



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **ZOHOR**

## ZMENY A DOPLNKY Č. 4

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

## Obsah:

### I. Smerná časť:

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

#### 1. Úvod - hlavné ciele riešenia ÚPN (str. 8)

- 1.1 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 8)
- 1.2 Postup spracovania ÚPN obce, údaje o súlade riešenia so zadaním (str. 8)
- 1.3 Základné údaje o zmenách a doplnkoch ÚPN obce (str. 8)

#### 2. Vymedzenie riešeného územia (str. 12)

- 2.3 Vymedzenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 4“ (str. 12)

#### 3. Vzťahy vyplývajúce zo záväzných územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a vypracovaných rozvojových podkladov (str. 12)

- 3.1 Vzťahy vyplývajúce z ÚPN regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (str. 12)
- 3.2 Ostatné podklady a materiály (str. 15)

#### 8. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce (str. 15)

- 8.1 Demografický a socio-ekonomický vývoj (str. 15)
- 8.3 Bývanie, bytový fond (str. 15)

#### 9. Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 15)

#### 14. Návrh riešenia dopravnej vybavenosti (str. 16)

- 14.1 Cestná doprava (str. 16)
- 14.2 Železničná doprava (str. 16)
- 14.3 Pešia a cyklistická doprava (str. 16)

#### 15. Návrh riešenia technickej vybavenosti (str. 17)

- 15.1 Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia (str. 17)
- 15.2 Energetika (str. 18)
- 15.3 Elektronická komunikačná sieť a zariadenia (str. 20)

#### 15.4 Špeciálna vybavenosť (str. 20)

#### 18. Vyhodnotenie použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na iné účely (str. 22)

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

#### 18.1 Odňatie poľnohospodárskej pôdy (str. 22)

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

#### 19. Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy a záberov lesnej pôdy pre rozvojové funkcie obce (str. 31)

*Pozn.: Kapitola s pôvodným č. C.13 sem bola preradená zo záväznej časti.*

#### 20. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko-architektonických, inžinierskych a krajinnosadovnických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia (str. 32)

- 20.1 Riešenie jednotlivých rozvojových funkčných zón a stavieb ÚPN obce (str. 32)
- 20.2 Návrh prípravy ďalších materiálov bez určenia časovej priority – podľa potreby prípravy a realizáciu (str. 33)  
*Pozn.: Kapitoly s pôvodným č. F., F.1, F.2 sem boli preradené zo záväznej časti. Kapitola s pôvodným označením č. F.3 „Legislatívne opatrenia“ bola zrušená.*

## Grafické prílohy (samostatné):

### 1. Širšie územné vzťahy M 1:50 000

*Pozn.: Bol doplnený nový výkres, ktorý nahrádza výkres č. 1 platného ÚPN s pôvodným názvom „Širšie územné vzťahy regionálneho charakteru k návrhovému roku 2016“ z dôvodu potreby zakreslenia priemetu nového ÚPN regiónu BSK.*

### 4. Návrh dopravnej vybavenosti obce M 1: 10 000

*Pozn.: Bola zmenená mierka spracovania z pôvodnej M 1 : 5 000.*

### 5. Návrh technickej vybavenosti obce – vodné hospodárstvo M 1: 10 000

*Pozn.: Bola zmenená mierka spracovania z pôvodnej M 1 : 5 000.*

### 6. Návrh technickej vybavenosti obce – energetika a spoje M 1: 10 000

*Pozn.: Bola zmenená mierka spracovania z pôvodnej M 1 : 5 000.*

### 7. Návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability v záujmovom území obce M 1: 10 000

*Pozn.: Bola zmenená mierka spracovania z pôvodnej M 1 : 5 000. Výkres bol doplnený o návrhy tvorby krajiny, ochrany prírody a ÚSES, prevzaté z pôvodného výkresu č. 2.*

### 8. Návrh odňatia poľnohospodárskej a lesnej pôdy M 1: 10 000

*Pozn.: Bol zmenený názov výkresu z pôvodného názvu „Návrh odňatia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu“ a bola zmenená mierka spracovania z pôvodnej M 1 : 5 000.*

## II. Záväzná časť:

*Pozn.: Bolo zmenené aj označenie časti z pôvodného označenia „B. Záväzná časť“.*

### A. Urbanistická koncepcia ÚPN obce (str. 35)

### B. Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 36)

### C. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch (str. 37)

*Pozn.: Bol zmenený názov kapitoly z pôvodného názvu „Regulatívy urbanistického riešenia“.*

#### C.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 39)

*Pozn.: Bol zmenený názov kapitoly z pôvodného názvu „Regulatívy pre funkčný rozvoj katastrálneho územia obce“ a pôvodný text bol preradený do kapitoly č. C.2. Do tejto kapitoly boli preradené kapitoly s pôvodným č. D, D.1, D.2, ich pôvodné názvy uvádzame informatívne:*

*D. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb*

*D.1 Urbanisticko-architektonické regulatívy pre riešenia jednotlivých zón*

*D.2 Urbanisticko-architektonické regulatívy pre riešenia jednotlivých zón a stavieb občianskej vybavenosti*

#### C.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 44)

*Pozn.: Bol zmenený názov kapitoly z pôvodného názvu „Regulatívy pre funkčný rozvoj územia obce“.*

#### C.3 Zachovanie kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia (str. 49)

#### C.4 Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú hodnotu územia (str. 50)

#### C.5 Regulatívy pre rozvoj bývania (str. 54)

#### C.6 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti (str. 55)

#### C.7 Regulatívy pre rozvoj vybavenosti rekreácie a cestovného ruchu (str. 59)

*Pozn.: Bol zmenený názov kapitoly z pôvodného názvu „Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie“.*

#### C.8 Regulatívy pre rozvoj výroby (str. 60)

#### C.9 Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti (str. 62)

#### C.10 Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti (str. 70)

#### C.11 Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie (str. 76)

#### C.12 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 80)

#### C.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 88)

*Pozn.: Bola doplnená nová kapitola C.13, do ktorej bola priradená aj regulácia lokality č. B13, navrhovaná v „Zmenách a doplnkoch č. 5“, z pôvodnej kapitoly C2.*

*Pozn.: Pôvodná kapitola č. C.13 „Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy a záberov lesnej pôdy pre rozvojové funkcie obce“ bola priradená do smernej časti ako kapitola č. 19.*

**D. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 118)**

D.1 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 118)

D.2 Vymedzenie plôch na asanácie (str. 118)

D.3 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny (str. 118)

*Pozn.: Boli doplnené nové kapitoly č. D., D.1, D.2, D.3..*

*Pozn.: Pôvodné kapitoly č. D., D.1, D.2 boli priradené ku kapitole č. C.1.*

**E. Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 119)**

E.1 Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených ÚPD (str. 119)

*Pozn.: Bol zmenený názov kapitoly z pôvodného názvu „Verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN regiónu BSK“.*

E.2 Verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN obce (str. 120)

**F. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 123)**

*Pozn.: Bola doplnená nová kapitola č. F.*

*Pozn.: Pôvodné kapitoly č. F., F.1, F.2 boli priradené do smernej časti ako kapitoly č. 20., 20.1, 20.2. Pôvodná kapitola č. F.3 „Legislatívne opatrenia“ bola zrušená.*

**G. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 124)**

*Pozn.: Pôvodná kapitola č. G.2 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Zohor“ a G.3 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb „Zmien a doplnkov č. 5“ boli zrušené.*

**Grafické prílohy (samostatné):**

2. Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1: 10 000

*Pozn.: Bolo zmenené č. výkresu z pôvodného č. 3, bol zmenený názov výkresu z pôvodného názvu „Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia k návrhovému roku 2016“ a bola zmenená mierka spracovania z pôvodnej M 1 : 5 000. Do výkresu boli zároveň prevzaté javy z pôvodného výkresu č. 2 „Širšie územné a krajinnoeekologické vzťahy katastrálneho územia obce“, ktorý bol zároveň zrušený.*

3. Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1: 10 000

*Pozn.: Bol doplnený nový výkres, do ktorého boli prevzaté aj niektoré javy z výkresu č. 2 (pôvodne č. 3).*

# ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

## Názov dokumentácie

ÚPN obce Zohor - Zmeny a doplnky č. 4 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 4“).

## 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

**DMPProjekt 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

Ing. Katarína Staníková.

## Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 4“

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 textová časť je vzhľadom na značný rozsah spracovaná formou doplnenia a vypustenia textu, vyhotoveného v úplnom znení „ÚPN obce Zohor v znení zmien a doplnkov č. 1, 2, 3A“ (do textu je kvôli úplnosti doplnený aj text „Zmien a doplnkov č. 5“, ktoré sú v záverečnej fáze procesu prerokovania - tento text je farebne odlíšený).

Grafická časť je spracovaná ako úplné zobrazenia platného „ÚPN obce Zohor v znení zmien a doplnkov č. 1, 2, 3A“ (do výkresov sú kvôli úplnosti doplnené aj náločky „Zmien a doplnkov č. 5“, ktoré sú v procese prerokovania) a „Zmien a doplnkov č. 4“, pričom vo výkresoch sú rozlíšené zámery platného „ÚPN obce Zohor v znení zmien a doplnkov č. 1, 2, 3A“, zámery prerokovávaných „Zmien a doplnkov č. 5“ a zámery „Zmien a doplnkov č. 4“. Všetky výkresy sú graficky spracované do aktuálneho mapového podkladu, zmenený je rozsah a mierka spracovania hlavných výkresov na celé katastrálne územie z dôvodu, že hlavné výkresy platného ÚPN obce boli spracované len pre výrez katastrálneho územia (zastavané územie obce a jeho najbližšie okolie). Vo výkresoch sú vykonané úpravy grafického zobrazenia tak, aby zodpovedali mierke spracovania 1:10000 (plošné zobrazenie).

Vo výkresoch sú okrem návrhov „Zmien a doplnkov č. 4“ vykonané aj nasledovné úpravy:

- Úpravy v grafickom zobrazení:
  - pre zobrazenie výkresov je použitý aktuálny mapový podklad
  - pre zobrazenie sú použité nové grafické značenia, zabezpečujúce lepšie rozlíšenie javov
  - je zakreslený skutkový stav podľa funkčného využitia plôch a taktiež skutkový stav podľa poskytnutých podkladov príslušných správcoch sietí
  - sú doplnené chýbajúce označenia existujúcich a navrhovaných funkčných plôch (regulačných blokov)
  - je zmenený rozsah a mierka spracovania hlavných výkresov na celé katastrálne územie, čomu je prispôsobené aj grafické zobrazovanie javov (je zrušené zonálne zobrazovanie)

- Úpravy v legendách:
  - sú vykonané úpravy súvisiace s úpravami v grafickom zobrazení
  - sú vykonané úpravy popisu javov.

Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte:

dopĺňaný text: aaaaaaaaaaaaaa

vypúšťaný text: aaaaaaaaaaaaaa

a vyznačené zmeny grafickej časti (uvedené v stĺpci legendy s označením „ZaD č. 4“).

V texte je kvôli prehľadnosti doplnený aj text „Zmien a doplnkov č. 5“, ktoré sú predmetom samostatného prerokovania, t. j. nie sú predmetom prerokovania „Zmien a doplnkov č. 4“.

dopĺňaný text ZaD č. 5: aaaaaaaaaaaaaa

vypúšťaný text ZaD č. 5: aaaaaaaaaaaaaa

a sú doplnené zmeny grafickej časti (uvedené v stĺpci legendy s označením „ZaD č. 5“).

Gramatické úpravy, zmeny v poradí odrážok resp. odsekov textu a prípadné odstránenie opakujúcich sa slov sme v textovej časti ako zmeny nevyznačovali.

**Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v záväznej textovej časti (II.) a zmeny grafickej časti uvedené v rámci legiend záväzných výkresov č. 2, 3 v stĺpcoch s označením „ZaD č. 4 - návrh“.**

Rozsah a metodika spracovania „Zmien a doplnkov č. 4“ je v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 55/2001 Z. z.

## Použité skratky a termíny

|                                                                             |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÚPN                                                                         | = územný plán                                                                                         |
| ÚPD                                                                         | = územno-plánovacia dokumentácia, územno-plánovací dokument                                           |
| ÚPP                                                                         | = územno-plánovací podklad                                                                            |
| UŠ                                                                          | = urbanistická štúdia                                                                                 |
| UAŠ                                                                         | = urbanisticko-architektonická štúdia                                                                 |
| UAŠŠ                                                                        | = urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia, urbanisticko-architektonická a krajinárska štúdia |
| UDŠ                                                                         | = urbanisticko-dopravná štúdia                                                                        |
| PD                                                                          | = projektová dokumentácia                                                                             |
| DÚR                                                                         | = dokumentácia pre územné rozhodnutie                                                                 |
| ÚR                                                                          | = územné rozhodnutie                                                                                  |
| SP                                                                          | = dokumentácia pre stavebné povolenie                                                                 |
| ÚP a SP                                                                     | = územné plánovanie a stavebný poriadok                                                               |
| ZaD                                                                         | = zmeny a doplnky                                                                                     |
| ÚSES                                                                        | = územný systém ekologickej stability                                                                 |
| RÚSES                                                                       | = regionálny územný systém ekologickej stability                                                      |
| MÚSES                                                                       | = miestny územný systém ekologickej stability                                                         |
| Platný ÚPN/platná ÚPD = ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov. |                                                                                                       |

Funkčná plocha = regulačný blok = funkčná a priestorovo homogénna jednotka (blok), ktorá predstavuje základnú územno-plánovacia jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN.

Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

## **I. 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, 5“ - „Zmeny a doplnky č. 5“ sú v záverečnej fáze procesu prerokovania). „Zmeny a doplnky č. 4“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu 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. 4“ 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. 4“ ÚPN obce Zohor sú v súlade so stanovenými cieľmi a zásadami dokumentu „Zadanie pre ÚPN obce Zohor“ schváleného uznesením OZ v Zohore č. 17 časť B) bod 17 zo dňa 29.6.2001.

## 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. 4“

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.

Navrhovanými zámermi „Zmien a doplnkov č. 4“ chce obec najmä umožniť realizáciu nových rozvojových území a skvalitniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia obce zmenou regulácie lokalít schválených v platnom ÚPN obce v znení neskorších zmien a doplnkov.

Cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 4“ je najmä:

- Umiestnenie nových rozvojových plôch:
  - lokality (regulačné bloky) č. **B14, B15, B16, B17, B19, B20, B21, B22, (B23), (B24), (Š2), Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, (Z9), (Z10), V9, (V10), D6**
- Zmeny funkčného využitia existujúcich plôch a rozvojových plôch v zmysle platného ÚPN:
  - lokality (regulačné bloky) č. **B18, A1, A2, K2, K3, K4, K5, V8, D7**
- Umiestnenie zámerov líniových a bodových stavieb dopravnej a technickej vybavenosti:
  - miestne komunikácie k novým rozvojovým plochám
  - trasy a zariadenia technickej vybavenosti k novým rozvojovým plochám

- záchytné parkovisko typu Park&Ride (v súlade s bodom 8.35 v časti I. a 1.17 v časti II. ÚPN regiónu BSK) – ako prípustná funkcia v rámci lokality č. V3
- Vymedzenie existujúcich a navrhovaných funkčných plôch (regulačných blokov) pre potreby určenia zásad a regulatívov v záväznej textovej časti.
- Zakreslenie skutkového stavu podľa aktuálnych podkladov (nezakreslené, resp. nesprávne zakreslené, resp. neoznačené javy v platnom ÚPN a zrealizované zámery).
- Komplexná úprava zásad a regulatívov v záväznej textovej časti, vrátane prehodnotenia regulácie územia vo všetkých existujúcich plochách a zrealizovaných zámeroch, ako aj v rozvojových plochách v zmysle platného ÚPN (bez zmeny funkcie) a vrátane zosúladenia s platnými predpismi.
- Odstránenie nezrovnalostí v grafickom spracovaní platného ÚPN a úpravy grafického zobrazenia.

Riešenie „Zmien a doplnkov č. 4“ je podrobnejšie definované v nasledujúcich tabuľkách:

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

| Ozn. (platný ÚPN)           | Ozn. (ZaD č. 4) | Výmera v ha  | Funkčné využitie (platný ÚPN) | Funkčné využitie (ZaD č. 4)          | Popis ZaD č. 4                                                            | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                          | <b>B14</b>      | <b>3,48</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     | lokality č. B14-B17, B19-B24 dotvárajú súvislú zástavbu obce, nakoľko súčasné zastavané územie vytvára zostatkové plochy ťažko obhospodarovateľnej poľnohospodárskej krajiny (zostatkové menšie plochy medzi zástavbou a vodnými tokmi a zástavbou a železničnou traťou)<br>z dôvodu, že obec v návrhovej etape nepotrebuje využiť všetky zostatkové plochy, sú lokality č. (B23) a (B24) riešené vo výhľadovej etape ako rezerva plôch |
| --                          | <b>B15</b>      | <b>0,91</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B16</b>      | <b>1,38</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B17</b>      | <b>1,06</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>B1, B3, B4</b>           | <b>B18</b>      | <b>5,36</b>  | plochy bytových domov         | plochy rodinných domov               | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B19</b>      | <b>0,80</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B20</b>      | <b>0,23</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B21</b>      | <b>2,79</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B22</b>      | <b>1,58</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>(B23)</b>    | <b>10,19</b> | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>(B24)</b>    | <b>5,50</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>D3, D2-časť, D4-časť</b> | <b>V8</b>       | <b>1,84</b>  | plochy dopravnej vybavenosti  | plochy priemyselnej výroby a skladov | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia | lokality č. V8-V10 vytvárajú ucelený priestor pre rozvoj priemyselnej výroby a skladov regionálneho významu (v nadväznosti na existujúce a navrhované areály) s cieľom                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| --                          | <b>V9</b>       | <b>10,51</b> | poľnohospodárska krajina      | plochy priemyselnej výroby a skladov | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>(V10)</b>    | <b>18,06</b> | poľnohospodárska krajina      | plochy priemyselnej výroby a skladov | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Ozn.<br>(platný<br>ÚPN) | Ozn.<br>(ZaD č. 4) | Výmera<br>v ha | Funkčné využitie<br>(platný ÚPN)           | Funkčné využitie<br>(ZaD č. 4)  | Popis ZaD č. 4                                                                           | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                    |                |                                            |                                 |                                                                                          | zabezpečenia nových<br>pracovných príležitostí<br>a daňového príjmu do<br>obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| V2-časť                 | A1                 | 5,43           | plochy<br>priemyselnej<br>výroby a skladov | plochy<br>agroturistiky         | rozvojová plocha<br>v zmysle<br>platného ÚPN<br>určená na zmenu<br>funkčného<br>využitia | lokality č. A1 a A2<br>vytvárajú ucelený priestor<br>pre rozvoj agroturistiky (v<br>nadväznosti na existujúci<br>areál zmiešanej funkcie<br>poľnohospodárskej<br>a priemyselnej výroby)<br>s cieľom zabezpečenia<br>nových pracovných<br>príležitostí a daňového<br>príjmu do obce                                                                                                             |
| B12                     | A2                 | 1,30           | plochy rodinných<br>domov                  | plochy<br>agroturistiky         | rozvojová plocha<br>v zmysle<br>platného ÚPN<br>určená na zmenu<br>funkčného<br>využitia |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| --                      | D6                 | 0,27           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy dopravnej<br>vybavenosti | nová rozvojová<br>plocha                                                                 | lokality č. D6 a D7<br>vytvárajú vhodný priestor<br>pre umiestnenie<br>navrhovaného<br>severovýchodného<br>obchvatu obce a okružnej<br>križovatky (trasa obchvatu<br>podľa platného ÚPN bola<br>presmerovaná do<br>upravenej polohy z dôvodu<br>hľadania vhodnejšej trasy,<br>viac rešpektujúcej<br>vlastnícke vzťahy v území<br>a viac využívajúcej<br>ochranné pásma<br>inžinierskych sietí) |
| V5-časť                 | D7                 | 0,53           | plochy<br>priemyselnej<br>výroby a skladov | plochy dopravnej<br>vybavenosti | rozvojová plocha<br>v zmysle<br>platného ÚPN<br>určená na zmenu<br>funkčného<br>využitia |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| --                      | (Š2)               | 5,56           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy športu a<br>telovýchovy  | nová rozvojová<br>plocha výhľadová                                                       | lokality č. (Š2) vytvára<br>vhodný priestor pre šport<br>a telovýchovu súvisiacu<br>s lokalitou č. O2<br>a existujúci športový areál<br>z dôvodu, že obec<br>v návrhovej etape<br>nepotrebuje využiť túto<br>plochu, je lokalita č. (Š2)<br>riešená vo výhľadovej<br>etape ako rezerva plôch                                                                                                   |
| --                      | Z1                 | 0,89           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene       | nová rozvojová<br>plocha                                                                 | lokality č. Z1-Z9 vytvárajú<br>súvislú izolačnú zeleň<br>medzi obytnou zástavbou<br>obce a železničnou traťou<br>a posilňujú sprievodnú<br>zeleň vodného toku<br>lokality (Z9) nadväzuje na<br>lokalitu č. (B23) riešenú vo<br>výhľadovej etape, preto je<br>taktiež riešená vo<br>výhľadovej etape ako<br>rezerva plôch                                                                       |
| --                      | Z2                 | 0,18           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene       | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| --                      | Z3                 | 0,07           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene       | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| --                      | Z4                 | 0,07           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene       | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| --                      | Z5                 | 1,80           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene       | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| --                      | Z6                 | 0,53           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene       | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| --                      | Z7                 | 0,25           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene       | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Ozn. (platný ÚPN)                    | Ozn. (ZaD č. 4) | Výmera v ha | Funkčné využitie (platný ÚPN)        | Funkčné využitie (ZaD č. 4) | Popis ZaD č. 4                                                            | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                                   | Z8              | 3,14        | poľnohospodárska krajina             | plochy parkovej zelene      | nová rozvojová plocha                                                     | lokalita č. (Z10) sa nachádza v priestore ochranných pásiem tech. infraštruktúry, obklopenom výrobnými areálmi, kde obhospodarovanie poľn. pôdy by bolo neúčelné                                                                                                                                                |
| --                                   | (Z9)            | 1,41        | poľnohospodárska krajina             | plochy parkovej zelene      | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| --                                   | (Z10)           | 2,40        | poľnohospodárska krajina             | plochy parkovej zelene      | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| V2-časť                              | K2              | 3,77        | plochy priemyselnej výroby a skladov | poľnohospodárska krajina    | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia | lokality č. K2-K4, pôvodne navrhované na výstavbu, sa v súčasnosti z dôvodu problémov dopravnej javia ako nevhodné, preto sa obec rozhodla vrátiť ich do pôvodného stavu (poľn. krajina)<br>lokalita č. K5 bola v minulosti využívaná ako vodný zdroj, ktorý je v súčasnosti odstavený z prevádzky, nepoužívaný |
| --                                   | K3              | 1,12        | plochy priemyselnej výroby a skladov | poľnohospodárska krajina    | existujúca plocha určená na zmenu funkčného využitia                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| -- (chýba ozn. zámeru, je len č. 61) | K4              | 0,50        | plochy športu a telovýchovy          | poľnohospodárska krajina    | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| --                                   | K5              | 0,84        | plochy technickej vybavenosti        | poľnohospodárska krajina    | existujúca plocha určená na zmenu funkčného využitia                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Tabuľka č. 2: Navrhované ZaD ostatné

