



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZOHOR

ZMENY A DOPLNKY Č. 5

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Zohor (spracovateľ: ATELIÉR OLYMPIA),
schválený uznesením OZ č. 28 zo dňa 29.11.2002

Obsah:

A. Smerná časť:

Pozn.: Bol zmenený aj názov časti z pôvodného názvu „A. Textová časť“.

1. Úvod - hlavné ciele riešenia ÚPN (str. 5)

- 1.1 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 5)
- 1.2 Postup spracovania ÚPN obce, údaje o súlade riešenia so zadaním (str. 5)
- 1.3 Základné údaje o zmenách a doplnkoch ÚPN obce (str. 5)

2. Vymedzenie riešeného územia (str. 6)

- 2.3 Vymedzenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 5“ (str. 6)

3. Vzťahy vyplývajúce zo záväzných územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a vypracovaných rozvojových podkladov (str. 6)

- 3.1 Vzťahy vyplývajúce z ÚPN regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (str. 6)
- 3.2 Ostatné podklady a materiály (str. 10)

8. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce (str. 10)

- 8.1 Demografický a socio-ekonomický vývoj (str. 10)
- 8.3 Bývanie, bytový fond (str. 10)

9. Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 10)

14. Návrh riešenia dopravnej vybavenosti (str. 11)

- 14.1 Cestná doprava (str. 11)
- 14.2 Železničná doprava (str. 11)
- 14.3 Pešia a cyklistická doprava (str. 11)

15. Návrh riešenia technickej vybavenosti (str. 12)

- 15.1 Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia (str. 12)
- 15.2 Energetika (str. 13)
- 15.3 Elektronická komunikačná sieť a zariadenia (str. 15)
- 15.4 Špeciálna vybavenosť (str. 15)

18. Vyhodnotenie použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na iné účely (str. 17)

Pozn.: Bol zmenený aj názov kapitoly z pôvodného názvu „Vyhodnotenie použitia PPF a LPF na iné účely“.

18.1 Odňatie poľnohospodárskej pôdy (str. 17)

Pozn.: Bol zmenený aj názov kapitoly z pôvodného názvu „Odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu“.

Grafické prílohy (samostatné):

- 1. Širšie územné vzťahy regionálneho charakteru M 1: 100 000
- 4. Návrh dopravnej vybavenosti obce M 1: 5 000
- 5. Návrh technickej vybavenosti obce – vodné hospodárstvo M 1: 5 000
- 6. Návrh technickej vybavenosti obce – energetika a spoje M 1: 5 000
- 7. Návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability v záujmovom území obce M 1: 5 000
- 8. Návrh odňatia poľnohospodárskej a lesnej pôdy M 1: 5 000

Pozn.: Bol zmenený aj názov výkresu z pôvodného názvu „Návrh odňatia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu“.

B. Závazná časť:

A. Urbanistická koncepcia ÚPN obce (str. 21)

B. Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 21)

C. Regulatívy urbanistického riešenia (str. 21)

C.1 Regulatívy pre funkčný rozvoj katastrálneho územia obce (str. 21)

C.2 Regulatívy pre funkčný rozvoj územia obce (str. 21)

C.3 Zachovanie kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia (str. 22)

C.4 Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú hodnotu územia (str. 23)

C.5 Regulatívy pre rozvoj bývania (str. 23)

C.6 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti (str. 24)

C.7 Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie (str. 24)

C.8 Regulatívy pre rozvoj výroby (str. 24)

C.9 Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti (str. 24)

C.10 Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti (str. 25)

C.11 Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie (str. 26)

C.12 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 26)

C.13 Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy a záberov lesnej pôdy pre rozvojové funkcie obce (str. 26)

D. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb (str. 27)

D.1 Urbanisticko-architektonické regulatívy pre riešenia jednotlivých súborov bývania (str. 27)

D.2 Urbanisticko-architektonické regulatívy pre riešenia jednotlivých súborov a stavieb občianskej vybavenosti (str. 29)

E. Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 29)

E.1 Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov (str. 29)

E.2 Verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN obce (str. 29)

F. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko-architektonických, inžinierskych a krajinnno-sadovnických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia (str.30)

F.1 Riešenie jednotlivých rozvojových funkčných zón a stavieb ÚPN obce (str. 30)

F.2 Návrh prípravy ďalších materiálov bez určenia časovej priority – podľa potreby prípravy a realizáciu (str. 30)

F.3 Legislatívne opatrenia (str. 30)

G. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 30)

G.2 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Zohor (str. 30)

G.3 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb „Zmien a doplnkov č. 5“ (str. 31)

Grafické prílohy (samostatné):

2. Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ÚSES M 1: 25 000

3. Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1: 5 000

Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie.

ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Názov dokumentácie

ÚPN obce Zohor - Zmeny a doplnky č. 5 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 5“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Zohor, Obecný úrad Zohor, Nám. 1. mája 1, 900 51 Zohor

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Jana Zlámalová, Novackého 6, 841 04 Bratislava (registračné číslo: 219).

Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o., Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 5“

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole 1. prehľadné zhrnutie spracovania ZaD ÚPN obce. Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Záväzná časť je spracovaná formou ZaD všetkých kapitol záväznej časti platného ÚPN. Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výrezy výkresov platného ÚPN.

Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.

Použité skratky a termíny

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ÚPP = územno-plánovacie podklady

UŠ = urbanistická štúdia

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ZaD = zmeny a doplnky

Platný ÚPN/platná ÚPD = ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov.

A. SMERNÁ ČASŤ

1. ÚVOD - HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ÚPN

1.1 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce

>> Za pôvodný text kapitoly 1.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Doteraz platná ÚPD na úrovni ÚPN obce – „ÚPN obce Zohor“, bol schválený uznesením OZ č. 28 zo dňa 29.11.2002. Pôvodný ÚPN bol 4 krát aktualizovaný („Zmenami a doplnkami č. 1, 2, 3A, 4“ - „Zmeny a doplnky č. 4“ predstavujú komplexnú aktualizáciu ÚPN a sú v rozpracovanosti = neprerokované). ÚPN obce Zohor je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Zohor. „Zmeny a doplnky č. 5“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v kapitole č. 1.3.5. Návrhovým obdobím „ÚPN obce Zohor“ a jeho zmien a doplnkov bol **rok 2016**, „Zmenami a doplnkami č. 5“ sa návrhové obdobie predlžuje **do roku 2030**.

1.2 Postup spracovania ÚPN obce, údaje o súlade riešenia so zadaním

1.2.1 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

>> Za pôvodný text kapitoly 1.2.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

„Zmeny a doplnky č. 5“ ÚPN obce Zohor sú v súlade so stanovenými cieľmi a zásadami dokumentu „Zadanie pre ÚPN obce Zohor“ schváleného uznesením OZ v Zohore č. 17 zo dňa 29.6.2001, najmä hlavné úlohy urbanistickej koncepcie súvisiace s požiadavkami na rozvoj bývania.

1.3 Základné údaje o zmenách a doplnkoch ÚPN obce

>> Za pôvodný text kapitoly 1.3 platného ÚPN sa dopĺňa nová kapitola 1.3.5 s nasledovným textom: >>

1.3.5 Dôvody aktualizácie ÚPN a postup spracovania „Zmien a doplnkov č. 5“

Obec Zohor je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstaráť nový ÚPN.

Na základe podnetov vlastníkov pozemkov, prezentujúcich požiadavku na doplnenie nového územia a na základe požiadavky obce na doplnenie chýbajúcich úsekov cyklotrás v katastrálnom území, obec pristúpila k spracovaniu zmien a doplnkov platnej ÚPD. Obci Zohor veľmi záleží na podporovaní novej obytnej zástavby najmä z dôvodu, že **v obci chýbajú pozemky** pre domáчих obyvateľov (najmä mladých), ktorí majú záujem o výstavbu rodinných domov.

Obec Zohor schválila začatie prác na aktualizácii ÚPN – spracovaní „Zmien a doplnkov č. 5“ ako aj rozsah prác uzneseniami OZ č. 8 zo dňa 15.12.2015 a č. 10 zo dňa 29.04.2016.

Hlavným cieľom „Zmien a doplnkov č. 5“ je najmä vytvoriť podmienky pre umiestnenie novej rozvojovej plochy rodinných domov č. B13, ktorá už v platnom ÚPN obce bola vymedzená ako územná rezerva č. R1 pre ďalšie výhľadové obdobie (po roku 2016). Požiadavka na preradenie tohto územia do návrhového obdobia vyplynula z ukončených pozemkových úprav v katastrálnom území obce, ktorých dôvodom bolo okrem scelenia plôch jednotlivých vlastníkov aj vytvorenie potenciálnej možnosti pre budúcu výstavbu, t. j. možnosti výstavbu aj reálne zrealizovať. Obec Zohor tlmochí záujem svojich obyvateľov - vlastníkov pozemkov a preto zadala spracovanie zmien a doplnkov ÚPN obce s cieľom zaradiť lokalitu č. B13 do rozvojových plôch návrhového obdobia.

