rámci tohto územia (prípustná a neprípustná funkčná náplň) je prísne podriadené stanoveným „Zásadám pamiatkovej starostlivosti pamiatkovej zóny časti obce Sobotište – Habánsky dvor“. (Zásady pamiatkovej starostlivosti)

A₂, A₃ - Vidiecke jadrové územie

základná charakteristika

Predstavuje zmiešané územie s prevažne vidieckou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Vytvárajú centrum obce, v ktorom sa koncentrujú jednotlivé funkcie a slúžia prevažne pre lokalizáciu a rozvoj komerčnej obchodno-obslužnej a administratívno-správnej vybavenosti vidieckeho charakteru.

prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- služby bez negatívneho vplyvu na životné prostredie

- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby s dopadom na životné prostredie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

B₁ – B₁₀ C₁ C₂ C₃ C₄ C₅ C₆ C₈ C₉ C₁₀ C₁₁ C₁₂ - Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

- Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,

- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,30 |
| • minimálny index zelene | 0,60 |
| • maximálna podlažnosť | 2 vrátane podkrovia |

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

Minimálna rozloha pozemku

- 600 m²

ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- nezasahovať do brehových porastov toku Teplica a zachovať 10 m ochranného pásma, v ochrannom pásme (vymedzenom od súčasnej hranice porastov, ktorá je daná skutočným stavom v teréne) nerealizovať žiaden stavebný zámer, ani súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok musí byť prístupný, bez trvalého oplotenia pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia z dôvodu vykonávania činnosti, povinností ustanovených vodným zákonom § 48. Pri križovaní s vodným tokom sa nesmie zmenšiť profil koryta a je nutné zachovať rezervu minimálne 0,5 m nad max. hladinou – v zmysle STN 73 68 22 Križovania a súbehy.
- V regulačnom blok C12, ktorý je súčasťou ochranného pásma pamiatkovej zóny Sobotište - Habánsky dvor, je potrebné každý návrh ešte v štádiu zámeru v súlade s §32 a §37

pamiatkového zákona posúdiť krajským pamiatkovým úradom individuálne, podľa konkrétnej situácie a možného dopadu na pamiatkové územie z hľadiska zachovania a ochrany dominant, siluety pamiatkového územia a pohľadových uhlov v rámci pamiatkového územia i v kontexte z opačného pohľadu na pamiatkové územie resp. z jeho ochranného pásma. V prípade preukázania jej možného narušenia krajský pamiatkový úrad takúto zástavbu podľa možností v navrhovanom mieste či výške neschváli. Uvažovať len s nízkopodlažnou zástavbou (prízemná s plochou strechou, alebo s klasickým krovom s možnosťou využitia podkrovia), pri ktorej nie je predpoklad narušenia chránených pohľadov z pamiatkovej zóny. Pre dotknuté územie vypracovať urbanistickú štúdiu pre overenie možnej výškovej zástavby a jej umiestnenia vo vzťahu k pamiatkovej zóne.

- Z hľadiska pamiatkovej ochrany zachovania charakteristickej siluety pamiatkového územia a pohľadových uhlov na ňu a z nej, zachovaných pivníc situovaných v ochrannom pásme západne od hranice pamiatkovej zóny, ako aj možných nálezov ďalších pivníc je potrebné ponechať v dotyku s Pamiatkovou zónou "Habánsky dvor" min. cca 60 m pás bez zastavania.

D₁ D₂ D₃ D₄ D₅ D₆ D₇ - Zmiešané územia občianskej vybavenosti a bývania

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Zmiešané územia s prevahou plôch na obytné budovy sú plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení, prislúchajúcich k vybaveniu obytných budov a iné, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia výrazne svoje okolie

prípustná funkčná náplň

- bývanie v obytných domoch, tj. v malopodlažných bytových domoch a v rodinných domoch,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obchodné domy, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť nevýrobných služieb (obslužné, opravárenské a servisné prevádzkárne a dielne, údržbárske dielne a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- verejná a vyhradená zeleň (verejná parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná vyhradená a obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcie

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,45
- minimálny index zelene 0,55
- maximálna podlažnosť 3 vrátane podkrovia

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

Minimálna rozloha pozemku

- -

ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- nezasahovať do brehových porastov toku Teplica a 10 m ochranného pásma, v ochrannom pásme (vymedzenom od súčasnej hranice porastov, ktorá je daná skutočným stavom v teréne) nerealizovať žiaden stavebný zámer,

E₁-E₆ Obytné územie s vidieckou zástavbou s rodinnými domami – osady

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch s vidieckou štruktúrou zástavby mimo územie centrálnej obce v existujúcich osadách aj s hospodárskou činnosťou, využívané tiež na rekreačné účely ako tzv. „druhé bývanie“ doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

prípustná funkcia

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- prechodné (sezónne) bývanie, ktoré sa viaže na formy vidieckeho turizmu a agroturizmu,

doplnková funkcia

- základná vybavenosť, resp. špecifická občianska vybavenosť
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov,
- poľnohospodárska výroba založená na ekologických princípoch hospodárenia na pôde,

- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).
- **nepripustná funkcia**
 - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
 - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
 - priemyselná výroba,
 - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
 - skladovanie a distribúcia.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,25 |
| • minimálny index zelene | 0,60 |
| • maximálna podlažnosť | 2 vrátane podkrovia |

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intervenčné zásahy v území

- realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby v rámci prelúk

Minimálna rozloha pozemku

- 1 000 m²

ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- v osadách zachovať charakter rozptýlenej zástavby a ako aj zachovanie prírodného charakteru krajiny,
- usadlosti a samoty stabilizovať formou vhodnej dostavby, prístavby nadstavby, resp. vo vzťahu na založený charakter usadlosti, príp. doplnenie voľných prelúk,

O₁, O₂, O₄ - Územia výroby a skladovania

charakteristika

predstavujú územia pre rozvoj priemyselnej výroby miestneho (resp. regionálneho) významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na obytné prostredie,

prípustná funkčná náplň

- výrobné-zariadenia areálového charakteru,
- skladovanie a distribúcia,
- vybavenosť verejného stravovania

- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.),
- prevádzky výrobnno-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,45 |
| • minimálny index zelene | 0,45 |
| • maximálna podlažnosť | 2 vrátane podkrovia |

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intervenčné zásahy v území

- realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby

ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- rešpektovať ochranné pásmo 22 kV vedenia, v ochrannom pásme vytvoriť izolačnú zeleň
- pozdĺž novonavrhovaného koridoru pre preložku cesty II/500 ponechať koridor pre ochrannú izolačnú zeleň

P- P1 - Územia poľnohospodársky využívané krajiny

základná charakteristika

predstavujú plochy intenzívne obhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy začlenené do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,

prípustná funkčná náplň

- poľnohospodársky obhospodarovaná poľnohospodárska pôda začlenená do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
- účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby,
- účelové poľnohospodárske komunikácie,
 - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
 - zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),
 - masívy a línie krajiny zelene na poľnohospodárskom pôdnom fonde,

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore so zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov

P2 – Plochy lesov

základná charakteristika

- predstavujú obhospodarované lesy situované na lesnom pôdnom fonde,

prípustná funkčná náplň

- hospodárske lesy,
- ochranné lesy,
- lesy osobitného určenia,
- účelové zariadenia hospodárskeho využívania lesov, resp. lesné hospodárske zariadenia (horárne, lesné chaty a sklady a pod.),
 - účelové lesné hospodárske komunikácie,
 - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
 - zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore
- Zákon 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška 12/2009 Z. z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov Zákon 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška 453/2006 Z. z. o hospodárskej úprave lesov a o ochrane lesa Zákon 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov,

R1 - Rekreačné územia centier, areálov a zariadení športu a telovýchovy

charakteristika

- Predstavujú územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení športovej a telovýchovnej vybavenosti miestneho významu,

prípustná funkčná náplň

- zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných a športových zariadení,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

R₃ - Rekreačné územia zariadení rekreácie, zotavenia a oddychu

charakteristika

- Predstavujú územia pre rozvoj zariadení rekreačnej, zotavovacej a oddychovej vybavenosti, ktorá sa viaže na formy vidieckeho turizmu

prípustná funkčná náplň

- zariadenia ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

prípustná funkčná náplň v obmedzenom rozsahu

- prechodné bývanie formou individuálnej chaty
- vybavenosť prechodného ubytovania (penzióny, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných a rekreačných zariadení,

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

R₅ - Rekreačné územia športu a zotavenia

charakteristika

- Predstavujú územia pre rozvoj zariadení športu a zotavovacej a oddychovej vybavenosti

prípustná funkčná náplň

- zariadenia tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami a ďalšími zariadeniami športu, zotavenia a oddychu,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

U - Územia poľnohospodárskej výroby

charakteristika

predstavujú územia pre rozvoj poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre situovanie stavieb a zariadení zameraných na poľnohospodársku výrobu

prípustná funkčná náplň

- poľnohospodárske výrobné-základné zariadenia areálového charakteru, tj. zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby,
- skladovanie a distribúcia,
- doplnkovú obchodnú vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod.),
- prevádzky výrobné-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky pre poľnohospodársku výrobu,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochranné a izolačné zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),

- *príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- *bývanie,*
- *rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),*
- *verejná vybavenosť,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*

Zc - Územia cintorínov

charakteristika

predstavujú špecifické zariadenia verejnej vybavenosti s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s vysokými, strednými a nízkymi poschodiami zelene,

prípustná funkčná náplň

- *cintorín,*
- *urnový háj,*
- *plochy menších parkovo upravených plôch,*
- *ostatná verejná zeleň,*
- *špecifické zariadenia verejnej vybavenosti (obradné miestnosti, krematóriá, domy smútku, kostoly a modlitebne a pod.),*
- *zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- *bývanie,*
- *obchodno-obslužná vybavenosť,*
- *poľnohospodárska výroba,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*

Z₁ - Územia pre rozvoj verejnej parkovo upravenej zelene

charakteristika

- *Predstavujú 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.*

prípustná funkčná náplň

- parky,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

Z₂- Územia pre rozvoj ochrannej, izolačnej a výplňovej zelene

charakteristika

- Predstavujú plochy sprievodnej zelene dopravných koridorov automobilovej a železničnej dopravy a výplňovej zelene koridorov technických vedení,

prípustná funkčná náplň

- ochranná zeleň,
- izolačná zeleň,
- výplňová zeleň,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- služby
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

Z₃ - Územia pre rozvoj rekreačno-zotavovacej zelene

charakteristika

Predstavujú plochy verejne prístupnej zelene s kumuláciou rekreačno-zotavovacích aktivít,

prípustná funkčná náplň

- *rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,*
- *parky,*
- *plochy menších parkovo upravených plôch,*
- *ostatná verejná zeleň,*
- *vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),*
- *zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, dopravné plochy, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- *bývanie,*
- *verejná vybavenosť,*
- *obchodno-obslužná vybavenosť,*
- *poľnohospodárska výroba,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*

ZS - Územia sadov a záhrad

charakteristika

Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít

prípustná funkčná náplň

- *sady a záhrady,*
- *rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,*
- *plochy menších parkovo upravených plôch,*
- *ostatná verejná zeleň,*
- *zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- *bývanie,*

- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- distribúcia a skladovanie,

ZS₁ - Územia sádov a záhrad

charakteristika

Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít

prípustná funkčná náplň

- sady a záhrady,
- rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- administratívna budova pre zabezpečenie obsluhy sadu, vrátane služobného bytu,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- trvalé bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- distribúcia a skladovanie,

ZS₂ - Územia sádov a záhrad

charakteristika

Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít

prípustná funkčná náplň

- sady a záhrady,
- rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- rekreačná chata

- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- trvalé bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- distribúcia a skladovanie,

ZS₃ - Územia záhrad

charakteristika

Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít

prípustná funkčná náplň

- sady a záhrady,
- rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- rekreačná chata
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- trvalé bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- distribúcia a skladovanie,

V1,2,3,4 Vodné plochy a toky

základná charakteristika

Predstavujú plochy vodných tokov a vodných nádrží s bezprostredným územným a priestorovým zázemím,

prípustná funkčná náplň

- rieky a potoky,
- hydromelioračné kanály,
- prírodné jazerá a štrkoviská,
- priehrady,
- brehové porasty a línie zelene v bezprostrednom územnom a priestorovom zázemí vodných plôch a tokov,
- účelové príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore

- so zákonom č. 364/2004 Z. z. a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)

K,L,M – Krajinná zeleň - plochy a línie prvkov kostry ÚSES

charakteristika

predstavujú plochy a línie ekologicky významných segmentov krajiny, ktoré sú navzájom prepojené a vytvárajú funkčný systém v krajine. Kostra ekologickej stability znamená v súčasnosti existujúce relatívne ekologicky stabilnejšie segmenty krajiny líniové a plošné, pričom niektoré z nich je potrebné dobudovať do funkčného systému.

funkčná náplň

- Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, ktorý umožňuje svojou veľkosťou a stavom ekologických podmienok trvalú existenciu druhov a spoločenstiev prirodzeného genofondu krajiny.
 - Biocentrum nadregionálneho významu - K
 - Biocentrum regionálneho významu - K
 - Biocentrum lokálneho významu – K
- Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, ktorý svojou veľkosťou a ekologickými podmienkami umožňuje migráciu organizmov a prepája biocentrá.
 - Biokoridor regionálneho významu – L
 - Biokoridor lokálneho významu – L
- Interakčný prvok je obyčajne líniový segment, ktorý prenáša priaznivé pôsobenie biocentier a biokoridorov na okolitú menej stabilnú krajinu.
- Interakčný prvok M

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- poľnohospodárska výroba,

- bývanie

3.3 Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia

- *umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov*
- *občiansku vybavenosť rozvíjať v rámci verejných priestorov lokálneho významu*
- *pri lokalizovaní zariadení občianskej vybavenosti v PZ rešpektovať zásady pamiatkovej starostlivosti pre PZ ako aj pre ochranné pásmo*
- *pri lokalizovaní zariadení občianskej vybavenosti v nasledovných objektoch je potrebné zmeny vyplývajúce z funkčného využitia objektov konzultovať s PÚ :*
- *kúria pri ceste v smere na Senicu – č. 27,29 a 30*
- *kúria pri ceste v smere na Senicu č.60*
- *historický objekt – č. 7*
- *hlbková zástavba domov orientovaných štítom do ulice, nap. č.109,116, 118, 277,433,*
- *domy šírkovo orientované do ulice č.298, 297, 253,262,445*
- *poschodová kúria pri ceste smerom na Vrbovce – dom č.143*
- *zachovaný dom s výškou pri ceste v smere na Vrbovce – dom č.217*
- *v novonavrhovanej časti malopodlažnej rodinnej zástavby ako samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavnými plochami*
- *v centrálnom priestore v existujúcich zariadeniach formou obnovy (resp. prestavby), alebo ako súčasť existujúcich objektov rodinných domov*
- *v lokalite Podlužie ako súčasť polyfunkčných plôch s príslušnými odstavnými plochami*
- *usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia*

3.4 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia územia

3.1.6 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia obce možno špecifikovať v dvoch polohách a to z hľadiska riešenia vonkajších a vnútorných dopravných väzieb.