| Porad. č. navrhovaných ZaD | Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.                         | <p>umiestnenie zámerov líniových a bodových stavieb dopravnej a technickej vybavenosti, najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vyznačenie dôležitých križovatiek, navrhovaných ale nevyznačených v platnom ÚPN a navrhovaných v tejto dokumentácii</li> <li>- miestne komunikácie k novým rozvojovým plochám</li> <li>- trasy a zariadenia technickej vybavenosti k novým rozvojovým plochám</li> <li>- záchytné parkovisko typu Park&amp;Ride (v súlade s bodom 8.35 v časti I. a 1.17 v časti II. ÚPN regiónu BSK) – v rámci prípustného funkčného využitia v lokalite č. V3</li> </ul>                                                                                                       |
| b.                         | <p>vymedzenie existujúcich funkčných plôch (regulačných blokov) pre potreby určenia zásad a regulatívov v záväznej textovej časti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- b1: Plochy rodinných domov</li> <li>- b2: Plochy bytových domov</li> <li>- o: Plochy občianskej vybavenosti</li> <li>- v: Plochy priemyselnej výroby a skladov</li> <li>- oh: Plochy odpadového hospodárstva</li> <li>- u: Plochy hospodárskych usadlostí</li> <li>- š: Plochy športu a telovýchovy</li> <li>- d: Plochy dopravnej vybavenosti</li> <li>- t: Plochy technickej vybavenosti</li> <li>- z: Plochy parkovej zelene</li> <li>- c: Plochy pohrebiska (cintorína)</li> <li>- k: Poľnohospodárska krajina</li> </ul> |

| Porad. č. navrhovaných ZaD | Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | - e: Prvky ekologickej stability                                                                                                                                                                                                                                                        |
| c.                         | zakreslenie skutkového stavu podľa aktuálnych podkladov (nezakreslené, resp. nesprávne zakreslené, resp. neoznačené javy v platnom ÚPN a zrealizované zábery)                                                                                                                           |
| d.                         | komplexná úprava zásad a regulatívov v záväznej textovej časti, vrátane prehodnotenia regulácie územia vo všetkých existujúcich plochách a zrealizovaných záberoch, ako aj v rozvojových plochách v zmysle platného ÚPN (bez zmeny funkcie) a vrátane zosúladienia s platnými predpismi |
| e.                         | odstránenie nezrovnalostí v grafickom spracovaní platného ÚPN a úpravy grafického zobrazenia                                                                                                                                                                                            |

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 4“ 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. 4“

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 4“ sú lokality č. B14-22, (B23-24), V8-9, (V10), A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5 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 ÚPD VYŠŠÍCH STUPŇOV A VYPRACOVANÝCH ROZVOJOVÝCH PODKLADOV

### 3.1 VZŤAHY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN REGIÓNU – BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

>> Pôvodný text kapitoly 3.1 platného ÚPN sa nahrádza nasledovným textom (uvedený text uvádzame informatívne, nakoľko je predmetom „Zmien a doplnkov č. 5“, ktoré sú v procese prerokovania): >>

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, záväznú 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 zhlavie 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 je riešené v tejto dokumentácii – ako prípustná funkcia v lokalite č. V3.

## 3.2 OSTATNÉ PODKLADY A MATERIÁLY

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

Pri spracovaní „Zmien a doplnkov č. 4“ boli použité tieto podklady:

- „ÚPN obce Zohor“, spracovateľ: ATELIÉR OLYMPIA, schválený uznesením OZ č. 28 zo dňa 29.11.2002 v znení neskorších zmien a doplnkov)
- Konceptia územného rozvoja cyklotrás Bratislavského samosprávneho kraja vo vzťahu k integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu, spracovateľ: Pozemné stavby TTK s.r.o., marec 2015
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja obce Zohor, programovacie obdobie rokov 2015-2022, zhotoviteľ: SCARABEO-SK, s.r.o., Povstalecká cesta 16, 974 09 Banská Bystrica
- Povodňový plán záchranných prác obce Zohor, aktualizovaný 30.09.2014, VZN č. 1/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území obce Zohor.

## 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. 4“ vzhľadom na návrh nových rozvojových plôch č. **B14-22, (B23-24)**, ktoré vytvárajú podmienky pre bývanie v rodinných domoch, umožnia nárast počtu trvalo bývajúcich obyvateľov – cca **400** obyvateľov.

### 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. 4“ vzhľadom na návrh nových rozvojových plôch č. **B14-22, (B23-24)** ktoré vytvárajú podmienky pre bývanie v rodinných domoch, umožnia nárast počtu bytových jednotiek – cca **160** bytových jednotiek 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 nových rozvojových plôch „Zmien a doplnkov č. 4“ až po hranicu súčasnej a navrhovanej zástavby.

## 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. 4“ sú navrhované tieto zámery rozvoja cestnej dopravy:

- úprava trasovania navrhovanej cesty III. triedy (severovýchodný obchvat obce s pôvodným označením D2-časť) – nové rozvojové plochy č. **D6, D7**, vrátane zrušenia súvisiaceho dopravného zariadenia v lokalite č. D3
- vyznačenie dôležitých križovatiek, navrhovaných ale nevyznačených v platnom ÚPN a navrhovaných v tejto dokumentácii (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).
- miestne komunikácie v nových rozvojových plochách č. **B14-22, (B23-24)**.
- záchytné parkovisko typu Park&Ride (v súlade s bodom 8.35 v časti I. a 1.17 v časti II. ÚPN regiónu BSK) v lokalite č. V3.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 4“ nedochádza k iným zásadným zmenám v riešení cestnej dopravy. Navrhované lokality sa napoja na existujúce cesty III. triedy a miestne komunikácie (pozri výkres č. 4).

Podrobný návrh riešenia cestnej dopravy v navrhovaných lokalitách bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií.

### 14.2 ŽELEZNIČNÁ DOPRAVA

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

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 4“ 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.

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. 4“ nie sú navrhované nové zámery rozvoja cyklistickej dopravy.

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

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. 4“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania pitnou vodou. Navrhované lokality sa napoja na existujúce vodovodné siete (pozri výkres č. 5). 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 potrubiach, postupný nárast počtu obyvateľstva a nárokov na množstvo pitnej vody.

#### Bilančné nároky potreby pitnej vody

- Predpokladaný nárast počtu obyvateľov v rámci lokalít č. **B14-22, (B23-24)** ..... 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**  
 $Q_{rok} = Q_p \times 365 \text{ dní} = 54,00 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 = 19.710 \text{ m}^3/\text{rok}$

Do bilancii nie sú započítané lokality č. **V8-9, (V10), A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5** – v lokalitách č. V8-9, (V10), (Š2) v súčasnosti nedokážeme odhadnúť nároky (závisia od typu budúcej prevádzky), lokality č. A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5 nevyžadujú nárast bilancii nad rámec platného ÚPN resp. nemajú žiadne nároky (jedná sa o návrh komunikácií, zelene, poľnohospodárskej pôdy.

Podrobný návrh riešenia zásobovania pitnou vodou navrhovaných lokalít a presné bilancie lokalít 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 m<sup>3</sup> a 2 x 250 m<sup>3</sup>, 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.: Miestny vod. zdroj – studňa Z-1A ešte v 80-tich rokoch minulého storočia vykazoval vyhovujúcu kvalitu podzemnej vody, ktorá sa negatívne zmenila vplyvom zvyšovania obsahu dusičnanov tak, že vod. zdroj bol odstavený z prevádzky a v súčasnosti neznámym páchatelom zdevastovaný do nepoužiteľného stavu. Zhoršenie kvality podzemnej vody ovplyvnilo osídlenie obce, v tom čase bez kanalizácie a najmä stredisko živočíšnej výroby nachádzajúce sa SV od vod. zdroja únikom močovky z nezabezpečených objektov a jej likvidáciou vypúšťaním z fekálnych vozov voľne na terén v depresii medzi žel. traťou Zohor – Vysoká pri Morave a št. cestou Zohor – Láb.*

### 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. 4“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd. Navrhované lokality sa napoja na existujúce kanalizačné siete (pozri výkres č. 5).

#### Bilančné nároky potreby odvodu splaškovej vody

- Predpokladaný nárast počtu obyvateľov v rámci lokalít č. **B14-22, (B23-24)** ..... 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)**  
 $Q_{smax} = Q_{s24} \times k_{max} = 2,417 \times 3,0 = 7,251 \text{ m}^3/\text{hod} = \mathbf{2,014 \text{ l/s}}$

Do bilancii nie sú započítané lokality č. **V8-9, (V10), A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5** – v lokalitách č. V8-9, (V10), (Š2) v súčasnosti nedokážeme odhadnúť nároky (závisia od typu budúcej prevádzky), lokality č. A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5 nevyžadujú nárast bilancii nad rámec platného ÚPN resp. nemajú žiadne nároky (jedná sa o návrh komunikácií, zelene, poľnohospodárskej pôdy).

Podrobný návrh riešenia odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd navrhovaných lokalít a presné bilancie lokalít 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. Čistiareň odpadových vôd tvorí strojno-technologické zariadenie firmy Hydrotech a.s. (tri jednotky) pre 4.000 EO. Rozvojom obce sa existujúca čistiareň odpadových vôd musí rozšíriť o ďalšie jednotky podľa počtu ekvivalentných obyvateľov.

## 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. 4“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania elektrickou energiou. Navrhované lokality sa napoja na existujúcu VN sieť (pozri výkres č. 6) prostredníctvom nových transformačných staníc (TS) resp. existujúcich TS a TS navrhovaných v platnom ÚPN. Návrh si môže vyžadovať aj prekládky existujúcich vzdušných VN vedení 22 kV. V prípade zachovania existujúcich vzdušných VN vedení 22 kV je pri výstavbe v niektorých lokalitách potrebné rešpektovať ochranné pásmo týchto vedení v súlade so Zákom č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

**Výkonová bilancia :**

| Lokalita | Funkcia                | Počet b. j. | P <sub>smax</sub> / b. j. | koef. | Ps (kW) |
|----------|------------------------|-------------|---------------------------|-------|---------|
| B14-24   | Plochy rodinných domov | 160         | 7                         | 0,3   | 336     |

Do bilancii nie sú započítané lokality č. **V8-9, (V10), A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5** – v lokalitách č. V8-9, (V10), (Š2) v súčasnosti nedokážeme odhadnúť nároky (závisia od typu budúcej prevádzky), lokality č. A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10),

K2-5 nevyžadujú nárast bilancii nad rámec platného ÚPN resp. nemajú žiadne nároky (jedná sa o návrh komunikácií, zelene, poľnohospodárskej pôdy.

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 bol zapracovaný už v platnom ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov, t. j. nevyžaduje zapracovanie do „Zmien a doplnkov č. 4“.
- 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. 4“.

Podrobný návrh riešenia zásobovania elektrickou energiou navrhovaných lokalít a presné bilancie lokalít 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. 4“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania plynom. Navrhované lokality sa napoja na existujúce siete stredotlakového plynovodu (pozri výkres č. 6).

### 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 <sup>3</sup> /h |
| 160 ks elektroplynových sporákov                  | 160 x 0,8 = | 128 m <sup>3</sup> /h |
| max. odber ZP:                                    |             | 576 m <sup>3</sup> /h |
- Redukovaný odber podľa TPP 704 01:  

$$Q_r = 0,512 \times 448 + 0,114 \times 128 = 243,97 \text{ m}^3/\text{h}$$
- Predpokladaná ročná spotreba zemného plynu, pri uvažovaní odberu jedným rodinným domom vo výške 3500 m<sup>3</sup>/rok, bude:  
pre 160 byt. jednotiek  $160 \times 3.500 = 560.000 \text{ m}^3/\text{rok}.$

Do bilancii nie sú započítané lokality č. **V8-9, (V10), A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5** – v lokalitách č. V8-9, (V10), (Š2) v súčasnosti nedokážeme odhadnúť nároky (závisia od typu budúcej prevádzky), lokality č. A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5 nevyžadujú nárast bilancii nad rámec platného ÚPN resp. nemajú žiadne nároky (jedná sa o návrh komunikácií, zelene, poľnohospodárskej pôdy.

Podrobný návrh riešenia zásobovania plynom navrhovaných lokalít a presné bilancie lokalít 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 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, PE. 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. 4“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení telekomunikácií. Navrhované lokality sa napoja na existujúce telekomunikačné siete resp. využijú služby mobilných operátorov.

Posúdenie kapacity:

| Lokalita  | Napájané objekty | Kapacita  | Návrh     |
|-----------|------------------|-----------|-----------|
| B14-24    | 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.

Do bilancii nie sú započítané lokality č. **V8-9, (V10), A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5** – v lokalitách č. V8-9, (V10), (Š2) v súčasnosti nedokážeme odhadnúť nároky (závisia od typu budúcej prevádzky), lokality č. A1-2, D6-7, (Š2), Z1-8, (Z9-10), K2-5 nevyžadujú nárast bilancii nad rámec platného ÚPN resp. nemajú žiadne nároky (jedná sa o návrh komunikácií, zelene, poľnohospodárskej pôdy).

Podrobný návrh riešenia el. komunikačnej siete navrhovaných lokalít a presné bilancie lokalít 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. 4“ navrhujeme postupovať podľa nasledovných zásad obrany štátu:

- Zachovať vojenský objekt Kryt Zohor na parc. reg. C č. 24053
- Rešpektovať vojenský objekt – pevnosťku postavenú za bývalej ČSR v rokoch 1937/38 a jej ochranné pásmo 20 m ako aj ďalšie pevnosťky (bunkre) – pozri kapitolu č. C.3.

## Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4“ 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 K<sub>0</sub> 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 vyznamenanie 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. 4“ navrhujeme postupovať podľa nasledovných zásad požiarnej ochrany:

- zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné 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 plochách 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 požiarmi, 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 tiaž min. **80 kN**, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla - do šírky prístupovej komunikácie (min. 3,0 m) sa nesmie započítať parkovací pruh
  - každá neprejazdná jednopruhovú prístupovú komunikáciu 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. 4“ 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. 4“ 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 triedený** 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. 4“**

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 4“ 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 1., 6. a 7. skupiny kvality. Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Zohor sú kódy **0119002, 0121001, 0122002, 0122012, 0123003, 0126002, 0126012, 0126032**.

**Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde****Nulový variant**

„Zmeny a doplnky č. 4“ 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. 4“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila:

- rozvojové plochy č. **B14-22, (B23-24), V8-9, (V10), A1-2, D6-7, (Š2), Z1-Z8, (Z9-10), K2-K5**, navrhované v „Zmenách a doplnkoch č. 4“, by boli poľnohospodársky resp. inak obhospodarované – pozri tabuľku v ďalšom texte (stĺpec „Funkčné využitie (platný ÚPN)“).

**Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch ÚPN obce č. 5“**

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 4“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s plochami na poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, označením funkčnej charakteristiky a uvedením popisu (účelu):