Vzhľadom na značný rozsah doteraz nevyužitých plôch v zmysle platného ÚPN obce Zohor (nevyužitých najmä z dôvodu zložitých vlastníckych vzťahov) sa obec rozhodla ako čiastočnú kompenzáciu za nový záber poľnohospodárskej pôdy pre lokalitu č. B13 zmeniť funkčné využitie schválenej lokality č. K1 (č. V1 v zmysle platného ÚPN) - t. j. lokalitu nevyužiť pre výstavbu ale ponechať súčasnú funkciu (plochy poľnohospodárskej krajiny – trvalý trávny porast).

Riešenie „Zmien a doplnkov č. 5“ je podrobnejšie definované v nasledujúcich tabuľkách:

Tabuľka č. 1: Navrhované ZaD s plošným priemetom – nová rozvojová plocha

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 5	Výmera v ha	Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN	Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 5
R1 (vo výhľad. etape)	B13	14,9310	Kombinované súbory bytových domov a rodinnej zástavby (vo výhľadovej etape)	Plochy rodinných domov (v návrhovej etape)
V1	K1	6,2000	Plochy priemyselnej výroby a skladov – miestna komunálna výroba	Plochy poľnohospodárskej krajiny – trvalý trávny porast

Tabuľka č. 2: Navrhované ZaD ostatné

Porad. č. navrhovaných ZaD	Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis
a.	umiestnenie zámerov líniových a bodových stavieb dopravnej a technickej vybavenosti, najmä: - cyklotrasy v rámci katastrálneho územia obce - dôležité križovatky a miestne komunikácie v novej rozvojovej ploche B13, vrátane trás a zariadení technickej infraštruktúry

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 5“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Zohore.

2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

>> *Za pôvodný text kapitoly 2. platného ÚPN sa dopĺňa nová kapitola č. 2.3 s nasledovným textom: >>*

2.3 Vymedzenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 5“

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 5“ je lokalita č. **B13**, nachádzajúca sa severozápadne od zastavaného územia, v katastrálnom území Zohor – Tabuľka č. 1, ako aj ďalšie ZaD podľa Tabuľky č. 2 v kapitole č. 1.3.5.

3. VZŤAHY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH DOKUMENTOV VYŠŠÍCH STUPŇOV A VYPRACOVANÝCH ROZVOJOVÝCH PODKLADOV

3.1 Vzťahy vyplývajúce z ÚPN regiónu – Bratislavský samosprávny kraj

>> *Pôvodný text kapitoly 3.1 platného ÚPN sa nahrádza nasledovným textom: >>*

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „ÚPN obce Zohor“ a jeho zmeny a doplnky je schválený „ÚPN regiónu BSK“, schválený uznesením č. 60/2013 zo dňa 20.09.2013, záväzná časť vymedzuje Všeobecne záväzné nariadenie BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013.

Z dôvodu potreby zosúladienia s návrhom ÚPN regiónu BSK vyplývajú pre územie obce Zohor nasledovné požiadavky:

I. Záväzné regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja

- V časti 1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie
 - 1.2 V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov - 1.2.4
 - 1.3 V oblasti regionálnych vzťahov - 1.3.1 až 1.3.4, 1.3.8 (1.3.8.1 až 1.3.8.6-1.3.8.6.1, 1.3.8.6.2, 1.3.8.6.3)
- V časti 2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva
 - 2.1 V oblasti hospodárstva – 2.1.1 až 2.1.7
 - 2.2 V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva – 2.2.2 až 2.2.5
 - 2.3 V oblasti ťažby – 2.3.1 až 2.3.6, 2.3.8, 2.3.10
- V časti 3. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry
 - 3.1 V oblasti školstva – 3.1.1
 - 3.2 V oblasti zdravotníctva – 3.2.1 až 3.2.4
 - 3.3 V oblasti sociálnych vecí – 3.3.1 až 3.3.3
 - 3.4 V oblasti duševnej a telesnej kultúry – 3.4.1 až 3.4.4
- V časti 4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva
 - 4.1
 - 4.4
 - 4.5
 - 4.6
 - 4.7
 - 4.8
 - 4.9
 - 4.10
 - 4.11 - 4.11.7
 - 4.12 - 4.12.1 (4.12.1.1 až 4.12.1.3), 4.12.2 (4.12.2.1), 4.12.3 (4.12.3.2), 4.12.4 (4.12.4.1 až 4.12.4.3), 4.12.5 (4.12.5.1 až 4.12.5.5), 4.12.6 (4.12.6.1)
 - 4.13
 - 4.14
- V časti 5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
 - 5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie – 5.1.1 až 5.1.4
 - 5.2 V oblasti ochrany prírody – 5.2.1 až 5.2.3, 5.2.5
 - 5.3 V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability – 5.3.2 až 5.3.15
 - 5.4 V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia – 5.4.1 až 5.4.8
- V časti 6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu
 - 6.1 až 6.28, 6.33 až 6.36
- V časti 7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska zachovania kultúrno-historického dedičstva
 - 7.1
 - 7.2
 - 7.3 - 7.3.3, 7.3.6 až 7.3.9, 7.3.11
 - 7.4
 - 7.5,
 - 7.6
 - 7.7
- V časti 8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia
 - 8.1
 - 8.2 – 8.2.1
 - 8.5 – 8.5.2

- 8.12
- 8.13
- 8.14
- 8.15 – 8.15.1 až 8.15.4
- 8.21
- 8.23 – 8.23.2
- 8.26 (v súlade s regulatívom 8.34)
- 8.31
- 8.35
- V časti 9. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného technického vybavenia
 - 9.1
 - 9.2
 - 9.3 - 9.3.1, 9.3.4, 9.3.14
 - 9.4 - 9.4.1 až 9.4.3
 - 9.5 - 9.5.1 až 9.5.5
 - 9.6 – 9.6.1
 - 9.7 – 9.7.13
 - 9.9 - 9.9.1 až 9.9.6
 - 9.10 - 9.10.1 až 9.10.5
- V časti 10. Závaznosť grafickej časti ÚPN-R BSK
 - 10.1

II. Verejnoprospešné stavby

- V časti 1. V oblasti dopravnej infraštruktúry
 - 1.17
- V časti 2. V oblasti zásobovania elektrickou energiou
 - 2.11
- V časti 4. V oblasti zásobovania vodou
 - 4.11
- V časti 6. V oblasti odpadového hospodárstva
 - 6.1, 6.2.

Najväčší vplyv na rozvoj obce Zohor majú tieto návrhy ÚPN regiónu BSK:

- vytvoriť podmienky technickej modernizácie trate 110 Bratislava – Kúty na traťovú rýchlosť 160 km/h (200 km/h). (bod 8.21 v časti I., 1.10 v časti II.)
Pozn.: Návrh bol zapracovaný v platnom ÚPN.
- rezervovať územie pre cezhraničné prepojenie – 2x400kV nadzemné vedenie v profile jestvujúca TR400/110kV Stupava – Zohor – štátna hranica s Rakúskom (bod 9.3.4 v časti I.)
Pozn.: Trasa pre navrhované 2x400 kV vedenie ZVN je zapracovaná v „Zmenách a doplnkoch č. 5“.
- rezervovať plochy a koridor pre TR 110/22 kV Veľké Leváre a 2x110kV nadzemné vedenie TR Stupava – TR Veľké Leváre (bod 9.3.14 v časti I., 2.11 v časti II.)
Pozn.: Trasa pre navrhované 2x110 kV vedenie VVN bola zapracovaná v platnom ÚPN.
- rešpektovať existujúce a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás (bod 8.26 v časti I., 1.7.2 v časti II.)
- nové samostatné cyklotrasy v sieti národných a regionálnych cyklotrás (bod 8.31 v časti I.)
 - Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Jablonové – Pernek – Kuchyňa – Rohožník – Sološnica – Plavecké Podhradie, Plavecký Mikuláš, hranica BSK (národná, CZT 003)
 - Devín – Zohor – Láb – Malacky – Gajary – Malé Leváre, Veľké Leváre – Závod, hranica BSK (národná, CZT 024)