Vonkajšie väzby

- *vybudovanie regionálnych cyklistických trás smer Kunovská priehrada – obec – hrad Branč, obec – osady v rámci k.ú. Sobotište*

Vnútorné väzby

- *základný komunikačný systém obce tvoria obslužné komunikácie funkčnej triedy C1 v šírkovom usporiadaní MO 8/50, resp. MOK 7,5/50*
- *obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried C2 a C3 v kategórii MO 8/40 a MO 8/30*
- *ukľudnené komunikácie sú so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D58a,b,*

- *vybavenie dopravnej infraštruktúry uspokojujúcej potreby tranzitnej nákladnej dopravy lokalizovať do juhovýchodných polôh pozdĺž odklonenej cesty II/500*

3.1.7 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia územia

Vodné hospodárstvo

- *zásobovanie obce riešiť napojením na jestvujúci vodojem Sotina na Senický skupinový vodovod, ktorý bude prepojený na jestvujúci vodojem Hrebeň pri Holíči, ktorého súčasťou je:*
- *rozšírenie akumulácie vodojemu Sotina o 3 000 m³,*
- *vybudovanie ČS pri vodojeme Sotina - Q = 120 l/s,*
- *výtlačné potrubie DN 400 z vodojemu Sotina do navrhovaného vodojemu Častkov,*
- *zásobovacie potrubie - DN 400, DN 300 z vodojemu Častkov,*
- *vodojem Častkov - 2 x 1 300 m³,*
- *prepojovacie potrubie DN 300 do vodojemu Hrebeň - 2 x 1 000 m³,*
- *privádzacie potrubia pre obec Sobotište uvažovať DN 150*
- *rozvodná sieť pre obec DN 100*
- *vodovodné potrubia v maximálnej miere zaokrhovať*
- *problematiku celoobecnej kanalizácie riešiť napojením na ČOV lokalizovanej pod Kunovskou priehradou*
- *potrubia splaškovej kanalizácie umiestňovať v novonavrhovanej komunikácii alebo v koridore určenom pre všetky podzemné vedenia pri rešpektovaní STN 736005/Z6 – Priestorová úprava vedenia technického vybavenia.*
- *rezervovať plochu pre vodné dielo v kategórii C (po 25 rokoch) Sobotište*
- *dobudovať ochranu proti veľkým prietokom*
- *pri urbanizácii územia rešpektovať zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami,*
- *regulačný blok C11 vzhľadom na potenciálne riziko zabezpečiť protipovodňovými opatreniami.*
- *Rozvoj územia obce podmieniť realizovaním prepojenia skupinového vodovodu Senica – Holíč a následne vybudovaním verejného vodovodu v Sobotišti a vybudovaním splaškovej kanalizácie v obci s odvedením odpadových vôd na ČOV Senica - Čáčov.*
- *Pri realizácii rekonštrukcie premostenia toku Teplica neznížiť kapacitu prietočného profilu koryta Teplica,*
- *Pri odvádzaní zrážkových vôd uplatniť princíp povoleného priebežného odtoku v takom množstve, aké prirodzene odteká z plôch pred ich zástavbou (súčasný koeficient odtoku 0,05 -0,15). Nadlimitný odtok z rozvojových lokalít zadržiavať v retenčných nádržiach s priebežným odtokom, dimenzovaných na návrhovú zrážku s periodicitou 0,05 a trvaním dažďa 15 min. v súlade s ust. § 4 ods. 2 písmena a) zákona č. 7/2010 Z.z. (preventívne opatrenia na ochranu pred povodňami).*

Zásobovanie elektrickou energiou

- *lokalitu č. 1 Podlužie v prvej etape do r. 2010 pri zásobovaní elektrickou energiou uvažovať s trafostanicou č. T 61 - 10 – 400 kVA, ktorá bude dostatočná aj pre rozvoj v etape r. 2010 – 2020.*
- *lokalitu č. 2, Pole od Senice zásobovať z rezervy trafostanice T61- 06 – 100 kVA, (súčasná vyťaženosť trafo 53%)*
- *lokalitu č. 3, Nad Horňanskými humnami zásobovať z trafostanice T61- 03 – 160 kVA vymenenej za 400 kVA*

- lokalitu č. 4 Za potokom - využiť v I. etape z rezervy trafostanice T61- 03 – 160 kVA (súčasná vyťaženosť trafo 66%), v II. etape vymeniť trafostanicu za 400 kVA
- lokalitu č. 4 Padelky za mlynom využiť rezervu trafostanice č. T61- 02 – 250 kVA (súčasná vyťaženosť trafo 55%)
- lokalitu č. 5 RD – reštrukturalizácia využiť rezervu trafostaníc T61 –07, 08, 09 – 630, 400 a 160 kVA
- lokalitu č. 6 vybavenosť využiť rezervu trafostanice T61 –01(súčasná vyťaženosť trafo 54%)
- pre lokalitu č. 1 riešiť napojenie na elektrickú sieť z navrhovanej TS o výkone 630kVA,
- pre lokalitu č. 3 riešiť napojenie na elektrickú sieť z existujúcej TS 61-2, ktorá sa prezbrojí z výkonu 250 kVA na výkon 630 kVA,
- pre lokalitu č. 4 riešiť napojenie na elektrickú sieť z existujúcej TS 61-3, ktorá sa prezbrojí z výkonu 160 kVA na výkon 630 kVA,
- lokalitu č.1A, 1B, 1C zásobovať z prezbrojenej kioskovej TS 0061-002 250kVA na 630kVA
- lokalita č.2A napojiť z exist. distribučnej siete
- lokalita č.5 zásobovať z prezbrojenej TS 0061-001 250kVA na 400kVA
- lokalita č.6 zásobovať z prezbrojenej TS 0061-003 160kVA na 400kVA
- lokalita č.8 zásobovať z novej TS 0061-010 160kVA
- lokalita č.9 zásobovať z novej TS 0061-011 250kVA

Zásobovanie plynom

- vypracovať dodatok generelu plynofikácie obce, vyplývajúci z urbanistickej koncepcie ÚPN obce Sobotište.
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.
- nové STL plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady

3.2 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny

3.2.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

(Prevzaté z Materiálu „Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor – Zásady ochrany pamiatkového územia“, ktoré sú vypracované v súlade so zákonom č. 42/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a ktoré nadobudli účinnosť 01.05.2010). Do záväznej časti ÚPN obce sa premietajú zásady v plnom znení.

A. VSTUPNÉ ÚDAJE

A. 1. Dôvod a účel spracovania zásad ochrany pamiatkového územia

Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor (ďalej len „PZ“), situovaná na západ od centrálnej časti obce Sobotište bola vyhlásená podľa § 6 zákona č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Trnave č. 1/1999 z 2. júna 1999, oznámenie o jej vydaní bolo uverejnené vo vestníku Vlády SR v číastke 7/1999. Vyhlásením tejto ojedinelej urbanistickej štruktúry, ktorá predstavuje najstarší habánsky dvor na Slovensku, za PZ, sa vytvorili podmienky a predpoklady pre zachovávanie a obnovu pamiatkových hodnôt, ako aj pre určovanie podmienok činnosti na jej území.

PZ bola vyhlásená na základe NÁVRHU PAMIATKOVEJ ZÓNY SOBOTIŠTE HABÁNSKY DVOR, ktorý vypracovala Ing. arch. R. Baďurová, Slovenský ústav pamiatok, Krajské stredisko Trnava, Pracovisko Skalica; v konzultácii s PhDr. G. Habáňovou, Ing. arch. J. Žuffovou, CSc. a Ing. arch. G. Kvetanovou v decembri 1998. Návrh okrem popisu, vymedzenia a zhodnotenia územia pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma, rieši v zmysle zákona č. 27/87 Zb. a vyhlášky č. 21/88 aj spôsob ochrany tohto pamiatkového územia, ako aj podmienky činnosti v ochrannom pásme.

Od 1. 4. 2002 základnú ochranu pamiatkových území ustanovuje zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), konkrétne § 29 tohoto zákona, v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a tiež zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“).

Vo februári roku 2003 bol projekčným štúdiom A-Ž projekt spracovaný Návrh územného plánu obce Sobotište (hlavný riešiteľ: Ing. Mária Krumpolcová), do ktorého boli v zmysle § 29, ods. 2 pamiatkového zákona zapracované časti Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište -Habánsky dvor, konkrétne: -Vymedzenie územia pamiatkovej zóny a ochranného pásma -Hodnoty pamiatkovej zóny a stavebno-historického fondu -Podmienky starostlivosti a ochrany v pamiatkovej zóne. Územný plán obce bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Sobotište dňa 19. septembra 2003.

Doterajšiu činnosť na území PZ, ako aj ochranu, zachovávanie a zveľaďovanie jej pamiatkových hodnôt, určovala príslušná časť Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor, spracované v zmysle vtedy platných zákonných predpisov a na základe stavu územia PZ.

Činnosť v ochrannom pásme PZ určuje príslušná časť Územného plánu Obce Sobotište, spracovaná na základe Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište.

Zásady ochrany pamiatkového územia PZ Sobotište – Habánsky dvor, vypracovávané v zmysle platnej legislatívy, reflektujú súčasný stav pamiatkového územia, s perspektívami jeho možného ďalšieho vývoja. Zásady ochrany PZ by mali prispieť k efektívnosti ochrany urbanistických a historicko-architektonických hodnôt jej územia a slúžiť ako vodítko v prístupe k ochrane pamiatkového fondu v nej.

Habánsky dvor v Sobotišti patrí k najvýznamnejším habánskym pamiatkam na Slovensku a v určitých aspektoch má prednosť pred ostatnými, bol založený ako prvý známy a plnil aj funkciu akéhosi konfesijného a kultúrneho centra. Napriek nie práve ideálnemu stavu pamiatkového fondu na území PZ, je potrebné, aby toto územie a kultúrne pamiatky nachádzajúce sa v ňom boli chránené aj takouto formou. V spoločenstve habánov existoval spôsob života, fungujúci podľa vlastných, osobitných princípov, to sa odzrkadlilo aj v spôsobe ich bývania a hospodárenia, čo podnietilo vznik charakteristickej urbanistickej štruktúry. Pre spoločnosť je dôležité, aby táto zvláštna sídelná forma, ostala zachovaná, jej pamiatkové hodnoty sa obnovovali a zveľaďovali.

Požiadavkou vyplývajúcou z potrieb ochrany pamiatkového fondu je v čo najväčšej možnej miere zredukovať stavebnú činnosť na území pamiatkovej zóny na obnovu, údržbu, revitalizáciu, prípadne z pamiatkového hľadiska vhodnú adaptáciu a využívanie objektov v PZ. Účelom zásad ochrany PZ Sobotište – Habánsky dvor je komplexne určiť spôsob činnosti na jej území, úpravy, ktoré je potrebné vykonať, aby sa chránili, zveľaďovali a prezentovali jej pamiatkové hodnoty a to všetko na základe

existujúcich skutočností a pomerov tak, aby ochrana pamiatkového fondu v zóne bola čo najefektívnejšia.

A. 2. Rozsah vykonania a spôsob spracovania zásad ochrany pamiatkového územia

Zásady ochrany pamiatkového územia boli vykonané v rozsahu upravenia a doplnenia Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor, v súvislosti so zmenenými reáliami vplyvujúcimi na ochranu pamiatkového fondu v pamiatkovej zóne. Ďalej spracovaním novej aktuálnej grafickej dokumentácie a fotodokumentácie

Zásady boli spracované na základe štúdia odbornej literatúry, dokumentácie, archívnych prameňov a zisťovaním stavu pamiatkovej zóny obhliadkami v teréne.

B. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚZEMÍ

B. 1. Názov pamiatkového územia podľa platnej legislatívy: Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor

B. 2. Názov pamiatkového územia podľa vyhlásenia: Pamiatková zóna v obci Sobotište, časť Habánsky dvor

B. 3. Typ pamiatkového územia Vidiecka pamiatková zóna

B. 4. Číslo pamiatkového územia v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky: 85

B. 5. Vyhlásenie za pamiatkovú zónu: Všeobecne záväzná vyhláška Krajského úradu v Trnave č. 1/1999 z 2. júna 1999, platná od 24. septembra 1999 (oznam o vydaní všeobecne záväznej vyhlášky o vyhlásení PZ uverejnený vo Vestníku vlády SR, čiastka 7/1999).

B. 6. Územnosprávne začlenenie pamiatkového územia Základná územná jednotka: Obec Sobotište Kraj : Trnavský Okres : Senica Katastrálne územie: Sobotište

C. PARCELNÉ VYMEDZENIE A OPIS HRANÍC PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Opis hraníc pamiatkovej zóny bol vypracovaný na základe kópie katastrálnej mapy vyhotovenej dňa 03. 04. 2006 Katastrálnym úrad Trnava, Správou katastra Senica z mapového listu XVI-14-9 katastrálneho územia Sobotište v miere 1:2880.

Majetkovo-právne procesy súvisiace s nehnuteľnosťami v pamiatkovej zóne spôsobili, že od doby vyhlásenia zóny nastali zmeny parcelnej siete na jej území. Z toho dôvodu bolo potrebné vypracovať nový opis hraníc pamiatkového územia, ktoré však aj napriek zmenám parcelnej siete, ostávajú nezmenené s výnimkou krátkeho úseku v juhozápadnej časti územia. Výnimka sa týka parcely č. 220/1, ktorá vznikla z pôvodnej parcely č. 220 pripojením príľahlej časti parcely č. 293/4. V tomto krátkom úseku viedla hranica PZ po východnej hranici pôvodnej parcely č. 220, ktorá v súčasnosti už neexistuje a na hranici súčasnej parcely č. 220/1 nie sú ani žiadne záchytné body, ktoré by dovoľovali viesť hranicu v pôvodnej podobe. Z tohto dôvodu je nutné, aby v súvislosti s aktuálnym stavom hranica viedla po obode terajšej parcely č. 220/1. Na základe zhodnotenia parcely č. 220/1 je vhodné, aby hranica PZ viedla po obode jej západnej časti. Jedná sa o nezastavanú plochu so svahovitým terénom, na ktorej sa nachádza ruiny stodoly zo začiatku 20. storočia a vstup do pivnice z 19. storočia. Novým priebehom hranice sa do územia PZ zaraďuje plocha pôvodnej parcely č. 220,

pôvodne ležiacej mimo pamiatkového územia, tým pádom sa pamiatkový fond v PZ rozšíri aj o spomínané hodnotné objekty.

Východným bodom hranice pamiatkovej zóny je styk parcely mlynského náhonu s parcelami č. 413/1 a 412, od tohto bodu pokračuje smerom na juh po časti východnej hranice parcely náhonu po styk s parcelou č. 324. Odtiaľ hranica PZ ďalej vedie smerom na východ po severnej strane parciel č. 402, 399/2, 398, 397/1, 395 a 394, zo severovýchodného rohu parcely č. 394 prechádza po jej východnej a sčasti južnej hranici po styk tejto parcely s parcelami č. 293/8 a 386, odkiaľ ďalej pokračuje na juh po úseku východnej hranice č. 293/8 a kolmo pretína východný výbežok tejto parcely tvoriaci tzv. „Habánsku uličku“, ďalej pokračuje južným smerom po východnej hranici parcely č. 384, odkiaľ sa lomí smerom na západ, prechádzajúc po južnej hranici tejto parcely. V styku parciel č. 384, 381 a 336 sa hranica PZ lomí a pokračuje ďalej juhojuhozápadným smerom po východnej hranici parcely č. 336, od juhovýchodného rohu tejto parcely sa lomí na východ a pokračuje po časti severnej hranice parcely č. 337, ďalej smerom na juh po jej východnej a na západ po časti jej južnej hranice. Zo styku parciel č. 337, 375/2 a 338/1 pokračuje hranica PZ južným smerom po úseku východnej strany parcely č. 338/1 a ďalej po východnej strane parciel č. 338/2 a 339. Na juhovýchodnom rohu parcely č. 339 sa hranica PZ lomí a pokračuje ďalej smerom na západ po jej južnej strane, ďalej zo styku tejto parcely s parcelou č. 340 a parcelou mlynského náhonu č. 123 pretína hranica náhonu a cestnú komunikáciu parcelné č. 293/5, priamo po styk parcely cesty s parcelami č. 209 a 208. Odtiaľ vedie hranica PZ západným smerom po južnej strane parciel č. 209 a 215, potom sa lomí a pokračuje smerom na sever po západnej strane parcely č. 215, po západnej hranici parcely č. 214, potom sa lomí západným smerom a vedie po južnej hranici parcely č. 220/1, v jej západnom rohu sa lomí smerom na severovýchod a pokračuje po časti jej severozápadnej hranice a ďalej smerom na sever po západnej hranici parcely č. 225. Od severozápadného rohu poslednej parcely vedie hranica PZ po úseku južnej hranice parcely č. 227 smerom na západ a ďalej po západnej hranici tejto parcely a parciel č. 228, 231/4, 231/5 a časti západnej hranice parcely č. 233/1. Hranica PZ sa následne lomí a vedie smerom na západ po južnej strane parciel č. 264/1 a 263, znovu sa lomí severným smerom a pokračuje po západnej hranici parciel č. 263, 265, 293/15 a 193/16. V severozápadnom rohu poslednej parcely sa ostro lomí smerom na západojuhozápad a pokračuje po časti severnej hranice tejto parcely až po jej styk s parcelou č. 293/21 a 311, kde sa znova ostro lomí a pokračuje severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parciel č. 311 a 293/17 a ďalej smerom na severovýchod po severozápadnej hranici parcely č. 308. V severnom rohu parcely č. 308 sa hranica PZ lomí smerom na východ a pokračuje po severnej hranici tejto parcely, časti severnej hranice parcely č. 293/17, severnej hranici parcely č. 307 a po krátkom úseku hranice parcely č. 293/14, do bodu styku tejto parcely s parcelami č. 305 a 293/11. V tomto bode sa hranica PZ znovu lomí severozápadným smerom a vedie po časti juhozápadnej hranice parcely č. 305, po juhozápadnej hranici parcely č. 304, ďalej na sever po západnej hranici parcely č. 302 a na východ po jej severnej hranici až po styk tejto parcely so severným rohom parcely č. 301. Z tohto bodu pretína hranica PZ verejný priestor, parcelné č. 293/11 k juhozápadnému rohu parcely č. 293/27, ležiacej mimo územia PZ, odtiaľ ďalej pokračuje východným smerom po časti severnej hranice parcely č. 293/11 po styk s parcelou č. 293/12 a parcelou mlynského náhonu, odkiaľ pretína mlynský náhon do východzieho bodu popisu hranice PZ.

D. ÚDAJE O VÝCHODISKOVÝCH MATERIÁLOCH

D. 1. Prehľad spracovaných územno-plánovacích dokumentácií:

Názov: Územný plán obce Sobotište Spracoval: projekčné štúdio A-Ž Projekt (hlavný riešiteľ: Ing. Mária Krumpolcová) Dátum: február 2003 Platný od: 19. septembra 2003

D. 2. Mapové podklady:

Katastrálna mapa územia obce Sobotište aktuálna k roku 2006, mierka 1:2880, vydaná dňa 03. 04. 2006 Katastrálnym úradom v Trnave, Správou katastra Senica. Katastrálna mapa nereflektuje súčasný stav zástavby pamiatkového územia.