| Ozn. (platný ÚPN)           | Ozn. (ZaD č. 4) | Výmera v ha  | Funkčné využitie (platný ÚPN) | Funkčné využitie (ZaD č. 4)          | Popis ZaD č. 4                                                            | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                          | <b>B14</b>      | <b>3,48</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     | lokality č. B14-B17, B19-B24 dotvárajú súvislú zástavbu obce, nakoľko súčasné zastavané územie vytvára zostatkové plochy ťažko obhospodarovateľnej poľnohospodárskej krajiny (zostatkové menšie plochy medzi zástavbou a vodnými tokmi a zástavbou a železničnou traťou)<br>z dôvodu, že obec v návrhovej etape nepotrebuje využiť všetky zostatkové plochy, sú lokality č. (B23) a (B24) riešené vo výhľadovej etape ako rezerva plôch |
| --                          | <b>B15</b>      | <b>0,91</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B16</b>      | <b>1,38</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B17</b>      | <b>1,06</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>B1, B3, B4</b>           | <b>B18</b>      | <b>5,36</b>  | plochy bytových domov         | plochy rodinných domov               | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B19</b>      | <b>0,80</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B20</b>      | <b>0,23</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B21</b>      | <b>2,79</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>B22</b>      | <b>1,58</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>(B23)</b>    | <b>10,19</b> | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| --                          | <b>(B24)</b>    | <b>5,50</b>  | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov               | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>D3, D2-časť, D4-časť</b> | <b>V8</b>       | <b>1,84</b>  | plochy dopravnej vybavenosti  | plochy priemyselnej výroby a skladov | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia | lokality č. V8-V10 vytvárajú ucelený priestor pre rozvoj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| --                          | <b>V9</b>       | <b>10,51</b> | poľnohospodárska krajina      | plochy priemyselnej                  | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Ozn.<br>(platný<br>ÚPN) | Ozn.<br>(ZaD č. 4) | Výmera<br>v ha | Funkčné využitie<br>(platný ÚPN)           | Funkčné využitie<br>(ZaD č. 4)             | Popis ZaD č. 4                                                                           | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                    |                |                                            | výroby a skladov                           |                                                                                          | priemyselnej výroby<br>a skladov regionálneho<br>významu (v nadväznosti na<br>existujúce a navrhované<br>areály) s cieľom<br>zabezpečenia nových<br>pracovných príležitostí<br>a daňového príjmu do<br>obce                                                                                      |
| --                      | (V10)              | 18,06          | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy<br>priemyselnej<br>výroby a skladov | nová rozvojová<br>plocha výhľadová                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| V2-časť                 | A1                 | 5,43           | plochy<br>priemyselnej<br>výroby a skladov | plochy<br>agroturistiky                    | rozvojová plocha<br>v zmysle<br>platného ÚPN<br>určená na zmenu<br>funkčného<br>využitia | lokality č. A1 a A2<br>vytvárajú ucelený priestor<br>pre rozvoj agroturistiky (v<br>nadväznosti na existujúci<br>areál zmiešanej funkcie                                                                                                                                                         |
| B12                     | A2                 | 1,30           | plochy rodinných<br>domov                  | plochy<br>agroturistiky                    | rozvojová plocha<br>v zmysle<br>platného ÚPN<br>určená na zmenu<br>funkčného<br>využitia | poľnohospodárskej<br>a priemyselnej výroby)<br>s cieľom zabezpečenia<br>nových pracovných<br>príležitostí a daňového<br>príjmu do obce                                                                                                                                                           |
| --                      | D6                 | 0,27           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy dopravnej<br>vybavenosti            | nová rozvojová<br>plocha                                                                 | lokality č. D6 a D7<br>vytvárajú vhodný priestor<br>pre umiestnenie<br>navrhovaného                                                                                                                                                                                                              |
| V5-časť                 | D7                 | 0,53           | plochy<br>priemyselnej<br>výroby a skladov | plochy dopravnej<br>vybavenosti            | rozvojová plocha<br>v zmysle<br>platného ÚPN<br>určená na zmenu<br>funkčného<br>využitia | severovýchodného<br>obchvatu obce a okružnej<br>križovatky (trasa obchvatu<br>podľa platného ÚPN bola<br>presmerovaná do novej<br>polohy z dôvodu hľadania<br>vhodnejšej trasy, viac<br>rešpektujúcej vlastnícke<br>vzťahy v území a viac<br>využívajúcej ochranné<br>pásma inžinierskych sietí) |
| --                      | (Š2)               | 5,56           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy športu a<br>telovýchovy             | nová rozvojová<br>plocha výhľadová                                                       | lokality č. (Š2) vytvára<br>vhodný priestor pre šport<br>a telovýchovu súvisiacu<br>s lokalitou č. O2<br>a existujúci športový areál<br>z dôvodu, že obec<br>v návrhovej etape<br>nepotrebuje využiť túto<br>plochu, je lokalita č. (Š2)<br>riešená vo výhľadovej<br>etape ako rezerva plôch     |
| --                      | Z1                 | 0,89           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene                  | nová rozvojová<br>plocha                                                                 | lokality č. Z1-Z9 vytvárajú<br>súvislú izolačnú zeleň<br>medzi obytnou zástavbou<br>obce a železničnou traťou<br>a posilňujú sprievodnú<br>zeleň vodného toku<br>lokality (Z9) nadväzuje na<br>lokalitu č. (B23) riešenú vo                                                                      |
| --                      | Z2                 | 0,18           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene                  | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| --                      | Z3                 | 0,07           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene                  | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| --                      | Z4                 | 0,07           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene                  | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| --                      | Z5                 | 1,80           | poľnohospodárska<br>krajina                | plochy parkovej<br>zelene                  | nová rozvojová<br>plocha                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Ozn.<br>(platný<br>ÚPN)              | Ozn.<br>(ZaD č. 4) | Výmera<br>v ha | Funkčné využitie<br>(platný ÚPN)     | Funkčné využitie<br>(ZaD č. 4) | Popis ZaD č. 4                                                            | Poznámka                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                                   | <b>Z6</b>          | <b>0,53</b>    | poľnohospodárska krajina             | plochy parkovej zelene         | nová rozvojová plocha                                                     | výhľadovej etape, preto je taktiež riešená vo výhľadovej etape ako rezerva plôch                                                                                                       |
| --                                   | <b>Z7</b>          | <b>0,25</b>    | poľnohospodárska krajina             | plochy parkovej zelene         | nová rozvojová plocha                                                     | lokality č. (Z10) sa nachádza v priestore ochranných pásiem tech. infraštruktúry, obklopenom výrobnými areálmi, kde obhospodarovanie poľn. pôdy by bolo neúčelné                       |
| --                                   | <b>Z8</b>          | <b>3,14</b>    | poľnohospodárska krajina             | plochy parkovej zelene         | nová rozvojová plocha                                                     |                                                                                                                                                                                        |
| --                                   | <b>(Z9)</b>        | <b>1,41</b>    | poľnohospodárska krajina             | plochy parkovej zelene         | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                        |
| --                                   | <b>(Z10)</b>       | <b>2,40</b>    | poľnohospodárska krajina             | plochy parkovej zelene         | nová rozvojová plocha výhľadová                                           |                                                                                                                                                                                        |
| <b>V2-časť</b>                       | <b>K2</b>          | <b>3,77</b>    | plochy priemyselnej výroby a skladov | poľnohospodárska krajina       | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia | lokality č. K2-K4, pôvodne navrhované na výstavbu, sa v súčasnosti z dôvodu problémov dopravu javia ako nevhodné, preto sa obec rozhodla vrátiť ich do pôvodného stavu (poľn. krajina) |
| --                                   | <b>K3</b>          | <b>1,12</b>    | plochy priemyselnej výroby a skladov | poľnohospodárska krajina       | existujúca plocha určená na zmenu funkčného využitia                      |                                                                                                                                                                                        |
| -- (chýba ozn. zámeru, je len č. 61) | <b>K4</b>          | <b>0,50</b>    | plochy športu a telovýchovy          | poľnohospodárska krajina       | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia |                                                                                                                                                                                        |
| --                                   | <b>K5</b>          | <b>0,84</b>    | plochy technickej vybavenosti        | poľnohospodárska krajina       | existujúca plocha 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 na zastavanie a plochy na vyňatie z PP sú zakreslené vo výkrese č. 8. Návrh odňatia poľnohospodárskej a lesnej pôdy, M 1:10000.

### Sumarizácia vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy:

Požiadavka na udelenie nového súhlasu pre záber poľnohospodárskej pôdy podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy v návrhovej etape (bez výhľadových lokalít B23, B24, V10, Š2, Z9, Z10):

27,02 ha

Vrátenie odsúhlasenej poľnohospodárskej pôdy:

- 3,77 ha

Rozdiel = nová požiadavka na záber po odpočítaní vrátenej pôdy:

**23,25 ha**

Požiadavka na zmenu udeleného súhlasu pre záber poľnohospodárskej pôdy podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy:

**13,67 ha**

### Zdôvodnenie

Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely odôvodňujeme tým, že všetky lokality sú riešené po obvode existujúcej zástavby obce a využívajú vo veľkej miere zostatkové plochy poľnohospodárskej pôdy, ktorá je pre obhospodarovanie ťažšie dostupná (vzhľadom na polohu medzi existujúcou/navrhovanou zástavbou a železnicou resp. existujúcou/navrhovanou zástavbou a odvodňovacími kanálmi). Zároveň návrh pre nové rozvojové plochy využíva najmä poľnohospodársku pôdu, ktorá **nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy v katastrálnom území Zohor**.

Z pohľadu obce je nová urbanistická koncepcia obce vhodná aj z týchto dôvodov:

- jedná sa o lokality nadväzujúce na existujúcu zástavbu a zástavbu navrhovanú v platnom ÚPN, čím sa zabezpečí **kompaktná štruktúra obce**
- 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)

cieľom urbanistickej koncepcie navrhovanej v „Zmenách a doplnkoch č. 4“ je **doplniť rozvojové lokality tak, aby vytvárali celky čo najviac rešpektujúce nové usporiadanie pozemkov** (rozvojové plochy platného ÚPN hranice pozemkov vôbec nerešpektujú, čím vzniká veľmi chaotické vymedzenie týchto rozvojových plôch).

Ako čiastočnú kompenzáciu za nové zábery poľnohospodárskej pôdy obec ponúka **vrátenie udeleného súhlasu pre lokalitu č. K2** (č. V2-časť podľa platného ÚPN). Na funkciu poľnohospodárskej pôdy sa menia aj lokality č. K3, K5 (jedná sa o existujúce zastavané plochy, kde súhlas orgánu ochrany poľn. pôdy nebol udeľovaný) a lokalita č. K4 (jedná sa o návrh letiska, kde súhlas taktiež nebol udeľovaný) – aj tieto lokality sú čiastočnou kompenzáciou za nové zábery.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 4“ – nové zábery s požiadavkou na budúce udelenie súhlasu**

Žiadateľ: Obec Zohor, Spracovateľ: DMPprojekt s.r.o., Kraj: Bratislavský, Obvod: Malacky

| Lokalita<br>č. | Katastrálne<br>územie | Funkčné využitie                     | Výmera<br>lokality<br>v ha | Predpokladaná výmera poľnohosp.<br>pôdy |                                        |                      | Užívateľ<br>poľno-<br>hosp.<br>pôdy | Vybud.<br>hydromeliór.<br>zariadenia | Časová<br>etapa<br>realizácie | Druh pozemku / iná informácia                                                           |
|----------------|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                       |                                      |                            | celkom<br>v ha                          | Z toho                                 |                      |                                     |                                      |                               |                                                                                         |
|                |                       |                                      |                            |                                         | Skupina<br>BPEJ                        | výmera<br>v ha       |                                     |                                      |                               |                                                                                         |
| B14            | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 3,48                       | 3,41                                    | 0125001/6.                             | 3,41                 | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | návrh                         | orná pôda, 0,07 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                                 |
| B15            | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 0,91                       | 0,88                                    | ZÚ                                     | 0,88                 | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | návrh                         | orná pôda, záhrady, trvalé trávne porasty, 0,03 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha |
| B16            | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 1,38                       | 1,30                                    | 0125001/6.                             | 1,30                 | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | návrh                         | orná pôda, trvalé trávne porasty, 0,08 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha          |
| B17            | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 1,06                       | 1,00                                    | 0159001/7.                             | 1,00                 | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda, 0,06 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                                 |
| B19            | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 0,80                       | 0,74                                    | 0121001/6.                             | 0,74                 | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda, záhrady, 0,06 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                        |
| B20            | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 0,23                       | 0,23                                    | 0121001/6.                             | 0,23                 | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda / nová rozvojová plocha                                                       |
| B21            | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 2,79                       | 2,69                                    | 0121001/6.<br>0125001/6.               | 0,34<br>2,35         | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | návrh                         | orná pôda, záhrady, trvalé trávne porasty, 0,10 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha |
| B22            | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 1,58                       | 1,53                                    | 0125001/6.                             | 1,53                 | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda, záhrady, 0,05 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                        |
| (B23)          | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 10,19                      | 9,84                                    | 0125001/6.                             | 9,84                 | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | výhľad                        | orná pôda, 0,35 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                                 |
| (B24)          | k. ú. Zohor           | plochy rodinných domov               | 5,50                       | 4,95                                    | 0125001/6.                             | 4,95                 | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | výhľad                        | orná pôda, 0,55 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                                 |
| V9             | k. ú. Zohor           | plochy priemyselnej výroby a skladov | 10,51                      | 9,53                                    | 0159001/7.<br>0121001/6.<br>0125001/6. | 4,88<br>0,04<br>4,61 | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda, 0,98 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                                 |
| (V10)          | k. ú. Zohor           | plochy priemyselnej výroby a skladov | 18,06                      | 17,88                                   | 0125001/6.<br>0159001/7.               | 5,38<br>12,50        | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | výhľad                        | orná pôda, 0,18 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                                 |
| D6             | k. ú. Zohor           | plochy dopravnej                     | 0,27                       | 0,26                                    | 0125001/6.                             | 0,26                 | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda, 0,01 ha nepoľn. pôda / nová                                                  |

| Lokalita<br>č. | Katastrálne<br>územie | Funkčné využitie            | Výmera<br>lokality<br>v ha | Predpokladaná výmera poľnohosp.<br>pôdy |                          |                | Užívateľ<br>poľno-<br>hosp.<br>pôdy | Vybud.<br>hydromeliór.<br>zariadenia | Časová<br>etapa<br>realizácie | Druh pozemku / iná informácia                                                  |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                |                       |                             |                            | celkom<br>v ha                          | Z toho                   |                |                                     |                                      |                               |                                                                                |
|                |                       |                             |                            |                                         | Skupina<br>BPEJ          | výmera<br>v ha |                                     |                                      |                               |                                                                                |
|                |                       | vybavenosti                 |                            |                                         |                          |                |                                     |                                      |                               | rozvojová plocha                                                               |
| (Š2)           | k. ú. Zohor           | plochy športu a telovýchovy | 5,56                       | 5,42                                    | 0125001/6.               | 5,42           | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | výhľad                        | trvalé trávne porasty, 0,14 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha            |
| Z1             | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 0,89                       | --                                      | ZÚ                       | --             | súkr.                               | --                                   | návrh                         | 0,89 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                                   |
| Z2             | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 0,18                       | 0,16                                    | 0121001/6.               | 0,16           | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda, záhrady, 0,02 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha               |
| Z3             | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 0,07                       | 0,07                                    | 0121001/6.               | 0,07           | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda / nová rozvojová plocha                                              |
| Z4             | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 0,07                       | 0,07                                    | 0121001/6.               | 0,07           | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda / nová rozvojová plocha                                              |
| Z5             | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 1,80                       | 1,29                                    | 0125001/6.               | 1,29           | súkr.                               | odvod. kanál cez zámer               | návrh                         | orná pôda, trvalé trávne porasty, 0,51 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha |
| Z6             | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 0,53                       | 0,51                                    | 0125001/6.               | 0,51           | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda, 0,02 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                        |
| Z7             | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 0,25                       | 0,25                                    | 0125001/6.               | 0,25           | súkr.                               | --                                   | návrh                         | orná pôda / nová rozvojová plocha                                              |
| Z8             | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 3,14                       | 3,10                                    | 0119002/1.<br>0125001/6. | 0,77<br>2,33   | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | návrh                         | orná pôda, 0,04 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                        |
| (Z9)           | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 1,41                       | 1,36                                    | 0125001/6.               | 1,36           | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | výhľad                        | orná pôda, 0,05 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                        |
| (Z10)          | k. ú. Zohor           | plochy parkovej zelene      | 2,40                       | 2,18                                    | 0125001/6.               | 2,18           | súkr.                               | odvod. kanál v dotyku                | výhľad                        | orná pôda, 0,22 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha                        |
| Spolu          | --                    | --                          | 73,06                      | 68,65                                   | —                        | 68,65          | --                                  | --                                   | --                            | 4,41 ha nepoľn. pôdy                                                           |

ZÚ = zastavané územie obce.

Navrhované komunikácie (okrem vyznačených lokalít č. D6-7) nie sú zahrnuté do tabuľkovej časti, nakoľko sú súčasťou lokalít ako doplnková funkcia – nie je potrebné ich samostatne vyhodnocovať.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 4“ – požadované zmeny v udelenom súhlase k predchádzajúcim ÚPD**

Žiadateľ: Obec Zohor, Spracovateľ: DMPprojekt s.r.o., Kraj: Bratislavský, Obvod: Malacky

| Lokalita č.<br>(označ.<br>podľa<br>udeleného<br>súhlasu) | Katastrál.<br>územie | Funkčné využitie<br>(funkčné využitie<br>podľa udeleného<br>súhlasu)   | Výmera<br>lokality<br>v ha<br>(výmera<br>celej lokality<br>podľa<br>udeleného<br>súhlasu) | Predpokladaná výmera poľnohosp.<br>pôdy |                 |                | Užívateľ<br>poľnoh.<br>pôdy | Vybud.<br>hydromel.<br>zariadenia | Časová<br>etapa<br>realizácie | Druh pozemku / iná informácia                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          |                      |                                                                        |                                                                                           | Celkom<br>v ha                          | Z toho          |                |                             |                                   |                               |                                                                                                                                                                                                      |
|                                                          |                      |                                                                        |                                                                                           |                                         | Skupina<br>BPEJ | výmera<br>v ha |                             |                                   |                               |                                                                                                                                                                                                      |
| B18<br>(B1, B3,<br>B4)                                   | k. ú.<br>Zohor       | plochy rodinných domov<br>(plochy bytových domov)                      | 5,36<br>(10,3 celé B1-4)                                                                  | 5,36                                    | ZÚ              | 5,36           | súkromník                   | --                                | návrh                         | trvalé trávne porasty / pre lokality č. B1-4 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)                      |
| V8<br>(D3, D2-<br>časť, D4-<br>časť)                     | k. ú.<br>Zohor       | plochy priemyselnej výroby a skladov<br>(plochy dopravnej vybavenosti) | 1,84<br>(0,6 D3 +<br>1,8 celá D2<br>+ 2,4 celá D4)                                        | 1,58                                    | 0125001/6.      | 1,58           | súkromník                   | --                                | návrh                         | orná pôda, 0,13 ha nepoľn. pôda / pre lokality č. D2, D3, D4 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)      |
| A1<br>(V2-časť)                                          | k. ú.<br>Zohor       | plochy agroturistiky<br>(plochy priemyselnej výroby a skladov)         | 5,43<br>(9,2 celá V2)                                                                     | 5,33                                    | 0121001/6.      | 5,33           | súkromník                   | --                                | návrh                         | trvalé trávne porasty, 0,10 ha nepoľn. pôda / pre lokalitu č. V2 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)  |
| A2<br>(B12)                                              | k. ú.<br>Zohor       | plochy agroturistiky<br>(plochy rodinných domov)                       | 1,30<br>(1,3)                                                                             | 0,75                                    | 0121001/6.      | 0,75           | súkromník                   | --                                | návrh                         | trvalé trávne porasty, 0,55 ha nepoľn. pôda / pre lokalitu č. B12 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) |
| D7<br>(V5-časť)                                          | k. ú.<br>Zohor       | plochy dopravnej vybavenosti<br>(plochy priemyselnej výroby a skladov) | 0,53<br>(3,6 celá V5)                                                                     | 0,52                                    | 0125001/6.      | 0,52           | súkromník                   | --                                | návrh                         | trvalé trávne porasty, 0,01 ha nepoľn. pôda / pre lokalitu č. V5 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                                                    |                      | –                                                                      | 14,46                                                                                     | 13,67                                   | –               | 13,67          | –                           | –                                 | –                             | –                                                                                                                                                                                                    |

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 4“ – požadované zmeny v udelenom súhlase k predchádzajúcim ÚPD, týkajúce sa vrátenia odsúhlaseného záberu poľnohospodárskej pôdy**

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

Kraj: Bratislavský, Obvod: Malacky

| Lokalita č.<br>(označ.<br>podľa<br>udeleného<br>súhlasu) | Katastrálne<br>územie | Funkčné<br>využitie<br>(funkčné<br>využitie podľa<br>udeleného<br>súhlasu)       | Výmera<br>lokality<br>v ha<br><br>(výmera<br>celej<br>lokality<br>podľa<br>udeleného<br>súhlasu) | Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy |              |             | Užívateľ<br>poľnohosp.<br>pôdy | Vybud.<br>hydromelior.<br>zariadenia | Časová<br>etapa<br>realizácie | Druh pozemku / iná<br>informácia                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          |                       |                                                                                  |                                                                                                  | Celkom<br>v ha                       | Z toho       |             |                                |                                      |                               |                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                          |                       |                                                                                  |                                                                                                  |                                      | Skupina BPEJ | výmera v ha |                                |                                      |                               |                                                                                                                                                                                                                             |
| K2<br>(V2-časť)                                          | k. ú. Zohor           | poľnohospo-<br>dárska krajina<br>(plochy<br>priemyselnej<br>výroby<br>a skladov) | 3,77<br>(9,2 celá<br>V2)                                                                         | 3,77                                 | 0121001/6.   | 3,77        | súkromník                      | --                                   | návrh                         | orná pôda, trvalé<br>trávne porasty, vinice /<br>pre lokalitu č. V2 bol<br>súhlas udelený<br>v procese<br>prerokovania ÚPN<br>obce Zohor (Krajský<br>úrad v Bratislave odbor<br>PPLH č. PPLH-523/2/02<br>zo dňa 11.11.2002) |
| Spolu                                                    |                       | –                                                                                | 3,77                                                                                             | 3,77                                 | –            | 3,77        | –                              | –                                    | –                             | –                                                                                                                                                                                                                           |

Lokalita č. K3 - existujúce plochy priemyselnej výroby a skladov (ostatná plocha) - sa mení na poľnohospodársku krajinu (trvalý trávny porast), lokalita však nebola predmetom udeleného súhlasu, preto nie je zahrnutá do tabuľkovej časti.

Lokalita č. K4 – rozvojová plocha športu a telovýchovy - sa mení na poľnohospodársku krajinu (ornú pôdu), lokalita však nebola predmetom udeleného súhlasu (nebola označená značkou iba č. 61), preto nie je zahrnutá do tabuľkovej časti.

Lokalita č. K5 - existujúce plochy technickej vybavenosti (ostatná plocha) - sa mení na poľnohospodársku krajinu (ornú pôdu), lokalita však nebola predmetom udeleného súhlasu, preto nie je zahrnutá do tabuľkovej časti.