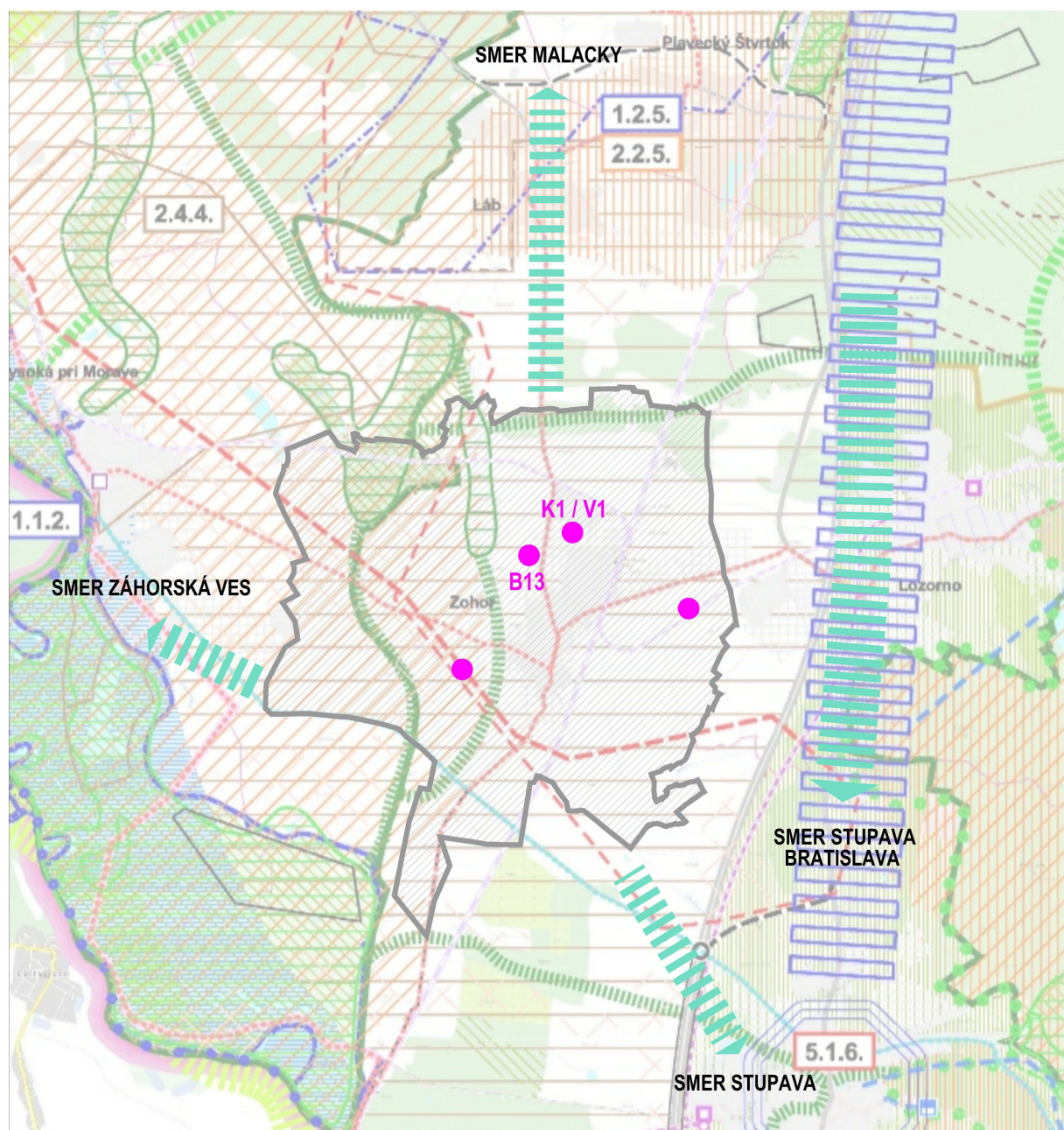
Pozn.: Cyklotrasy boli zapracované v platnom ÚPN, chýbajúca časť siete národnej cyklotrasy CZT 003 je doplnená v „Zmenách a doplnkoch č. 5“ (spolu s navrhovanou miestnou cyklotrasou).

Nepriamy vplyv na rozvoj obce Zohor (bez územného priemetu) majú aj tieto návrhy ÚPN regiónu BSK:

- ŽSR 112 – nové trasovanie trate 112 z Lozorna cez kataster Stupavy, využitie trate Stupava – Devínske Jazero a v žst. Devínske Jazero pripojenie na trať 110 (bod 8.23.2 v časti I., 1.12.1v časti II.) – stanica Zohor a zhlavia zostávajú bez zmeny
- rezervovať koridor pre dobudovanie zásobného okruhu Zohor – Suchohrad – Malacky o chýbajúci úsek Suchohrad – Jakubov – Kostolište (bod 9.7.13 v časti I., 4.11 v časti II.) – dobudovanie okruhu je mimo k. ú. Zohor.

V smernej časti ÚPN regiónu BSK sa uvažuje s realizáciou viacerých konkrétnych záchytných parkovísk typu Park&Ride (v súlade s bodom 8.35 v časti I. a 1.17 v časti II.), a to aj v obci Zohor. Umiestnenie záchytného parkoviska bude riešené v rámci rozpracovanej dokumentácie „ÚPN obce Zohor – Zmeny a doplnky č. 4“, ktorá je riešená ako komplexná aktualizácia platného ÚPN.

Regionálne vzťahy - schéma (spracované priesvitkou na výkres č. 8 Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb ÚPN regiónu BSK)



	STAV	NÁVRH
HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA OBCE ZOHOR		
KATASTRÁLNE ÚZEMIE OBCE ZOHOR		
HLAVNÉ URBANISTICKÉ VÄZBY		
RIEŠENÉ ÚZEMIE - NAVRHOVANÉ ZMENY A DOPLNKY		

3.2 Ostatné podklady a materiály

>> Za pôvodný text kapitoly 3.2 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Pri spracovaní „Zmien a doplnkov č. 5“ boli použité tieto podklady:

- „ÚPN obce Zohor“, spracovateľ: ATELIER OLYMPIA, schválený uznesením OZ č. 28 zo dňa 29.11.2002 v znení neskorších zmien a doplnkov
- Uznesenie OZ č. 8 zo dňa 15.12.2015, Uznesenie OZ č. 10 zo dňa 29.04.2016 a pokyny obce, upresňujúce rozsah zámerov.

8. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

8.1 Demografický a socio-ekonomický vývoj

>> Za pôvodný text kapitoly 8.1 platného ÚPN sa dopĺňa nová kapitola s nasledovným textom: >>

8.1.3 Predpokladaný vývoj obyvateľov v návrhovom období do roku 2030

„Zmeny a doplnky č. 5“ vzhľadom na návrh novej rozvojovej plochy č. **B13**, ktorá vytvára podmienky pre bývanie v rodinných domoch, umožnia nárast počtu trvalo bývajúcich obyvateľov – predpokladaný počet obyvateľov je cca 400.

8.3 Bývanie, bytový fond

8.3.3 Návrh rozvoja bývania, bytového fondu a plôch pre bytovú výstavbu

>> Za pôvodný text kapitoly 8.3.3 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

„Zmeny a doplnky č. 5“ vzhľadom na návrh novej rozvojovej plochy č. **B13**, ktorá vytvára podmienky pre bývanie v rodinných domoch, umožnia nárast počtu bytov – predpokladaný počet bytov je cca 160, všetky v rodinných domoch.

9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

>> Za poslednú odrážku 3. odseku pôvodného textu kapitoly 9. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- ďalej po vonkajšej hranici navrhovanej zástavby v lokalite č. B13 až po hranicu súčasnej a navrhovanej zástavby
- vypúšťa sa pôvodné rozšírenie po vonkajšej hranici navrhovanej zástavby v lokalite č. K1 / V1.

14. NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI

14.1 Cestná doprava

>> Za pôvodný text kapitoly 14.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V „Zmenách a doplnkoch č. 5“ sú navrhované tieto zámery rozvoja cestnej dopravy:

- dôležité križovatky a miestne komunikácie v novej rozvojovej ploche č. B13 – FT C3.
Pri navrhovaných „dôležitých križovatkách“ predpokladáme väčší záber plôch (môžu byť riešené ako okružné križovatky resp. sa počíta s budovaním odbočovacích pruhov na ceste III. triedy).

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ nedochádza k iným zásadným zmenám v riešení cestnej dopravy. Navrhovaná lokalita č. B13 sa napojí na existujúcu cestu III. triedy (III/1107) a existujúcu miestnu komunikáciu – ul. Na pasienkoch (pozri výkres č. 4).

Podrobný návrh riešenia cestnej dopravy v navrhovanej lokalite bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcou komunikácií.

14.2 Železničná doprava

>> Za pôvodný text kapitoly 14.2 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ nedochádza k zmenám v riešení železničnej dopravy.

Požiadavka vytvorenia podmienok technickej modernizácie trate 110 Bratislava – Kúty na traťovú rýchlosť 160 km/h (200 km/h), ktorá vyplýva z ÚPN regiónu BSK (bod 8.21 v časti I., 1.10 v časti II.), bola riešená v platnom ÚPN obce Zohor.

Nepriamy vplyv na rozvoj obce Zohor má aj tento návrh ÚPN regiónu BSK (bod 8.23.2 v časti I., 1.12.1v časti II.): ŽSR 112 – nové trasovanie trate 112 z Lozorna cez kataster Stupavy, využitie trate Stupava – Devínske Jazero a v žst. Devínske Jazero pripojenie na trať 110 – stanica Zohor a zhlavia zostávajú bez zmeny.

Návrh miestnej cyklotrasy je riešený úrovňovým križovaním železničnej trate č. 112, podrobný návrh bude spracovaný v ďalšom stupni PD po dohode s príslušným správcou žel. trate.

Stavebná činnosť v obvode dráhy a v ochrannom pásme dráhy podlieha dodržiavaniu ustanovení zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v znení neskorších predpisov.