Mapa obce s parcelnou sieťou a vyznačeným aktuálnym stavom zástavby pamiatkového územia, vypracovaná na základe katastrálnej mapy, mierka 1:1000 Pozemková mapa obce z roku 1900

D. 3. Dokumentácia:

Habánska architektúra v Sobotišti – Ideový návrh ochrany, obnovy a využitia. ŠÚPS, Krajské stredisko Bratislava – hrad, M. Vanečková, Bratislava máj 1978

Návrh Pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor. SÚP, Krajské stredisko Trnava, Pracovisko Skalica, Ing. arch. R. Baďurová, Skalica 1998

D. 4. Odborná literatúra:

1. KALESNÝ, F. : *Habáni na Slovensku*. Tatran, Bratislava 1981
2. IRŠA, R. – PROCHÁZKOVÁ, M.: *Habáni vo veľkých Levároch*, vydalo Záhorské múzeum v Skalici 1987, s. 35 – 38.
3. *Slovensko 3. Ľud –II. časť*. Bratislava 1975, s.810, 911.
4. *Súpis pamiatok na Slovensku, zväzok III. Obzor*, Bratislava 1968, s. 137.
5. *Vlastivedný slovník obcí na Slovensku II*. VEDA vydavateľstvo SAV, Bratislava 1978, s. 64 – 65.
6. HORVÁTH, P.: *Vývoj kopaníc a kopaničiarskeho osídlenia v oblasti Myjavskej pahorkatiny do konca 18 storočia*. In: *Historické štúdie XXIII*, Historický ústav SAV Bratislava, s. 95, 99.
7. EDGAR, E.: *Habánska keramika*. Slovenská knižnica, Sbírka spisů věnovaných Slovensku, svazek 1, Praha Smíchov 1918, str. 13.
8. KANISOVÁ, D.: *História obce Sobotište voľne spracovaná podľa obšírnejšej literárnej úvahy Ondreja Rybára, býv. ev. a. v. farára v Sobotišti*. Vyšlo v publikácii 150 Slovenské národné Divadlo nitrianské, Regionálne kultúrne stredisko v Senici a Obecný úrad v Sobotišti.
9. Kol.: *Habáni v Sobotišti – zborník príspevkov so seminára*. Zost.: PhDr. Mária Zajíčková, PhDr. Viera Drahošová, vydalo: Záhorské múzeum v Skalici v spolupráci s Obecným úradom v Sobotišti, Okresným úradom v Senici a Národným osvetovým centrom v Bratislave, Skalica 2002
10. Kol.: *Ľudová architektúra a urbanizmus vidieckych sídiel na Slovensku*. Zostavil: Kolektív pracovníkov NPaKC, Vydal: Academic Electronic Presss, s. r. o. pre NPaKC, Bratislava 1998, s. 29.-66.

E. CHARAKTERISTIKA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

E. 1. Geografická poloha sídla

Obec Sobotište leží na okraji severozápadnej časti Myjavskej pahorkatiny, v údolí Vrbice. Rozkladá sa v doline potoka Malina (Teplica), po oboch jeho stranách, vo výške 242 m n. m., asi 8 km severovýchodne od okresného mesta Senica.

E. 2. Historický a stavebný vývoja sídla vo vzťahu k pamiatkovému územiu

História obce a habánov Obec Sobotište sa hodnoverne písomne prvýkrát spomína v roku 1251 v listine Bela

IV. ako „terra Zobodicha“. Obec patrila do hradného panstva hradu Bana, od roku 1297 do brančského hradného panstva. Názov obce dokladá, že vznikla snád' už v 12. storočí ako trhová osada na obchodnej ceste spájajúcej územie Moravy s Podunajskom. Patrí k veľmi starým obciam Myjavskej pahorkatiny.

Od druhej polovice 13. stor. sa hospodársky vývoj osady Sobotište spomalil, v dôsledku premiestnenia trhov do blízkej Senice, ktorá sa už v roku 1273 spomína ako mestečko (oppidum). Sobotište tak nadobudlo charakter mestečka až v druhej polovici 16. storočia. Patrílo však k najľudnatejším obciam Brančského panstva a zachovalo si rozsiahly chotár, v ktorom od 17. storočia prebiehalo intenzívne kopaničiarske osídlenie.

Z demografického vývoja Sobotišťa je známe, že roku 1576 tvorilo v ňom daňový základ 19 port a roku 1617 bývalo v Sobotišti popri bližšie neznámom počte želiarov a podželiarov, 40 sedliackych a 12 slobodníckych rodín. Podľa daňového súpisu Nitrianskej stolice z roku 1753 malo Sobotište v tomto roku spolu 393 rodín, z ktorých 252 bývalo v mestečku a 141 malo domy postavené až na kopaniciach. Z 252 rodín bývajúcich v mestečku bolo 36 rodín sedliakov, 9 želiarov, 25 podželiarov, 10 slobodníkov a inskripcionalistov, 13 árendátorov, 19 mlynárov, 32 Židov a 28 rodín anabatistov. Podľa výsledkov sčítania obyvateľstva bolo roku 1787 v mestečku a na kopaniciach spolu 405 domov, v ktorých bývalo 662 rodín a žilo spolu 3231 obyvateľov.

Po roku 1526 prešiel majetok Brančského hradného panstva, teda i obec Sobotište do rúk uhorskej grófskej rodiny Nyáryovcov, ktorí v obci 1630 nechali postaviť opevnený kaštieľ s parkom a rybníkom. V roku 1613 kráľ Matej I. povolil v obci usporadúvať výročné jarmoky, čo spolu s týždennými trhmi podporovalo rozvoj obce.

V priebehu 18. storočia vznikla manufaktúra na spracovanie koží a v roku 1770 vznikla manufaktúra na spracovanie súkna založená Nyáryovcami.

Obyvateľstvo sa v prevažnej miere živilo poľnohospodárstvom, rozšírené bolo aj pestovanie viniča. Domáci remeselníci popri bežnej remeselnej produkcii vyrábali drevený riad a do konca 19. storočia vrecia.

V roku 1831 mal obec 4854 obyvateľov. V tom čase tu bolo niekoľko mlynov, menších pivovarov a viac ako 30 krčiem. Vybudovaním železnice sa obec dostala mimo obchodnej trasy, čo prispelo k jej hospodárskej stagnácii a poklesu počtu obyvateľstva.

V roku 1845 založil v Sobotišti učiteľ Samuel Jurkovič Gazdovský spolok a spolu s mladými štúrovcami – študentmi Bratislavského ev. lýcea tu založili roku 1841 Slovenské národné divadlo nitrianske a

odohrali tu dve predstavenia. Počet obyvateľov sa postupne znižoval, roku 1940 ich počet klesol na 2424 a dnes je to číslo okolo 1690.

Od polovice 16. storočia sa na Západnom Slovensku usádzajú novokrstenci – Habáni, náboženský exulanti z Moravy, kam prišli prevažne z územia Rakúska a Nemecka. Exil novokrsteneckých spoločenstiev s územia Moravy súvisí s vydaním reštrikčných zákonov v roku 1545, ktoré ich prinútili usadzovať sa na priľahlom území nábožensky tolerantnejšieho Uhorska, kde podľa osobitných princípov spoločenského života zakladali tzv. bratské dvory.

V ďalších rokoch, až do roku 1622, kedy Moravu po bitke na Bielej hore a následnej rekatolizácii Moravy a Čiech definitívne opustili, vznikli na západnom Slovensku ďalšie Habánske obce. Po roku 1622 tu Habáni žili vo vyše tridsiatich obciach. Ich počet sa vtom čase odhaduje na 20 – 30 tisíc osôb.

Najstarší bratský dvor na území Slovenska vznikol v roku 1546 práve v obci Sobotište. Usadili sa tu na pozvanie grófa Františka Nyáryho, ktorý im povolil na panskej pôde na juhozápadnej strane mestečka založiť bratský dvor. Habáni tam od zemana Klimenta Pappa odkúpili mlyn a pustý majer, ktorý ležal v tom čase mimo obce. Sídlnú a spoločenskú autonómiu obce podporovala okolnosť, že habánska obec bola zároveň samostatnou hospodárskou jednotkou, cirkevnou obcou, sama súdila a trestala svojich členov. Vo vnútri obce prebiehala výchova a vzdelávanie detí.

V roku 1548 bol gróf Nyáry na základe nariadenia uhorského snemu nútený habánov zo Sobotištia vypovedať. Zabezpečil im na cestu na Moravu ochranný sprievod a odkúpil od nich tretinu mlyna. Vyhnanie zo Slovenska pravdepodobne nebolo dôsledné, lebo habánska kronika z roku 1550 nasvedčuje, že Habáni v Sobotišti opäť bývajú. (V roku 1560 volia služobníka Slova a núdznej potreby, v roku 1554 krstia vyše 60 osôb).

Druhá polovica 16. storočia je dobou najväčšieho rozkvetu habánskej obce. Obdobie 1565 až 1592 nazývali habánske kroniky „zlatou dobou habánskej obce“. Habánska obec v Sobotišti sa vďaka tomuto priaznivému vývoju zaradila medzi najvýznamnejšie. Od roku 1621, po vyhnaní habánov z Moravy, sa habánsky dvor v Sobotišti stal sídlom habánskeho biskupa a dôležitým centrom spoločenského života habánskej komunity na našom území.

V priebehu 17. storočia v súvislosti so všeobecným politicko-hospodárskym vývojom krajiny nastáva hospodársky úpadok a od 70-tych rokov 17. storočia aj mravný rozklad habánskej obce, čo vyvrcholilo zánikom spoločného vlastníctva v roku 1686.

Prvé pokusy o pokatolíčenie habánov v Uhorsku sa viažu k roku 1674, keď arcibiskup Szelepcsényi po obnovení katolicizmu v krajine rozvinul akciu za prinavrátenie protestantov do cirkvi.

Dal povolať do Bratislavy evanjelických cirkevných predstavených ako i habánskeho biskupa zo Sobotištia Jána Rickera a jeho pomocníkov, Habáni však odmietli konvertovať. Po dvoch rokoch boli opäť predvolaní do Bratislavy, kde sa im hrozilo vypovedaním z krajiny, proti čomu im teraz sobotištské panstvo vymohlo milosť a povolenie naďalej ostať v krajine.

Roku 1733 vyšiel kráľovský mandát, ktorý prísne nariaďoval, aby všetky habánske deti krstili katolícki kňazi. Tento návrh predložili habánom už roku 1676 v Bratislave, avšak vtedy sa proti nemu vzopreli. Uvádza sa, že v Sobotišti začali deti krstiť v júli 1733. Naďalej však deti v habánskych rodinách vychovávali po svojom, takže v roku 1758 panovníčka Mária Terézia vydala ďalší mandát, ktorý

ukladal vrchnostiam Nitrianskej stolice, aby sobotištským habánom odobrali kacírske knihy a aby ich predložili na preskúmanie.

Roku 1761 uhorská dvorská kancelária znovu nariadila katolícky krst habánskych detí a vyslala do habánskych obcí katolíckych kazateľov, čo viedlo k tomu že do roku 1763 väčšina habánov konvertovala. V roku 1767 sa v sobotištskom habánskom dvore z podnetu Márie Terézie začalo s výstavbou kaplnky, ktorá bola zasvätená svätému Krížu

Keď roku 1810 navštívil slobodný pán Medniansky pokatolíčených habánov v Sobotišti, napočítal ich asi 250 v tridsiatich habánskych domoch. Celok týchto tridsiatich domov nazývali habánskym dvorom. Tvorili stále samostatnú obec v obci s vlastným richtárom, s obecnou pokladnicou, do ktorej plynul výnos z prenajatých pozemkov a záhrad a príjem z habánskej krčmy, mlyna a jatiek. V habánskom dvore stála popri krčme, jatke, mlyne veža s hodinami, kaplnka a škola. Svojho kňaza, jezuitu, ktorý zostal u habánov aj po zrušení rádu jezuitov, nazývali doposiaľ „Pater Misionär“. Medzi sebou hovorili vždy nemecky, v rozhovore s ľuďom používali slovenčinu. Boli väčšinou zámožní, nerobotovali, neplatili desiatky, ani daň z mlyna, krčmy a jatiek. Boli viazaní odvádzať do stoličnej pokladne len obyčajné zemské dávky, vrchnosti platili mierny obnos a v prípade mobilizácie vysielali jedného jazdca, opatreného výzbrojou, sami boli oslobodení od vojenskej povinnosti k ubytovaniu vojska a poskytovaniu vojakom prístrešku. Tak odmeňovala vláda občianske cnosti remeselníkov.

Urbanistický vývoj sídla.

Obec sa vyvinula na brehoch potoka Malina, ktorý spolu s komunikáciami lemujuúcimi brehy potoka tvorí os najstaršej časti obce. Obec sa z pôvodnej jednoduchej radovej zástavby rozširovala smerom na sever. V 17. stor vznikol na južnom konci pôvodnej obci kaštieľ, pri ktorom sa vyformovalo trojuholníkové námestie, odtiaľ sa obec v radovej zástavbe rozšírila ďalej na juh, takže centrum obce sa s pôvodnej radovej dediny s kostolom posunulo excentricky do jej južnej časti. Od 17. storočia v chotári obce vznikalo rozsiahle roztratené kopaničiarske osídlenie. V 20. storočí sa vytvorila nová zástavba rodinných domov na území pôvodných záhrad, čím sa urbanizmus obce rozvinul do uličnej štruktúry.

V polovici 16. storočia vznikol juhozápadne od vtedajšej obce, pri existujúcom mlyne habánsky dvor, pôvodne dostatočne izolovaný od poddanského sídla. Obec sa smerom k nemu rozšírila od 17. storočia, až sa napokon stal súčasťou obecného urbanizmu.

Zrod urbanistickej štruktúry habánskeho dvora determinoval spôsob života habánskeho spoločenstva, okolnosti jeho vzniku a ich vzťah k vrchnosti. Neurčovali ho princípy vlastné pre vývoj poddanských sídel, ale špecifické podmienky vyplývajúce z ich náboženského presvedčenia a spôsobu hospodárenia. Zachovaná autentická urbanistická štruktúra sa neodvíja od nejakej výraznej dominanty, ale od centrálnych voľných priestranstiev pri mlyne, na ktoré sa napájajú hlavné osi zástavby.. Výrazne ju určuje to, že pri jej formovaní neexistovala potreba vlastníctva určitej plochy pre vytvorenie samostatných roľníckych dvorov s obytným domom a hospodárskymi budovami, takže domy v centre PZ nemajú príľahlé dvory ani záhrady. Spôsob radenia domov pramení z egalitárnej spoločenskej štruktúry so spoločným vlastníctvom a v závislosti na tom sa prispôsobuje možnostiam terénu, existujúcim komunikáciám a vodnému toku.

Skutočnosť, že habánska komunita žila vo dvore tri a pol storočia a prešla rôznymi fázami spoločenského vývoja (od uzavretej náboženskej, hospodárskej a etnickej jednotky po individuálne hospodáriace pokatolíčtené rodiny) sa odrazila nie len na charaktere habánskych domov, ale aj na urbanizme dvora. Je problematické určiť, akú podobu mal dvor v 16. a 17. storočí, nakoľko stavebný fond z toho obdobia sa nezachoval. Prispel k tomu fakt, že stavby boli postavené z nepálenej hlíny, ale výrazne aj skutočnosť, že dvor bol niekoľkokrát zničený. Najmä v 17. storočí ho značne poškodili, prípadne úplne zničili, povodne, požiare, prípadne cudzie, či povstalecké vojská.

Vývoj urbanistickej štruktúry významne ovplyvnil rozpad spoločného hospodárenia a spoluvlastníctva majetku na konci 17. storočia. Pôvodné habánske domy sa začali nahradzovať menšími domami súkromných vlastníkov, pri obytných domoch sa začali budovať rôzne druhy hospodárskych objektov patriace jednotlivým rodinám.

Súčasný stav zachovanej tradičnej urbanistickej štruktúry sa ustálil v polovici 19. storočia, kedy už stála väčšina hodnotných objektov ľudovej architektúry.

E. 3. Charakteristika a zhodnotenie súčasného stavu pamiatkového územia

Sídelnú štruktúru Habánskeho dvora v Sobotišti charakterizuje voľná zástavba vymykajúca sa z urbanistických pravidiel typických pre historickú zástavbu vidieckych sídiel na Slovensku v prostredí s podobnými geografickými podmienkami. Tvorí ju čiastočne radová zástavba orientovaná pozdĺž hlavnej komunikácie, na ktorú sa od východu a západu napája zástavba voľnejšieho charakteru. Objekty pozdĺž tejto komunikačnej osi sú k nej orientované štítom, ale aj bočnými fasádami, pričom západná strana je charakterizovaná najmä štítovou zástavbou, na východnej strane majú prevahu objekty orientované pozdĺžnou osou rovnobežne s cestou. V južnej časti tejto komunikácie, na západnej strane sa nachádza malé priestranstvo trojuholníkového tvaru so studňou. Medzi ním a centrálnym priestorom PZ sa na západnej strane hlavnej komunikácie nachádza súvislá štítová zástavba bez prelúk. Centrálny priestor PZ je tvorený v západnej časti menšou otvorenou plochou s barokovou zvonnicou a pôvodnou krčmou, tzv. „Kľúčárňou“. Zástavbu východnej strany južnej časti hlavnej komunikácie tvoria len dva objekty, inak ju lemuje záhrady. Východnú časť centrálného priestoru PZ tvorí drobné štvoruholníkové námestie s mlynom a habánskou radnicou. Severnú časť hlavnej uličnej komunikácie charakterizuje súvislá zástavba obytných objektov s hospodárskymi časťami na východnej strane a voľnejšia zástavba s objektom kaplnky a budovou pôvodnej habánskej školy na strane západnej.

Severne od centrálného priestoru sa nachádza kompaktná zástavba v troch radoch, orientovaných severojužným smerom, situovaných paralelne vedľa seba. Západný rad tvorí súčasť zástavby východnej strany hlavnej cestnej komunikácie, tento rad spolu so stredným radom lemuje z oboch strán pôvodný mlynský náhon vedúci cez územie PZ rovnobežne s hlavnou cestnou komunikáciou. Východný rad oddeľuje od stredného úzka spojovacia ulička, z ktorej sa do objektov v týchto radoch vstupuje. Západný rad začína domom súp. č. 485, za ním nasledujú severným smerom stavebne na seba naväzujúce objekty, od ktorých je tento dom oddelený úzkou medzerou. Stredný rad od juhu začína mohutným objektom mlyna, ktorý je hmotovou dominantou PZ. Od neho na sever vedie súvislá zástavba končiaca domom súp. č. 487, pôvodné habánske objekty medzi mlynom a týmto domom nahradili začiatkom

20. storočia hospodárske stavby. Východný rad rovnako tvorí súvislá zástavba štyroch obytných objektov, počínajúc na juhu tzv. habánskou radnicou.