>> Za pôvodný text kapitoly 18. platného ÚPN sa dopĺňajú kapitoly č. 19 a 20 (s pôvodným označením C.13 a F., F.1, F.2, F.3), ktoré boli len preradené zo záväznej časti: >>

## 19. ČASOVÁ POSTUPNOSŤ ODNÍMANIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A ZÁBEROV LESNEJ PÔDY PRE ROZVOJOVÉ FUNKCIE OBCE

>> Pôvodný text kapitoly č. 19 (pôvodne označenej č. C.13) platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy a záberov lesnej pôdy podľa jednotlivých lokalít je navrhnutá nasledovne:

### I. etapa časový horizont 2002 – 2006

- Funkcia bývania – lokality B1, B2, B3, B4, B10 – priebežne I. III. etapa  
B6 – priebežne I. II. etapa  
B5, B7, B12
- Funkcia občianskej vybavenosti – lokality O1, O2 – priebežne I. III. etapa
- Funkcia výroby – lokality RV3, V1, V2
- Funkcia dopravy – lokality D1, D2, D3

### II. etapa, časový horizont 2007 – 2011

- Funkcia bývania – lokality B8 – priebežne II. III. etapa
- Funkcia výroby – lokality RV1, RV2, V3, V4
- Funkcia dopravy – lokalita D4
- Funkcia odpadového hospodárstva – OH – plocha pre zariadenie účinného triedenia TKO a iného odpadu.

### III. etapa, časový horizont 2012 – 2016

- Funkcia bývania – lokalita B9
- Funkcia výroby – lokality V5, V6, V7.
- Funkcia šport – lokalita Šutrova jama

### IV. etapa, časový horizont 2016-2030

- Funkcia bývania – lokalita lokality B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22
- 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).
- Funkcia občianskej vybavenosti – lokality O1, O2
- Funkcia výroby – lokality RV1, RV2, RV3, V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9
- Funkcia agroturistiky – lokality A1, A2
- Funkcia športu a telovýchovy – lokalita Š1 (Šutrova jama)
- Funkcia zelene – lokality Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8
- Funkcia dopravy – lokality D1, D2, D4, D5, D6, D7
- Funkcia odpadového hospodárstva – OH1-3 – plocha pre zariadenie účinného triedenia TKO a iného odpadu.

**časový horizont po roku 2030 (výhľadová rezerva)**

- Funkcia bývania – lokality (B23), (B24).
- Funkcia výroby - lokality (V10)
- Funkcia športu a telovýchovy - lokalita (Š2)
- Funkcia zelene - lokalita (Z9), (Z10).

## **20. POSTUP OBSTARÁVANIA ĎALŠÍCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH, URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÝCH, INŽINIERSKÝCH A KRAJINNO-SADOVNÍCKYCH MATERIÁLOV PRE ROZVOJ OBCE A JEJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA.**

>> *Pôvodný text kapitoly č. 20 a jej podkapitol (pôvodne označených č. F., F.1, F.2, F.3) platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>*

Vypracovanie a schválenie ÚPN obce je podkladom pre následné etapovité zabezpečenie územnoplánovacích, urbanisticko-architektonických a ďalších iných materiálov pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a katastrálneho územia v navrhovanej postupnosti:

### **20.1 RIEŠENIE JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH FUNKČNÝCH ZÓN A STAVIEB ÚPN OBCE**

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce podľa návrhu ÚPN je potrebné pripravovať na investičnú realizáciu formou spracovania konkrétnych urbanisticko-architektonických a krajinných štúdií s rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

Štúdie budú slúžiť pre dopracovanie dokumentácií súborov skupiny stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb.

Navrhovaná postupnosť realizácie ťažiskových cieľov rozvoja obce pre postup rokovaní obce s potencionálnymi investormi:

**I. etapa časový horizont 2016-2030**

- UAŠ zóny obytných súborov zón B1, B2, B3, B4, B5, B18 so sústredenou občianskou vybavenosťou
- ~~UAŠ zóny centrálnej vybavenosti obce s riešením nového námestia, dostavby Domu kultúry, domu služieb a ťažiskovej občianskej vybavenosti obce – areál Základnej školy, areál Materskej školy, areál Zdravotného strediska~~
- UAŠ obytných zón bývania B6, B7, B14.
- ~~UAŠ zóny špecifického obytného súboru súbor B12 s občianskou vybavenosťou.~~
- UAŠ predstaničného priestoru s dostavbou obytného súboru obytnej zóny B11, občianskej vybavenosti na predĺženej Staničnej ulici ~~– obchod potravín, Mestský podnik služieb, nová Hasičská stanica.~~
- UAŠ zóny komunálnej malovýroby – súbor RV1, RV2, RV3.
- UDŠ preložky – severného obchvatu štátnej cesty III/00237 III/1105 ~~s vybavením Stanice pohonných hmôt.~~
- ~~UAŠ prestavby Námestia 1. mája so súborom miestnej administratívy a kultúrnej vybavenosti obce – premiestnenie Obecného úradu, prestavba knižnice.~~
- Projekt výstavby prepojovacieho pešieho a cyklistického chodníka smerom do výrobného areálu Plastic Omium, Energy – po hranicu katastrálneho územia (v spolupráci s Obcou Lozorno).

**II. etapa**

- UAS obytnej zóny obytneho súboru B8 s občianskou vybavenosťou
- UASŠ prestavby Dolnej ulice.
- UASŠ dostavby a rozvoja športového centra a zábavného parku

### III. etapa

- UAS obytnej zóny obytneho súboru B9.
- UASŠ prestavby Námestia mládeže
- UAS obytnej zóny obytneho súboru B13.

### časový horizont po roku 2030 (výhľadová rezerva)

- UAS obytných zón (B23), (B24).

## 20.2 NÁVRH PRÍPRAVY ĎALŠÍCH MATERIÁLOV BEZ URČENIA ČASOVEJ PRIORITY – PODĽA POTREBY PRÍPRAVY A REALIZÁCIU

- UASŠ riešenia priestorov pri objektoch pamiatkového záujmu s ich obnovou v zastavanom území a ~~extraviláne~~ mimo zastavaného územia obce.
- UDŠ skľudnenia motorovej dopravy na štátnej ceste III/00240 III/1107 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.
- UASŠ športovo prevádzkového areálu letiska a športovej strelnice.
- UASŠ priestoru pamätníka padlých amerických letcov v II. svetovej vojne (mimo katastra obce - po dohode s Obcou Vysoká pri Morave s mestom Stupava).

### Ďalšie navrhnuté rozvojové programy:

- Prestavba železničnej stanice ŽSR,
- Výrobná zóna – plochy V13-V7, V8-V10
- Prevádzka areálu kombinovanej poľnohospodárskej a komunálnej výroby,
- Rozvoj inžinierskej vybavenosti územia,

nie sú zaradené do jednotlivých etáp prípravy a realizácie, lebo tieto postupy si budú zabezpečovať jednotliví investori, resp. prevádzkovatelia samostatne.

## 20.3 LEGISLATÍVNE OPATRENIA

Podľa zákona č. 391/2000, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 127/1994 Z. z. návrh rozvoja obce podlieha hodnoteniu vplyvov navrhovaných činností na životné prostredie v častiach:

- Rozvoja funkcie bývania, kde je v kapitole 9 – Infraštruktúra ods.14 stanovené pri počte nad 500 bytových jednotiek hodnotenie;
- Rozvoja funkcie výroby s priemyselnou zónou, kde je v kapitole 9 – Infraštruktúra ods.13 stanovené zisťovacie konanie pri veľkosti zóny bez limitu;
- toto posúdenie bude aktuálne až po určení druhu výrobného programu v zóne.

Tieto hodnotenia bude nutné zabezpečiť v rámci investičnej prípravy výstavby predmetných ťažiskových funkcií rozvoja obce v súčinnosti s Ministerstvom životného prostredia SR – odborom posudzovania vplyvov životného prostredia.

Vyhlasenie navrhovaného chráneného územia Mokry les za prírodnú rezerváciu bude riešené v súlade so zákonom č. 287/1994 Z. z. o ochrane prírody a krajiny § 17 spolu s podmienkami ochrany, vymedzení hraníc ustanovením všeobecne záväzným právny predpisom.

## II. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

>> *Pôvodný text časti B. Závazná textová časť platného ÚPN sa v jednotlivých kapitolách mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením, text „Zmien a doplnkov č. 5“, ktoré sú v procese samostatného prerokovania, je vyznačený červenou farbou):* >>

## A. URBANISTICKÁ KONCEPCIA ÚPN OBCE

Územný rozvoj obce je v návrhovom období do roku 2016 2030 koncepčne riešený intenzifikáciou jej súčasnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia obce tak, aby sa nezmenila charakteristická krajinná kompozícia vidieckeho sídla osídlenia v rovinatom krajinnom prostredí Záhorskej nížiny a v severnej a severovýchodnej polohe s priechodom Borského lesa do podhoria Malých Karpát.

Podľa ~~záväzného~~ ~~záväznej~~ ÚPD – ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN-BSK), schválený Zastupiteľstvom BSK uznesením č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013 a záväzná časť ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013 zo dňa 20.9.2013, je obec Zohor územnou súčasťou **záhorskej rozvojovej osi prvého stupňa** (Bratislava – Malacky – Kúty ...), kde sa navrhuje rozvíjať osídlenie s cieľom vytvárania celoštátnych sídelných rozvojových sietí.

V oblasti regionálnych vzťahov sa očakáva vytváranie rovnocenných podmienok rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva.

Rozvoj obcí sa požaduje riešiť tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátna sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.), napojená na nadradenú sieť, zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce.

Plánovaný vývojový suburbanizačný proces preskupovania obyvateľstva hlavného mesta Bratislavy do aglomerovaného územia severného rozvojového pólu podľa Koncepcie územného rozvoja SR 2001, zmien a doplnkov č. 1 – KURS 2011 je v návrhovom období ÚPN riešený formou rozvoja ~~sídla~~ ~~obce~~ v komplexe ťažiskových funkcií – bývanie, občianska vybavenosť, výroba, prístupová doprava.

Vývojovým riešením týchto funkcií s rastom počtu obyvateľov nad 5 000 osôb, počtu pracovných príležitostí a štruktúry občianskej vybavenosti Zohor ~~dosiahne~~ ~~môže dosiahnuť~~ podmienky na zmenu kategórie obce na satelitné mestočko aglomerácie hlavného mesta Bratislavy. Zohor má na takúto zmenu všetky základné predpoklady:

- Urbanistické a územnotechnické možnosti pre kapacitný rozvoj bývania v kvalitnom urbánnom prostredí a pre rozvoj výrobných aktivít v priamej územnej väzbe na ~~sídlo~~ ~~obce~~ a hlavné dopravné ťahy,
- Dobrá dopravná dostupnosť z hlavného mesta po diaľnici, cestách I. a II. triedy, železnici hlavného ťahu s plánovaným zavedením rýchlej prímestskej vlakovej dopravy Bratislava – Malacky,
- Prírodná dopravná a prevádzková spádovosť okolitých obcí na Zohor v prihraničnej západnej časti regiónu.

V ÚPN sú konkrétne **urbanisticky riešené nasledovné koncepčné priority:**

- ~~Funkčné a hmotové kompozičné dopracovanie občianskej vybavenosti centra sídla dostavbou priestoru medzi Námestím mládeže a súčasným vstupom do športového areálu s prevádzkovým využitím Požiarnickej ulice a s tvorbou nového funkčného a kompozičného vyvrcholenia – námestia ako ťažiskového pešieho zhromažďovacieho priestoru mestočka,~~
- ~~Nadväzná~~ Dostavba súčasnej občianskej vybavenosti v centrálnej zóne ~~sídla~~ ~~obce~~ na uliciach Obchodná, Školská, Kvetná, Struhárová, Kováčska,
- Funkčné a prevádzkové dopracovanie Námestia 1. mája so zmenou funkčnosti súčasnej Špeciálnej základnej školy na Radnicu a Mestský úrad, architektonicko-sadovníckou prestavbou parku a funkčným využitím disponibilných objektov zástavby pre ponukové atraktívne spoločenské služby a obchodíky v pešom prostredí,
- Dostavba vybavenosti v súčasnom športovom areáli a s rozvojom ďalších aktivít v západnej polohe zástavby,
- Návrh nových ~~súborov~~ ~~zón~~ bývania:
  - formou dostavby voľných prelúk v súčasnej uličnej zástavbe obce,
  - v severnej polohe ~~extravilánu~~ ~~katastrálneho územia~~ v kombinácii ~~bytových a~~ rodinných domov s príslušnou spádovou základnou občianskou vybavenosťou tak, aby sa kompozične zdôraznil charakter ~~záhradného sídla~~

- osídlenia v bohatej zeleni s komplexným občianskym vybavením a s prirodzenou urbanistickou väzbou na štruktúru súčasnej zástavby bývania,
- na disponibilných voľných plochách po obvode súčasnej zástavby **sídla obce** s návrhom variabilných foriem rodinného bývania v záhradách.
  - Ponukové plochy pre výrobnú zónu v optimálnej priamej prevádzkovej väzbe na **sídlo obec** vo východnej časti katastrálneho územia, ktorá je aj formou ponuky v prípade prijatia postupu zabezpečovania štátneho programu Priemyselného a technologického parku Záhorie formou decentralizačného modelu.
  - Ponukové plochy pre rozvoj miestnych remeselných a výrobných aktivít v severnej rozvojovej polohe.
  - Súbor námetov na riešenie ponukovej vybavenosti pre miestny vidiecky turizmus a rekreáciu, najmä agroturistika v severnej rozvojovej polohe, v rámci sledovanej funkčnosti obce ako návštevnícky atraktívneho atraktívnej **sídla obce** v aglomerácii hlavného mesta Bratislava.
  - Nové cestné riešenie prístupu do **sídla obce** z diaľnice D2 štátnou cestou III/00237 III/1105 obchvatom v severnej polohe **sídla obce** s mimoúrovňovým nadjazdom cez železničnú trať. To všetko cez trať ŽSR nad stanicou a nadväzná nová organizácia miestnej cestnej komunikačnej siete.
  - Riešenie hlavných („dôležitých“) križovatiek **sídla obce** s výhľadom zvýšenia dopravnej záťaže a cieľom skľudniť automobilovú dopravu najmä na priebežnej severojužnej štátnej ceste III/00240 III/1107 a ťažiskovo v centre **sídla obce**.
  - ~~Riešenie prestavby stanice ŽSR a organizačné opatrenia pre vývojové zavedenie prímestskej železničnej dopravy aglomerovaného hlavného mesta Bratislavy so zástavkami Zohor – Devínska Nová Ves – Lamač – Červený most. Hlavná stanica (v súlade s výhľadovou koncepciou predĺženia trás metra Bratislavy na povrchové trate do prímestskej aglomerácie – Záhorie do mesta Malacky).~~
  - Opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a jej katastrálnom území.

Pri návrhu urbanistickej koncepcie a usporiadania funkčného využitia územia sa postupovalo v súlade s ÚPN regiónu BSK a dodržiavali sa ustanovenia záväznej časti, ktoré sa vzťahovali k riešenému územiu, najmä:

- Riešiť rozvoj obce tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (1.3.8.3.),
- Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy (2.2.2.),
- Zabezpečiť ochranu nerastného bohatstva rešpektovaním prieskumných území (2.3.1.),
- Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, ciest a výrobných areálov (5.3.5.),
- Navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny (6.5.),
- Zachovať známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk v zmysle pamiatkového zákona (7.3.6.),
- Zohľadniť zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia (8.),
- Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre nové cyklotrasy, najmä v zmysle záväznej grafickej časti ÚPD rešpektovať národné a regionálne cyklotrasy (8.31.),
- Rešpektovať vedenia existujúcej a navrhovanej elektrickej siete, VTL plynovodov a ich ochranné pásma, siete v oblasti telekomunikácií, (9.3.1., 9.3.4. a 9.4.1. 9.9.).

## B. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Predposledná evidovaná hranica zastavaného územia obce bola stanovená v roku 1996. Hranica bola len v jednej časti rozvoja **sídla obce** prekročená - zástavba na Poľnej ulici.

Jednou z úloh nového ÚPN je vymedziť novú rozvojovú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahrnula všetky súčasné a navrhnuté funkčné plochy **priamej prevádzky sídla obce**.

Posledná hranica zastavaného územia bola stanovená v roku 2003 **princiálne** podľa vymedzenia v schválenom ÚPN obce Zohor, v súlade s grafickým vyjadrením, **v úsekoch:**

- ~~Vo východnej časti **sídla** rozšírenie po navrhovanej hranici rozvoja cintorína a ďalej smerom na juh s nadviazaním na súčasnú hranicu bez zmeny po Stupavskú ulicu,~~

- V južnej a západnej časti po vonkajšom obvode navrhovanej zástavby obytných súborov B9, B8, B7, s nadviazaním na súčasnú hranicu po západnom obvode zástavby Dolnej ulice,
- Rozšírenie v západnej časti ďalej po vonkajšom obvode navrhovanej zástavby obytného súboru B6,
- Rozšírenie hranice po vonkajšom obvode časti navrhovaného zábavného parku so športovo-rekreačného vybavenia, ktorý tvorí centrálnu zónu sídla s napojením na pôvodnú hranicu zastavaného územia rodinnej zástavby v časti Na pasienkoch.
- Rozšírenie ďalej severným smerom po západnej strane štátnej cesty III/00240 v smere na Láb po navrhovanú kruhovú križovatku riešeného cestného obchvatu štátnej cesty III/00237
- V severnej časti ďalej pozdĺž štátnej cesty III/00240 z východnej strany smerom na Láb a po severnej hranici navrhnutých súborov výrobné zóny výrobných zón V1, V2 pre miestne podnikateľské aktivity a navrhnutého obytného súboru B12 k hranici pozemku obvodu železničnej trate,
- Vo východnej časti bez zmeny po hranici pozemku obvodu železničnej trate a stanice ŽSR, po východnej hranici pozemku firmy Baláž Trans až po hranicu posledného pozemku rodinnej zástavby na Poľnej ulici,
- Ďalej so zmenou rozšírením so zahrnutím pozemku posledného realizovaného rodinného domu v zástavbe Poľnej ulice,
- Ďalej po vonkajšej hranici navrhovanej zástavby obytného súboru B10 až po hranicu navrhovaného rozšírenia cintorína.

Podľa návrhu v zmenách a doplnkoch č. 1/2008 ÚPN obce je vymedzené zastavané územie po obvode súčasnej a navrhovanej rozvojovej časti zóny odpadového hospodárstva OH. ~~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.~~

Podľa návrhov v ÚPN obce v znení neskorších predpisov je riešené rozšírenie hranice zastavaného územia a zahŕňa územie všetkých navrhovaných lokalít. Navrhovaná hranica zastavaného územia je definovaná vo výkresoch č. 2, 3.

#### Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:

Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor

- a) stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parciel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,
- b) poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),
- c) pozemkov ostatných plôch,
- d) pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným ÚPN obce alebo schváleným územným plánom zóny,
- e) pozemkov, ktoré podľa schváleného ÚPN obce alebo schváleného ÚPN zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).

## C. ZÁSADY A REGULATÍV URBANISTICKÉHO RIEŠENIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA, URČENIE PRÍPUSTNÝCH, PRÍPUSTNÝCH V OBMEDZENOM ROZSAHU A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

ÚPN obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie:

- Územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy
  - v zastavanom území obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia
  - mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

- **Územie existujúcej zástavby predstavuje stabilizované územie obce, kde ÚPN nepredpokladá výraznú zmenu funkčného využitia ani výraznú zmenu priestorového usporiadania**

Aj v tomto území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov. Jedná sa v zásade o využitie podkrovi, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, výstavbu v nadmerných záhradách a pod.

- **Nezastavané územie predstavuje neurbanizované územie obce určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu**  
Toto územie sa nemôže súvisle zastavovať, jeho usporiadanie sa bude riadiť podmienkami ochrany prírody a krajiny určenými zákonom – súbor záväzných regulatívov definuje pre toto územie len regulatívy funkčného využívania.

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 3) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

#### Územie s predpokladom lokalizácie zástavby - nové rozvojové plochy:

- B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, (B23), (B24): Plochy rodinných domov
- B11: Plochy bytových domov
- O1, O2: Plochy občianskej vybavenosti
- V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, (V10): Plochy priemyselnej výroby a skladov
- VP1: Zmiešané plochy priemyselnej a poľnohospodárskej výroby a skladov
- RV1-2, RV-3: Zmiešané plochy remeselnej výroby, občianskej vybavenosti a rodinných domov
- OH1, OH2, OH3: Plochy odpadového hospodárstva
- A1, A2: Zmiešané plochy poľnohospodárskej výroby a rekreácie (agroturistika)
- Š1, (Š2): Plochy športu a telovýchovy
- D1, D2, D4, D5, D6, D7: Plochy dopravnej vybavenosti
- Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, (Z9), (Z10): Plochy parkovej zelene
- C1: Plochy pohrebiska (cintorína).