14.3 Pešia a cyklistická doprava

>> Za pôvodný text kapitoly 14.3 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V „Zmenách a doplnkoch č. 5“ sú navrhované tieto zámery rozvoja cyklistickej dopravy:

- rešpektovať existujúce a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás
Zámer vyplýva z ÚPN regiónu BSK (bod 8.26 v časti I., 1.7.2 v časti II.).
- nové samostatné cyklotrasy v sieti národných a regionálnych cyklotrás
 - Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Jablonové – Pernek – Kuchyňa – Rohožník – Sološnica – Plavecké Podhradie, Plavecký Mikuláš, hranica BSK (národná, CZT 003)
 - Devín – Zohor – Láb – Malacky – Gajary – Malé Leváre, Veľké Leváre – Závod, hranica BSK (národná, CZT 024)
 Zámer vyplýva z ÚPN regiónu BSK (bod 8.31 v časti I.).
- nová samostatná cyklotrasa v sieti miestnych cyklotrás

Zámer vyplýva z požiadaviek obce.

Cyklotrasy boli sčasti zapracované v platnom ÚPN, chýbajúca časť siete národnej cyklotrasy CZT 003 je doplnená v „Zmenách a doplnkoch č. 5“ (spolu s navrhovanou miestnou cyklotrasou) – pozri výkres č. 4.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ nedochádza k iným zásadným zmenám v riešení cyklistickej dopravy.

Podrobný návrh riešenia cyklistickej dopravy v obci bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom súvisiacich komunikácií a žel. trate.

15. NÁVRH RIEŠENIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

15.1 Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia

15.1.1 Zásobovanie pitnou vodou

>> Za pôvodný text kapitoly 15.1.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania pitnou vodou. Navrhovaná lokalita č. B13 sa napojí na existujúce vodovodné siete (pozri výkres č. 5), a to pripojením v ul. Lábska a ul. Na pasienkoch. Podľa postupu výstavby sa bude uličná rozvodná sieť dobudovávať tak, aby bola zokruhovaná. Kapacitné pomery existujúcej vodovodnej siete musí preveriť vodárenská štúdia v ďalšom stupni PD, a to vzhľadom na pravdepodobné zmeny prúdenia vody v potrubíach, postupný nárast počtu obyvateľstva a nárokov na množstvo pitnej vody.

Bilančné nároky potreby pitnej vody

- Predpokladaný nárast počtu obyvateľov v rámci lokality č. B13 400 ob.
Potreba vody na jedného obyvateľa : 135 l/osoba/deň
- **Priemerná denná potreba vody**
 $Q_p = 400 \times 135 = 54.000 \text{ l/deň} = 0,625 \text{ l/s}$
- **Maximálna denná potreba vody, $k_d = 1,6$ (súčiniteľ dennej nerovnomernosti)**
 $Q_m = Q_p \times k_d = 0,625 \times 1,6 = 1,00 \text{ l/s}$
- **Maximálna hodinová potreba vody, $k_h = 1,8$ (súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)**
 $Q_h = Q_p \times k_h = 0,625 \times 1,8 = 1,125 \text{ l/s}$
- **Ročná potreba vody - nárast**
 $Q_{rok} = Q_p \times 365 \text{ dní} = 54,00 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 = 19.710 \text{ m}^3/\text{rok}$

Nepriamy vplyv na rozvoj obce Zohor má návrh ÚPN regiónu BSK (bod 9.7.13 v časti I., 4.11 v časti II.): rezervovať koridor pre dobudovanie zásobného okruhu Zohor – Suchohrad – Malacky o chýbajúci úsek Suchohrad – Jakubov – Kostolište. Dobudovanie okruhu je mimo k. ú. Zohor, t.j. nemá územný priemet do ÚPN obce Zohor.

Podrobný návrh riešenia zásobovania pitnou vodou navrhovanej lokality a presné bilancie lokality budú spracované v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Zohor na vodovodnú sieť sú nasledovné:

- Obec Zohor je zásobovaná pitnou vodou zo záhorského skupinového vodovodu, ktorý zásobuje pitnou vodou mesto Malacky a obce Rohožník, Sološnica, Kostolište, Gajary, ako aj v minulosti samostatné vodovody Plavecký Štvrtok – Láb a Zohor – Vysoká pri Morave, resp. Suchohrad – Záhorská Ves, Pernek a Jablonové. Voda z prameňov Malých Karpát (nad Rohožníkom a Sološnicou) sa gravitačne sústreďuje do vodojemov skupinového vodovodu v lokalite Rohožník 2 x 650 m³ a 2 x 250 m³, s výnimkou prameňa Vajar a studne HR – 3, z ktorých sa voda prečerpáva. Voda z týchto vodojemov je potom gravitačne dopravovaná zásobným potrubím DN 500 do spotrebísk skupinového vodovodu. Lúnia Plavecký Štvrtok – Zohor je prepojená hlavným vodovodným potrubím DN 500. Prepojenie pôvodných vodovodov Záhorský SV, SV Plavecký – Štvrtok – Láb a Zohor – Vysoká pri Morave, resp. Suchohrad – Záhorská Ves

bolo realizované v dôsledku potreby nahradenia nevyhovujúcich vodárenských zdrojov, ako aj potreby zabezpečenia pitnej vody pre rozvoj priemyselných parkov.

Pozn.: Voda z miestneho zdroja v polohe Predjurské diely vykazuje zvýšené množstvo dusičnanov, t. j. je chemicky závadná. Po vybudovaní vodovodného potrubia DN 500 bol zdroj odpojený, je dlhodobo nevyužívaný.

15.1.2 Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

>> Za pôvodný text kapitoly 15.1.2 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd. Navrhovaná lokalita sa napojí na existujúce kanalizačné siete (pozri výkres č. 5), a to pripojením v ul. Lábska a ul. Na pasienkoch. Návrh si pravdepodobne vyžiada aj rozšírenie kapacity existujúcej ČOV.

Bilančné nároky potreby odvodu splaškovej vody

- Predpokladaný nárast počtu obyvateľov v rámci lokality č. B13 400 ob.
Potreba vody na jedného obyvateľa : 145 l/osoba/deň
- **Priemerný denný prietok splaškov**
 $Q_{sd} = 400 \times 145 = 58.000 \text{ l/deň} = 58,00 \text{ m}^3/\text{deň} = \mathbf{0,671 \text{ l/s}}$
- **Priemerný hodinový prietok**
 $Q_{s24} = Q_{sd} / 24 = 58,00 / 24 = \mathbf{2,417 \text{ m}^3/\text{hod}}$
- **Maximálny hodinový prietok splaškov, $k_{max} = 3,0$ (súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)**
 $Q_{smax} = Q_{s24} \times k_{max} = 2,417 \times 3,0 = 7,251 \text{ m}^3/\text{hod} = \mathbf{2,014 \text{ l/s}}$

Podrobný návrh riešenia odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd navrhovanej lokality a presné bilancie lokality budú spracované v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Zohor na kanalizačnú sieť sú nasledovné:

- Obec Zohor má vybudovanú splaškovú kanalizáciu. Odpadové vody sú čistené v objekte čistiarne odpadových vôd, ktorá je situovaná v okrajovej časti obce. Vyčistené vody sú prečerpávané čerpacou stanicou do recipientu kanála Malina.

15.2 Energetika

15.2.1 Zásobovanie elektrickou energiou

>> Za pôvodný text kapitoly 15.2.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania elektrickou energiou. Navrhovaná lokalita sa napojí na existujúcu VN sieť (pozri výkres č. 6) prostredníctvom novej transformačnej stanice (TS) o výkone 630 kVA. Návrh si vyžiada aj preložku existujúceho vzdušného VN vedenia 22 kV, prechádzajúceho paralelne s ul. Lábska, a to káblovým vedením uloženým v zemi. V prípade zachovania existujúceho vzdušného VN vedenia 22 kV je pri výstavbe potrebné rešpektovať ochranné pásmo tohto vedenia v súlade so Zákonom č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Výkonová bilancia :

Lokalita	Funkcia	Počet b. j.	Psmax / b. j.	koef.	Ps (kW)
B13	Plochy rodinných domov	160	7	0,3	336

Vplyv na rozvoj obce Zohor majú aj návrhy ÚPN regiónu BSK:

- rezervovať územie pre cezhraničné prepojenie – 2x400kV nadzemné vedenie v profile jestvujúca TR400/110kV Stupava – Zohor – štátna hranica s Rakúskom (bod 9.3.4 v časti I.)
Tento návrh je zapracovaný do „Zmien a doplnkov č. 5“ – pozri výkres č. 2.
- rezervovať plochy a koridor pre TR 110/22 kV Veľké Leváre a 2x110kV nadzemné vedenie TR Stupava – TR Veľké Leváre (bod 9.3.14 v časti I., 2.11 v časti II.)
Tento návrh bol zapracovaný už v platnom ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov, t. j. nevyžaduje zapracovanie do „Zmien a doplnkov č. 5“.

Podrobný návrh riešenia zásobovania elektrickou energiou navrhovanej lokality a presné bilancie lokality budú spracované v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Zohor na elektrickú sieť sú nasledovné:

- Obec Zohor je zásobovaná elektrickou energiou zo vzdušných vedení VN 22kV č. 145, 213 a 405 prostredníctvom sústavy transformačných staníc 22/0,4kV, ktoré sú napojené VN prípojkami (prevažne vzdušnými). Rozvody NN v existujúcej zástavbe sú prevažne vzdušné, nová zástavba je napojená distribučným káblovým rozvodom uloženým v zemi.