Severnú stranu tejto zástavby určuje ulička vedúca kolmo na východ od hlavnej komunikácie, ktorá od hranice PZ prechádza do tzv. Habánskej uličky, ktorá spája územie PZ s centrálnym domoradím obce. Ďalšia komunikácia vedie zo štvoruholníkového námestíčka smerom na severovýchod, kde sa napája na spojovaciu uličku vedúcu od hlavnej cestnej komunikácie priamo smerom na východ.

Voľnú zástavbu v západnej časti habánskeho dvora zásadne ovplyvňuje svahovitý terén, stúpajúci smerom na západ. Sústreďuje sa okolo krátkej uličnej komunikácie, ktorá začína severne od kaplnky a stúpa ďalej poza ňu, od hlavnej komunikácie smerom na juhozápad do záhrad. Objekty pozdĺž tejto komunikácie sú k nej orientované najmä bočnými fasádami.

Pre centrálnu časť PZ je charakteristické, že objekty nemajú žiadne dvory a vstupuje sa do nich priamo z komunikácií. Mnohé objekty okolo centrálnej zástavby sú však osadené na väčších parcelách, kde ostáva priestor aj pre dvory, z toho dôvodu sa tu uplatňujú rôzne formy oplotenia, ktoré výrazne ovplyvňujú vzhľad PZ. Dvory sú uzavreté rôznym spôsobom, vyskytujú sa tu murované ploty, nízke zvárané ozdobné oplotenia, prípadne pletivové oplotenie. Špecifický typ uzavretia dvorov predstavujú domy č. 397 a 398, ich dvory sú od ulice uzavreté murovanými bránami, ktoré tvoria stavebne pokračovanie uličných fasád týchto objektov.

F. VYHODNOTENIE PAMIATKOVÝH HODNÔT ÚZEMIA A ZDÔVODNENIE JEHO OCHRANY

F. 1. Údaje o nehnuteľných národných kultúrnych pamiatkach v pamiatkovom území

Na území pamiatkovej zóny sa nachádza 7 nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok (ďalej len „NKP“), ktoré zároveň predstavujú 7 pamiatkových objektov, v súčasnosti evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky /ďalej ÚZPF SR/:

-Dom ľudový, č. ÚZPF 2221/0, súpisné č. 399, parcelné č. 230 a 231/3, zaužívaný názov

„Kľúčáreň“ -Zvonica s pivnicou, č. ÚZPF 746/0, parcelné č. 293/3 -Dom ľudový habánsky, č. ÚZPF 2224/0, súpisné č. 485, parcelné č. 319 -Mlyn vodný, č. ÚZPF 741/0, súpisné č. 486, parcelné č. 328, zaužívaný názov „Habánsky

mlyn“ -Murovaná habánska stodola, č. ÚZPF 2226/0, parcelné č. 397/2 -Murovaná habánska stodola, č. ÚZPF 2225/0, parcelné č. 396/1 -Dom ľudový, č. ÚZPF 2222/0, súpisné č. 497, parcelné č. 396/2

F. 2. Vyhodnotenie objektovej skladby a územia PZ z hľadiska pamiatkových hodnôt

Pamiatkovo hodnotný stavebný fond v PZ tvoria roľnícke a remeselnícke domy rôznej dispozície. Väčšina z nich vykazuje príbuznosť s ľudovou architektúrou Záhoria a Myjavskej pahorkatiny, pričom si zachovávajú určité znaky charakteristické pre habánsku architektúru. Niektoré objekty sa však na prvý pohľad svojím hmotovo-dispozičným riešením výrazne odlišujú od tradičnej ľudovej architektúry regiónu.

Pôvodne sobotištskí Habáni, podobne ako v ostatných habánskych dvoroch, stavali veľkodomý, ktoré pod jednou strechou združovali obytné, výrobné aj skladištné priestory a žilo a pracovalo v nich niekoľko desiatok ľudí.

Najstaršie habánske domy boli široké a dlhé stavby so zložitým členením vnútorných priestorov. V ich prízemí sa nachádzali spoločné dielne, kuchyne a jedálne. Na poschodí – v podkroví boli niekedy v dvoch úrovniach umiestnené ďalšie dielne a malé izbičky, ktoré slúžili na spanie. Takéto objekty sa v PZ Sobotište – Habánsky dvor nezachovali.

Po rozpade habánskej komunity, keď sa utvorili hospodársky samostatné rodiny, začali sa habánske domy prispôbovať zmeneným spoločensko-hospodárskym podmienkam. Naďalej si zachovávali výraznú odlišnosť od tradičnej ľudovej architektúry regiónu, boli širšie, s vysokou strechou a obytným podkrovím. Vznikali po celé 18. storočie a pravdepodobne ešte aj začiatkom 19. storočia. K takýmto objektom na území PZ patria domy v troch radoch severne od námestia, habánska škola a domy súp. č. 493 a 395, ich pôvod siaha pravdepodobne do 18. storočia. Týmto objektom v dispozícii dominuje veľká miestnosť, pri ktorej je pitvor s čiernou kuchyňou s otvoreným komínom. Z pitvora sa schodmi vstupuje do podkrovia. V čiernych kuchyniach sa nachádzala pec s ohniskom, vykurovali sa odtiaľ aj kachľové pece umiestnené v susedných miestnostiach. Pôvodné vykurovacie zariadenia sa však už nezachovali. Stropy sú originálne trámové s doskovým záklopom, vo veľkých miestnostiach nesené prievlakom, záklop má z podkrovnej strany hrubý hlinený výmaz, slúžiaci zároveň aj ako dlážka podkrovných miestností. Pôvodné dlážky boli hlinené, zachovali sa však už len ojedinele. V závislosti od veľkosti majú tieto objekty niekedy komplikovanejší pôdorys s členením priestorov v pozdĺžnej osi dispozície, podkrovie majú pozdĺžne členené na dve až štyri miestnosti, ktoré sú presvetlené bodovými oknami vo vysokých murovaných štítoch, spravidla trojuholníkových niekedy s polvalbou. Miestnosti v podkroví sú plochostropé, takže nad nimi je v podstreší ešte priestor určený na skladovanie, osvetlený niekedy ďalším bodovým oknom vo vrchole štítu. Niektoré z týchto objektov sú podpivničené, pričom do pivníc sa vstupuje z pitvora. Objekty tohto typu sú postavené z nepálených tehál na kamennej podmurovke. Pôvodne boli omietnuté hlinenými omietkami, neskôr vápnopieskovými. Priečky členiace podkrovie sú z hlinou omazaného výpletu, častejšie však z nepálených tehál. Priestory v týchto objektoch sú originálne osvetlené z uličných fasád zväčša dvojkrídlovými šesťtabuľkovými oknami, z bočných a zadných fasád prevažne bodovými oknami. Krovné konštrukcie ich striech sú prevažne väznicové so stojatou stolicou, pôvodne boli pokryté typickou habánskou strešnou krytinou, slamených dochovíc (šúbov) impregnovaných riedkym blatom. Tento druh krytiny zanikol v PZ v 50tych rokoch 20. storočia.

Väčšina objektov na území PZ sa hmotovo-dispozičným riešením odvíja od typického ľudového domu regiónu. Sú to úzke, obdĺžnikové, trojdielne, či štvordielne stavby so vstupným pitvorom, v zadnej časti ktorého je vyčlenená čierna kuchyňa s otvoreným komínom, v ktorých boli vykurovacie telesá riešené podobne ako v predošlom type. V žiadnom objekte sa už nezachovali. Z pitvora sa vstupuje do prednej a zadnej izby, prípadne do komory, v niektorých prípadoch sa komora nachádza až za zadnou izbou. Niektoré domy aditívne pokračujú ešte pristavanou hospodárskou časťou. Stropy miestností sú trámové bez prievlaku, s doskovým záklopom. Pôvodné dlážky boli hlinené prípadne palubové, väčšinou sa však nezachovali.

Väčšia časť objektov tohto typu je nositeľom určitého množstva znakov, ktoré pochádzajú z pôvodnej architektúry habánov. Charakteristickými prvkami, ktoré spájajú tieto objekty s habánskou architektúrou sú vysoké strechy s ostrejším sklonom a podkrovie, podobne ako u starších objektov členené na miestnosti, v tomto prípade však už len priečne, nie aj pozdĺžne. Aj tieto objekty sú budované z rovnakého materiálu ako predošlé, teda z nepálených tehál na kamennej podmurovke. V niektorých prípadoch majú predné izby postavené z kameňa v kombinácii s pálenou tehlou, štíty sú

prevažne murované z pálených tehál. Fasády týchto objektov sú riešené podobne ako u predošlých, omietané hlinou, prípadne vápnopieskovou omietkou, s šesťtabuľkovými dvojkrídlovými oknami na uličných, či čelných fasádach, niekoľko objektov má vstup riešený formou výpustku. Ich strechy majú krovy konštrukčne riešené tiež ako väznicové so stojatou stolicou, v prípade, že nemajú strechu habánskeho typu, konštrukcia krovu je hambáľková. Strešná krytina bola pôvodne tiež habánska, neskôr sa používala pálená škridla, podobne ako u predošlého typu objektov.

Výtvarné riešenie fasád pri oboch typoch objektov nie je veľmi bohaté, spravidla je riešené formou hladkých šambrán či paspárt okolo fasádnych otvorov a hladkých pásov na nárožiach a pod odkvapmi, inak sú pôvodné omietky drsné nanášané spôsobom „cez metlu“. Fasády sú horizontálne členené soklami, na štítových fasádach aj úzkym ostreším pod štípmi. Pôvodná farebnosť bola najčastejšie biela, prípadne svetlobelá a svetlookrová,

Typickými dobre zachovanými predstaviteľmi objektov, ktoré sú kombináciou ľudovej architektúry Záhoria či Myjavskej pahorkatiny s habánskou architektúrou sú domy súp. č. 396 – 398, 495, 497, 499 či dom bez súpisného čísla na parcele č. 338/1. Objekty tohto typu potomkovia habánov budovali od prvej polovice 19. storočia, všetky vznikli pred začiatkom 20. storočia, ako to vyplýva z historickej pozemkovej mapy obce Sobotište z roku 1900.

Jeden ľudový dom nie je možné zaradiť k predošlým typom, jedná sa o dom súp. č. 503, ktorý je prvým objektom na území PZ v smere od juhu, na východnej strane hlavnej cestnej komunikácie za mlynským náhonom. Ide o objekt z roku 1904, ktorý predstavuje typ ľudového staviteľstva na ktorom sa uplatňujú prvky mestskej architektúry.

Veľká časť z objektov oboch typov je v súčasnosti poznamenaná mladšími úpravami z 20. storočia, pôvodné omietky sú často nahradené vápno-cementovými, výtvarné riešenie fasád zaniklo, alebo je ochudobnené. Objekty majú často zväčšené okenné otvory s výplňou z druhej polovice 20. storočia, nerešpektujúcou pôvodnú. V mnohých prípadoch prevládla ako krytina cementová škridla, prípadne azbestovo-cementové šablóny.

Okrem ľudových domov, typovo viac či menej habánskych sa na území pamiatkovej zóny nachádzajú aj objekty charakteristické pre PZ, ktoré sú dokladom ich spoločenského a hospodárskeho života. Tieto objekty sa hmotovo-dispozičným riešením od ostatných výrazne odlišujú a aj po zániku spoločného hospodárenia a spoločného vlastníctva zostali v spoločnom majetku habánskej obce. Jedná sa o habánsky mlyn, habánsku krčmu tzv. „Kľúčáreň“, zvonicu s pivnicou, habánsku kaplnku a habánsku radnicu.

Mlyn pochádzajúci pravdepodobne z roku 1739, je pravdepodobne najstaršou súčasnou stavbou na území habánskeho dvora. Je to mohutná dvojpodlažná stavba s tromi murovanými opornými piliermi na strane náhonu, v spodnej časti podklenutá, aby popod ne mohol náhon pretekať. Objekt je po prvej etape obnovy, ktorá stabilizovala havarijný stav.

„Kľúčáreň“ ohraničuje centrálnu priestranosť od juhozápadu. Stavba pozostáva z dvoch krídiel, ktoré zvierajú ostrý uhol. V krídle kolmom na ulicu bola tzv. letná krčma, vzniklo v roku 1845. V staršom zadnom krídle bola tzv. zimná krčma, táto časť nesie na jednom zo stropných trámov datovanie 1781, je však možné, že tento stropný trám je v tejto stavbe sekundárne použitý. Zo zimnej krčmy sa vstupuje do veľkej pivnice s valenou klenbou, ktorá bola vykopaná hlboko v svahu za objektom. Stavebne

zimná krčma tvorí prízemie objektu, ktorý má na poschodí samostatnú bytovú jednotku, komunikačne s prízemím neprepojenú.

Habánska zvonica je objekt vežovej dispozície postavený v roku 1753 nad vstupom do staršej pivnice, vykopanej v svahu západne za zvonickou. Tento objekt, na ktorom sa v jednoduchosti uplatnil barokový sloh, je jednou z dominant PZ, aj keď vzhľadom ku konfigurácii terénu ako výšková dominanta nepôsobí.

Habánska kaplnka nesie na štíte datovanie 1837. Je problematické určiť, či sa jedná o rovnakú stavbu, ktorej výstavbu iniciovala v roku 1767 Mária Terézia. Je to malá obdĺžniková stavba s polkruhovým záverom, zaklenutá dvomi českými plackami a nad záverom konchou. Nachádza sa v nej rokokový mobiliár a sochy z 18. storočia. Stavba je situovaná v severnej časti PZ, na západnej strane hlavnej cestnej komunikácie.

Dôležitou časťou stavebného fondu PZ sú hospodárske objekty. Nachádzajú sa najmä na okrajoch PZ, nakoľko v centrálnej časti nebolo na ich výstavbu dosť priestoru. Z hľadiska pamiatkových hodnôt je najvýznamnejšia pôvodná stodola datovaná do konca 18. storočia, nachádzajúca sa v severozápadnej časti PZ, pri jej severnej hranici. Svojím architektonickým riešením patrí k objektom, ktoré majú výrazné prvky habánskej architektúry. Je to jednopriestorový objekt, murovaný z nepálených tehál na kamennej podmurovke z nízkymi bočnými stenami, ktorého hmotu tvorí najmä strecha. Má debnené štíty predsunuté pred fasády. Niekoľko ďalších stodôl pochádza z 19. storočia a spolu s ostatnými maštalami, chlievmi a komorami tvoria zástavbu, ktorá sa od tradičných ľudových hospodárskych stavieb regiónu neodlišujú. Ich stavebným materiálom je nepálená tehla, kameň a drevo.

V súvislosti s dnešným urbanisticko-architektonickým stavom územia pamiatkovej zóny je možné z neho vyčleniť najhodnotnejší urbanistický priestor a určiť priestor, kde je urbanizmus z hľadiska ochrany pamiatkového fondu narušený alebo stratil pamiatkové hodnoty. Najhodnotnejší urbanistický priestor zahŕňa centrálnu časť PZ z tromi radmi zástavby s mlynom, radnicou, zvonickou, kaplnkou a „Kľúčárňou“.

Urbanisticko-architektonicky narušený priestor sa nachádza v bezprostrednej blízkosti najhodnotnejšej zástavby, južne a východne od centrálneho priestranstva s malým námestím pred radnicou. Tvoria ho Rodinné domy súp. č. 492, 500, 501 a 502 s garážou. Týchto 5 objektov výrazne narúša územie PZ, nakoľko ich hmoty sú veľmi výrazné a dominujú územiu, v ktorom je voľnejšia a redšia zástavba, kde drobnejšie pamiatkovo hodnotné objekty v porovnaní s nimi nedokážu vyniknúť. Menší priestor s narušenými urbanistickoarchitektonickými hodnotami sa nachádza pri západnej hranici PZ v jej severozápadnej časti. Tomuto priestoru dominujú objekty dvoch rodinných domov súp. č. 407 a 408, ktoré pohľadovo negatívne ovplyvňujú celú severozápadnú časť PZ, nakoľko sa nachádzajú vo svahu vyššie ako väčšina objektov PZ.

F. .3. Zoznam objektov v pamiatkovom území

Použité skratky:

Využitie objektu: O – obývaný objekt; N -neobývaný objekt; R –využívaný objekt na rekreáciu; G – garáž; S – stodola; M – maštal'; Ch – chliev; H – iné hospodárske využitie (skladovanie, dielňa atď.).

Vekové zaradenie objektu: 18. – objekt preukázateľne datovaný do 18. storočia; 19. – objekt postavený pred rokom 1900; I. ½ 20. – objekt postavený v prvej polovici 20. storočia; II. ½20. – objekt postavený v druhej polovici 20. storočia.

Hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu: NKP -národná kultúrna pamiatka; V– objekt vytypovaný na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR; D– objekt dotvárajúci prostredie PZ; Ne -objekt nenarúšajúci charakter PZ; Ru -objekt pôsobiaci rušivo v území PZ.

Odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu: St -objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravy strechy, strešnej krytiny a štítu; Fa – objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravy fasád, omietok a farebnosti, Vy -objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravu fasádnych otvorov a ich výplní, ND – objekt takto označený pôsobí v pamiatkovom území rušivo, čo nie je možné eliminovať žiadnou jeho úpravou, takéto objekty je potrebné ponechať „na dožitie“.