#### Územie existujúcej zástavby - stabilizované územie obce:

- b1: Plochy rodinných domov
- b2: Plochy bytových domov
- o: Plochy občianskej vybavenosti
- v: Plochy priemyselnej výroby a skladov
- oh: Plochy odpadového hospodárstva
- u: Plochy hospodárskych usadlostí
- š: Plochy športu a telovýchovy
- d: Plochy dopravnej vybavenosti
- t: Plochy technickej vybavenosti
- z: Plochy parkovej zelene
- c: Plochy pohrebiska (cintorína)

#### Nezastavané územie - neurbanizované územie obce:

- k, K1, K2, K3, K4, K5: Poľnohospodárska krajina:

Orná pôda

Trvalé trávne porasty

Pozn.: Označenie sa pridáva do existujúcich území podľa súčasného prevládajúceho funkčného využitia a do rozvojových plôch v zmysle platného ÚPN určených na zmenu funkčného využitia = vrátenie k poľnohospodárskej krajine.

- **e: Prvky ekologickej stability**

Vodné plochy a toky

Lesy

Nelesná drevinová vegetácia

Biocentrá a biokoridory.

Pozn.: Označenie sa pridáva do existujúcich území podľa súčasného prevládajúceho funkčného využitia.

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole C.13. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. A. až F.

## C.1 URČENIE REGULÁCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

### ~~D. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb~~

#### ~~D.1 Urbanisticko-architektonické regulatívy pre riešenia jednotlivých súborov a stavieb bývania~~

### Základné zastavovacie regulatívy

#### Všeobecná regulácia

Pre usmernenie priestorového usporiadania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- Pri návrhu priestorového usporiadania a funkčného využívania zohľadňovať požiadavky pamiatkovej ochrany a umocňovať kultúrno-historickú jedinečnosť obce.
- Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej historickej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na výškové dominanty obce.
- Prestavbu súčasných domov pôvodnej architektúry riešiť so zachovaním pôvodného charakteru, čelnej uličnej fasády a prvkov architektúry.
- Podporovať výstavbu na nezastavaných prielukách v uličnej fronte s cieľom vytvorenia kontinuálneho uličného priestoru.
- Pri lokalizácii novej zástavby rešpektovať stanovené ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma, ako aj požiadavky ochrany prírody a prírodných zdrojov.
- Zvýšiť estetické kvality prostredia návrhom výsadby stromoradií a alejí.
- Rešpektovať a ďalej rozvíjať existujúce hmotovo-priestorové a kompozičné vzťahy v území s dôrazom najmä vo verejných priestoroch (námestia, športoviská, parky...) a priestoroch pri zariadeniach občianskej vybavenosti.  
Tieto verejné priestory a ďalšie priestory pri zariadeniach občianskej vybavenosti urbanisticky dotvoriť (osadením prvkov drobnej architektúry, úpravou chodníkov, vytvorením zóny pre pešiu dopravu, kultiváciou a novou výsadbou zelene a pod.).
- Rešpektovať a zachovať prevládajúcu funkciu zelene v špecifických a pre organizáciu urbanistickej štruktúry obce charakteristických uzlových priestoroch – zeleň na Nám. 1. mája, zeleň športového areálu, zeleň cintorína, zeleň vodných tokov a iné.

- Vyžadovať súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých urbanistických obvodoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.) s dôrazom v lokalitách č. B11, O1, O2, b2, o.
- Podmienky umiestnenia stavieb najmä s ohľadom na ochranu a tvorbu životného prostredia, výškové a polohové umiestnenie stavieb vrátane odstupov od hraníc pozemkov, susedných stavieb, stavebných čiar určí príslušný stavebný úrad v súlade s platnou legislatívou v rozhodnutí o umiestnení stavby na základe platnej ÚPD, ÚPP alebo iných podkladov, ktoré obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie ÚR.
- Rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, 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
  - v riešení jednotlivých objektov je potrebné navrhnuť bezbariérovú pešiu dopravu a vstupy do všetkých objektov
  - zároveň musí byť zabezpečený bezbariérový prístup na každý pozemok rodinného domu, miestna komunikácia a verejná plocha podľa § 57 a 58 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.
- Pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade kapitola C.13: Prehľad záväzných regulatívov), kde sú stanovené:
  - Plošné regulatívy
    - pozemky pre individuálne rodinné domy — priemer cca 600-400 — 1000 m<sup>2</sup>,  
pre súbory B2, B3, B5 cca 400 m<sup>2</sup>,
    - pozemky pre rodinné dvojdomy — priemer cca 500-350 — 800 m<sup>2</sup>,  
pre súbory B2, B3, B5 do 500 m<sup>2</sup>,
    - pozemky pre radové rodinné domy — priemer do cca 300 m<sup>2</sup>,  
pre súbory B2, B3, B5 do 250 m<sup>2</sup>,
    - pozemky pre individuálne rodinné domy spolu s remeselnou výrobou RV1 — podľa potreby.
    - koeficient zastavanosti pozemkov — 0,4 pre rodinné domy izolované
    - koeficient zastavanosti pozemkov — 0,5 pre rodinné dvojdomy
    - koeficient zastavanosti pozemkov — 0,6 pre rodinné domy radové
  - Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu
    - stanovenie stavebnej čiar zástavby v ulici —  
— nadviazať na existujúcu stavebnú čiaru danú okolitou zástavbou,  
— zachovať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou ulicou,  
— v nových obytných súboroch  
— dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranicou pozemkov) min. 11m,  
— stavebná čiara sa stanovuje min 5m od uličnej čiar
    - celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku,  
— v už založenej zástavbe — podľa charakteru okolitej zástavby,  
— v nových obytných súboroch rodinných domov max. 2 nadzemné podl.
    - napojenie na obecnú technickú infraštruktúru ;
    - výstavba na prelukách súčasnej zástavby pozdĺž štátnych ciest na uliciach s maximálnym odstupom od telesa vozovky a s koridorom izolačnej zelene.
  - Odstupy stavieb
    - konfiguráciu a usporiadanie objektov navrhnuť tak, aby mali vyhovujúce svetelné podmienky (denné osvetlenie, preslnenie)
    - minimálna vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov min. 2m,
    - minimálna vzdialenosť medzi domami min. 4,0m ak nie sú v príľahlých častiach stien okná obytných miestností,
    - vzdialenosť medzi domami min. 7,5m ak sú v príľahlých častiach stien okná obytných miestností,
  - Ozelenenie pozemkov
    - minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer zelených plôch k celkovej ploche pozemku x 100) je  
— pre pozemky do 400 m<sup>2</sup> je 40%,  
— pre pozemky do 700 m<sup>2</sup> je 50%,  
— pre pozemky nad 800m<sup>2</sup> je 60 %.

- Alternatívne stanovenie stavebnej čiary pre umiestnenie stavby v uličnom trakte, výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru môže vyplynúť z riešenia podrobnej UŠ, resp. budú stanovené ÚPN zóny.
- Zastavovacie regulatívy pre bytovú zástavbu bytovými domami:
  - stanovenie stavebnej čiary zástavby v priestore, resp. v ulici, veľkosti parciel stavieb, počtu nadzemných podlaží, jednotného konštrukčného riešenia, výšky a spôsobu zastrešenia všetkých stavieb, napojenie na technickú infraštruktúru, riešenie zelene a vybavenia domov vyplynie z podrobného riešenia v ÚPN zóny resp. UŠ.
- Zastavovacie regulatívy lokality pre neprispôsobilých občanov
  - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, veľkosti parciel stavieb, jednotného konštrukčného riešenia, výšky a spôsobu zastrešenia všetkých stavieb, konštrukčného riešenia, napojenie na technickú infraštruktúru. — vyplynie z podrobného riešenia v ÚPN zóny resp. UŠ.
- Pred zahájením urbanizácie preveriť uplatnenie obmedzujúcich opatrení vo všetkých rozvojových územiach z dôvodu existencie iných ochranných pásiem napr. živočíšna výroba, vodné zdroje pitnej vody, znečisťujúce výroby so zdrojom hluku a znečisťujúcich látok v ovzduší, ochranné pásmo cintorína a pod.
- Podmieňujúce investície verejných inžinierskych sietí a dopravného vybavenia vybudovať v dostatočnom časovom predstihu pred samotnou výstavbou jednotlivých stavebných súborov.

### Základné zastavovacie regulatívy pre novú rozvojovú plochu č. B13

#### • Plošné regulatívy

##### • Druh zástavby pre rodinné domy

Regulatív upresňuje súbor prípustných spôsobov zástavby v obytných plochách, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku, neudávané spôsoby zástavby sú v regulačnom bloku neprípustné.

~~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.

**Združená zástavba** je zástavba skupiny výrazovo rovnakých alebo podobných typov objektov, ktoré sú navzájom reťazovo prepojené (spojené zvislými konštrukciami – stenami), t. j. nevytvárajú medzi sebou voľný priestor. Podľa počtu objektov v skupine rozlišujeme **zástavbu dvojdomov** (2 objekty), **zástavbu radových domov** (3 a viac objektov). S inými – špecifickými - typmi združenej zástavby (napr. terasové domy, átriové domy) sa v riešenom území nepočíta – v prípade umiestnenia takýchto objektov je potrebné riadiť sa rovnakými zásadami ako sú stanovené pre radovú zástavbu.

##### • Min. výmera pozemkov pre rodinné domy

Regulatív určuje minimálnu výmeru pozemkov pre rodinné domy v regulačnom bloku a je určený v metroch štvorcových.

~~— min. výmera pozemkov pre rodinné domy — min. 450 m<sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 200 m<sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.~~

Ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je ho možné definovať ako stavebný pozemok, s výnimkou **pozemkov v existujúcom zastavanom území obce** s menšou výmerou, zapísaných v KN pred dňom schválenia „Zmien a doplnkov č. 4“ (výnimka sa nevzťahuje na príp. ďalšiu delbu pozemkov v zastavanom území obce s cieľom vytvoriť nový stavebný pozemok) a s **výnimkou pozemkov v rozvojových lokalitách podľa platného ÚPN obce v znení neskorších zmien a doplnkov**, ktoré boli zapísané v KN pred dňom schválenia „Zmien a doplnkov č. 4“ alebo v ktorých boli vydané územné rozhodnutia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území pred dňom schválenia „Zmien a doplnkov č. 4“.

##### • 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 príslušnou ulicou~~

~~dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 12 m~~

~~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.~~

Regulatív určuje rôzne zastavovacie podmienky pre rodinné domy (najmä z hľadiska umiestnenia - stavebná čiara, odstupové vzdialenosti, architektonického a stavebno-technického riešenia), ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku.

Definície pojmov:

#### Stavebná čiara

Stavebná čiara určuje "pevnú" polohu stavby, resp. jej časti, vzhľadom k uličnej čiare (t. j. k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok).

Uličná čiara vymedzuje obrys celého uličného priestoru (t. j. priestoru cestných komunikácií, vrátane komunikácií pre chodcov, cyklistických komunikácií príp. aj technickej zelene) až po hranicu stavebných pozemkov (je zároveň hranicou stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok).

#### 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 **znižovať až na 4 m**, ak v žiadnej z protiahlych 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.

- **Max. výška oplotenia pozemkov pre rodinné domy**

~~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.

- **Koeficient zastavanosti**

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci obce.

~~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 a pôdorysný priemet prevyšujúcich atík, striech, balkónov, arkierov a pod. s presahom do 1,5 m sa nezapočítavajú.

- **Koeficient zelene**

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe rozvojového územia v rámci obce a zohľadňuje aj vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch.

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

- Výška zástavby nových rodinných domov
  - maximálne 2 nadzemné podlažia.
- Výška zástavby bytových domov
  - nové bytové domy v súboroch — maximálne 4 nadzemné
- Typy striech — bytové a rodinné domy
  - sedlové so štítom, valbové, ploché len v rámci prispôsobenia sa charakteru okolitej zástavby
- Tvaroslovné prvky
  - odporúčané prvky — zachovanie a preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Záhoria,
  - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo.
  - krytina pálená škridla červená, keramická, ploché strechy s vegetačnou zeleňou,
  - stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách
  - neodporúčané prvky — oblúkové vonkajšie dvere, okná,
  - nepripustné prvky — plechová, azbestocementová krytina
- Spôsob oplotení pozemkov
  - v uličnej čiare zástavby
  - súvislé nepriehľadné steny na základovom páse — maximálne do výšky 1 m
  - vyššie konštrukcie oplotení — len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene.
  - murované stĺpiky konštrukcie oplotení — maximálne do výšky 1,8 m,
  - v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
  - nepripustný spôsob — celoplošný nepriehľadný múr
  - konštrukcia z plechu a umelých hmôt,
  - medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce
  - prípustná výška oplotenia — maximálne 2 m — odporúčané konštrukčné prvky — drevo, pletivo, živý plot strihaných drevín,
  - možnosť nepriehľadných stien — len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetlo technických podmienok prevádzky susedného pozemku v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
  - nepripustný spôsob — celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

Poznámka: Regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania podrobnejších materiálov, ktoré budú zabezpečované pre územné a stavebné konania.

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

- Výška zástavby
 

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží. Do tohto počtu sa nezahŕňa, ale uvádza sa menovite, podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá aj výstavba objektov halového typu s nedefinovanou max. konštrukčnou výškou (sklady, výrobné haly, sýpky, športové haly a pod.), je okrem počtu podlaží daná aj maximálna výška objektov určená v metroch a meraná od úrovne príľahlej komunikácie.

Regulácia max. výšky objektov sa vzťahuje aj na prípadné zahusťovanie zástavby v plochách existujúcej zástavby. V prielukách existujúcej zástavby (pri príp. zahusťovaní zástavby a pri nadstavbe objektov) je max. výška objektov zároveň limitovaná aj výškou susediacej súčasnej 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.

Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.

#### • Špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia - urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, krajinno-ekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

## **D.2 Urbanisticko-architektonické regulatívy pre riešenia jednotlivých súborov a stavieb občianskej vybavenosti**

- Výška zástavby nového polyfunkčného súboru občianskej vybavenosti obce, budúceho záhradného mestečka
  - ~~maximálne 3 nadzemné podlažia, 1 podzemné podlažie kapacitná parkovacia garáž.~~
- Výška zástavby ďalších stavieb občianskej vybavenosti
  - ~~obchody, služby 1 nadzemné podlažie~~
  - ~~kultúrne a spoločenské centrum maximálne 3 nadzemné podlažia~~

Poznámka: Regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania podrobnejších materiálov, ktoré budú zabezpečované pre územné a stavebné konania.

Pozn.: Návrh konkrétnych regulatívov priestorového usporiadania jednotlivých lokalít je zaradený do novej kapitoly č. C.13 „Prehľad záväzných regulatívov“, preto sú spodrobňujúce regulatívy z tejto časti vypustené.

## **C.2 URČENIE REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

### **C.1 Regulatívy pre funkčný rozvoj katastrálneho územia obce**

~~Počas spracovania ÚPN nebol evidovaný žiadny návrh na potrebu riešiť zmenu katastrálnej hranice obce Zohor.~~

Obec Zohor je podľa záväzných vyšších stupňov ÚPD – Koncepcie územného rozvoja SR 2001, aktualizácie KURS 2011 a ÚPN regiónu BSK, schváleneho dňa 20.9.2013 – riešená ako súčasť **záhorskej rozvojovej osi prvého stupňa** (Bratislava – Malacky – Kúty...), s aglomeračnou prevádzkovou spádovosťou k mestu Bratislava (viď schému výkresu č. 1).

ÚPN ~~sú stanovené~~ stanovuje nasledovné rozvojové urbanistické regulatívy:

- Kataster obce, ~~resp. vývojovo mestečka Zohor~~ sa bude aj naďalej rozvíjať zásadne **bez tvorby samostatných urbanizačných jednotiek bývania mimo navrhované zastavané územie sídla obce.**

- Samostatná urbanistická lokalita vo voľnej krajine katastra - usadlosť Macejkov Mlyn, je po odpredaji pozemkov a stavieb do osobného vlastníctva funkčne prevádzkovaná ako poľnohospodárska usadlosť (obytná s plánovaným agrotekničným vybavením – chovom a jazdením na koňoch); **ÚPN obce vylučuje rozširovanie obytnej funkcie v predmetnej lokalite.**
- Samostatná zóna regionálnej skládky, osobitného určenej regionálnej spádovosti podniku A.S.A. firmy FCC Zohor, s.r.o. v juhozápadnej polohe Pri šustrovej jame, je v súlade s programom podniku riešená na územný rozvoj s plánovaným výrobným programom realizácie:
  - solidifikačnej linky na úpravu odpadu,
  - recyklácie odpadu,
  - linky biologickej likvidácie odpadu
  - kompostárne.
- V zmenách a doplnkoch č. 1/2008 ÚPN obce je riešený rozvoj súčasnej funkčnej plochy OH1-3 – odpadové hospodárstvo - skladovanie a spracovávanie odpadov na druhotné suroviny, v lokalite extravilánu obce Šutrova jama
  - navrhovaný plošný rozvoj zóny pre výstavbu zariadení účinného triedenia, skladovania, upravovania a zhodnocovania TKO a iného odpadu.
- V zmenách a doplnkoch č. 3A/2014 sa navrhuje v lokalite Šutrova jama na doposiaľ nezastavanej časti zóny odpadového hospodárstva – po ľavej strane účelovej cesty komunikácie do Devínskej Novej Vsi, umiestnenie športovej vybavenosti špecifického charakteru Š1 - zariadenie streleckého športu.

ÚPN rieši ďalšie využívanie poľnohospodárskej pôdy s koncepcnými princípmi:

- Intenzifikácie rastlinnej výroby na vhodných bonitných pôdach s vhodnými bonitno-pôdnymi ekologickými jednotkami (BPEJ) s odporúčaním orientovaním sa aj na obnovu farmového zeleninárskeho programu s potravinárskym priemyselným spracovaním,
- Sezónnym pasením dobytku na plochách trvalých trávnatých porastov.

Riešený je návrh tvorby nového výrobného rozvojového programu vo východnej časti katastra od železničnej trate trate a zástavby obce ako ponuku pre tvorbu Priemyselného parku Zohor resp. pre pripravovaný štátny program tvorby Vedecko-technologického parku Záhorie:

- Súčasné výrobné-skladové a prevádzkové areály a navrhované ponukové plochy riešené ako ucelená funkčná a prevádzková zóna s napojením na systém cestnej a železničnej dopravy - plošný rozvoj areálov V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, (V10).

V súlade so schváleným Doplnkom ÚPN SÚ Lozorno (rok 2000) je v ÚPN - časti verejnoprospešných stavieb zapracovaný:

- Návrh prepojavacieho pešieho a cyklistického chodníka s verejným osvetlením – lokalita č. D4 zo z sídla obce smerom k výrobným areálom Energy a Plastic Omium v katastrálnom území obce Lozorno (ďalej prepojenie do obce Lozorno) – riešenie ako spoločná akcia s Obcou Lozorno.

Územnícke riešenie komplexu výrobné-skladovej zóny v oddelenej polohe od zástavby sídla je v návrhu prevádzkovo doplnená príslušnou inžinierskou vybavenosťou, ktorú je vývojovo nutné v území katastra obce riešiť spoločne pre celý funkčný celok:

- Spoločné vybavenie – energocentrum, ČOV.

Aktuálne realizačné projekty výrobné-skladových areálov a študijný urbanistický návrh Priemyselného a technologického parku Záhorie sú zapracované do výkresov širších vzťahov ÚPN obce (výkres č. 2, 2 ZD1/2008).

Ďalšie regulatívy rozvoja katastrálneho územia:

- Riešiť obnovu cestného prepojenia Zohor – Devínska Nová Ves pozdĺž rieky Morava a jej opätovné zaradenie do siete regionálnych ciest, ale so stanoveným prevádzkovým obmedzením (konkrétne riešenie je uvedené v správe – kapitola 14. Doprava, záväzná časť – kapitola C.9),
- Riešiť priestorovú úpravu areálu pamätníka padlým americkým letcom v II. svetovej vojne s funkciou vybaveného oddychového miesta turizmu; areál je v katastrálnom území obce Vysoká pri Morave mesta Stupava, ale v starostlivosti Obce Zohor,
- Riešiť skvalitnenie prevádzky železničnej zastávky Lábske jazero,

- Riešiť rozvoj športového vybavenia v zázemí obce – ~~prevádzka letiska~~, športová ~~a poľovnícka~~ strelnica ~~Š1~~, športový areál ~~(Š2)~~
- Riešiť rozvoj turisticko-rekreačných trás a aktivít vo voľnej krajine katastra,
- Riešiť skvalitnenie praktickej ochrany prírodného prostredia voľnej krajiny,
- Riešiť priestorové posilnenie zelene v krajine a režimu vodných tokov v sieti určených biokoridoroch vyššieho významu a navrhnutom systéme miestnych biokoridorov a biocentier:
  - v súbehu s meandrovitými tokmi spolu s obnovou ich vodnatosti, revitalizáciou drevín,
  - v súbehu s poľnými cestami obdobnou revitalizáciou a výsadbami nových sprievodných drevín.