15.2.2 Zásobovanie plynom

>> Za pôvodný text kapitoly 15.2.2 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania plynom. Navrhovaná lokalita č. B13 sa napojí na existujúce siete stredotlakového plynovodu (pozri výkres č. 6), a to pripojením v ul. Lábska a ul. Na pasienkoch.

Predpokladaný nárast spotreby zemného plynu

- Predpokladané vybavenie objektov plynovými spotrebičmi:
na vykurovanie a prípravu TPV á 1 kus plyn nást. kotol s výkonom 24 kW
na prípravu stravy á 1 kus kombinovaný elektroplynový sporák
- Predpokladaný odber zemného plynu potom bude:

160 ks plyn. kotlov á 24 kW na vykurovanie a PTPV	160 x 2,8 =	448 m ³ /h
160 ks elektroplynových sporákov	160 x 0,8 =	128 m ³ /h
max. odber ZP:		576 m ³ /h
- Redukovaný odber podľa TPP 704 01:
 $Q_r = 0,512 \times 448 + 0,114 \times 128 =$ **243,97 m³/h**
- Predpokladaná ročná spotreba zemného plynu, pri uvažovaní odberu jedným rodinným domom vo výške 3500 m³/rok, bude:
pre 160 byt. jednotiek $160 \times 3.500 =$ **560.000 m³/rok.**

Podrobný návrh riešenia zásobovania plynom navrhovanej lokality a presné bilancie lokality budú spracované v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Zohor na plynovodnú sieť sú nasledovné:

- V k. ú. obce sa nachádza plynovodná distribučná sieť (DS) vo vlastníctve resp. v prevádzke SPP – distribúcia a.s. Obec Zohor je zásobovaná zemným plynom STL DS s max. prevádzkovým tlakom PN 100 kPa. DS v obci je budovaná z materiálu oceľ. ZP je privedený z regulačnej stanice s výkonom RS Zohor 3000. Katastrálnym územím obce sú vedené nasledujúce VTL plynovody:
 - na severovýchode katastra je vedený VTL plynovod DN 700, PN 6,3 MPa
 - od severu na juh katastra je vedený VTL plynovod DN 700, PN 4 MPa, z ktorého VTL pripojovací plynovod DN 100, PN 4 MPa zásobuje RS Zohor a nasledujúci VTL pripojovací plynovod je DN 80 PN 4 MPa.
- Do západnej časti k. ú. zasahuje STL2 plynovod z miestnej siete obce Vysoká pri Morave.

15.3 Elektronická komunikačná sieť a zariadenia

15.3.1 Telekomunikácie a rádiokomunikácie

>> *Za pôvodný text kapitoly 15.3.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>*

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení telekomunikácií. Navrhovaná lokalita č. B13 sa napojí na existujúce telekomunikačné siete resp. využije služby mobilných operátorov.

Posúdenie kapacity:

Lokalita	Napájané objekty	Kapacita	Návrh
B13	Plochy RD	160 b. j.	320 párov
REZERVA :			32 párov
CELKOM :			352 párov

Celková potrebná kapacita na rozvoj telekomunikačnej infraštruktúry predstavuje **352 párov** novej prístupovej siete.

Podrobný návrh riešenia el. komunikačnej siete navrhovanej lokality a presné bilancie lokality budú spracované v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Zohor na telekomunikačnú sieť sú nasledovné:

- Obec Zohor je napojená na digitálnu telefónnu ústredňu, na ktorú je napojená pevná telefónna sieť spoločnosti Slovak telekom a.s., má dobré pokrytie signálmi mobilných telefónnych sietí Slovak Telekom, Orange a Telefónica O2. V obci je vybudovaný miestny rozhlas.

>> *Za pôvodný text kapitoly 15.3 platného ÚPN sa dopĺňa nová kapitola s nasledovným textom: >>*

15.4 Špeciálna vybavenosť

Zariadenia obrany štátu

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 5“ nie sú navrhované žiadne zariadenia obrany štátu.

Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 5“ navrhujeme budovať ochranné stavby v zmysle vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany (najmä § 4 ods. 2, 3, 4, 5 citovanej vyhlášky) v znení vyhlášok č. 444/2007 Z. z. a č. 399/2012 Z. z., t. j. v ďalších stupňoch PD postupovať podľa nasledovných zásad civilnej ochrany obyvateľstva:

- podrobnejšie rozpracovať a konkretizovať ochranu obyvateľstva obce ukrytím (budovanie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne v rodinných domoch - dvojúčelové stavby) – individuálnu ochranu obyvateľstva
- dodržiavať zásady vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov, pričom sa jedná o **určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb** ako aj **ich umiestnenie** v stavbách (§ 4 ods. 2, 3, 4 a 5 citovanej vyhlášky MV SR)

Na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje obec komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí. Obec v spolupráci s vlastníkom objektu spracuje určovací list jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne. Vybrané vhodné podzemné, alebo nadzemné priestory musia spĺňať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.

- pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne dbať na:
 - vzdialenosť miesta pobytu ukrývaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
 - zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
 - minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
 - statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
 - vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
 - utesnenie.
- stavebnotechnické požiadavky uplatňovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany tak, že ochranné stavby:
 - sa budujú v podzemných podlažiach alebo úpravou nadzemných podlaží stavebných objektov alebo ako samostatne stojace stavby,
 - tvoria prevádzkovo uzatvorený celok a nesmú ním viesť tranzitné inžinierske siete, ktoré s ním nesúvisia,
 - sa navrhujú do miest najväčšieho sústredenia osôb, ktorým treba zabezpečiť ukrytie v dochádzkovej vzdialenosti najviac do 500 m,
 - sa umiestňujú najmenej 100 m od zásobníkov prchavých látok a plynov s toxickými účinkami, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť ukrývaných osôb,
 - sa umiestňujú tak, aby prístupové komunikácie umožňovali prístup k objektu pre ukrývané osoby a spĺňali podmienky podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C prvého bodu,
 - sa navrhujú s kapacitou 150 a viac ukrývaných osôb podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C piateho bodu,
 - majú zabezpečené vo vnútorných priestoroch mikroklimatické podmienky; miestnosti, ktoré majú povahu trvalého pobytu osôb, musia byť vybavené zariadením na nútené vetranie,
 - spĺňajú ochranné vlastnosti vyjadrené ochranným súčiniteľom stavby K₀ podľa prílohy č. 1 štvrtej časti.
- postupovať v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany – v podrobnejších stupňoch PD technicky zabezpečiť najmä varovanie obyvateľstva a vyznenie osôb (§2 odsek 3 uvedenej vyhlášky), varovanie obyvateľstva bude obecným úradom zabezpečené reláciou v obecnom rozhlase, alebo inými mobilnými vyznamievacími prostriedkami.

Zariadenia požiarnej ochrany

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 5“ navrhujeme postupovať podľa nasledovných zásad požiarnej ochrany:

- zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odborné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov
- problematiku požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty riešiť v zmysle platných STN v následných podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie stavieb
- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy v navrhovaných zmiešaných, výrobných a rekreačných územiach riešiť v podrobnejších stupňoch ÚPD a PD stavieb – až po upresnení konkrétnej funkčnej náplne
- pre následné podrobnejšie stupne ÚPD navrhujeme dodržať vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z. z., vyhl. MV SR č. 669/2004 Z. z., STN 92 0400, STN 92 0201 1-4 a ďalšie dotknuté a platné STN z oblasti ochrany pred požiarom, najmä tieto regulatívy:
 - prístupové komunikácie musia spĺňať požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., t. j. musia mať trvale voľnú šírku najmenej **3,0 m**, nachádzať sa vo vzdialenosti **max. 50 m od každého navrhovaného rodinného domu** a dimenzované na ťaž min. **80 kN**, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla - do šírky prístupovej komunikácie (min. 3,0 m) sa nesmie započítavať parkovací pruh
 - každá neprejazdná jednopruhá prístupová komunikácia dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla – v zmysle § 82 ods. 5) vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z.
 - vnútorné a vonkajšie zásahové cesty sa nepožadujú v zmysle § 84 a § 86 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z.

Zariadenia protipovodňovej ochrany

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 5“ navrhujeme postupovať podľa nasledovných zásad protipovodňovej ochrany:

- bezpečne zachytávať a odvádzať dažďové vody
- rozvojové aktivity zosúladiť so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20).

Zariadenia odpadového hospodárstva

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 5“ navrhujeme postupovať podľa nasledovných zásad v riešení odpadového hospodárstva:

- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu.

18. VYHODNOTENIE POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA INÉ ÚČELY

18.1 Odňatie poľnohospodárskej pôdy

>> Za pôvodný text kapitoly 18.1 platného ÚPN sa dopĺňa kapitola č. 18.D s nasledovným textom: >>

18.D Vyhodnotenie nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci navrhovaných zámerov „Zmien a doplnkov č. 5“

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 5“ sa nachádza na ploche **poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôdy v zastavanom území obce a mimo zastavaného územia obce**.

Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, ktorá na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 6. a 7. skupiny kvality (BPEJ 0125001, 0159001). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Zohor sú kódy **0119002, 0121001, 0122002, 0122012, 0123003, 0126002, 0126012, 0126032**.