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
hospodársky. obj.	-	209	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	215	S	19.	D	vyhovujúci	Fa, St
Dom ľudový	393	210	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	220/1	M	I. ½ 20.	D	dezolátny	-
Pivnica	-	220/1-2					
Dom ľudový	394	211	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	220/1	S	19.	D	vyhovujúci	
Dom ľudový	395	212	N	19.	V	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	396	225	O	19.+ II. ½ 20.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	225	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	225	M	I. ½ 20.	D	vyhovujúci	Fa
hospodársky. obj.	-	225	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	397	226	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	226	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	227	CH	I. ½ 20.	D	dezolátny	-
Dom ľudový	398	229	O	19.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	229	M	19.	D	vyhovujúci	St,Fa

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
Dom ľudový tzv. "Kľúčáreň"	399	230,231/3	N	19.	NKP č.ÚZPF 2221/0	dezolátny	-
Dom ľudový	400	231/3	N	19. +18.	NKP č.ÚZPF 2221/0	dobrý	-
Rodinný dom	683	231/1	O	19.+ II. ½ 20.	D,Ne	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	231/2	H	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	401	233/1	O	19.+ I. ½ 20.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	233/1	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Zvonica	402	293/3	Sa	18.	NKP č.ÚZPF 746/0	dobrý	-
Dom ľudový	403	315	O	19.	D	v obnove	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	314	CH	I. ½ 20.	D	vyhovujúci	-
Kaplnka	404	312	Sa	18.	V	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	405	264/1	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Prístavba k domu ľudovému	-	263	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	406	264/2	R	19.	D	dobrý	Fa
Rodinný dom	407	293/23	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Rodinný dom	408	293/24	O	II. ½ 20	Ru	-	ND
Dom ľudový	409	305	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
Dom ľudový	410	304	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	304	O	19.+ II. ½ 20.	D	dobrý	St, Fa, Vy
Dom ľudový	411	301	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy
Prístavba k domu ľudovému	-	293/11	O	II. ½ 20.	Ne	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	-	301	H	19.	D	vyhovujúci	-
hospodársky. obj.	-	324	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	481	324	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	323	O, S	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	482	322	N	19.	V	vyhovujúci	-
Dom ľudový	483	321	N	19.	V	vyhovujúci	-
Dom ľudový	484	320	R	19.	V	narušený	-
Dom ľudový	485	319	R	19.	NKP č.ÚZPF 2224/0	dobrý	-
hospodársky. obj.	-	319	CH	19.	D	vyhovujúci	-
hospodársky. obj.	-	318	H	19.	D	dezolátny	-
Mlyn	626	328	N	18.	NKP č.ÚZPF 741/0	v obnove	-
hospodársky. obj.	-	327	M	I. ½ 20	D	dezolátny	-

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
hospodársky. obj.	-	326	M	I. ½ 20	D	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	487	325	R	19.	D	dobrý	Vy
Dom ľudový	488	332	N	19.	V	narušený	Vy
hospodársky. obj.	-	332	H	19.	D	dezolátny	-
Dom ľudový	489	331	R	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	331	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	490	330	N	19.+II. ½ 20.	D, Ne	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový tzv. „Habánska radnica“	491	329	N	19.	V	narušený	Fa, Vy
Rodinný dom	492	335/1	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	335/2	M	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	333	H	II. ½ 20.	Ne	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	493	334	R	19.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	334	M	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	494	402	R	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	402	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
hospodársky. obj.	-	402	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	495	400	N	19.	D	vyhovujúci	-

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
Rodinný dom	496	398	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	398	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	397/2	S	18.	NKP č.ÚZPF 2226/0	vyhovujúci	St
Dom ľudový	497	396/2	R	19.	NKP č.ÚZPF 2222/0	v obnove	-
hospodársky. obj.	-	394	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	499	336	R	19.	D	vyhovujúci	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	336	M	19.+I. ½ 20.	D	vyhovujúci	Vy
Rodinný dom	500	337	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	337	G	II. ½ 20.	Ne	dobrý	Fa, Vy
Rodinný dom	501	338/2	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	-	338/1	H	19.	D	dobrý	St
Rodinný dom	502	341/2	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	342, 293/8	H	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	503	339	O	I. ½ 20.	D	dobrý	-
hospodársky. obj.	-	339	O, H	19.+I. ½ 20	D	dobrý	Fa, Vy

F. 4. Zdôvodnenie pamiatkovej ochrany územia

Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor je jedinečnou, zachovanou urbanistickoarchitektonickou štruktúrou nadregionálneho významu, vymykajúca sa z typológie urbanizmu vidieckych sídiel Slovenska. Ide o špecifický typ urbanizmu, ktorého vznik a formovanie bolo determinované odlišnými spoločenskými a hospodárskymi podmienkami, vyplývajúcimi z nábožensko–spoločenských princípov života habánskej komunity. Tradičnú skladbu zástavby v habánskom dvore tvoria prevažne objekty príbuzné z tradičnou ľudovou architektúrou regiónu Záhoria a Myjavskej pahorkatiny viac alebo menej ovplyvnené charakterom originálnej habánskej architektúry, vychádzajúcej z prostredia súdobej nemeckej meštianskej architektúry. Najhodnotnejšou časťou zástavby sú jedinečné objekty výlučne habánskeho charakteru, ktoré sa nikde v tradičnom ľudovom prostredí nevyskytujú, a spomenuté objekty, sakrálneho, spoločenského a výrobného charakteru (mlyn, zvonica, kaplnka a krčma), ktoré sú pre Habánsky dvor v Sobotišti typické.

Napriek tomu, že prevažná časť objektov bola v druhej polovici 20. storočia upravovaná a od 80. rokov 20. storočia vzniklo na území PZ niekoľko výrazne rušivých objektov, čo zredukovalo a narušilo pamiatkové hodnoty územia, je jeho historická urbanistická štruktúra stále dobre čitateľná a objektová skladba zástavby si zachováva jedinečný výraz.

Mimo zachovaných architektonických a urbanistických pamiatkových hodnôt územia, ako veľmi dôležitá vystupuje jeho hodnota historického dokumentu, pretože je dokladom existencie významného náboženského, spoločenského, a výrobného centra habánskej komunity na Slovensku.

Keďže množstvo pamiatok habánskej architektúry na Západnom Slovensku už zaniklo, je pre spoločnosť dôležité vytvárať podmienky, ktorá zabezpečia možnosti ochrany, údržby, obnovy a regenerácie pamiatkových hodnôt, ktoré v sebe zahŕňa PZ Sobotište – Habánsky dvor. Vzhľadom k spoločensko-hospodárskemu vývoju tohto regiónu možno predpokladať, že na čím ďalej, tým väčší počet objektov v pamiatkovom území budú kladené zvýšené nároky na komfort bývania a tým aj na potrebu ich obnovy a úpravy.

Je preto nutné v rámci pamiatkovej ochrany, v zmysle platnej legislatívy, túto činnosť usmerňovať tak, aby pamiatkové hodnoty objektov aj územia boli v čo najmenšej miere narušené.

G. ZÁSADY OCHRANY, OBNOVY A PREZENTÁCIE HODNÔT PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

G1 Hlavné zásady urbanistického a architektonického riešenia územia

Hlavnou požiadavkou na urbanistické a architektonické riešenie pamiatkového územia PZ Sobotište – Habánsky dvor v zmysle ochrany pamiatkového fondu, je obnovovať a regenerovať ho tak, aby bolo možné prezentovať podobu územia z obdobia začiatku 20. storočia, pri rešpektovaní všetkých zachovaných pôvodných starších prvkov architektúry, urbanizmu, objektovej skladby, priestorového a hmotového usporiadania územia a objektov v ňom. Dôležitou požiadavkou je zvýrazniť pamiatkové hodnoty, ktoré poukazujú na históriu jedného z najvýznamnejších habánskych dvorov na území Slovenska.

G 2 Požiadavky na zachovanie a ochranu historickej parcelácie a pôdorysnej schémy
Parcelná sieť na území PZ, sa od konca 19. stor. takmer nezmenila, čoho dokladom je pozemková mapa z roku 1900. Parcelácia je značne nepravidelná, vznikala v závislosti na pôvodnej urbanistickej štruktúre, podmienenej špecifickým spôsobom sociálneho a hospodárskeho života habánov.

Zmena oproti pôvodnému stavu parcelnej siete z konca 19. storočia nastala najmä v ďalšom delení parcel, ktoré však zväčša zachováva pôvodnú koncepciu parcelácie. Úpravy sa v niektorých prípadoch týkali zlučovania parcel a drobných úprav ich hraníc. Iné závažné narušenia pôvodnej parcelnej siete na území pamiatkovej zóny nie sú. Parcelná sieť priamo súvisí s historickou urbanistickou štruktúrou habánskeho dvora a jej rešpektovanie je podmienkou pre zachovávanie a ochranu pôvodného historického výrazu územia PZ.

Zachovaná konfigurácia parcelnej siete, je predmetom pamiatkovej ochrany a nie je možné ju akýmkoľvek spôsobom meniť, okrem aditívneho delenia pôvodných parcel.

Je neprípustné:

- vytváranie nových parcel, nerešpektujúcich pôvodnú parceláciu
- narušenie parcelných čiar novou zástavbou
- zmena uličnej čiary
- spájanie viacerých parcel do jednej
- zastavovať parcely, ktoré nie sú v zmysle zásad ochrany pamiatkového územia rezervnými plochami
- akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo znefunkčňovať úzke priechody a uličky medzi domami
- rušiť, prekryvať alebo meniť polohu koryta mlynského náhonu

G 3 Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu výškového a priestorového usporiadania objektov a tradičnej skladby zástavby

Habánsky dvor v Sobotišti je v súčasnosti začlenený do urbanistickej štruktúry obce, napriek tomu je i dnes čitateľný špecifický spôsob zástavby stavieb v priestore PZ. Objekty tvoria sčasti kompaktnú radovú zástavbu, so spojovacími uličkami (v troch radoch rovnobežne s bývalým mlynským náhonom v smere S-J) a sčasti sú objekty jednotlivo situované, štítom aj odkvapom ku komunikáciám.

Predmetom pamiatkovej ochrany je prízemná zástavba, rovnako aj dochované priestorové usporiadanie objektov na jednotlivých parcelách, pochádzajúce najneskôr z prelomu 19. a 20. storočia.

Predmetom ochrany je aj nezastavaná časť parcel – dvory, záhrady a nezastavané časti voľne prístupných plôch pri domoch, ktoré je nežiadúce zaplňať ďalšou zástavbou. Tradičnú skladbu zástavby nie je možné modifikovať pridávaním alebo odstraňovaním objektov. Vzhľadom na hustotu zástavby na väčšine územia PZ nie je nová zástavba žiaduca. Môže byť schválená len v odôvodnených prípadoch a za podmienok dodržania šírkového, výškového a výrazového riešenia existujúcich okolitých stavieb, najmä v prípade náhrady dožitých objektov. Konkrétne podmienky pre novú zástavbu v území PZ, ako aj voľné parcely, na ktorých môžu byť prípadné novostavby realizované, sú špecifikované v samostatnej kapitole (G. 10.). Drobné stavebné zmeny v zmysle prístavby k existujúcim objektom, alebo ich prestavby musia byť predmetom individuálneho posúdenia. Pri posudzovaní je nutné vychádzať z analýzy stavu autenticity daného priestoru na parcele, vyhodnotenia vplyvu dostavby na širšie okolie – okolitú zástavbu, pohľadové uhly, stav autenticity širšieho okolia, atď.). V prípadoch autenticky zachovanej hodnotnej zástavby na parcele, ju nie je

možné narušiť prestavbou, dostavbou alebo novou stavbou hoci i malého rozsahu. V prípade potreby je možné vhodnosť dostavieb overiť architektonickou alebo architektonicko-urbanistickou štúdiou. Pri akomkoľvek návrhu je nutné vylúčiť likvidáciu, poškodenie alebo negatívne ovplyvnenie pôvodného hmotovo-priestorového usporiadania objektov.

Pri objektoch NKP je nežiaduce akýmkoľvek spôsobom meniť ich pôvodné tradičné dispozičné členenie, meniť, odstraňovať a prestavovať pôvodné hodnotné prvky interiéru, ako sú trámové stropy, čierne kuchyne, pozostatky pôvodných vykurovacích telies, riešenie okenných a dverných otvorov, ich výplne atď., ako aj odstraňovať časti pôvodných konštrukcií. V odôvodnených prípadoch je možné adaptovať pôvodné priestory pamiatkových objektov v súvislosti s potrebami bývania, prípadne komerčného využitia. Akékoľvek úpravy interiéru však musia striktné spĺňať požiadavky na ich riešenie, použitie materiálu, technologické postupy, ktoré zabezpečia ochranu pamiatkových hodnôt a dobrý stavebnotechnický stav objektov.

Príprava a realizácia obnovy objektov, ktoré tvoria tradičnú skladbu zástavby, musí prebiehať na základe poznatkov o ich stavebnom vývoji a pamiatkových hodnotách.

Do tradičného výrazu zástavby v PZ negatívne vstúpila najmä výstavba domov, ktoré nahradili pôvodné objekty habánskej architektúry (súp. č. 496, 500, 501, 502), ale aj objekty, ktoré vznikli na pôvodne nezastavaných plochách (súp. č. 407 a 408). Tieto objekty nerešpektujú šírkové ani výškové parametre historickej zástavby. Regenerácia narušeného priestorového usporiadania nie je možná bez zásahu do hmoty rušiacich objektov formou zmenšenia ich šírky a výšky, prípadne ich odstránenia. Tieto objekty je preto potrebné ponechať na dožitie a v prípade ich celkovej výmeny novostavbu prispôbiť okolitej zástavbe v hmote aj výraze.

Je nepripustné:

- vytvárať nadstavby jestvujúcich objektov akýmkoľvek spôsobom (nadstavba celého podlažia, nadstavba koruny aj rímsy v rámci využitia podkrovia, ap.)
- vytvárať novostavby so zvýšeným suterénom či neprimerane zvýšenou rímou pre vytvorenie podchodnosti podkrovia, ap.
- vytvárať viacpodlažné novostavby
- prestrešovať dvory medzi jednotlivými objektmi
- zväčšovať šírku domov alebo vytvárať novú zástavbu na parcele
- zastavovať verejné a voľne prístupné priestranstvá a spojovacie uličky trvalými či dočasnými stavbami
- umiestňovať vo dvoroch rôzne prístrešky, altánky, garáže a iné trvalé či dočasné stavby

G 4 Požiadavky na zachovanie a ochranu dominant, siluety územia, pohľadových uhlov v rámci pamiatkového územia i v kontexte s okolitou krajinou (výber)

Habánsky dvor v Sobotišti je relatívne kompaktnou zástavbou, bez výrazného výškového členenia. Objekty netvoria v priamom zmysle výškové dominanty, jedine zvonica v pomere k najbližšej zástavbe vystupuje z blízkych pohľadov od východu a severu ako výškovo výrazný prvok. Hmotovou dominantou PZ je mlyn, ktorý je však výrazne vnímateľný až z blízkych pohľadov vnútri pamiatkového územia. Miera hustoty zástavby v PZ poskytuje minimálne možnosti narušenia všetkých priehľadov v zástavbe a pohľadov na objekty a časti územia PZ. Na zachovanie tohto stavu je prirodzene potrebné zamedziť akýmkoľvek zmenám urbanistickej štruktúry a priestorového usporiadania územia PZ, čo je predmetom určenia regulatívov aj v iných kapitolách zásad ochrany v PZ.

Hodnotné pohľadové uhly v rámci vnútra územia PZ vychádzajú najmä z centrálneho priestranstva, zo svahu pri zvonici smerom na východ (č.1) na mlyn a východnú časť PZ so záhradami v zadnej časti centrálnej radovej zástavby obce. Z toho istého miesta smerom na sever na zástavbu severnej časti hlavnej cestnej komunikácie (č. 2). Hodnotný pohľadový uhol (č. 3) sa naskytá z východného konca námestia pred radnicou smerom na západ na zvoničku a zástavbu okolo nej. Pre zachovanie týchto pohľadov je dôležité ponechať nezastavaný svah západne nad zvoničkou. Sugestívny pohľad (č.4) na kaplnku sa naskytá z komunikácie, ktorá vedie smerom od nej na východ cez „Habánsku uličku“ do obce. Pohľadový uhol (č. 5) z uličky pred uličnou fasádou rodinného domu súp. č. 500 smerom na severovýchod zaberá kompaktnú zástavbu pri tzv. „Habánskej uličke“, na stodolu a ľudový dom č. 497, ktoré sú NKP. Pohľadový uhol (č. 6) od „Kľúčárne“ smerom na juh zaberá pohľad na príjazdovú cestu a južnú časť územia PZ s ľudovým domom súp. č. 395, ktorý si zachoval charakteristickú siluetu habánskeho domu.

Vzhľadom na hustotu zástavby v PZ a malé rozdiely vo výške objektov, ktoré sa navzájom prekrývajú, z územia PZ okolitá krajina takmer nie je vnímateľná. Z toho dôvodu i pohľadové uhly z jej hraníc smerom dovnútra územia zachycujú prevažne iba okraje zástavby.

Najlepšie je územie PZ, ako aj časť obce a krajiny na východ od nej, vnímateľné pri pohľade (č. 7) od domu súp. č. 406, parc. č. 264/2, v blízkosti západnej hranice PZ. Pohľadové uhly pri vstupoch do PZ po hlavnej cestnej komunikácii od juhu (č. 8) a severu (č. 9) kvôli hustote a štruktúre zástavby poskytujú pohľady iba na prilahlé časti a ich objekty.

Nakoľko habánsky dvor je začlenený do urbanistickej štruktúry obce Sobotište a jeho územia, nemá veľký rozsah, netvorí výraznú siluetu, a z diaľkových pohľadov nie je jednoznačne vnímateľný. V smere od východu pohľad na PZ prekrýva centrálna zástavba obce, v smere od západu vysoká zeleň. Silueta kompaktnej zástavby dvora je čiastočne vnímateľná pri pohľade (č. 10) od severu, z pokračovania hlavnej cestnej komunikácie, ktorá z územia dvora smeruje ďalej na sever. Čiastkový záber na zástavbu PZ poskytuje aj pohľadový uhol (č. 11) vychádzajúci z miesta severozápadne od habánskeho dvora, na začiatku vysokou zeleňou zarasteného úvozu, ako aj z miesta juhozápadne od PZ (č. 12), zo svahu na južnom okraji sadov, ktoré sa rozprestierajú po celej západnej strane habánskeho dvora.