## C.2 Zásady Regulatívy pre funkčný rozvoj územia obce

Obec Zohor ~~je~~ má charakter ~~zástavby~~ kompaktného vidieckeho ~~sídla~~ osídlenia s ~~plošnými~~ funkčnými zónami, ktoré sa postupne rozvíjali rastlým spôsobom v napojení na historickú ťažiskovú uličnú dedinu s Dolnou ulicou a okolo kostola. V ďalšom vývoji sa ~~sídlo~~ obec ~~dotváralo~~ dotvárala pozdĺž priebežných ~~štátnych~~ ciest a formou tvorby nových ~~súborov~~ zón v prepojení k železničnej trati a stanici ŽSR.

~~Vývojovo bola posledná stanovená hranica zastavaného územia obce z roku 1996 prekročená len v jednej časti – na Poľnej ulici.~~

Územný rozvoj obce je v návrhovom období do roku ~~2016~~ 2030 koncepčne riešený intenzifikáciou jej súčasnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia obce tak, aby sa nezmenila charakteristická krajinná kompozícia ~~kompaktného~~ vidieckeho ~~sídla~~ osídlenia v rovinatom krajinnom prostredí Záhorskej nížiny a v severnej a severovýchodnej polohe s priechodom Borského lesa do podhoria Malých Karpát.

Plánovaný vývojový suburbanizačný proces preskupovania obyvateľstva hlavného mesta Bratislavy do aglomerovaného územia severného rozvojového pólu podľa Konceptie územného rozvoja SR 2001, aktualizácie KURS 2011 je v návrhovom období ÚPN riešený formou rozvoja ~~sídla~~ obce v komplexe ťažiskových funkcií – bývanie, občianska vybavenosť, výroba, prístupová doprava.

~~Vývojovým riešením týchto funkcií s rastom počtu obyvateľov nad 5000 osôb, počtu pracovných príležitostí a štruktúry občianskej vybavenosti Zohor dosiahne podmienky na zmenu kategórie obce na satelitné mestečko aglomerácie hlavného mesta Bratislavy.~~

Zohor má na takúto zmenu všetky základné predpoklady:

- Urbanistické a územnotechnické možnosti pre kapacitný rozvoj bývania v kvalitnom urbánnom prostredí a pre rozvoj výrobných aktivít v priamej územnej väzbe na ~~sídlo~~ a hlavné dopravné ťahy,
- Dobrá dopravná dostupnosť z hlavného mesta po diaľnici, cestách I. a II. triedy, železnici hlavného ťahu s plánovaným zavedením rýchlej prímestskej vlakovej dopravy Bratislava – Malacky,
- Prírodná dopravná a prevádzková spádovosť okolitých obcí na Zohor v prihraničnej západnej časti regiónu.

~~Návrh~~ ÚPN rešpektuje tieto vývojové danosti a ďalší rozvoj je nadväzne orientovaný na nasledovné funkčné využitie územia:

**a. Funkcia bývania** je ťažiskovou funkciou rozvoja obce a je orientovaná na postupy:

- Priebežného skvalitňovania súčasného bytového fondu s príslušnými regulatívmi pre uličnú zástavbu,
- Dostavby voľných parciel v rámci súčasnej uličnej zástavby,
- Využitie časti plôch záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania,
- Riešenia nových lokalít po obode zástavby ~~sídla~~ obce v kombinácii ~~súborov~~ bytových domov v zeleni a rodinných domčekov so záhradami v kompozičnej forme tvorby záhradného mestečka.

~~Rozvoj funkcie počítá s výstavbou cca 800 nových bytov, z toho cca 470 v rodinných domoch pre cca 2 400 nových obyvateľov budúceho satelitného záhradného mestečka s celkovým počtom cca 5 230 obyvateľov.~~

~~V rámci sledovanej urbanistickej koncepcie ďalšieho rozvoja sídla je vo forme územnej rezervy pre ďalšie výhľadové obdobie po návrhovom roku 2016 v ÚPN vyjadrená plocha R1 pre kombinované súbory bytových domov a rodinnej zástavby. Severná časť tejto územnej rezervy je určená na sústredenú občiansku vybavenosť.~~

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 a rozvojové plochy č. B14-22, (B23-24).

**b. Funkcia občianskej vybavenosti** je v návrhu zameraná na dotvorenie jej súčasnej štruktúry o vybavenie, ktoré je očakávané pri plánovanom rozvoji sídla obce na veľkostnú kategóriu satelitného mestečka v aglomerácii hlavného mesta Bratislavy a aj pre prirodzenú prevádzkovú spádovosť obcí v západnej časti príľahlého územia regiónu smerom k rieke Morava.

Vybavenosť je urbanisticky riešená v štruktúre sídla obce:

- ~~Návrhom sústredenej vybavenosti vo forme dostavby centra obce vo väzbe južnú hranicu športového areálu a Požiarnickú ulicu s tvorbou nového námestia,~~
- Dostavbou vybavenosti v rámci centrálnej zóny sídla obce na uliciach Obchodná, Školská, Kvetná, Struhárová, Kováčska,
- Výstavbou vyššej vybavenosti mestského charakteru v rámci navrhovaného súboru navrhovanej zóny bývania v severnej polohe sídla obce - O1,
- Kompletovaním základnej obchodnej siete v rozložení okruhov optimálnej pešej dostupnosti súčasných a navrhovaných nových súborov zón bývania,
- Dostavbou školských areálov na príslušnú rozvojovú kapacitu, návrhom novej materskej školy v severnej časti sídla obce podľa vývoja demografickej potreby - O1,
- Návrhom dostavby vybavenia v súčasnom športovom areáli a riešením rozvoja ďalších športovo-rekreačných aktivít v západnej časti centrálnej zóny sídla obce s priechodom do zábavného oddychového parku lokality O2 a (Š2), ktorý je ukončený na k hrádzi kanála Malina s prepojením južne na Dolnú ulicu a severným okruhom k navrhovanému urbanistickému nástupu do sídla obce v smere od Lábu.

**c. Funkcia turizmu a rekreácie a cestovného ruchu** je ako sledovaný rozvojový program terciálneho hospodárskeho sektoru v ÚPN obce riešená:

- Návrhom atraktívnych ponukových aktivít vidieckeho turizmu, rekreácie a športu v kombinácii s občianskou vybavenosťou v rámci sídla obce pre zvýšenie jeho návštevnosti v celoročnom režime,
- Návrhom nasledovných opatrení:
  - výstavbou oddychovej zóny v centrálnej časti obce – pri bytových domoch na Nám. mládeže
  - výsadbou estetickej zelene v okolí železničnej stanice
  - výstavbou oddychovej zóny na hrádzi vodného toku Malina
  - osadením lavičiek na verejných priestranstvách
  - revitalizáciou priestranstva pred nákupným strediskom
  - revitalizáciou priestorov v okolí bytových domov pri železničnej stanici
  - realizáciou priestorov pred hasičskou zbrojnicou
  - realizáciou priestorovej úpravy areálu pamätníka padlým americkým letcom v II. svetovej vojne s funkciou vybaveného oddychového miesta turizmu.
- Výstavbou športovej strelnice - Š1,
- Výstavbou športového areálu - (Š2)
- Výstavbou agroturistických areálov – A1, A2.

**d. Funkcia priemyselnej výroby** je v ÚPN riešená:

- Zachovaním súčasných prevádzkovaných výrobo-skladových areálov s regulatívmi skvalitnenia ich prevádzky v rámci urbanistickej štruktúry sídla obce,
- Využitím pôvodného hospodárskeho areálu poľnohospodárskeho podniku aj na funkcie miestnej priemyselnej a skladovej výroby - VP1,
- Návrhom nového prevádzkového súboru novej zóny kombinovanej miestnej remeselnej komunálnej výroby a služieb s bývaním v severnej časti sídla obce pre očakávanú realizáciu v troch vývojových etapách – RV1, RV2, RV3,

- ~~Návrhom novej ponukovej výrobné-skladovej plochy pre miestne podnikateľské subjekty na vonkajšom obvode zástavby sídla v severnej časti sídla – V2.~~
- Návrhom nových ponukových výrobné-skladových plôch pre väčšie podnikateľské subjekty vo východnej časti obce – V3-V7, V8-V9, (V10).

#### e. Funkcia poľnohospodárskej výroby je v ÚPN riešená:

- Ďalšou prevádzkou hospodárskeho dvora bývalého Poľnohospodárskeho družstva formou kombinovaného výrobného poľnohospodárskeho podniku a výrobné-skladového areálu miestnej priemyselnej výroby, intenzifikáciou využitia areálu na spracovateľské postupy rastlinnej výroby a živočíšnu výrobu – VP1.
- Výstavbou agroturistických areálov – A1, A2.

V ÚPN sú konkrétne urbanisticky riešené a stanovené nasledovné koncepčné regulatívy v zmysle kapitoly A.

- ~~Funkčné a hmotové kompozičné dopracovanie občianskej vybavenosti centra sídla dostavbou priestoru medzi Námestím mládeže a súčasným vstupom do športového areálu s prevádzkovým využitím Požiarnickej ulice a s tvorbou nového funkčného a kompozičného vyvrcholenia – námestia ako ťažiskového pešieho zhromažďovacieho priestoru mestečka,~~
- ~~Nadväzná dostavba súčasnej občianskej vybavenosti v centrálnej zóne sídla na uliciach Obchodná, Školská, Kvetná, Štruhárová, Kováčska,~~
- ~~Funkčné a prevádzkové dopracovanie Námestia 1. mája so zmenou funkčnosti súčasnej Špeciálnej základnej školy na Radnicu a Mestský úrad, architektonicko-sadovníckou prestavbou parku a funkčným využitím disponibilných objektov zástavby pre ponukové atraktívne spoločenské služby a obchodíky v pešom prostredí,~~
- ~~Dostavba vybavenosti v súčasnom športovom areáli a s rozvojom ďalších aktivít v západnej polohe zástavby,~~
- ~~Návrh tvorby nových súborov bývania:~~
  - ~~formou dostavby voľných prelúk v súčasnej uličnej zástavbe obce,~~
  - ~~v severnej polohe extravilánu v kombinácii bytových a rodinných domov s príslušnou spádovou základnou občianskou vybavenosťou tak, aby sa kompozične zdôraznil charakter záhradného sídla v bohatej zeleni s komplexným občianskym vybavením a s prirodzenou urbanistickou väzbou na štruktúru súčasnej zástavby bývania,~~
  - ~~na disponibilných voľných plochách po obvode súčasnej zástavby sídla s návrhom variabilných foriem rodinného bývania v záhradách,~~
- ~~Ponukové plochy pre výrobnú zónu v optimálnej priamej prevádzkovej väzbe na sídlo vo východnej časti katastrálneho územia, ktorá je aj formou ponuky v prípade prijatia postupu zabezpečovania štátneho programu Priemyselného a technologického parku Záhorie formou decentralizačného modelu,~~
- ~~Ponukové plochy pre rozvoj miestnych remeselných a výrobných aktivít v severnej rozvojovej polohe, súbor námetov na riešenie ponukovej vybavenosti pre miestny vidiecky turizmus a rekreáciu v rámci sledovanej funkčnosti obce ako návštevnícky atraktívneho sídla v aglomerácii hlavného mesta Bratislava,~~
- ~~Nové cestné riešenie prístupu do sídla z diaľnice D2 štátnou cestou III/00237 obchvatom v severnej polohe sídla obce s mimoúrovňovým nadjazdom). To všetko cez trať ŽSR nad stanicou a nadväzná nová organizácia miestnej cestnej siete,~~
- ~~Riešenie hlavných križovatiek sídla s výhľadom zvýšenia dopravnej záťaže a cieľom skľudniť automobilovú dopravu na priebežnej štátnej ceste III/00240 a ťažiskovo v centre sídla,~~
- ~~Riešenie prestavby stanice ŽSR a organizačné opatrenia pre vývojové zavedenie prímestskej železničnej dopravy aglomerovaného hlavného mesta Bratislavy so zástavkami Zohor – Devínska Nová Ves – Lamač – Červený most – Hlavná stanica (v súlade s výhľadovou koncepciou predĺženia trás metra Bratislavy na povrchové trate do prímestskej aglomerácie – Záhorie do mesta Malacky),~~
- ~~Opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a jej katastrálnom území.~~

#### Vysvetlivky k regulácii funkčného využívania územia

Pre usmernenie funkčného využívania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- 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

- **Nepripustné funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.**

**Pozn.: Návrh regulatívov funkčného využitia pre lokality „OH1-3“ a „B13“ bol z tejto kapitoly preradený do novej kapitoly č. C.13 „Prehľad záväzných regulatívov“, kde bola zároveň doplnená aj chýbajúca regulácia ostatných lokalít.**

### C.3 ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH A VÝTVARNÝCH HODNÔT ÚZEMIA

- Riešiť skvalitnenie prostredia okolo všetkých objektov pamiatkového záujmu tak, aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce a miestami oddychu.
- Postupom vypracovania podrobnejších študijných a projektových materiálov riešiť konkrétne návrhy prestavby priestorov okolo jednotlivých objektov, výtvarných diel a pamätníkov, s ~~večerným osvetlením~~, výsadbami drevín, trávnikov s kvetinovými záhonmi, oddychovým posedením, s úpravou peších plôch dlažbami, atď.

V tomto postupe riešiť postupne prestavbu ~~najmä týchto~~ priestorov:

- ~~Námestie 1. mája s parkom výtvarnými a sakrálnymi dielami a nástupom do kostola,~~
- ~~Dolná ulica s riešením pešej zóny s drobnou architektúrou (lavičkové posedenia, večerné osvetlenie, ďalšie prvky – odstavenie bicyklov, odpadové koše), priestorov výtvarných diel, revitalizácie zelene s novými sadovými úpravami,~~
- ~~Námestie mládeže s obdobným programom komplexného riešenia,~~
- kaplniek vo dvornej časti Kultúrneho domu, na konci Dolnej ulice a ~~v extraviláne~~ mimo zastavaného územia pri štátnej ceste III/00240 III/1107 smerom na Vysokú pri Morave
- priestoru pri stípe Sv. trojice pred nákupným strediskom na Struhárovej ulici,
- priestoru Osvetovej besedy,
- okolo dvoch vojenských bunkrov z Druhej svetovej vojny v severnej časti ~~extravilánu~~ katastrálneho územia pri štátnej ceste III/00240 III/1107 smerom na Láb vo forme expozície v krajine – bunker oproti vstupu do areálu poľnohospodárskeho podniku, bunker severne od priechodu štátnej cesty cez železničnú trať smerom na Záhorskú Ves.
- Riešiť komplexnú obnovu ~~súborov~~ pôvodnej zástavby so zachovalou pôvodnou architektúrou pre ďalšie využitie disponibilných domov pre prevádzku atraktívnych spoločenských služieb, resp. obchodíkov.
- **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 sakrálné kríže a kaplnky (božie muky) pri cestách vo voľnej krajine**  
V rámci katastra obce riešiť skvalitnenie prostredia okolo ďalších drobných sakrálnych architektúrach krížov a kaplniek pri cestách vo voľnej krajine, ktoré významne dotvárajú kultúrno-historický a krajinný obraz obce a regiónu Záhoria.
  - vojenské pevnosti (bunkre)  
Okolie ~~štyroch~~ vojenských pevností (bunkrov) s ochranným pásmom 20 m, ~~zachovaných v severnej časti extravilánu katastrálneho územia obce pri štátnej ceste III/00240 smerom na Láb riešiť vo forme expozície histórie v krajine na národnej cyklotrase a turistickej trase Zohor – Láb:~~  
~~pevnosť oproti vstupu do areálu poľnohospodárskeho podniku,~~  
~~pevnosť severne od priechodu cesty cez železničnú trať smerom na Záhorskú Ves,~~  
~~pevnosť pri poľnej ceste k nefunkčnému vodnému zdroju,~~  
~~pevnosť ležiaca najbližšie k zástavbe obce Zohor.~~
  - pevnosti (bunkre) na parc. č. 20007/1, 20008/1, 21340, 21564, 21597, 21610, 21655, 21728, 22010/2, 23847, 23972 .  
Územie bunkra pri ceste III/1107 smerom na Láb riešiť vo forme expozície histórie v krajine na národnej cyklotrase a turistickej trase Zohor – Láb.  
Územie bunkra z II. svetovej vojny v lokalite B13 využiť na propagáciu obce a regiónu a riešiť jeho vhodné zapojenie do urbanistickej štruktúry obytnej zóny B13.

**Pozn.: V k. ú. Zohor sa nenachádzajú pamiatky zapísané v ÚZPF SR, ani pamiatkovo chránené územia a ochranné pásma.**

- Ako osobitný program rozvoja v zázemí obce riešiť úpravu areálu pomníka padlých amerických letcov v II. svetovej vojne (lokalita v k. ú. ~~obce Vysoká pri Morave~~ mesta Stupava).
- Využiť ponukový program štátnej pamiatkovej správy, aby obec v zmysle §14 ods.4 pamiatkového zákona zabezpečila vypracovanie evidencie pamätihodnosti obce. Do evidencie je možné zaradiť okrem hnutelných a nehnuteľných vecí aj kombinované diela prírody a človeka, historické udalosti, názvy ulíc, zemepisné a katastrálne názvy, ktoré sa viažu k histórii a osobnostiam obce. Evidenciu by mala tvoriť dôkladná fotodokumentácia, základný opis umiestnenia, lokalizácie, rozmery, techniku, materiál, iné skutočnosti s príslušnou metódikou spracovania a vedenia evidencie.  
Podľa takto spracovaného materiálu je možné sa uchádzať o finančné príspevky pre obnovu a prevádzku pamätihodnosti obce.
- Stanovený je záväzný regulatív riešiť vyplývajúce povinnosti zo zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu z hľadiska ochrany archeologických nálezov, nálezísk a pamiatkového fondu s podmienkou, že Krajský pamiatkový úrad v Bratislave na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie navrhovanej stavby v územnom a stavebnom konaní určí spôsob ochrany archeologických nálezov a nálezísk.