V súčasnosti na poľn. pôde v riešenom území nie sú vykonané žiadne hydromelioračné opatrenia.

Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde

Nulový variant

„Zmeny a doplnky č. 5“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení zmien a doplnkov ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov č. 5“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila:

- nová rozvojová plocha č. B13 by bola poľnohospodársky resp. inak obhospodarovaná
- rozvojová plocha platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia č. K1 (č. V1 podľa platného ÚPN), by bola využívaná na výstavbu v zmysle platného ÚPN.

Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 5“

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 5“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s lokalitami na poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, označením funkčnej charakteristiky a uvedením popisu (účelu):

Ozn. (platný ÚPN)	Ozn. (ZaD č. 5)	Funkčné využitie (platný ÚPN)	Funkčné využitie (ZaD č. 5)	Popis ZaD č. 5
R1 (väčšia časť plochy, ostatné bez označenia)	B13	Územná rezerva na výstavbu rodinných domov (väčšia časť plochy, ostatné vo funkcii orná pôda)	Plochy bývania v rodinných domoch	Nová rozvojová plocha
V1	K1	Plochy priemyselnej výroby a skladov	Plochy poľnohospodárskej krajiny	Rozvojová plocha platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky poskytol ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov a podklady z pôdnej služby Výskumného ústavu pôdovedectva a ochrany pôdy.

Hranice lokalít a plochy na vyňatie z PP resp. vrátenie PP sú zakreslené vo výkrese č. 8. Návrh odňatia poľnohospodárskej a lesnej pôdy, M 1:5000.

Sumarizácia vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy:

Nová požiadavka na záber poľnohospodárskej pôdy podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy: 14,7471 ha

Vrátenie odsúhlasenej poľnohospodárskej pôdy: 6,2000 ha

Rozdiel (požiadavka na záber po odpočítaní vrátenej pôdy): 8,5471 ha

Zdôvodnenie

Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre lokalitu č. B13 odôvodňujeme jednak tým, že lokalita je riešená na poľnohospodárskej pôde, ktorá **nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy v katastrálnom území Zohor** a zároveň tým, že obci Zohor veľmi záleží na podporovaní novej obytnej zástavby najmä z dôvodu, že **v obci chýbajú pozemky** pre domácnosti obyvateľov (najmä mladých), ktorí majú záujem o výstavbu rodinných domov.

Z pohľadu obce je zaradenie tejto lokality pre funkciu bývania v rodinných domoch vhodné aj z týchto dôvodov:

- jedná sa o lokalitu nadväzujúcu na existujúcu zástavbu čím sa zabezpečí kompaktná štruktúra obce
- s lokalitou bolo perspektívne uvažované už v platnom ÚPN obce v znení neskorších zmien a doplnkov – bola vymedzená ako územná rezerva na výstavbu rodinných domov s označením „R1“
- v katastrálnom území obce prebehli pozemkové úpravy, ktorých dôvodom bolo okrem scelenia plochy jednotlivých vlastníkov aj vytvorenie potenciálnej možnosti pre budúcu výstavbu, t. j. možnosti výstavbu aj reálne zrealizovať (čo je v prípade väčšiny plôch v súčasnosti zaradených v územnom pláne nereálne práve z dôvodu zložitých vlastníckych vzťahov)
- z celkovej výmery lokality č. B13 je až 38 % (= cca 5,6 ha) vo vlastníctve jedného investora, čo zabezpečí vyššie popísanú „reálnosť“ realizácie výstavby.

Ako čiastočnú kompenzáciu za nový záber poľnohospodárskej pôdy pre lokalitu č. B13 obec ponúka vrátenie udeleného súhlasu pre lokalitu č. K1 (č. V1 podľa platného ÚPN).

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 5“ – nové zábery s požiadavkou na budúce udelenie súhlasu

Žiadateľ: Obec Zohor, Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Bratislavský, Obvod: Malacky

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydro-melior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
B13	k. ú. Zohor	plochy rodinných domov	14,9310	14,7471	0125001/6. 0159001/7. ZÚ	0,8350 9,4580 4,4541	súkr.	--	návrh	orná pôda, záhrady, trvalé trávne porasty, 0,1839 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha
Spolu			14,9310	14,7471		14,7471				

ZÚ = zastavané územie obce.

Navrhované komunikácie nie sú zahrnuté do tabuľkovej časti, nakoľko sú súčasťou lokality ako doplnková funkcia – nie je potrebné ich samostatne vyhodnocovať.

Navrhovaná cyklotrasa sa nachádza na nepoľnohospodárskej pôde – nie je potrebné ju vyhodnocovať.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 5“ – požadované zmeny v udelenom súhlase k predchádzajúcim ÚPD, týkajúce sa vrátenia odsúhlaseného záberu poľnohospodárskej pôdy

Žiadateľ: Obec Zohor, Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Bratislavský, Obvod: Malacky

Lokalita č. (označ. podľa udeleného súhlasu)	Katastrálne územie	Funkčné využitie (funkčné využitie podľa udeleného súhlasu)	Výmera lokality v ha (výmera celej lokality podľa udeleného súhlasu)	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				Celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
V1	k. ú. Zohor	orná pôda (plochy priemyselnej výroby a skladov – miestna komunálna výroba)	6,2 (6,2)	6,2	0121001/6. 0159001/7.	3,84 2,36	súkromník	--	návrh	trvalé trávne porasty / pre lokalitu č. V1 bol súhlas udelený v procese prerokovania ÚPN obce Zohor (Krajský úrad v Bratislave odbor PPLH č. PPLH- 523/2/02 zo dňa 11.11.2002)
Spolu		–	6,2	6,2	–	6,2	–	–	–	–

B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

A. URBANISTICKÁ KONCEPCIA ÚPN OBCE

>>Pôvodný text kapitoly A. sa nemení ani nedopĺňa. >>

B. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

>>Za pôvodný text kapitoly B. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- podľa návrhov v „Zmenách a doplnkoch č.5“ je riešené rozšírenie hranice zastavaného územia o územie lokality č. B13 a zredukovanie hranice zastavaného územia o územie lokality č. K1 / V1 .

C. REGULATÍVY URBANISTICKÉHO RIEŠENIA

C.1 REGULATÍVY PRE FUNKČNÝ ROZVOJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA OBCE

>>Pôvodný text kapitoly C.1 sa nemení ani nedopĺňa. >>

C.2 ZÁSADY PRE FUNKČNÝ ROZVOJ ÚZEMIA OBCE

>> Posledný odsek časti „a. Funkcia bývania“ pôvodného textu kapitoly C.2 platného ÚPN sa nahrádza nasledovným textom: >>

V rámci sledovanej urbanistickej koncepcie ďalšieho rozvoja obce je v návrhovom období ÚPN vyjadrená nová rozvojová plocha č. B13, ktorá bola už v platnom ÚPN navrhovaná vo forme územnej rezervy bývania R1 pre ďalšie výhľadové obdobie.

Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácia ich využitia

Regulatívy funkčného využitia pre lokalitu č. B13

Charakteristika:

- plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou

Dominantné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby)

- rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy
- šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská
- remeselná výroba a sklady nerušiacie bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírské dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky
- poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách pri RD
- dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)
- technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím
- zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití
- rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití
- šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití
- remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití
- priemyselná výroba a sklady
- poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití
- poľnohospodárska živočíšna výroba
- dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití
- technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití
- pohrebisko (cintorín)
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce.

Vysvetlivky:

- dominantné funkčné využitie = záväzná funkcia s **min. podielom 75 %** funkčného využitia regulačného bloku
- prípustné doplnkové funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci vymedzenej plochy ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v **max. rozsahu 25 %** funkčného využitia regulačného bloku
- neprípustné funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

>> Posledná odrážka časti „d. Funkcia priemyselnej výroby“ pôvodného textu kapitoly C.2 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

- Návrhom ~~dvoch nových ponukových výrobných skladových plôch~~ novej ponukovej výrobné-skladovej plochy pre miestne podnikateľské subjekty na vonkajšom obvode zástavby sídla v severnej časti sídla – ~~V1~~, V2.

C.3 ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH A VÝTVARNÝCH HODNÔT ÚZEMIA

>> Za pôvodný text kapitoly C.3 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 5“ rešpektovať architektonickú pamiatku, ktorá nie je zapísaná do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, ale má historickú a kultúrnu hodnotu - bunker z II. svetovej vojny s ochranným pásmom 20 m - územie využiť na propagáciu obce a regiónu a riešiť jeho

vhodné zapojenie do urbanistickej štruktúry obytnej zóny B13 (v platnom ÚPN obce navrhovaný na prestavbu spolu s ďalšími bunkrami).

- v súlade so záväznou časťou ÚPN regiónu BSK – bod 7.3.11 v časti I. „chrániť a revitalizovať v územnom rozvoji kraja pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce“ – chrániť pri plánovanej stavebnej činnosti kultúrno-historicky hodnotné objekty:
 - drobné sakrálne kríže a kaplnky (božie muky) pri cestách vo voľnej krajine.

Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu doposiaľ nevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potenciálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí Krajský pamiatkový úrad Bratislava **v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní**, na základe posúdenia PD predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona. Každý stavebník je povinný v rámci územného a stavebného konania vyžiadať si záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava.

Krajský pamiatkový úrad v spolupráci s príslušným stavebným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní. Každý stavebník je povinný v rámci územného a stavebného konania vyžiadať si záväzné stanovisko KPÚ Bratislava.

V zmysle § 29 ods. 4 pamiatkového zákona je miestne príslušný krajský pamiatkový úrad dotknutým orgánom štátnej správy pri prerokúvaní ÚPN regiónu, ÚPN obce a ÚPN zóny a v zmysle § 30 ods. 4 pamiatkového zákona sa záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu vyžaduje ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené týmto zákonom.

C.4 REGULATÍVY PRE TVORBU KRAJINY A EKOLOGICKÚ HODNOTU ÚZEMIA

>> 5. odrážka časti „V rámci tvorby krajiny a krajiny zelene“ pôvodného textu kapitoly C.4 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

- Riešiť konkrétne postupy posilnenia:
 - biokoridoru regionálneho významu ~~č. XI~~ RBk XXVIII Morava – Malé Karpaty, časť okolie Ondriašovho potoka s prepojením :
regionálnych biocentier ~~č. 8~~ RBc 40 – Lábske jazero, Mokrý les,
~~č. 9~~ RBc 41 – časť kanála Malina,
~~plošný celok lesa Mokrý les je navrhnutý na chránené územie v kategórii prírodnej rezervácie s účinnosťou najprísnejšieho V. stupňa ochrany,~~
 - biokoridoru regionálneho významu ~~č. VIII~~ RBk XXVI – ~~Malina~~, Šmolzie - Morava
 - lokalít genofondovo významných druhov fauny a flóry:
zamokreného územia Záhrady z Lábu na okraji zástavby obce,
vyvýšenej lokality Žobračka pri Zohorskom kanále južne od obce.

Pozn.: Do riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 5“ nezasahujú žiadne chránené územia ani prvky ÚSES. Chránené územia, prvky MÚSES ako aj ďalšie návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny boli riešené v textovej časti platného ÚPN. Vyššie uvedené zmeny v označení prvkov RÚSES sú vykonané z dôvodu ich nového číslovania v ÚPN regiónu BSK. Katastrálne územie obce Zohor je ovplyvnené prieskumným územím „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“.

C.5 REGULATÍVY PRE ROZVOJ BÝVANIA

>> Za 3. odrážku 1. odseku pôvodného textu kapitoly C.5 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Lokalita Predjurské diely II. – súbor B13 – rodinné domy.

C.6 REGULATÍVY PRE ROZVOJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

>>Pôvodný text kapitoly C.6 sa nemení ani nedopĺňa. >>

C.7 REGULATÍVY PRE ROZVOJ VYBAVENOSTI TURIZMU A REKREÁCIE

>>Pôvodný text kapitoly C.7 sa nemení ani nedopĺňa. >>

C.8 REGULATÍVY PRE ROZVOJ VÝROBY

>>Z textu tejto kapitoly sa vypúšťa lokalita č. „V1“. >>

C.9 REGULATÍVY PRE ROZVOJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI

>>Názov 1. odseku „V prevádzke cesty III. triedy č. 00237 s funkciou B2 – zbernou spojovacou“ pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa mení nasledovne: >>

V prevádzke cesty III. triedy č. 1105 s funkciou B3 – zbernou

>>Zároveň sa z textu tohto odseku vypúšťa označenie lokality č. „V1“. >>

>> 1. odsek „V prevádzke cesty III. triedy č. 00237 s funkciou B2 – zbernou spojovacou“ pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa mení nasledovne: >>

>> Názov 2. odseku „V prevádzke cesty III. triedy č. 00240“ pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa mení nasledovne: >>

V prevádzke cesty III. triedy č. 1107 s funkciou B3 – zbernou

>>Za 3. odsek pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa dopĺňa odsek s nasledovným textom: >>

V prevádzke miestnych komunikácií v obci – v novej rozvojovej ploche č. B13

- v novej rozvojovej ploche č. B13 vybudovať miestne komunikácie obslužné min. vo funkčnej triede C3-MOU 7/30 v zmysle STN 73 6110-Z2, ktoré budú napojené na existujúcu cestnú sieť
- pri napojení miestnych komunikácií na cestu III. triedy dodržať STN 73 6110 – vzdialenosť križovatiek, spôsob križovanie navrhnuť po dohode s príslušným správcom
- parametre cestných komunikácií, ako aj dopravné napojenia na nadradený komunikačný systém navrhovať v súlade s STN 73 6110 a STN 73 6102
- pri realizácii dopravnej infraštruktúry zachovať dopravný priestor min. 2,5 m od okraja komunikácie.

>>Za časť „Statická doprava“ pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- zabezpečiť min. 3 parkovacie miesta pre OA a pre každý RD v zmysle STN 73 6110-Z2 (do celkového počtu sa započítavajú aj garážové státi)

- všetky parkoviská riešiť na vlastných pozemkoch a zrealizovať podľa STN 73 6110-Z2, navrhované parkovacie státa musia vyhovovať skupine O1 (STN 73 6056), min. 1 parkovacie státie/RD musí byť verejne prístupné.

>> Za 2. odsek časti „Pešia a cyklistická doprava“ pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- doplniť chýbajúci úsek národnej cyklotrasy pozdĺž cesty č. III/1105 (smer Lozorno) a umiestniť miestnu cyklotrasu (paralelne so žel. traťou č. 112 s napojením na národnú cyklotrasu pozdĺž cesty č. III/1105)
- pozdĺž navrhovaných komunikácií FT C2, C3 vybudovať min. jednostranné chodníky pre peších.

C.10 REGULATÍVY PRE ROZVOJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

>> Za časť „Vodné hospodárstvo“ pôvodného textu kapitoly C.10 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- do lokality č. B13 rozšíriť rozvodnú sieť pitnej vody – rozvodná sieť verejného vodovodu a zásobovacieho potrubia musí kapacitne vyhovovať na max. hodinovú potrebu + požiaru potrebu, v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- do lokality č. B13 rozšíriť kanalizačnú sieť, rozvoj podmieniť napojením na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV, v prípade nevyhovujúcej kapacity ČOV zrealizovať jej rozšírenie
- dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a STN 73 6822, 75 2102
- priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 6005
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20) a s vykonávacími predpismi.

>> Za časť „Energetika“ pôvodného textu kapitoly C.10 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- rezervovať územie pre cezhraničné prepojenie – 2x400kV nadzemné vedenie v profile jestvujúca TR400/110kV Stupava – Zohor – štátna hranica s Rakúskom – vyplýva z bodu 9.3.4 v časti I. ÚPN-R BSK
 - rezervovať plochy a koridor pre TR 110/22 kV Veľké Leváre a 2x110kV nadzemné vedenie TR Stupava – TR Veľké Leváre – vyplýva z bodu 9.3.14 v časti I. a 2.11 v časti II. ÚPN-R BSK
- Poznámka: Tento návrh bol graficky zapracovaný už v platnom ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov, ale nebol premietnutý do textovej časti.*
- rodinné domy a občiansku vybavenosť projektovať v súlade vyhlášky č. 311 MV a RR SR zo dňa 13. 07. 2009, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o výpočte o energetickej hospodárnosti budov
 - podporovať využívanie netradičných – obnoviteľných zdrojov energie
 - realizovať plynofikáciu a elektrifikáciu lokality č. B13
 - el. vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať káblové uložené v zemi v súlade s Vyhl. MŽP SR č. 523 z 19. 9. 2002, transf. stanice uprednostňovať prefabrikované resp. murované a umiestniť ich čo najbližšie k odberným miestam
 - posúdiť potrebu preložiek, resp. rekonštrukcie el. sietí.

>> Za časť „Elektronická komunikačná sieť“ pôvodného textu kapitoly C.10 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- zabezpečiť rozšírenie miestnej telekomunikačnej siete na výhľadovú potrebu
- uvažovať s min. 200 % hustotou telekomunikácie RD pri pokrytí všetkých následných požiadaviek na telekomunikačné služby
- pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové plochy pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
- z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové plochy zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce.

>> Za časť „Elektronická komunikačná sieť“ pôvodného textu kapitoly C.10 platného ÚPN sa dopĺňa nový odsek s nasledovným textom: >>

Špeciálna vybavenosť

- pri riešení úloh na úseku civilnej ochrany obyvateľstva dodržiavať zásady vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov (najmä § 4 ods. 2, 3, 4, 5 citovanej vyhlášky) v znení vyhlášok č. 444/2007 Z. z. a č. 399/2012 Z. z.
- požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany riešiť v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi
- rozvody vody na hasenie požiarov v lokalite č. B13 riešiť v zmysle Vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.
- v návrhu komunikačného systému vytvárať možnosť dopravnej obsluhy na zabezpečenie prístupu požiarnej techniky
- pre následné podrobnejšie stupne PD dodržať vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z. z., vyhl. MV SR č. 669/2004 Z. z., STN 92 0400, STN 92 0201 1-4 a ďalšie dotknuté a platné STN z oblasti ochrany pred požiarmi
- bezpečne zachytávať a odvádzať dažďové vody
- rozvojové aktivity zosúladiť so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20)
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu.