Existujúca silueta pamiatkovej zóny a pohľadové uhly na ňu a z nej sú predmetom pamiatkovej ochrany a je potrebné ich zachovať a nenarúšať výškovými stavbami. Preto je zástavbu v PZ potrebné ponechať v prízemnej výške a pri schvaľovaní stavebnej činnosti mimo nej, hlavne pri návrhu vyšších stavieb, je potrebné skúmať jej pôsobenie na popísané pohľadové uhly. V prípade ich možného narušenia takouto zástavbou ju podľa možností v navrhovanej výške neschváliť.

G 5 Požiadavky na primerané funkčné využitie územia a jednotlivých objektov.

Predmetom pamiatkovej ochrany v PZ je jej pôvodná, čiže obytná funkcia. Preto je potrebné v záujme zachovania „života“ ponechať využívanie kultúrnych pamiatok i ostatných objektov najmä formou trvalého bývania alebo rekreačného využitia za podmienok dodržiavania zásad ochrany pamiatkového fondu.

Iné ako obytné účely je možné pripustiť za predpokladu zachovania pôvodného interiérového a exteriérového architektonického výrazu, hmotovo-priestorového a dispozičného riešenia zástavby na parcele a pomere zastavanej a nezastavanej časti na parcele.

Nevyužívanie objektu je vždy 1. krokom k degradácii a postupnému zániku stavby, preto je nevyhnutné opusteným stavbám vo veľmi krátkom čase vrátiť pôvodnú alebo nájsť náhradnú funkciu adekvátnu stavu a hodnote objektu.

Objekty, aj územie v PZ môžu byť využívané predovšetkým v súvislosti s trvalým bývaním a rekreačnou funkciou. Vhodné je tiež využitie v súvislosti s cestovným ruchom a službami s ním súvisiacimi. Je nevhodné, aby sa objekty a prostredie pamiatkovej zóny využívali na výrobné podnikateľské účely, okrem budovy mlyna, kde by prinavrátenie pôvodnej funkcie bolo vítaným krokom. V princípe je potrebné zachovať nasledovné využitie objektov a územia:

- *obytná funkcia pôvodných ľudových domov*
- *hospodárske využitie maštali, stodôl a chlievov. Vzhľadom k tomu, že hospodárske budovy prestávajú postupne slúžiť svojmu pôvodnému účelu, pri ich zmene využitia je nutné zachovať všetky pôvodné stavebné konštrukcie a architektonické detaily a nové využitie tomuto podriaďiť. Nové využitie však musí byť predmetom posúdenia a schválenia Krajského pamiatkového úradu Trnava.*
- *Dvory, záhrady, ako aj voľné priestranstvá a prechodné uličky musia taktiež plniť svoju pôvodnú funkciu. Nie je prípustné tu vytvárať okrasné záhrady s upravovanými záhonmi a nevhodnými druhmi rastlín.*

Objekty v PZ možno využívať aj v súvislosti s rozvojom turistického ruchu (poskytovanie ubytovania, prípadne inštalácia expozícií tradičnej ľudovej kultúry, predvádzanie remesiel atď.)

G 6 Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu prvkov uličného a dvorového interiéru, fasád a strešnej krajiny a na aplikáciu nových architektonických a stavebných prvkov

G 6.1 Verejné priestranstvá, komunikácie, dvory a záhrady

Súčasťou územia pamiatkovej zóny sú cestné a pešie komunikácie, malé verejné priestranstvá, dvory a záhrady. Úprava týchto plôch musí byť v súlade s požiadavkami na ochranu pamiatkového fondu na zachovanie a obnovenie autentického výrazu habánskeho dvora.

Štruktúra verejných priestranstiev a komunikácií v zachovanej podobe je predmetom pamiatkovej ochrany, ich úprava a materiálové riešenie však v niektorých prípadoch nie je v súlade s historickým prostredím PZ, preto je nutné podľa možnosti riešiť tieto plochy v prírodných materiáloch (kameň, tehly, štrk, drevo atď.), aby im bol prinavrátený prirodzený výraz.

Sieť ciest a verejných priestranstiev pozostáva v prvom rade z hlavnej cestnej komunikácie, ktorá prechádza habánskym dvorom od severu na juh, ďalej je to ulička vedúca od kaplnky smerom na východ do centra obce, ulička vedúca od mlyna smerom na východ a severovýchod, kde sa napája na predošlú a krátka ulička, ktorá vedie od kaplnky na juhozápad. Všetky spomenuté komunikácie a uličky majú asfaltom spevnený povrch. Štruktúru komunikácií ďalej dopĺňajú úzke uličky medzi tromi radmi zástavby v centre PZ a spojovací chodník so schodmi, ktorý vedie na severozápad od zvonice. Tieto pešie komunikácie nemajú spevnené povrchy, spolu s malými verejnými plochami, ako sú námestíčko pred radnicou a mlynom pri zvonici a plocha medzi domami súp. č. 365 a 396 v južnej časti hlavnej cestnej komunikácie.

V prípade realizácie zmeny povrchov peších komunikácií, vstupov do dvorov a objektov je nutné prihliadnuť na pôvodnú „živelnosť“ tvorby týchto plôch a nevytvárať jednotný charakter a presne

ohraničený tvar chodníkov, ktorý by v konečnom dôsledku pôsobil v danom prostredí umelo a cudzorodo.

Dvory ako neoddeliteľná súčasť prostredia pamiatkovej zóny je potrebné chrániť v autentickej podobe roľníckeho, respektíve remeselníckeho dvora, prispôbenej súčasným potrebám. Ideálne riešenie týchto plôch je udržiavané zatrávnenie bez nevhodných cudzokrajných okrasných porastov, výrazných terénnych úprav a nevhodného členenia. Je nežiaduce vytvárať vo dvoroch rozsiahle spevnené plochy z akéhokoľvek materiálu.

Dvory a záhrady v PZ sú uzavreté a od verejných, či voľne prístupných priestranstiev oddelená rôznymi typmi oplotenia. Vyskytujú sa tu typické ploty s drôteného pletiva, nižšie typy oplotenia z betónových podmurovkách, prevažne z kovového materiálu, ale aj vysoké plné murované ploty. V zásade možno stanoviť, že toto špecifické prostredie, sú nevhodné akékoľvek typy nepriehľadných vysokých plotov, aj keď niektoré murované ploty pochádzajú z I. polovice 20. storočia. Ako najvhodnejšie typy sa javia nízke ploty alebo pohľadovo málo vnímateľné formy oplotenia. Týmto požiadavkám vyhovuje jednak nízky drevený plot jednoduchej latkovej konštrukcie s malou hustotou pribitých latiek, alebo pri potrebe vyššieho oplotenia, použitie ľahkých jednoduchých typov drôteného pletiva bez výrazných farebných úprav, ktoré esteticky nenaruší vzhľad pamiatkového územia. Je nevhodné budovať akékoľvek typy vysokých oplotení brániacich pohľadom v území PZ, ako aj ploty so súvislými základmi presahujúcimi nad úroveň terénu. Pri budovaní oplotenia a uzatvorenia záhrad a dvorov je nutné vychádzať zo súčasného stavu uzavretosti pozemkov s prihliadnutím na zámer typologicky sa priblížiť stavu oplotenia v prvej polovici 20. storočia. V prípade súčasných nevhodných murovaných alebo kovových oplotení, ako je to napríklad v prípade uzavretia pozemku pri rodinnom dome súp. č. 492 v celej dĺžke vysokým murovaným plotom, je potrebné ponechať ich na dožitie a nahradiť ich vhodnejšou formou.

Historická niveleta a konfigurácia terénu, ako doklad vývoja obce, sú predmetom pamiatkovej ochrany, preto je nežiaduce realizovať rozsiahle terénne úpravy. Všetky stavebné úpravy, či už verejných priestranstiev alebo jednotlivých objektov, sa musia jestvujúcej konfigurácii terénu prispôbiť.

Súčasťou územia pamiatkovej zóny nie je hodnotná historická zeleň. Zelené plochy mimo spomenutých komunikácií a priestranstiev, sú zastúpené len niekoľkými záhradami, keďže územie PZ je pomerne husto zastavané. Rozsiahlejšie zelené plochy sa nachádzajú mimo hraníc PZ, najmä na západ od nej. Vysoká zeleň je zastúpená len ojedinelými solitérmi drevín v nevhodných polohách. Existujúce záhrady v PZ sú využívané najmä na pestovanie poľnohospodárskych plodín, prípadne ovocných stromov, v niektorých prípadoch sa začínajú využívať ako okrasné plochy. Vzhľadom na nedostatok väčších zelených plôch, je nevhodné, aby sa existujúce plochy vysádzali hustou vysokou zeleňou, ktoré by bránili v pohľadoch na hodnotnú architektúru. Rovnako nežiaduce je vysádzať mohutné typy drevín v blízkosti stavieb, ktoré by mohli narušiť svojim koreňovým systémom. V záhradách je možné vysádzať nízke druhy ovocných stromov a úžitkových drevín, prípadne ich okrasných foriem, nie je vhodné vysádzať stálezelené a cudzokrajné typy okrasných rastlín. Výška zelene v záhradách prípadne ostatných plochách by nemala výrazne presahovať výšku zástavby. Na vyššie spomenutých verejných priestranstvách a peších komunikáciách, prípadne zelených pásoch pozdĺž ciest, je nežiaduce vysádzať trvalú zeleň a vytvárať na nich rozsiahle kvetinové záhony.

G 6.2 Fasády

Stavebné, technické, architektonické, prípadne iné úpravy chránených objektov sa môžu vykonať len v súlade s podmienkami určenými na obnovy pamiatkového fondu s cieľom trvalého zachovania ich hmotnej podstaty, autentického výrazu a primeraného využitia.

Pri všetkých formách obnovy sa vyžaduje zachovanie a zvýraznenie špecifických znakov pôvodnej architektúry v habánskom dvore, vychádzajúcej jednak z špecifického habánskeho staviteľstva, jednak z tradičnej ľudovej architektúry regiónu, pričom je potrebné používať netypizované konštrukčné prvky av čo najväčšej miere tradičné materiály a technologické postupy. Prvoradou podmienkou je zachovanie všetkých autentických historických fasád a ich jednotlivých architektonických článkov. Objekty, ktoré majú narušenú pôvodnú koncepciu riešenia fasád, je potrebné upraviť do vyhovujúcej podoby na základe pamiatkového výskumu, zachovaných analógií v obci a dobovej fotodokumentácie. Na historických objektoch je nutné zachovávať, obnovovať a v prípade narušenia regenerovať celú autentickú podstatu fasády – slohový výraz, členenie, rytmus, osovosť, tvaroslovné prvky, proporciu plôch, svetlosť a delenie otvorov, kompozičné vzťahy atď.

Pri úpravách povrchov fasád sa vyžaduje použitie takých materiálov a technológií, ktoré nespôsobujú zadržiavanie vlhkosti v murivách a nebránia ich odvetrávaniu. Takejto požiadavke ako aj požiadavkám na zachovania tradičného výrazu povrchov zodpovedá používanie tradičných materiálov, ako sú hlinená mazanícová omietka a vápenno-piesková omietka. Vzhľadom na absenciu hydroizolácie u väčšiny pôvodných hodnotných objektov, je potrebné pri obnove každého objektu riešiť jeho odvodnenie spôsobom, ktorý stavbu neohrozí, ani nenaruší jeho pamiatkové hodnoty.

Pri úprave povrchov murív vrátane plôch štítov sa vyžaduje zachovať alebo obnoviť pôvodný vzhľad omietok, ich hladkosť a zároveň plasticitu, kopírujúcu nerovnosti muriva. Je potrebné zachovávať a obnovovať všetky plastické a výtvarné prvky členenia a výzdoby fasád, ako sú šambrány a pasparty otvorov, hladené pásy na nárožiach, korunné rímasy, datovacie kartuše v štítoch, soklové pásy, výpusťky atď. Chýbajúce časti týchto prvkov doplní s dôrazom na zachovanie pôvodnej profilácie, poprípade vytvorí kópie podľa analógií z územia PZ. Konečnú úpravu povrchov je potrebné vykonať ručne aplikovaným náterom na báze vápna podľa tradičného vzoru zachovaného na objekte, prípadne analogicky podľa tradičného vzoru v pamiatkovej zóne.

Pri obnove a údržbe fasád sa vylučuje použitie omietok s obsahom cementu, aplikácia akýchkoľvek obkladov, ktoré sú v ľudovom prostredí cudzím prvkom, ako aj povrchových umývateľných, neprievzdušných náterov. Zateplovanie formou fasádnych obkladov je u objektov NKP neprípustné, pri objektoch dotvárajúcich prostredie iba v tom prípade, ak technické riešenie zabezpečí celkový výraz objektu adekvátny historickému prostrediu habánskeho dvora a nenaruší stavebno-technický stav objektov. Novodobé úpravy povrchov murív pamiatkovo hodnotných objektov drsnou brizolitovou, či inou cementovou omietkou je potrebné v plnom rozsahu odstrániť. Odstraňovanie nehodnotných úprav je nevyhnutné previesť šetrne tak, aby sa neznehodnotili ďalšie autenticky zachované časti objektu.

Opravu a dopĺňanie porušených murív je potrebné riešiť plnou pálenou tehloou spájanou vápenno-pieskovou maltou.

Pri obnove štítov treba postupovať ako pri obnove stien, zachovávať ich plastické členenie a výzdobu a osovosť otvorov. Potrebné je zachovať pôvodné škridlové ostrešie kryjúce korunnú rímdu oddeľujúcu

fasádnu stenu od vlastného štítu domu. Rovnako ako pri obnove fasád je neprípustné používať aj pri obnove štítov akékoľvek obklady, ako aj utilitárne oplechovania, okrajov štítov a deliaceho ostrešia.

Pôvodné výplne fasádnych otvorov je nutné zachovať v autentickej podobe a pri obnove odborne ošetriť. Pri výmene pôvodných pamiatkovo hodnotných okenných a dverných výplní z dôvodu ich nevyhovujúceho stavebno-technického stavu, je potrebné riešiť nové výplne ako rekonštrukčné kópie pôvodných. Pri povrchovej úprave pôvodných, ale aj nových výplní otvorov sa odporúča použitie náterov v tmavších odtieňoch hnedej, tradične používaných v prostredí PZ.

Nevhodné výplne okenných a dverných otvorov na pamiatkovo hodnotných objektoch, nezodpovedajúce svojim charakterom ani rozmermi tradičnému výrazu, je nutné perspektívne postupne nahrádzať vhodnými, podľa tradičných analógií v pamiatkovej zóne. Nové prvky sa vyžaduje osadiť do pôvodných otvorov. Ďalšie zmeny osadenia otvorov a utilitárne stavebné úpravy, napr. zväčšovanie, sú neprípustné, rovnako aj osádzanie veľkoplošných nečlenených okenných výplní a používanie netradičných materiálov, ako kovy a plast.

Obnova fasád na kultúrnych pamiatkach je možná len na základe pamiatkového výskumu (stavebno-historického, umelecko-historického).

G 6.3 Strešná krajina

Strechy, ktoré sa v habánskom dvore zachovali na pôvodných pamiatkovo hodnotných objektoch, sú svojím riešením jedinečné a charakterom vychádzajú z prostredia nemeckej meštianskej architektúry. Patria k najvýznamnejším aspektom, ktoré tvoria jedinečnosť habánskeho dvora. Ich tradičný výraz, vrátane ich tvaru, výšky a sklonu strešných rovín, presahu strechy, tvaru a riešenia komínov, charakteristické detaily a architektonické prvky, konštrukčné a technologické riešenie krovov a tradičný materiál je predmetom pamiatkovej ochrany. Je potrebné v záujme zachovania charakteristického výrazu pamiatkového územia pri opravách striech tieto prvky nemeniť. V prípade poškodenia krovovej konštrukcie pamiatkových objektov je možná lokálna výmena jednotlivých prvkov za rekonštrukčné kópie pôvodných častí. Využívanie podkrovia objektov v PZ je možné iba vtedy a do takej miery, ak to nenaruší autentický vzhľad a výraz strechy, jej výšky, sklonu, napojenia strechy na fasády a ďalšie stavebné a architektonické prvky vytvárajúce typický vzhľad strechy. V konkrétnych prípadoch, pri objektoch s menším sklonom striech je možné pre vytvorenie podchodnej výšky v podkroví zmeniť sklon strešných rovín tak, aby sa tvar strechy priblížil tradičným habánskym strechám zachovaným v pamiatkovej zóne. Na presvetľovanie podkrovných priestorov je potrebné v najväčšej miere využívať pôvodné okenné otvory v štítoch. Mimo objektov NKP a vytypovaných na zápis do ÚZPF je možné presvetlenie riešiť obmedzeným počtom strešných okien umiestnených na pohľadovo menej exponovanú strešnú rovinu, v odôvodnených prípadoch je možné použiť v zadnej časti zástavby na dvorovej strane strechy presvetľovací vikier, analogický vikierom používaným na vstup do podstrešia.