~~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).~~

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

Krajinné prostredie obce, ktorá leží na rovine poľnohospodárskej krajiny Záhorskej nížiny delenej systémom závlahových kanálov a s borskými lesíkmi v severnej časti, tvorí scenériu, ktorú ÚPN ďalej rozvíja vhodným krajinným a sadovníckym dopracovaním detailov systémom:

- **Krajinnej zelene** ~~v extraviláne~~ mimo zastavaného územia obce s riešením **jednotlivých prvkov ÚSES** pre územie spádovej prevádzky obce,
- **Sídelnej zelene** v zastavanom území obce a po obode zástavby obce,
- **Kompozičných a estetických krajinných prvkov** v spádovom území obce.

s nasledovnými regulatívmi:

### V rámci tvorby krajiny a krajinnej zelene

- V súlade s ÚPN regiónu BSK dodržiavaním záväzných regulatívov:
  - 6.8. rešpektovať a chrániť pri rozvoji jednotlivých funkčných zložiek v území základné charakteristiky primárnej krajinnej štruktúry nielen ako potenciál, ale aj ako limitujúci faktor.
  - 6.33. Chrániť a rozvíjať obraz poľnohospodárskej krajiny:
  - 6.35. Obohacovať obraz poľnohospodárskej krajiny prvkami krajinnej zelene s významným krajínovotvorným efektom – drobné lesné plochy, lemové spoločenstvá lesov, brehovité porasty, aleje, stromoradia, remízky, stromy solitéry, rozptýlená zeleň v poľnohospodárskej krajine.
- V území obce sa nachádzajú ~~tieto chránené~~ územia ~~NATURA 2000~~:

- chránená krajinná oblasť Záhorie – 2. stupeň ochrany,
- chránené vtáčie územie SKCHVÚ 016 Záhorské Pomoravie – stupeň ochrany nie je stanovený, sú činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia podľa § 2 vyhlášky č. 145/2015
- územie európskeho významu SKUEV0217 Ondriašov potok na rozhraní katastrov Láb – Zohor, v k. ú. Zohor platí 2. stupeň ochrany
  - Biotopy, ktoré sú predmetom ochrany
  - 91E0\* Lužné vrbovo-topoľové a jelšové lesy
  - 3260 Nižinné až horské vodné toky s vegetáciou zväzu Ranunculion fluitantis a Callitriche-Batrachion
  - 91F0 Lužné dubovo-brestovo-jaseňové lesy okolo nížinných riek
- územie európskeho významu SKUEV 0512 Mokrý les zahŕňa oblasť Lábskeho jazera a okolitých lesných porastov - Mokrý les, južná časť lesa patrí do k. ú. Zohor.
  - Biotopy, ktoré sú predmetom ochrany SKUEV 0512 Mokrý les:
  - 91E0 Lužné vrbovo topoľové a jelšové lesy
  - 91F0 Lužné dubovo-brestovo-jaseňové lesy okolo nížinných riek,
  - 3150 Prirodzené eutrofné a mezotrofné stojaté vody s vegetáciou plávajúcich a/alebo ponorených cievnatých rastlín typu Magnopotamion alebo Hydrocharition.
- V súlade s uznesením vlády SR č.148/2014 z 26.3.2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy je požadované v ďalších činnostiach v území dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo stratégie najmä opatrenia v kapitole 8.3. Sídlné prostredie :
  - zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločenstiev drevín v extravilánoch mimo zastavaných území obcí
  - zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
  - zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť stromovej vegetácie v blízkosti elektrických vedení,
- V rámci tvorby krajiny zelene riešiť:
  - posilnenie vegetačného prostredia vymedzeného Chráneného vtáčieho územia SKCHVÚ 016 Záhorské Pomoravie s príslušnými ochrannými opatreniami v dotknutom území.
- 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.
- Riešiť ďalšie ekostabilizačné prvky v území:
  - výsadby sprievodnej nelesnej a krovinovej vegetácie pozdĺž tokov potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine ako líniové interakčné prvky, ktoré budú plniť funkciu izolačnú, udržiavania vlhkosti pôdy a ochrany pred veternou eróziou pôdy v poľnohospodárskej krajine,
  - veľkoplošné územie poľnohospodárskej pôdy južne a západne od obce rozčleniť a pozdĺž poľných ciest a kanálov vysadiť skupinové stromy s cieľom tvorby pomerového rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze jej väzby na ~~sídlo obec~~, ale aj vyššie uvedených cieľov.
  - vegetačné posilnenie okrajov všetkých lesných celkov borových lesov Záhorskej nížiny s výsadbami etážovej skladby drevín v rámci hospodárskej činnosti aktuálneho Programu starostlivosti o lesy.
  - zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napr. výsadbou vetrolamov, živých plotov, aplikáciou prenosných zábran od drevín, ochranu funkčných brehov porastov.
  - Výsadba izolačnej zelene – ~~lokality č. Z1-Z8, (Z9), (Z10) priestor cestného vstupu do sídla z východnej, severnej, aj južnej strany.~~
  - ~~Výsadba izolačnej zelene – priestory pozdĺž súčasných a navrhovaných obvodových ciest zástavby obce.~~
  - ~~Výsadba izolačnej zelene – priestor okolo ČOV s izolačnou funkciou.~~
  - ~~Výsadba izolačnej zelene – obvod pozemku Poľnohospodárskeho podniku hlavne z južnej a západnej strany.~~

- ~~Výsadba izolačnej zelene pozdĺž železničnej trate hlavného ťahu Bratislava – Kúty je v kontakte s obytnou zónou.~~
- Riešiť prvky MÚSES katastra a obce v nasledovnej štruktúre:
  - **biocentrá miestneho významu**

**MBC1** – zamokrené územie Záhrady z Lábu na okraji zástavby obce, s návrhom zachovania a starostlivosti o pôvodný biotop mokrade so stanovišťom fauny formou náučnej lokality v rámci navrhovaného zábavného parku ~~sídla obce,~~

**MBC2** – vyvýšenina lokality Žobračka pri Zohorskom kanále južne od obce, s návrhom zachovania a starostlivosti o pôvodný biotop so stanovišťom fauny v poľnohospodárskej krajine,
- **biokoridory miestneho významu**

**MBK1** – prepojenie okolia meandru bývalého odvedeného toku Suchého potoka - Mlynských náhonov od Lozorna, ďalej prepojovacieho kanála lokality Hrubý Chelbár po lesík v lokalite Baraní vršok, ktorý je súčasťou regionálneho biokoridoru ~~IX, RBk XXVIII~~ – okolie Ondriašovho potoka;

sledovaná funkčnosť: ochrana a revitalizácia brehovej zelene kanála, navrhovaný rozvoj biotopu a stanovišťa fauny v poľnohospodárskej krajine,

**MBK2** – prepojenie od regionálneho biokoridoru č. ~~IX, RBk XXVIII~~ – lesík v lokalite Baraní vršok, ďalej okolie kanála v juhozápadnom smere k trati ŽSR so zapojením lesíka, ďalej s návrhom tunelového priechodu zvere pod traťou hlavného ťahu ŽSR a ďalej vo východo-západnej línii navrhovaného dotvorenia vzrastlej zelene v severnej polohe železničnej trate Zohor – Vysoká pri Morave po regionálne biocentrum č. ~~8 RBc 40~~ – kanál Malina a ďalej po lesný celok Moravský les – Mokry les, ktorý je navrhovaný na prírodnú rezerváciu ;

sledovaná funkčnosť: ochrana a revitalizácia brehovej zelene kanála, posilnenie samostatných lesíkov v poľnohospodárskej krajine, navrhovaný rozvoj biotopu a stanovišťa fauny v poľnohospodárskej krajine,

**MBK3** – prepojenie od systému vzrastlej zelene pri trati ŽSR Zohor- Lozorno severne od lokality Macejkov mlyn, ďalej okolie zavlažovacích kanálov v priestore Stupavské strany so skupinovými vysokými a kríkovými drevinami smerom k trati ŽSR Zohor – Bratislava a ďalej južným smerom pozdĺž trate so zapojením do lesného komplexu južne od priebežnej ~~štátnej~~ cesty ~~III/00239 III/1106~~ Stupava – Vysoká pri Morave ;

sledovaná funkčnosť: ochrana a revitalizácia brehovej zelene kanála, posilnenie samostatných lesíkov v poľnohospodárskej krajine, navrhovaný rozvoj biotopu a stanovišťa fauny v poľnohospodárskej krajine,

**MBK4** – prepojenie od úrovňového cestného priechodu a premostenia kanálu cez železničnú trať Zohor – Bratislava, ďalej okolie prepojovacieho zavlažovacieho kanála so skupinovými vysokými a kríkovými drevinami ku kanálu Malina so sledovanou funkčnosť : ochrana a revitalizácia brehovej zelene kanála, sledovaná funkčnosť : posilnenie samostatných lesíkov v poľnohospodárskej krajine, navrhovaný rozvoj biotopu a stanovišťa fauny v poľnohospodárskej krajine.

Poznámka: Uvedené postupy riešení je potrebné zabezpečovať v spolupráci s Lesmi SR formou zapracovania do nového Lesného hospodárskeho plánu Programu starostlivosti o lesy a s ďalšími prevádzkovateľmi zariadení a pozemkov.
- Chrániť prírodné zdroje:
  - poľnohospodársku pôdu najlepších BPEJ v katastrálnom území obce (k. ú. Zohor – **0119002, 0121001, 0122002, 0122012, 0123003, 0126002, 0126012, 0126032**) v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov, príp. zábery realizovať v odôvodnenom rozsahu
  - lesné porasty v zmysle zákona o lesoch č. 326/2005 Z. z.
  - vodné toky a plochy a rešpektovať ich ochranné pásma
  - prieskumné územie (PÚ) „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn.“

~~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“.~~

#### V rámci tvorby sídelnej zelene

- Riešiť komplexnú revitalizáciu zelene medzi ~~centrálou zónou sídla (športovým centrom)~~ lokalitou č. O2 a kanálom Malina s návrhom parkovej úpravy v zázemí športovo-rekreačných aktivít športového centra a ďalej pozdĺž prepojovacieho pešieho chodníka ku kanálu s výsadbami skupinovej zelene drevín; urbanizovať tento významný priestor ~~centrálnej časti sídla obce~~ tvorbou oddychových miest s posedením,
- Systémovo riešiť plochy zelene po celom obvode zástavby ~~sídla obce~~ s výsadbou vysokých drevín a kríkov (v lokalite (Z10) bez výsadby vysokých drevín vzhľadom na ochranné pásma elektroenergetiky) s dôrazom na:
  - priestory Z1-Z8, (Z9), (Z10)

priestor cestného vstupu do sídla z východnej, severnej, aj južnej strany,  
 priestory pozdĺž súčasných a navrhovaných obvodových ciest zástavby obce,  
 priestor okolo ČOV s izolačnou funkciou,  
 obvod pozemku Poľnohospodárskeho podniku hlavne z južnej a západnej strany,  
 záhrady na obvode zástavby sídla s odporúčanými výsadbami ovocných stromov,

Pozdĺž železničnej trate hlavného ťahu Bratislava – Kúty je v kontakte s obytnou zónou okrem technickej bariéry navrhnutá aj výsadba pásu izolačných drevín.

Súčasný pás zelene medzi dvojitou Staničnou ulicou je navrhnutý s alejovou výsadbou vzrastlých drevín na posilnenie hlukovej izolácie od trate ŽSR. Samostatné predajné stánky v tomto priestore sú navrhnuté na odstránenie a rekultiváciu zelene.

- Riešiť doplnenie vzrastlých drevín v priestoroch:
  - všetkých námestí sídla obce,
  - v rámci športového centra a školských areálov,
  - vo vhodných miestach intravilánu zastavaného územia obce pozdĺž priebežnej štátnej cesty III/00240 III/1107, a pozdĺž navrhovanej preložky štátnej cesty III/00237 III/1105,
  - všetkých záhrad rodinnej zástavby – hlavne ovocných stromov, s koncepčným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe a na okraji sídla obce s postupným prechodom do krajiny.
- Riešiť systémovú ochrannú a izolačnú zeleň so vzrastlými drevinami po obvode pozemkov súčasných a plánovaných areálov odpadového hospodárstva.
- Dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä opatrenia v kapitole 8.3. Sídelné prostredie:
  - zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach obcí,
  - zabezpečiť ochranu funkčných brehových porastov v sídlach obcí,
  - zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach obcí meniacim sa klimatickým podmienkam,
  - vytvárať kompletný systém plôch zelene v sídlach obcí v prepojení do kontaktných hraníc sídla obce a do príľahlej krajiny,
  - zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach obcí, osobitne v zastavaných centrách sídiel zastavanom centre obce.
- V ďalších stupňoch PD a v ďalšom procese:
  - vytvoriť také usporiadanie pozemkov v rámci navrhovaných obytných alebo rekreačných zón ako aj 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 komunikácií navrhnuť dostatok izolačnej zelene
  - zachovať interakčné prvky (remízky, vetrolamy, mokradňové plochy, zeleň) mimo navrhovaných stavebných objektov
  - v rámci navrhovaných zón vymedziť účelovú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlúčiteľné (napr. výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou resp. rekreačnou funkciou, protiklad zástavby rodinných domov a bytových domov – nežiaduce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

#### V tvorbe kompozičných a estetických krajinných prvkov

- Sledovať zachovanie výškovej priestorovej kompozičnej dominanty kostola obce v prístupových pohľadoch na obec od východu a juhu,
- V rozvoji sídla obce riešiť na okraji zástavby v priechode do voľnej krajiny systém vzrastlej zelene, hlavne formou ovocných stromov v záhradách tak, aby sa zvýraznila kompozičná silueta záhradného mestečka obce v krajinnom obraze roviny Záhoria.
- V určených bodoch významných krajinných panoramatických pohľadových riešiť vhodné prevádzkové podmienky na vnímanie atraktivity krajinného obrazu spolu s riešením doplnkových prvkov drobnej architektúry – oddychové lavičky, informačné pútače, pohľadové smerovky, mapové orientačné schémy a pod. (viď výkres č. 7),
- V evidovaných priestorových bariérach dopravných trás v krajine
  - cesty III/00237, cesty III/00240, železničnej trate Zohor – Lozorno, sú navrhnuté body, resp. úseky optimálneho výhľadu na krajinu,

- V úseku navrhovanej líniovej hlukovej zábrany pozdĺž železničnej trate hlavného ťahu Bratislava – Kúty v kontakte s obytnou zónou je okrem technickej bariéry navrhnutá aj výsadba pásu izolačných drevín,
- Riešiť postupné odstraňovanie stožiarových transformovní, stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a telekomunikácií v území a na obode zástavby obce,
- V krajine cenných priestoroch riešiť kabelizáciu rozvodov elektrickej energie a telekomunikácií,
- Riešiť výsadby skupinových stromových drevín pozdĺž potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine, s cieľom tvorby vhodnejšieho pomeru rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze jej väzby na ~~sídlo obec~~, ale aj z dôvodov udržania vlhkosti pôdy ochrany pred plošnou veternou eróziou pôdy, tento systém bude plniť aj funkciu izolačnú, udržania vlhkosti pôdy, ochrany pred veternou eróziou pôdy v krajine a stanovište zveri; realizácia bude zabezpečená v spolupráci s prevádzkovateľmi tokov a pôdy.

Pri realizácii územného rozvoja k. ú. obce je potrebné venovať osobitnú pozornosť detailnému riešeniu krajinného obrazu na navrhovaných trasách pešej a cyklistickej turistiky.

## C.5 REGULATÍVY PRE ROZVOJ BÝVANIA

Sledovaný rozvoj ~~sídla obce na satelitné mestečko hlavného mesta Bratislavy~~ je v ÚPN premietnutý do príslušného návrhu rozvoja funkcie bývania. Po variantnom zhodnotení optimálneho rozloženia a štruktúry bývania v koncepte riešenia bol v súbornom stanovisku k spracovaniu návrhu stanovený kombinovaný model, ktorý bol bližšie spresnený do nasledovnej urbanistickej a kapacitnej štruktúry s regulatívmi pre riešenie formami:

- Pribežným skvalitňovaním súčasného bytového fondu z vlastnej iniciatívy majiteľov domov a bytov podľa stanovených podmienok stavebného úradu v súlade s regulatívmi ÚPN;
- Dostavbou voľných prelúk v rámci súčasnej uličnej zástavby pozemkov podľa ÚPN a využitím záhrad rodinnej zástavby obce na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve a v súlade s regulatívmi ÚPN;
- Návrhom nových ~~súborov zón~~ po obode zástavby ~~sídla obce~~ podľa ÚPN:
 

|                                                             |                         |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
| - lokalita Predjurské diely – <del>súbor B1</del>           | <del>bytové domy</del>  |
| - <del>súbor zóna B2</del>                                  | <del>rodinné domy</del> |
| - <del>súbor B3</del>                                       | <del>bytové domy</del>  |
| - <del>súbor B4</del>                                       | <del>rodinné domy</del> |
| - <del>súbor zóna B5</del>                                  | <del>rodinné domy</del> |
| - lokalita Benátky – <del>súbor zóna B6</del>               | <del>rodinné domy</del> |
| - lokalita Záhumenice I. – <del>súbor zóna B7</del>         | <del>rodinné domy</del> |
| - lokalita Záhumenice II. – <del>súbor zóna B8</del>        | <del>rodinné domy</del> |
| - lokalita Ohrada – <del>súbor zóna B9</del>                | <del>rodinné domy</del> |
| - lokalita Záhrady – <del>súbor zóna B10</del>              | <del>rodinné domy</del> |
| - lokalita Predjurské diely II. – <del>súbor zóna B13</del> | <del>rodinné domy</del> |
| - zóna B14                                                  | rodinné domy            |
| - zóna B15                                                  | rodinné domy            |
| - zóna B16                                                  | rodinné domy            |
| - zóna B17                                                  | rodinné domy            |
| - zóna B18                                                  | rodinné domy            |
| - zóna B19                                                  | rodinné domy            |
| - zóna B20                                                  | rodinné domy            |
| - zóna B21                                                  | rodinné domy            |
| - zóna B22                                                  | rodinné domy            |
| - zóna (B23)                                                | rodinné domy            |
| - zóna (B24)                                                | rodinné domy            |
- dostavbou skupiny bytových domov na Staničnej ulici podľa ÚPN
  - ~~súbor zóna B11.~~

- návrhom výstavby nového špecifického obytného súboru v severnej lokalite Podhríbske diely pre skupinu neprispôsobiteľných občanov
- súbor B12
- s návrhom malých rodinných domov so základným štandardným vybavením a záhradkami, s organizačným opatrením pridelenia domčekov len neprispôsobiteľným rodinám bývajúcim v centre (pri ČOV), resp. v iných častiach obce s podmienkou súbežnej likvidácie predmetných nevhodných objektov v centre;
- súčasťou súboru je navrhnuté aj sociálno-výchovné zariadenie so športovo-rekreačným areálom (viď popis v kapitole 11.5).

## C.6 REGULATÍVY PRE ROZVOJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Pre usmernenie umiestnenia občianskeho vybavenia územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- Zachovať existujúce zariadenia občianskej vybavenosti v súčasnom rozsahu, orientovať sa na zvýšenie kvalitatívnej úrovne jednotlivých druhov občianskej vybavenosti
- Rekonštruovať a modernizovať obecné budovy a priestory
- Opraviť a renovovať kultúrne pamiatky
- Podporiť vznik nových prevádzok komerčných služieb a obchodu
- Zlepšovať podmienky zdravotnej starostlivosti poskytovanej v obci
- Rozvíjať sociálne služby a starostlivosť o starších občanov
- Rozvíjať školstvo primerane veľkostnej kategórii obce, dobudovať absentujúcu materiálno-technickú základňu
- Podporovať kultúrne aktivity na území obce a činnosti občianskych združení, osobitne mládeže
- Podporovať športové aktivity na území obce a činnosti športových klubov
- Rekonštruovať a dobudovať verejné priestranstvá, parkoviská a zeleň
- Rekonštruovať autobusové zastávky
- Nové zariadenia občianskej vybavenosti lokalizovať tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré ÚPN obce stanovuje pre navrhované zámery (pozri kapitolu B.13)
  - nové zariadenia občianskej vybavenosti **lokálnej** (najmä obchod a služby) umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti obyvateľov v samostatných objektoch alebo ako súčasť rodinných a bytových domov (najmä na prízemí bytových domov)
  - nové zariadenia občianskej vybavenosti **centrálnej** umiestňovať v ťažiskových polohách obce (významné uzly vybavenosti – najmä centrum obce, športový areál) alebo na hlavných kompozičných osiach (významné osi vybavenosti – najmä cesty III. triedy) tak, aby dotvárali kompozičnú kostru obce.
- Kapacitu zariadení základnej občianskej vybavenosti v obci navrhovať so zohľadnením počtu obyvateľov obce
- V centre obce a v existujúcich resp. navrhovaných ťažiskových polohách obmedzovať, resp. usmerňovať stánkový predaj
- Pri projektovaní stavieb občianskej vybavenosti dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
- Pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti navrhnuť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk pri vybavenosti riešiť v zmysle platnej STN.

Z hľadiska jednotlivých typov občianskeho vybavenia územia realizovať najmä tieto opatrenia:

### Školstvo a výchova

Podľa demografického vyhodnotenia v časovom predstihu reálnej potreby:

- Riešiť dostavbu ďalšieho pavilónu tried v areáli súčasnej Materskej školy na Školskej ulici do optimálnej kapacity do 150 miest.