C.11 REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

>> Pôvodný text kapitoly C.11 sa nemení ani nedopĺňa. >>

C.12 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

>> Pôvodný text kapitoly C.12 sa nemení ani nedopĺňa. >>

Pozn.: Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 5“ ovplyvňuje cestné ochranné pásmo cesty III. triedy v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov §11 a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. §15 (20 m od osi vozovky) a ochranné pásma zariadení elektroenergetiky v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vonkajšieho nadzemného el. vedenia 400 kV 25 m a 22 kV 10 m od krajného vodiča na každú stranu, vonkajšieho podzemného elektrického vedenia 1 m od krajného kábla, el. stanice 10 m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu el. stanice). Tieto ochranné pásma boli vymedzené v textovej časti platného ÚPN.

C.13 ČASOVÁ POSTUPNOSŤ ODNÍMANIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A ZÁBEROV LESNEJ PÔDY PRE ROZVOJOVÉ FUNKCIE OBCE

>> Za pôvodný text kapitoly C.13 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

IV. etapa, časový horizont 2016-2030

- Funkcia bývania – lokalita B13

- Funkcia poľnohospodárskej krajiny – lokalita K1 /V1.
Odňatá poľnohospodárska pôda pre lokalitu č. V1 platného ÚPN (v ZaD č. 5 ozn. č. K1) sa vráti k plochám poľnohospodárskej krajiny (trvalý trávny porast).

>> Zároveň sa z textu tejto kapitoly vypúšťa označenie lokality č. „V1“. >>

D. REGULATÍVY PRE NADVÄZNÉ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIA PODROBNEJ ZÁSTAVBY ÚZEMIA A STAVIEB

D.1 URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ REGULATÍVY PRE RIEŠENIA JEDNOTLIVÝCH SÚBOROV A STAVIEB BÝVANIA

>> Za pôvodný text kapitoly D.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Základné zastavovacie regulatívy pre novú rozvojovú plochu č. B13

- Plošné regulatívy
 - min. výmera pozemkov pre rodinné domy - min. 450 m² pre RD s 1 b. j. + 200 m² na každú ďalšiu b. j.
 - koeficient zastavanosti - max. 0,35

Definície pojmov:

Vymedzeným územím pre výpočet je stavebný pozemok – koeficient zastavanosti udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.
- Zastavovacie regulatívy pre rodinné domy
 - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici:
nadviazať na existujúcu stavebnú čiaru danú okolitou zástavbou
zachovať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou ulicou
dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 12 m
dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiary
 - celkovej výšky stavby, výšky oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru: podľa prísl. regulácie uvedenej v záväznej textovej časti.
- Odstupy stavieb

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky:

 - odsek (1) Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.
 - odsek (2) Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.
 - odsek (3) Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi **nesmie byť menšia ako 7 m**. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.

- odsek (4) V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami **znížiť až na 4 m**, ak v žiadnej z protifaľných častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.
- odsek (5) Iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa ÚPN zóny.
- odsek (6) Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť **najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie**; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.

Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

- Koeficient zelene

min. 0,45

Definície pojmov:

Vymedzeným územím pre výpočet je stavebný pozemok – koeficient zelene udáva pomer započítateľných plôch zelene na rastlom teréne, nad podzemnými alebo nadzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 0,5 m (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, poľnohospodársky využívaná pôda - okrem zastavaných a spevnených plôch) vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

Základné urbanisticko-architektonické regulatívy pre novú rozvojovú plochu č. B13

- Výška zástavby

- maximálne 2 nadzemné podlažia plus podkrovia resp. posledné ustupujúce podlažie.

Definície pojmov:

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie).

„Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovia sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).

„Posledným ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie so zastavanou plochou do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)

Konštrukčná výška v prípade rodinných domov je obmedzená na max. 3,0 m, v prípade ostatných objektov (občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry...) je obmedzená na max. 3,5 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

- Druh zástavby

Pri umiestňovaní bytových stavieb sa uvažuje len s izolovanou zástavbou, združená výstavba (radová, átriová, dvojdomy ...) je neprípustná.

Definície pojmov:

Izolovaná zástavba je zástavba samostatne stojacich objektov, t. j. objektov ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor.

- Max. výška oplotenia pozemkov

- max. výška oplotenia 2,0 m

Definície pojmov:

Regulatív určuje maximálnu výšku oplotenia pozemkov pre rodinné domy zo strany od ulice v regulačnom bloku a je určený v metroch.

D.2 URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ REGULATÍVY PRE RIEŠENIA JEDNOTLIVÝCH SÚBOROV A STAVIEB OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

>> *Pôvodný text kapitoly D.2 sa nemení ani nedopĺňa.* >>

E. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

E.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PREVZATÉ Z ÚPN REGIÓNU

>> *Za odsek „Verejnoprospešné stavby“ pôvodného textu kapitoly E.1 sa dopĺňa nasledovný text:* >>

- Dopravná a technická vybavenosť
 - 2x400kV ZVN nadzemné vedenie v profile jestvujúca TR400/110kV Stupava – Zohor – štátna hranica s Rakúskom (bod 9.3.4 v časti I. ÚPN regiónu BSK)
 - 2x110kV nadzemné vedenie TR Stupava – TR Veľké Leváre (bod 9.3.14 v časti I., 2.11 v časti II.)

Poznámka: Tento návrh bol graficky zapracovaný už v platnom ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov, ale nebol premietnutý medzi verejnoprospešné stavby.

E.2 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY NAVRHNUTÉ ÚPN OBCE

>> *Za časť „V rámci katastrálneho územia obce“ pôvodného textu kapitoly E.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text:* >>

- cyklotrasy na pozemkoch parc. č. KN-C 22640, 22641, 22685, 22793, 22838, 22839, 22840, 22843, 23399, 23400, 23401, 23403.
 - miestne komunikácie na pozemkoch parc. č. KN-C 14370/1, 14370/2, 14559/1, 14778, 23618 23622 a KN-E 14232, 14373, 14559/901, 14559/1.
- Poznámka: Podrobný popis pozemkov pre miestne komunikácie vyplýva z potreby obce vysporiadať tieto pozemky (najmä pozemky v správe Slovenského pozemkového fondu). Pozemky nie sú označené v grafickej časti.*

>> *Za časť „V rámci zástavby obce a jej bezprostrednom zázemí“ pôvodného textu kapitoly E.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text:* >>

- dôležité križovatky na ceste III/1107 (spôsob riešenia a presnú polohu určí ďalší stupeň PD)
- miestne komunikácie v novej rozvojovej ploche č. B13 (šírkové usporiadanie a presnú polohu určí ďalší stupeň PD)
- autobusová zastávka pri železničnej stanici na pozemku KN-E parc. č. 1910/901
- káblové vedenia VN 22 kV uložené v zemi (presnú polohu určí ďalší stupeň PD)
- trafostanica (presnú polohu určí ďalší stupeň PD).

Pozn.: Popis parc. č. pozemkov pri niektorých verejnoprospešných stavbách je uvedený z dôvodu potreby obce vysporiadať pozemky pre navrhované cyklotrasy a existujúcu zastávku HD - najmä pozemky v správe Slovenského pozemkového fondu, ktorý požaduje presnejšiu identifikáciu plôch pre verejnoprospešné stavby.

F. POSTUP OBSTARÁVANIA ĎALŠÍCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH, URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÝCH, INŽINIERSKÝCH A KRAJINNO-SADOVNÍCKÝCH MATERIÁLOV PRE ROZVOJ OBCE A JEJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA.

F.1 RIEŠENIE JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH FUNKČNÝCH ZÓN A STAVIEB ÚPN OBCE

>> Pôvodný text kapitoly F.1 sa nemení ani nedopĺňa. >>

F.2 NÁVRH PRÍPRAVY ĎALŠÍCH MATERIÁLOV BEZ URČENIA ČASOVEJ PRIORITY – PODĽA POTREBY PRÍPRAVY A REALIZÁCIU

>> Z textu tejto kapitoly sa vypúšťa označenie lokality č. „V1“. >>

F.3 LEGISLATÍVNE OPATRENIA

>> Pôvodný text kapitoly F.3 platného ÚPN sa nahrádza nasledovným textom: >>

Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v dokumentácii ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov.

G. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

>> Pôvodný text kapitoly G. platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. >>

G.2 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3 ÚPN OBCE ZOHOR

>> Pôvodný text kapitoly G.2 platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. >>

>> Za pôvodný text kapitoly G.2 platného ÚPN sa dopĺňa nová kapitola s nasledovným textom: >>

G.3 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 5“

Záväznú časť „Zmien a doplnkov č. 5“ tvoria:

- grafická časť – výkresy č. 2, 3:
výkres č. 2. Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ÚSES M 1: 25 000
výkres č. 3. Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1: 5 000
- textová časť – kapitoly A.-F. časti B. Záväzná časť.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v kapitole E.