Na žiadnom objekte v prostredí habánskeho dvora sa už nezachovala pôvodná habánska strešná krytina zo „slamených šindľov“ napúšťaných riedkou hlinou. Ideálne pre územie pamiatkovej zóny by bolo použitie tohto originálneho materiálu, ktorého výroba však zatiaľ v súčasnosti po technologickej stránke nebola dostatočne zvládnutá. Z týchto dôvodov je pre územie PZ najvhodnejšie používanie keramickej škridly, ktorá sa v prostredí v súčasnosti vyskytuje najčastejšie. Nakoľko strechy značnej časti objektov sú pokryté nevhodnými betónovými a azbestovo-cementovými krytinami, je potrebné perspektívne ich nahradiť keramickou škridlou.

V súvislosti s obnovou a údržbou striech je neprípustné odstraňovať komínové telesá, súvisiace so staršími typmi vykurovacích zariadení. Časť komínov je nevhodne upravených, alebo má nevyhovujúci technický stav nadstrešných častí, prípade je nahradená nevhodnými utilitárnymi konštrukciami. Pri obnove pôvodných zachovaných komínov je potrebné dbať na zachovanie autentického konštrukčného materiálu a ich tvarového riešenia typického pre toto prostredie (ukončenie so zákrytmi rôzneho charakteru, rozmery, členenie tehlovou rímou atď.), podobne postupovať aj pri obnove upravených. Pri riešení vykurovania objektov je nutné dbať na využívanie pôvodných komínových telies.

Všetky objekty musia mať zabezpečený odkvapový systém na odvod dažďovej vody zo striech. Odkvapový systém musí byť riešený tak, aby bola zrážková voda odvedená od objektu a zároveň, aby vizuálne nenarúšal vzhľad a výraz objektov. v dostatočnej vzdialenosti od obvodových múrov. Zvody odkvapov je potrebné situovať v pohľadovo menej exponovaných častiach fasád, najmä v zadných častiach objektov.

G 6.4 Mobiliár verejných priestranstiev

Použitie novodobého moderného mobiliáru je v historickom prostredí pamiatkovej zóny neprípustné. V prípade nutnosti riešenia osvetlenia verejných priestranstiev a osadenia nádob na odpadky je potrebné navrhnuť veľmi jednoduchý tvar s použitím tradičných materiálov, spôsobom, ktorý bude minimálne narúšať charakter PZ. Návrhy riešení musia byť v rozpracovanosti konzultované s odbornými pracovníkmi Krajského pamiatkového úradu Trnava.

Sedenie na verejnom priestranstve je možné riešiť len formou drevených jednoduchých lavíc osadených, ak to dostatok priestoru dovoľuje, pred domami (na priedomí). Je nevhodné vytvárať akúkoľvek jednotnú koncepciu sedenia na verejnom priestranstve.

G 6.5 Reklamy a technické zariadenia

Reklama je v pamiatkovej zóne cudzorodým prvkom z dôvodu pôvodnej i pretrvávajúcej obytnej funkcie takmer všetkých objektov na jej území. Napriek tomu bude ojedinele pri zmene využitia na komerčné účely nutné označiť prevádzku. V tom prípade je potrebné „využiť“ ľudovú tvorivosť a jednoduché prevedenie, resp. tradičnú technológiu (napr. maľovanie na fasádu, na drevo, ap.) V žiadnom prípade nie sú prípustné svetelné reklamy, plastové a kovové tabule osadené na fasádu, veľkoplošné panely ani umelecké kované vývesné štíty. Reklama či oznam nesmie zásadne narušiť výraz a estetický stav objektu. Nie je prípustné osádzať reklamné a informačné technické zariadenia ani na verejné priestranstvá.

Reklama môže výlučne označovať len prevádzku, ktorá je v danom objekte alebo priestore. V žiadnom prípade nie sú prípustné akoukoľvek formou reklamy produktov jednotlivých firiem.

Návrh označenia prevádzky – reklama, prípadne iné informačné a technické zariadenie bude predmetom posúdenia Krajského pamiatkového úradu Trnava.

G 6.6 Iluminácia objektov

Iluminácia je moderný prvok zvýrazňujúci objekty v ich prostredí, ktorý nie je vhodný do tradičného ľudového prostredia, preto nasvetľovanie fasád jednotlivých domov takýmto spôsobom nie je prípustné.

Jediný objekt, ktorý by bolo možné v prípade nutnosti týmto spôsobom osvetliť, je objekt zvonice, ako v istom zmysle výškovú dominantu pamiatkového územia. Svetelné zdroje by však museli byť umiestnené tak, aby cez deň neboli vnímateľné a nenarúšali svojim industriálnym výrazom prostredie PZ. Pokiaľ túto podmienku nebude možné splniť, iluminácia zvonice je nežiadúca.

G7 Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu charakteru stavebných hmôt a materiálov, podmienky pre výber a použitie nových materiálov

Dochované tradičné stavebné hmoty a materiály, ako kameň, nepálená a pálená tehla, drevo, keramická krytina, hlinená a vápenno-piesková omietka a pod. sú predmetom pamiatkovej ochrany. Tvoria pamiatkovú hodnotu prostredia a v záujme zachovania autenticity pamiatkovej zóny je potrebné ich v čo najväčšej miere používať naďalej, predovšetkým pri objektoch NKP. Vzhľadom na odlišné nároky na využívanie objektov, predpokladáme potrebu používania takých materiálov a stavebných hmôt pri obnove a úprave objektov, ktoré nie sú tradičného charakteru. Používanie takýchto hmôt a materiálov je možné

G 8 Zásady diferencovaného prístupu k ochrane, obnove a údržbe objektov v pamiatkovom území.

Zvýšené požiadavky na ochranu, obnovu a údržbu, týkajúce sa zachovania všetkých prvkov architektonického výrazu exteriéru aj interiéru, priestorového a hmotového členenia, všetkých hodnotných prvkov a detailov, ako aj pôvodných remeselných a konštrukčných riešení, popisovaných v predošlých kapitolách, sa kladú predovšetkým na objekty NKP a objekty vytypované na zápis do ÚZPF.

Pri objektoch dotvárajúcich prostredie pamiatkovej zóny sa kladú nároky najmä na zachovanie pôvodného architektonického výrazu exteriéru, so všetkými pôvodnými prvkami. Interiér týchto objektov možno čiastočne prispôbovať potrebám a účelom ich využitia, za podmienok, že úpravy nebudú mať negatívny vplyv na ich stavebno-technický stav a neodrazia sa na riešenie exteriéru objektov. V prípade, že aj objekty dotvárajúce prostredie PZ obsahujú vo svojom interiéri významné pamiatkové hodnoty, je nutné akékoľvek úpravy objektov prispôbiť podľa možností potrebám ochrany týchto hodnôt.

Na objekty nenarúšajúce charakter pamiatkovej zóny sa nekladú zvýšené nároky na ochranu pamiatkového fondu, nakoľko ich architektonické riešenie nevytvára pamiatkové hodnoty. Pri ich obnove, údržbe a iných architektonických a stavebných úpravách je potrebné vykonávať tieto činnosti spôsobom, ktorý nenaruší charakter prostredia a zveľadí tradičný autentický výraz pamiatkového územia.

Objekty pôsobiace v území pamiatkovej zóny rušivo svojou architektúrou, proporciami i situovaním v rámci objektivej skladby územia, negatívne zasahujú všetky aspekty jeho pamiatkových hodnôt. Tvoria však stavebný fond územia a v dohľadnej dobe nie je možné uvažovať o ich odstránení. Pri úpravách ich fasád je potrebné riešiť ich ako nenápadné, jednofarebné bez uplatnenia dekoračných prvkov. Stavebné úpravy týchto objektov sú možné iba v tom prípade, ak prispievajú k potlačeniu ich rušivého vplyvu na prostredie PZ. Podľa možností v konkrétnych prípadoch je potrebné vykonať také sadové úpravy, ktoré by pomohli eliminovať negatívny estetický vplyv týchto objektov na pamiatkové hodnoty územia, pri dodržaní požiadaviek na úpravu zelene v PZ.

Konkrétne úpravy jednotlivých objektov, potrebné z hľadiska ochrany pamiatkového fondu v PZ sú špecifikované v kapitole F. 3

G 9 Zásady pre riešenie technickej infraštruktúry a dopravy v pamiatkovom území

Riešenie technickej infraštruktúry na území pamiatkovej zóny v súčasnosti zahŕňa, rozvody elektrickej, telekomunikačnej siete, rozvod plynu, prípadne iné inžinierske siete a technické rozvody. Prvoradou požiadavkou je, aby ktorákoľvek zložka technickej infraštruktúry v PZ nenarúšala pamiatkové hodnoty územia vyplývajúce z jej architektonickourbanistickej štruktúry a svojím riešením nekolidovala s požiadavkami na ochranu, obnovu a regeneráciu pamiatkového fondu v PZ.

Elektrická energetická sieť, podobne ako telekomunikačná sieť, je vsúčasnosti v pamiatkovom území vedená nadzemnými sieťovými rozvodmi, čo zásadným spôsobom vizuálne narúša vzhľad pamiatkovej zóny, preto je potrebné perspektívne riešiť tieto rozvody podzemnými vedeniami.

Čo sa týka ostatných inžinierskych sietí, je na území PZ vybudovaná len plynofikácia. Plynové potrubie je uložené pod povrchom a na jeho súčasné riešenie nie sú z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt osobitné požiadavky. Prívody plynu k jednotlivým objektom, je potrebné realizovať tak, aby súčasti prívodov boli umiestnené pod povrchom, v žiadnom prípade nesmú byť vedené po fasádach objektov. V prípade osádzania plynomerov, ako aj ďalších prvkov infraštruktúry, sa ako veľmi problematická javí skutočnosť, že mnohé z najhodnotnejších objektov na území PZ nemajú žiadne zázemie a ich parcela má len rozsah ich pôdorysu. Plynomery osádzať spôsobom, ktorý čo najmenej naruší výraz uličného interiéru. Pri nepamiatkových objektoch ich v prípade absencie predzáhradiek možno osádzať na fasády s dodržaním požiadavky primeraného zásahu do hmoty objektu a vhodného osadenia na objekt tak, aby esteticky nepôsobili rušivo (napr. soklové murivo). Vhodnejšie je osádzať plynomery v rámci oplotenia parciel a dvorov, ak existuje, do skriniek z vhodného materiálu, spĺňajúceho estetické požiadavky na použitie v pamiatkovom území. V prípade pamiatkových objektov a objektov vytypovaných na zápis do ÚZPF je pri osádzaní plynomerov prípadne iných súčastí infraštruktúry (telekomunikačné a elektrické rozvodnice atď.) nutné dbať na maximálnu elimináciu zásahov do hmoty objektu a jeho fasád.

Na území pamiatkovej zóny nie je vybudovaný vodovod, splašková ani dažďová kanalizácia. Negatívne na technický stav pamiatkového fondu v PZ obzvlášť vplýva absencia dažďovej kanalizácie. Konfigurácia terénu v PZ, najmä svah v západnej časti, klesajúci smerom na východ k rovnej ploche, spôsobuje, že zrážkové vody podmáčajú pôdu a základy objektov v PZ. Odvodnenie habánskeho dvora čiastočne riešil mlynský náhon, ktorý je však v súčasnosti na dlhšom úseku zasypaný. Východnú časť pamiatkového územia však bez dažďovej kanalizácie nie je možné uspokojivo odvodniť. V prípade budovania dažďovej a splaškovej kanalizácie je potrebné dbať na zachovanie autentickej podoby komunikácií a otvorených priestranstiev. Nie je vhodné budovať dažďovú kanalizáciu formou otvorených rigolov a žlabov, kanalizačná sieť musí byť uzavretá. V súvislosti s možným riešením odvodnenia územia PZ je potrebné vziať do úvahy celkové, alebo čiastkové obnovenie funkcie vodného náhonu.

Lokálne je možné v jednotlivých prípadoch riešiť odvodnenie formou trativodov, čo však závisí od charakteru podložia v tej ktorej časti PZ.

V prípade výmeny dožitých alebo modernizácie a rozširovania existujúcich častí infraštruktúry, ako aj budovania absentujúcej infraštruktúry, je potrebné riešiť ich v zmysle požiadaviek na ochranu pamiatkového fondu.

Pozitívnym faktom je, že cez územie PZ vedie len cestná komunikácia miestneho významu a pamiatková zóna nie je ovplyvňovaná nežiadúcimi účinkami nadmernej dopravy.

G10 Zásady pre riešenie novej zástavby v pamiatkovom území

Možnosti výstavby nových objektov na území pamiatkovej zóny sú zásadne obmedzené požiadavkou na zachovanie autentickej podoby urbanizmu a tradičnej objektovej skladby zástavby. Vzhľadom na malý rozsah pamiatkového územia a hustotu zástavby, je novú výstavbu možné realizovať iba v minimálnej miere na presne vymedzených parcelách a za konkrétne určených podmienok na zástavbu. Jedná sa o dva prípady, na parcele č. 301 a parcele č. 342. V prípade parcely č. 301 pri severnej hranici PZ, sa jedná o možnosť dostavby objektu severne oproti dom súp. č. 411 situovanom na tej istej parcele. Pôvodne sa jednalo o ľudový dom (staré súp. č. 126), ktorého východná polovica bola odstránená. V prípade, že vznikne potreba tento objekt rozšíriť, je možné ho dostavať v intenciách existujúceho zbytku pôvodného objektu. Na parcele č. 342, ktorá sa nachádza medzi domami súp. č. 502 a 503, stál do konca 70-tych rokov 20. storočia ľudový dom so starým súpisným č. 113, pre zlý stavebno-technický stav bol asanovaný. V prípade požiadavky je možné v jeho pôdorysnom rozsahu, ktorý je na katastrálnej mape územia stále zaznačený, vybudovať nový objekt, pri architektonickom riešení ktorého je potrebné inšpirovať sa pôvodným objektom podľa zachovanej fotodokumentácie., zachovávajúce výšku, šírkové rozmery, riešenie fasád a strechy.

Pri realizácii prípadnej novej výstavby je potrebné používať materiály, ktoré svojimi estetickými aj technickými vlastnosťami nebudú narušovať pamiatkové hodnoty PZ.

Krajský pamiatkový úrad Trnava určí pre každý konkrétny prípad požiadavky na realizáciu novostavby, či je takáto výstavba možná a za akých podmienok.

G11 Požiadavky na zachovanie, ochranu a prezentáciu archeologických nálezísk

V katastri obce sa evidujú archeologické lokality z obdobia praveku až novoveku, a samotná obec sa spomína v polovici 13. storočia. Keďže priamo na území PZ sa v minulosti vykonalo niekoľko archeologických výskumov, ktoré odkryli doklady o výrobnej činnosti habánov a ich živote, je pravdepodobné, že pri zemných prácach súvisiacich so stavebnou činnosťou v území pamiatkovej zóny, by mohli byť odkryté archeologické nálezy a náleziská. Preto je nutné v závislosti od charakteru stavby a rozsahu zemných prác s ňou súvisiacich vykonať archeologický výskum za účelom záchrany a dokumentácie archeologických nálezov. Podmienky archeologického výskumu a spôsob nakladania s nálezmi určí pre každý prípad osobitne vo svojom rozhodnutí Krajský pamiatkový úrad Trnava. V prípade odkrytia nehnuteľného archeologického nálezu významnej historickej a pamiatkovej hodnoty je možné uvažovať o jeho prezentácii vhodným spôsobom.

H. PRÍLOHY

H.2. Fotodokumentácia Fotodokumentácia súčasného stavu PZ Dobová historická fotodokumentácia Letecká fotografia územia obce (pozri aj:

<http://maps.google.sk/maps?q=soboti%C5%A1te,+slovensko&hl=sk&ie=UTF8&ll=48.733061,17.404736&spn=0.005725,0.009645&sl=48.669026,19.699024&sspn=4.005236,5.174561&t=h&hnear=Soboti%C5%A1te&z=17&iwloc=A>

H.3. Grafická dokumentácia Výkres č. 1: Vymedzenie územia pamiatkovej zóny -širšie vzťahy – mierka 1:2880

Výkres č. 2: Vyhodnotenie objektovej skladby a súčasného stavu využitia územia pamiatkovej zóny

Výkres č. 3: Vyhodnotenie veku a stavebno-technického stavu objektov v pamiatkovej zóne – mierka 1:1000

Výkres č. 4: Vyhodnotenie pamiatkových hodnôt územia pamiatkovej zóny – zásady pamiatkovej ochrany – mierka 1:1000
Výkres č. 5: Výrez z katastrálnej mapy obce s vyznačeným územím pamiatkovej zóny – mierka 1:2880
Výkres č. 6: Výrez z historickej pozemkovej mapy z roku 1900 – mierka 1:1000

H.4. Oznámenie Krajského úradu v Trnave o vydaní všeobecne záväznej vyhlášky č. 1/1999 z 2. júna 1999 o vyhlásení časti územia obce Sobotište, časť Habánsky dvor za pamiatkovú zónu, uverejnené vo Vestníku vlády SR, Čiastka 7/1999, strana 11 – kópia

3.5.4.2 Ostatné kultúrno-historické pamiatky v obci

Ostatné pamiatky v obci zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF):

P.č.	Názov	Čís. ÚZPF	Doba vzniku	Vyhlás.	Prevl. sloh	Parc. čís.	Súpis. číslo	Stav technický
1.	Tabuľa pamätná Jurkovič Samuel	740/0	1947	1963	-	350	96	dobrý
2.	Dom pamätný	741/1		1963	-	615	238	vyhovujúci
3.	Dom pamätný Tabuľa pamätná	741/2	1948	1963	-	615	238	vyhovujúci
4.	Fara pamätná	743/1	19.stor.	1963	-	68/2	305	vyhovujúci
5.	Fara pamätná Tabuľa pamätná	743/2	1937	1963	-	68/2	305	dobrý
6.	Fara Tab. pamätná	743/3	1948				305	dobrý
7.	Kaštieľ a park Kaštieľ	748/1	1663	1963	barok	128	11	vyhovujúci
8.	Kaštieľ a park Park	748/2	19.stor.	1963	klasicizmu s	129/3,4	11	vyhovujúci
9.	Kostol ev. a. v.	749/0	19.stor.	1963	klasicizmu s	74/1	-	vyhovujúci
10.	Cintorín židovský	750/0	18.stor.	1963	barok neskorý	27/1, 9043	-	dezolátny
11.	Kúria	10962/0	v pol. 19.stor.	1996	klasicizmu s	156	35	dezolátny

Zoznam objektov mimo pamiatkovej zóny, ktoré sú navrhované na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR

- dom č. 82 tzv. malý kaštieľ (parcela č. 188/1,2) – poschodová kúria pôdorysného tvaru „L“ s manzardovou valbovou strechou smerom do ulice

Okrem objektov kultúrnych pamiatok v obci zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a ochranného územia PZ Habánsky dvor, určil Pamiatkový ústav nasledovné objekty, ktoré doporučuje zachovať a chrániť ako v hmotovo-priestorovej štruktúre tak aj v dobovom výraze fasád (stváranie historických omietok, zachovaní slohových výplní okien a dverí):

- kúria pri ceste v smere na Senicu, ktorá obsahuje tri samostatné bytové jednotky – č. 27,29 a 30
- kúria pri ceste v smere na Senicu č.60
- svojpomocne vybudovaný historický objekt – č. 7
- typická hĺbková zástavba domov orientovaných štítom do ulice, nap. č.109,116, 118, 277,433,
- domy šírkovo orientované do ulice č.298, 297, 253,262,445
- jedinečná poschodová kúria pri ceste smerom na Vrbovce – dom č.143
- jedinečný v obci zachovaný dom s výškou pri ceste v smere na Vrbovce – dom č.217

Vzhľadom na predpokladaný výskyt archeologických nálezísk, je potrebné vykonať na všetkých stavbách v priestore Pamiatkovej zóny Habánsky dvor, ktorých súčasťou sú zemné práce, archeologický výskum, ktorý bude pozostávať z podrobného archeologického prieskumu a terénneho výskumu. V záujme ochrany archeologického kultúrneho dedičstva je stavebník povinný pri každej stavbe vyžadujúcej si zemné práce, v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v každom stupni územného a stavebného konania požiadať príslušný krajský pamiatkový úrad o stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk.

- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk je potrebné aby: „Investor 1 stavebník si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických pamiatok“.

3.2.2 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny vychádzajú zo zákona č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody, ako aj z „Konceptie územnej ochrany prírody a krajiny SR“, v ktorej sú špecifikované pripravované návrhy na vyhlásenie chránených území prírody. V zmysle uvedeného zákona sa v katastrálnom území obce Sobotište nachádzajú nasledovné chránené územia:

- Lipnica – Savarka – chránený areál

V zmysle návrhu „Konceptie územnej ochrany prírody a krajiny SR“ z decembra 1997 v štádiu prípravy na vyhlásenie sú dve lokality v katastrálnom území obce Sobotište zapísané v okrese Senica pod poradovým číslom 5. a 6.:

- Kaštieľska hora – Malejovský les – časť
- Kaštieľska hora - „prírodná rezervácia“

Pre zachovanie a postupné zlepšenie kvality krajinného a sídelného prostredia sú v katastrálnom území obce navrhnuté ekologicky hodnotné plochy na začlenenie do siete prvkov ekologickej stability v rámci miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES), pričom sú navrhnuté opatrenia pre obmedzenie funkčného využívania týchto plôch za účelom zachovania biologickej diverzity a prírodných hodnôt územia. Súčasťou opatrení je návrh na dobudovanie vegetačný doprovod pozdĺž

vodných kanálov, potokov a poľných ciest (navrhované lokálne biokoridory), tak aby plnili funkciu migrácie v systéme ekologickej stability a ozelenenia krajiny.

ÚSES je ponímaný ako prostriedok na to, aby boli v krajine vymedzené minimálne plochy zaistujúce podmienky pre zachovanie biodiverzity a prirodzeného genofondu, pričom tvorí jeden z hlavných nástrojov pre riešenie priestorových väzieb v rámci ekologickej optimalizácie využívania krajiny.

Pri rozvoji územia zabezpečiť:

- funkčnosť prvkov ÚSES zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery -Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokradové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m; stanoviť minimálnu vzdialenosť zástavby od týchto prvkov RÚSES,
- v riešených lokalitách rešpektovať v maximálnej možnej miere prvky rozptýlenej krajinej zelene a interakčné prvky (remízy, vetrolamy, stromoradia, mokrad'ové plochy, plochy krovinnej a drevinnej vegetácie), ktoré ako prvky interakčnej siete podporujú ekologickú stabilitu a sú predpokladom druhej rozmanitosti územia,
- pri návrhu cestnej siete v maximálnej možnej miere využiť existujúce nespevnené cesty, novú cestnú sieť nenavrhovať na úkor existujúcej drevinnej zelene, -pri projektoch sadových úprav a ich následnej realizácii uprednostniť pôvodné druhy drevín,
- územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (napr. výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridormi inžinierskych sietí,
- vytvoriť také usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovaných obytných alebo rekreačných zón, ako i iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi,
- -pri návrhoch nových komunikácií navrhnuť dostatok izolačnej zelene.

3.2.3 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Požiadavky na ochranu a tvorbu životného prostredia vychádzajú zo zásad, princípov, predpokladov a požiadaviek formulovaných v právnych normách pre jednotlivé zložky životného prostredia - ovzdušie, voda, horniny, pôda, organizmy (človek, fauna, flóra)

Ochrana a tvorba životného prostredia sa realizuje prostredníctvom nástrojov akými sú - ekologická stabilita, únosné zaťaženie územia, trvalo udržateľný rozvoj.

Na území obce je potrebné:

- vylúčiť negatívne vplyvy dopravy na životné prostredie v obci reorganizáciou základného komunikačného systému obce. Základným princípom reorganizácie je vylúčenie tranzitnej (nákladnej aj osobnej) dopravy z obce a presmerovanie do polôh mimo zastavané územie obce
- rešpektovať ochranné pásmo od hospodárskeho dvora vo vzdialenosti 200 m od obytnej zóny
- sledovať zdroje znečistenia ovzdušia v obci
- obmedzovať vznik odpadov

- v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch zabezpečiť vypracovanie POH obce a zosúladiť s POH vyššieho územného celku
- zabezpečiť podmienky pre separovaný zber odpadov
- Skládka komunálneho odpadu Garajka je na základe výpisu z informačného systému environmentálnych záťaží registrovaná ako „sanovaná/rekultivovaná lokalita/pravdepodobná environmentálna záťaž, ktorá môže negatívne ovplyvniť ďalší rozvoj územia

3.2.3.1 Plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu

V k. ú. obce sú evidované zosuvné územia (viď výkres č. 2,4), ktoré si vyžadujú zvýšenú ochranu

3.3 Vymedzenie zastavaného územia obce

3.3.1 Súčasné hranice zastavaného územia obce

Hranica súčasne zastavaného územia je vedená nasledovne (v smere hodinových ručičiek od severného okraja zastavaného územia):

- severnú hranicu tvorí línia od potoka Teplica pozdĺž záhrad na druhú stranu cesty na Vrbovce
- severovýchodná hranica je vedená v dlhej línii pozdĺž záhrad rodinných domov, prechádza pozdĺž oplotenia cintorína vo svahu, ďalej pokračuje za záhradami rodinných domov, prechádza na druhú stranu cesty smerom na Myjavu, pokračuje k ihrisku až k ceste smerom na Kunovskú priehradu od toho bodu prechádza kolmo k toku Teplica a prechádza na druhú stranu potoka Teplica
- južnú hranicu tvorí línia od potoka Teplica pozdĺž toku, ktorý slúžil ako mlynský náhon, pokračuje poza oplotenia záhrad, lemuje tok odvodňovacieho kanála smerom južným, odkláňa sa západným smerom k ceste II/500, prechádza na druhú stranu cesty II/500 a pokračuje smerom severným pozdĺž plotov záhrad
- hranica pokračuje západným smerom a prakticky kopíruje oplotené areály RD po južnej a severnej strane cesty II/581
- západnú hranicu tvorí línia pozdĺž oplotenia záhrad až k potoku Teplica, kde kopíruje jeho pravý breh a napája sa na východzí bod severnej hranice.

3.3.2 Navrhované územie na zástavbu

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú vymedzené nasledovne:

- lokalita Za potokom – 3,2 ha
- lokalita Podlužie – 3,9 ha
- Lokalita č. 1 Podlužie I. Bývanie v rodinných domoch 2,13 ha
- Lokalita č. 3 Padelky za mlynom Zmiešané územie OV+výroba 5,77 ha
- Lokalita č. 4 Za Teplicou Bývanie v rodinných domoch 1,51 ha
- Lokalita 1A Padelky za mlynom Zmiešané územie bývania a služieb 5,77ha
- Lokalita 1B Padelky za mlynom Zmiešané územie bývania a služieb 0,80ha
- Lokalita 1C Padelky za mlynom Zmiešané územie bývania a služieb 1,03ha
- Lokalita 2A Podlužie III Plochy bývania v rodinných domoch 0,12ha
- Lokalita 5 Nad horňanskými humnami Plochy bývania v RD 6,36ha
- Lokalita 6 Sever Plochy bývania v rodinných domoch 1,95ha

3.4 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Medzi ťažiskové limity a obmedzenia územného rozvoja dotknutého územia patria limity, ktoré vyplývajú z právnych noriem

3.4.1 Pamiatková zóna

Krajský úrad v Trnave všeobecne záväznou vyhláškou č. 1/1999 z 2. júna 1999 vyhlásil časť územia obce Sobotište, časť Habánsky dvor za pamiatkovú zónu s ochranným pásmom.

Pre pamiatkovú zónu boli vypracované „Zásady ochrany pamiatkového územia Sobotište – Pamiatková zóna „habánsky dvor“, ktoré nadobudli účinnosť 01.05.2010.

3.4.2 Chránené územia ochrany prírody

V riešenom území sa z hľadiska ochrany prírody vyskytujú nasledovné územia, ktoré si vyžadujú ochranu:

- Severná časť katastrálneho územia leží v CHKO Biele Karpaty, ktoré v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. sú zaradené do II. stupňa ochrany.
- V k.ú. obce sa nachádza chránené územie kategórie chránený areál Lipnica – Savarka, o celkovej rozlohe 0,6449, ktorý bol vyhlásený Rozhodnutím OÚŽP Senica č. 769/OÚŽP/149/1992 z 18. novembra 1992 s platnosťou od 7.12.1992

Návrh na vyhlásenie dvoch lokalít zapísaných v okrese Senica pod poradovým číslom 5. a 6. Sú to lokality v katastrálnom území obce Sobotište:

- Kaštieľska hora – Malejovský les – časť - „chránený areál“ (CHA)
- Kaštieľska hora - „prírodná rezervácia“

3.4.3 Chránené územia vyplývajúce z RÚSES

Za ekologické limity sú v územnom pláne považované základné prvky kostry ekologickej stability, ktoré tvoria:

- regionálny biokoridor hydrický na toku Chvojnica,
- genofondové plochy: C 5 Chvojnica
- E 15 Úhory pri Bílkovcoch
- E 16 Chvojnica I

a navrhovaných 10 lokálnych biocentier, 1 regionálne biocentrum a 6 lokálnych biokoridorov, z toho 3 hydrické biokoridory.

- Biocentrum č. 1 – Havraní Ovčinec
- Biocentrum č. 2 – Šlachovec
- Biocentrum č. 3 – Dráhy
- Biocentrum č. 4 – Brezy
- Biocentrum č. 5 – Šedivá strana
- Biocentrum č. 6 – Zezuliny
- Biocentrum č. 7 – Nad horniackymi humnami

- Biocentrum č. 8 – Padelky za mlynom
- Biocentrum č. 9 – Nad cintorínom
- Biocentrum č. 10 – Diely od Prietrže
- Biocentrum č. 11 – Kaštieľska hora

V území katastra obce je navrhovaných 8 trás lokálnych biokoridorov (LBk), z toho sú 4 LBk hydrické.

- Biokoridor č. I
- Biokoridor č. II
- Biokoridor č. III
- Biokoridor č. IV a IVa
- Biokoridor č. V
- Biokoridor č. VI
- Biokoridor č. VII
- Biokoridor VIII

3.4.4 Poľnohospodárska a lesná pôda

Ochrana PPF pred odňatím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely vyplýva zo zákona č. 220/2004 Z. z.

Hydromelioračná výstavba je v zmysle § 7 zákona č. 220/2004 Z. z. dôvod pre sprísnenú ochranu.

- závlahy na výmere 145 ha
- odvodnenia na výmere 300 ha, z nich sú funkčné len na výmere 40 ha

Lesná pôda

Ochrana LP sa uplatňuje v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch.

3.4.5 Ochranné pásmo hospodárskeho dvora

- vzhľadom na ustajnenú kapacitu hospodárskych zvierat a hospodárenie s exkrementami sa odporúča pre hospodársky dvor č. 1 PHO 200 m od zdroja.

Ochranné pásma dopravných zariadení

Rešpektovať ochranné pásma ciest v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon)

Kategória komunikácie	Druh územia	Veľkosť ochranného pásma
Cesta II. triedy	mimo zastavané územie	25 m od osi komunikácie
	zastavané územie	10 m od osi komunikácie
Cesta III. triedy	mimo zastavané územie	20 m od osi komunikácie
	zastavané územie	10 m od osi komunikácie
Komunikácie v rámci obce	zastavané územie	6 m od okraja komunikácie

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Katastrálnym územím sú trasované vedenia elektrizačnej sústavy s ochrannými pásmami, ktoré sú vymedzené v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43 Ochranné pásmo:

- nad 400 kV vzdušné vedenie 35m od krajného vodiča
- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m od krajného vodiča
- od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m od krajného vodiča

- od 35 kV do 110 kV vrátane 15m od krajného vodiča
- od 1 kV do 35 kV vrátane 10 m od krajného vodiča

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike § 79 Ochranné pásmo a § 80 Bezpečnostné pásmo je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení:

- v zastav. území do 0,4 MPa 1 m ochranné pásmo
- plynovod do DN200 4 m ochranné pásmo
- plynovod DN201 - 500 8 m ochranné pásmo
- technologické zariadenia 8 m ochranné pásmo
- do DN 150 s tlakom nad 4 MPa 50 m bezpečnostné pásmo
- do DN 350 s tlakom 0,4 - 4 MPa 20 m bezpečnostné pásmo
- v nezastavanom území s tlakom nižším 0,4 MPa 10 m bezpečnostné pásmo
- regulačná stanica 50 m bezpečnostné pásmo

Ochranné pásmo vodovodných zariadení, vodných tokov a vodných zdrojov

- pri návrhu jednotlivých lokalít dodržať ochranné pásma všetkých existujúcich a navrhovaných VH zariadení nachádzajúcich sa v území v zmysle zákona č. 442/2002 Z. .z o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách
 - rešpektovať ochranné pásmo toku Teplica v šírke 10 m obojstranne od brehovej čiary
 - rešpektovať ochranné pásmo drobných vodných tokov a melioračných kanálov v šírke 5 m obojstranne od brehovej čiary

Ochranné pásmo lesa

V zmysle zákona č. 326/2005 o lesoch § 10 Ochranné pásmo lesa je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku

Ochranné pásmo cintorínov

V zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo cintorína v rozsahu 50 m.

3.5 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na chránené časti krajiny

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na verejnoprospešné stavby:

2. Plocha pre trafostanicu

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov:

1. Plochy na lokalite Za potokom

2. Plochy na lokalite Podlužie

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na chránené časti krajiny:

1. Kaštieľska hora – Malejovský les – časť - „**chránený areál**“ (CHA) na ploche 158,0 ha,
2. Kaštieľska hora - „**prírodná rezervácia**“ na ploche 20,0 ha

3.6 Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN – Z

Územný plán obce uvažuje s rozvojom územia pre funkciu bývania, podnikateľských aktivít, rekreácie, ktoré doteraz neboli prevarené na zonálnej úrovni. Vzhľadom na vyvíjajúce tlaky na využitie územia ako aj rozsah navrhovaných plôch, je potrebné na základe vyhodnotenia reálnych proporčných nárokov na rozvoj jednotlivých funkčných zložiek, vypracovať pre nasledovné časti obce overovacie a prehlbujúce dokumentácie na zonálnej úrovni:

- obytná zóna lokalita – Za potokom
- obytná zóna lokalita – Podlužie
- obytná zóna lokalita – nad horňanskými humnami
- centrálny priestor
- výrobná zóna pre podnikateľské aktivity (hospodársky dvor č. 2 a náväzné plochy)
- Regulačné bloky C₆ a C₈ UŠ
- Regulačný blok C₁₀ C₁₁ C₁₂ UŠ
- Regulačný blok D₅ D₆ D₇ UŠ
- Regulačný blok O₄ R₅ UŠ

3.7 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov sú tieto:

3.7.1 Verejno-prospešné stavby dopravné

3. Obslužné komunikácie

3.7.2 Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva

1. Prívodné vodovodné potrubie
2. Vodovodná sieť v obci
3. Kanalizačné potrubia

3.7.3 Verejno-prospešné stavby energetiky a spojov

1. Výstavba trafostanice ako náhrada za zrušenú TS 61 – 10 630 kVA v lokalite Podlužie

3.7.4 Verejno-prospešné stavby odpadového hospodárstva

1. Rekultivácia skládky Garajka

Verejnoprospešné stavby ZD 1/2013

02. Obslužná komunikácia
03. Premostenie
04. Vodovod
05. Kanalizácia
06. Telekomunikácie
07. Plynovod
08. Trafostanica
09. Vedenie 22kV