- Revitalizovať areál materskej školy – dostavba hracích prvkov. Modernizovať vnútorné vybavenie materskej školy. V prípade potreby riešiť ďalšiu dostavbu.
- Modernizovať vybavenie jedálne MŠ a ZŠ.
- Riešiť výstavbu novej Materskej školy v rámci centrálnej vybavenosti nového sústredeného bývania súborov B1-B5 v severnej polohe (lokalita č. B18), s navrhovanou kapacitou cca 25 miest, pre spádovú dochádzku novej zóny bývania,
- Riešiť výstavbu novej Materskej školy v rámci sústredenej občianskej vybavenosti v navrhovanom obytnej zóne navrhovanej obytnej zóne B8 pre spádovú dochádzku južnej časti sídla obce, s navrhovanou kapacitou 25 miest.
- Počítať s prípadným ďalším rozšírením kapacity ZŠ a jej modernizáciou, vrátane športovísk.
- Riešiť v areáli Základnej školy dostavbu tretieho pavilónu tried pre situovanie rozvojovej potreby žiackych miest. V prípade pozitívneho statického vyhodnotenia je možné tiež riešenie formou nadstavby súčasných dvoch pavilónov, resp. kombinovane. Zateplíť budovu základnej školy a rekonštruovať chodníky v areáli. Rekonštruovať školskú telocvičňu, rekonštruovať a dostavať vonkajšiu športovú infraštruktúru, realizovať výstavbu dopravného ihriska.
- Súčasťou riešenia rozvoja kapacity tried je návrh prestavby telocvične na rozmery palubovky pre loptové hry – basketbal, volejbal.
- Navrhnuté je využiť školský pozemok pre pracovné vyučovanie na riešenie ďalších kombinovaných ihrísk pre loptové hry – hádzaná, basketbal, volejbal.  
V súlade s Národným programom rozvoja športu v SR je navrhnuté využiť športové vybavenie Základnej školy mimo výukový proces aj obyvateľmi sídla.
- Riešením potrieb nových kapacít základnej školy môže byť aj vytvorenie podmienok pre realizáciu súkromnej školy so špecifickým zameraním ako plno organizovanej základnej školy, resp. 2. stupňa základnej školy.
- V súlade so súčasným trendom riešiť organizačne integráciu skupiny žiakov Špeciálnej základnej školy do spoločnej komunity mládeže s cieľom zabezpečiť bezproblémové súžitie a toleranciu. V rámci toho riešiť premiestnenie tohto typu školy po príslušnom vyhodnotení alternatívy optimálneho riešenia:
  - v sústredenej forme celej prevádzky školy jej integráciou do areálu Základnej školy obce v rámci plánovanej dostavby areálu,
  - v sústredenej forme celej prevádzky školy do Plaveckého štvrtku, kde sa plánuje väčšie vybavenie školskej výučby a kde je aj potenciálne ťažisko požiadavky na žiacke miesta tejto skupiny mládeže,
  - v rozptýlenej forme tried do jednotlivých škôl v obciach s tým, že kapacitné nároky pre časť obce Zohor riešiť formou integrácie zariadenia v rámci plánovanej dostavby tried v areáli Základnej školy v Zohore.
 Predmetný objekt je po premiestnení navrhnutý na ďalšie funkčné využitie ako reprezentatívna administratíva – Radnica a Mestský úrad, s prevádzkovou previazanosťou s Mestskou knižnicou, záhradnou čítárňou a hudobným pavilónom, prevádzkou Mestskej polície.
- Riešiť prevádzku Základnej umeleckej školy v rámci vytvorených nových priestorov po prestavbe Kultúrneho domu a Domu služieb.
- V rámci podrobných zonálnych návrhov jednotlivých nových súborov zón bývania B1-B12 riešiť detské a mládežnícke ihriská na mimoškolské hry a šport.

## Kultúra

- Riešiť dostavbu prestavbu Kultúrneho domu a Domu služieb s architektonickou úpravou takto pripravovaného integrovaného zariadenia pre kultúrne vybavenie podľa textovej časti
- Riešiť prestavbu súboru objektov súčasnej Miestnej ľudovej knižnice a Pošty na Dolnej ulici na kvalitne vybavenú Mestskú knižnicu s čítárňou a hudobným pavilónom v pričlenenej záhrade;  
takto riešený súbor vybavenia riešená vybavenosť je navrhnutý na priame prevádzkové prepojenie s budúcim Mestským úradom a Radnicou (súčasná vybavenosť Špeciálnej základnej školy).
- Riešiť zriadenie Galérie Albína Brunovského formou prestavby schátralého objektu so záhradou pri lekární na začiatku Kvetnej ulice (objekt pôvodnej hájovne, neskôr pošta U Polivú), ako stálej expozície diela tohto významného rodáka a spoločenských podujatí.
- Riešiť zábavný park sídla vybavenosť v rámci lokality O2 v nadväznosti na športový areál v západnej okrajovej polohe centrálnej časti sídla obce s vybavením podľa textovej časti A
- Riešiť vybavenosť v rámci sústredenej vybavenosti novej obytnej zóny v severnej časti sídla obce podľa textovej časti A (lokalita č. B18).

## Telesná výchova a šport

- Riešiť dostavbu a územný rozvoj areálu športového klubu s vybavením podľa textovej časti A, rekonštruovať tribúny a oplotenie na futbalovom štadióne, realizovať výstavbu prístrešku pri multifunkčnom areáli.
- Riešiť športové vybavenie v rámci areálu Základnej školy s programom podľa textovej časti A  
V súlade s Národným programom rozvoja športu v SR je navrhnuté, aby športová vybavenosť areálu – telocvičňa, atletický ovál, ihriská, boli mimo školský výukový proces boli využívané obyvateľmi a hosťami obce tak, aby zisky z prenájmu boli školou využité na kvalitnú údržbu areálu.
- Riešiť športovú a poľovnícku strelnicu – zariadenie pre pištoľové a puškové disciplíny v severovýchodnej polohe extravilánu sídla,
- Riešiť plochy športu v južnej polohe katastrálneho územia v lokalite Šútova jama pre športovú strelnicu špecifického charakteru – lokalita č. Š1,
- Riešiť športové letisko (spolu s hospodárskym) s prevádzkovou vybavenosťou pre malé športové lietadla, vetrone a modelárske lietanie v severovýchodnej polohe extravilánu sídla.
- Riešiť plochy športu v západnej polohe katastrálneho územia pre športový areál – lokalita č. (Š2),

## Zdravotníctvo

- Riešiť sústredenú prevádzku základnej zdravotnej vybavenosti formou Zdravotného strediska zmenou využitia a stavebnou prestavbou súboru bývalých detských jaslí s tým, že súčasné prevádzky budú riešené v iných priestoroch vývojovej tvorby záhradného mestečka.  
V zdravotnom stredisku je uvažované situovať 5-6 ambulancií, lekársku pohotovosť a príslušné prevádzkové zázemie,
- Ďalej využívať súčasné zdravotnícke zariadenia s ich príslušným prevádzkovým skvalitnením.
- Riešiť ďalšiu lekáreň so zdravotnými potrebami v rámci novej sústredenej občianskej vybavenosti v obytnej zóne severnej časti sídla obce – v lokalite č. O1.
- Riešiť organizačné podmienky pre ďalšie súkromné ambulancie lekárskej a veterinárskej starostlivosti v rámci rodinnej zástavby sídla obce cieľom tvorby podmienok starostlivosti formou rodinných lekárov.

## Sociálna starostlivosť

- V rámci sledovaného postupu tvorby sústredenej prevádzky Zdravotného strediska riešiť premiestnenie Klubu dôchodcov so všetkými jeho prevádzkovými aktivitami do priestorov súčasného Obecného úradu.  
Prevádzka Klubu dôchodcov tak bude mať viac priestorov aj pre ďalšie aktivity – napr. čajový klub s čítárňou, herňa, stála výstava histórie obce, navyše kvalitné zázemie oddychovej záhrady a polohové riešenie v pokojnom prostredí Dolnej ulice v blízkosti Mestského úradu, Mestskej knižnice, kostola, farského úradu a centrálnej vybavenosti mestečka.
- Ako súčasť navrhovaného Klubu dôchodcov – Domu dôchodcov riešiť aj prevádzku Opatrovateľskej služby dôchodcov.
- Dobudovať Dom dôchodcov v objekte bývalého Obecného úradu (v realizácii).
- Riešiť podnikateľskú ponukovú formu penziónového bývania pre seniorov s príslušnými službami osobnej starostlivosti v rámci rodinnej zástavby satelitného mestečka aglomerácie Bratislavy s vybavením podľa textovej časti A
- V rámci navrhovaných súborov zón bytových domov s obecnými nájomnými bytmi riešiť pre skupinu starších občanov kategóriu - Seniorské domy - s malometrážnymi bytmi v bezbariérovej úprave, so spoločným stravovaním a opatrovateľskou službou - kapacita podľa evidovaného záujmu obyvateľov, resp. v rámci komerčnej ponuky aglomerácie Bratislavy.
- Riešiť vo forme podnikateľskej ponuky v rámci rodinnej zástavby sídla obce penzióny pre seniorov s príslušnými službami.
- Riešiť sociálne výchovné zariadenie pre rodiny neprispôsobivých občanov Zariadenie je navrhnuté ako časť vybavenosti navrhovanej špecifickej obytnej skupiny pre komunitu neprispôsobivých občanov v severnej polohe sídla B12.

## Maloobchodná sieť

- ~~Riešiť výstavbu súboru centrálnej vybavenosti na navrhovanom Hlavnom námestí sídla s odporúčanými predajňami podľa textovej časti A.~~  
~~Ako súčasť centrálnej vybavenosti je riešené kapacitné parkovisko v úrovni prízemí a tiež v 1. podzemnom podlaží stavby.~~
- ~~Riešiť prestavbu súčasnej predajne Lýdia na vybavenie podľa textovej časti A.~~
- ~~Riešiť stavbu cukrárne s vonkajším posedením v parku na navrhovanom Hlavnom námestí.~~
- ~~Riešiť dostavbu Nákupného strediska na Struhárovej ulici s rozšírením predajne potravín a spoločného skladového zázemia.~~
- ~~Riešiť združené obchodné vybavenie novej obytnej zóny v severnej polohe sídla obce s odporúčanými predajňami podľa textovej časti A (lokalita č. O1).~~
- ~~Riešiť obchod potravín a rôzneho sortimentu pre domácnosť v rámci vybavenosti špecifickej obytnej skupiny komunity neprispôsobilých občanov – B12.~~
- ~~Riešiť obchod potravín v polohe pri stanici ŽSR.~~
- ~~Riešiť obchodnú vybavenosť v rámci stanice ŽSR s odporúčaným predajom podľa textovej časti A.~~
- ~~Riešiť obchod potravín v rámci navrhovaného obytného súboru navrhovanej obytnej zóny B10.~~
- ~~Riešiť obchodné stredisko v rámci navrhovaného obytného súboru navrhovanej obytnej zóny B8 s odporúčanými predajňami podľa textovej časti A.~~
- ~~Riešiť predaj autopotrieb v rámci navrhovanej stanice pohonných hmôt vo východnej polohe extravilánu sídla.~~

Návrh predpokladá, že v rámci podnikateľských aktivít bude vznikať podľa záujmu aj ďalšie obchodné vybavenie v rámci rodinnej zástavby, resp. v parteroch prízemí bytových domov.

## Verejné stravovanie

- ~~Riešiť atraktívne stravovanie s ponukou záhoráckych špecialít v rámci disponibilných objektov zachovávajúcej pôvodnej architektúry v zástavbe Námestia 1. mája a Dolnej ulice – počet podľa vývojových možností a podnikateľských záujmov; vo vhodnej polohe Dolnej ulice riešiť Záhorackú reštauráciu so záhradným posedením.~~
- ~~Riešiť reštauráciu v rámci navrhovaného sústredeného súboru navrhovanej vybavenosti novej obytnej zóny v severnej polohe sídla obce (lokalita č. O1).~~
- ~~Riešiť bufety – občerstvenia v rámci navrhovanej vybavenosti športového centra.~~
- ~~Riešiť bufet – občerstvenie v rámci vybavenosti železničnej stanice ŽSR.~~
- ~~Riešiť krčmu s ponukou jedál v rámci vybavenosti navrhovaného obytného súboru navrhovanej obytnej zóny B8.~~
- ~~Riešiť občerstvenie s oddychovým miestom na trase značkovanej turistického a cyklochodníka vo forme využitia súčasného objektu ŽSR pri priechode cez trať Zohor – Vysoké pri Morave v severnej polohe extravilánu sídla.~~

Návrh predpokladá, že v rámci podnikateľských aktivít budú vznikať podľa záujmu aj ďalšie zariadenia verejného stravovania v rámci rodinnej zástavby, resp. parteroch prízemí bytových domov.

## Služby

- ~~Riešiť v rámci prestavby súboru Kultúrneho domu a Domu služieb na Obchodnej ulici odporúčané vybavenie podľa textovej časti A.~~
- ~~Riešiť Infocentrum – cestovnú kanceláriu na navrhovanom Hlavnom námestí.~~
- ~~Riešiť súbor navrhovaných služieb služby na Kováčskej ulici s odporúčaným vybavením podľa textovej časti A.~~
- ~~V rámci súboru združenej občianskej vybavenosti novej obytnej zóny v severnej polohe sídla obce s odporúčanými prevádzkami podľa textovej časti A (lokalita č. O1).~~

- ~~Riešiť vybavenosť v rámci stanice ŽSR – podateľňa hier.~~
- ~~Riešiť kaderníctvo v rámci navrhovanej vybavenosti obytného súboru obytnej zóny B8.~~
- ~~Riešiť samoobslužná umývárň vozidiel v rámci vybavenosti navrhovanej Stanice pohonných hmôt.~~
- ~~Revitalizovať cintorín a riešiť územný rozvoj cintorína pre návrhové obdobie (lokalita č. C1).~~

Návrh predpokladá, že v rámci bytovej zóny budú zabezpečované ďalšie služby v rámci podnikateľskej činnosti.

## Správa a administratíva

- ~~Riešiť premiestnenie Obecného úradu a jeho vývojovú transformáciu na Mestský úrad so zriadenou Radnicou do objektu súčasnej Špeciálnej základnej školy.~~  
Administratíva správy obce, resp. budúceho mesta sa tak dostane do vhodnej spoločenskej a priestorovej dominanty parku na Námestí 1. mája s príslušnými priestormi pre túto funkčnosť.  
V priamej prevádzkovej nadväznosti je riešená aj prestavba ďalších objektov súboru na Mestskú knižnicu s čítárňou a hudobným pavilónom v záhrade.  
Súčasťou vybavenia nového súboru je aj návrh na zriadenie prevádzky Mestskej polície.
- ~~Riešiť modernizáciu vybavenia Obecného úradu.~~
- ~~Riešiť premiestnenie Požiarnej zbrojnice z Požiarnej ulice do polohy severnej polohy navrhovaného predĺženia Staničnej ulice s riešením vývojovo kapacitného zariadenia Hasičskej stanice s tým, že súčasná Požiarna zbrojnica bude likvidovaná pre riešenie nového súboru centrálnej vybavenosti sídla.~~
- ~~Riešiť prestavbu súčasného objektu Policajného zboru SR na vyššiu kvalitatívnu úroveň architektúry a prevádzky.~~
- ~~V rámci nového súboru centrálnej vybavenosti na Hlavnom námestí riešiť:~~
  - ~~poštu s príslušným prevádzkovým zázemím,~~
  - ~~expozitúru banky~~
  - ~~expozitúru poisťovne~~
  - ~~prenajímateľné kancelárske priestory pre podnikateľské subjekty.~~
- ~~Zriadiť Mestský podnik služieb riadený Mestským úradom, ktorý bude zabezpečovať obchodnou formou rozvoj a prevádzku zariadení a vybraných činností v sídle s vybavením podľa textovej časti A.~~
- V okrajovej časti zóny miestnej remeselnej výroby RV1 riešiť vo vhodnom urbanistickom a architektonickom vyjadrení súbor združenej objektu administratívy pre miestne podnikateľské subjekty.

## C.7 REGULATÍVY PRE ROZVOJ VYBAVENOSTI TURIZMU A REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU

Z hľadiska rozvoja rekreácie a cestovného ruchu realizovať najmä tieto opatrenia:

- ~~Riešiť skvalitnenie prostredia okolo všetkých kultúrno-historických objektov, parkov na Námestí 1. mája a Námestí mládeže, obnovu vymedzených súborov zachovávajúcej pôvodnej architektúry zástavby sídla,~~
- V kombinácii s občianskou vybavenosťou obce riešiť sieť ponukových aktivít turizmu, rekreácie a športu
  - ~~v novom súbore novej zóny vybavenosti vo väzbe na park medzi navrhovaným novým centrálnym námestím sídla a Námestím mládeže lokalitu O2 vytvoriť informačné stredisko turizmu aj s funkciou cyklocentra,~~
  - ~~v rámci historickej časti zástavby sídla obce na Námestí 1. mája a v uličnej zástavbe Dolnej ulice situovať atraktívne malopredajne, služby, dielne remesiel so suvenírovým predajom, občerstvenia a pod.,~~
  - ~~prestavať schátralý objekt na Kvetnej ulici na stálu Galériu Albína Brunovského – rodáka obce,~~
  - ~~ďalšou dostavbu súčasného športového areálu tak aby sa stal atraktívnym viacúčelovým športovo-rekreačným vybavením podľa textovej časti A~~
  - ~~v rámci historickej zástavby Dolnej ulice riešiť atraktívne stravovanie v Záhoráckej reštaurácii s ponukou miestnych špecialít.~~
- Vo väzbe na centrálnu časť sídla obce realizovať zábavný park vybavenosť s návrhom stálych prvkov športovo-rekreačných aktivít – stoly na stolný tenis, horolezecká stena, minibasketbal a možnosťou využitia zatravnených plôch

a chodníkov na rôzne pohybové aktivity a športové akcie v prírode – terénne behy, kolobežkové a bicyklové preteky detí a pod., náučnou lokalitou ochrany prírody v časti genofondovo cennej mokrade – Záhrady z Lábu s priechodným vyhladkovým chodníkom na koloch,

- Podporovať tvorbu ponukových lôžok v rámci zástavby obce formami:
  - využitia objektov bytového fondu na rekreačné chalupy individuálnej rodinnej rekreácie, ale s legislatívnym doriešením príslušných daňových príjmov z tohto využitia do obecného rozpočtu,
  - podpory pre riešenie ubytovania v súkromí v rodinnej zástavbe,
  - tvorbou ponukových lôžok v rodinných penziónoch,
- Podporovať rozvoj vidieckeho cestovného ruchu výstavbou agroturistických zariadení v lokalitách č. A1-2
- Využiť dva staré vojenské bunkre v severnej polohe extravilánu obce na informáciu o ich pôvode a funkčnosti s tým, že priestor pri bunkri nad priecestím železničnej trate v smere na obec Láb je navrhnutý na vybavené oddychové miesto cyklotrasy a mototurizmu s využitím objektu bývalého strážneho železničného objektu priecestia na sezónne bufetové vybavenie,
- Riešiť rozvoj značkových turistických a cykloturistických chodníkov:
  - národná Záhorská cyklomagistrála vedená po účelovej ceste komunikácii Devínska Nová Ves – Zohor v smere do obce Zohor a ďalej do obce Láb
  - v prepojení západno-východnom rieka Morava - Malé Karpaty, návrhom turistického a cyklochodníka v trase Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno z Vysokej pri Morave – Zohor po miestnej ceste komunikácii (stará cesta komunikácia medzi obcami), cez Dolnú ulicu ku kostolu na Námestí 1. mája, ďalej po uliciach Na Slovinkach trávnikoch, Námestie mládeže, Domkárska, Lozornianska, smerom do Lozorna,
  - v prepojení juho-severnom Devínska Nová Ves - región Záhoria návrhom turistického a cyklochodníka v napojení od trasy pozdĺž Moravy pozdĺž ciest do sídla obce a ďalej pozdĺž štátnej cesty III/00240 III/1107 smerom na Láb,
  - v prepojení Zohor – Stupava návrhom turistického a cyklochodníka od kostola na Námestí 1. Mája po Stupavskej ulici a ďalej v extraviláne mimo zastavaného územia obce južným smerom po poľnej ceste.
  - v prepojení Zohor – Kamenný Mlyn návrhom turistického a cyklochodníka od premostenia železničnej trate severne od stanice ŽSR smerom na športovú a poľovnícku strelnicu a ďalej po existujúcich lesných cestách.

## C.8 REGULATÍVY PRE ROZVOJ VÝROBY

Z hľadiska rozvoja výroby realizovať najmä tieto opatrenia:

### Komunálna remeselná výroba

- Realizovať novú prevádzkovú zónu v troch súboroch lokalitách RV1, RV2, RV3 v nezastavanej severnej polohe sídla obce s vhodným novým cestným sprístupnením a bez priamych rušivých vplyvov pracovných činností na životné prostredie obytnej zóny:  
V rámci troch súborov lokalít situovať prevádzkové plochy a objekty pre remeselné podnikateľské činnosti aj s možným rodinným bývaním remeselníkov.  
V záujme optimálnej ponuky týchto remeselných činností v obci a zvýšenia zamestnanosti priamo v sídle obce do areálu situovať výrobné zariadenia z odporúčaného výberu podľa textovej časti A  
V rámci tejto zóny je časť plochy súboru RV1 pri navrhovanej vstupnej kruhovej „dôležitej križovatke“ urbanisticky určená pre riešenie kvalitnej architektúry združenej administratívy podnikateľských subjektov sféry remeselnej výroby a správy inžinierskej vybavenosti sídla obce.

### Priemyselná výroba a skladové hospodárstvo

- V rámci rozvojového programu miestnej priemyselnej výroby a skladového hospodárstva riešiť nové plochy v severnej polohe sídla medzi navrhovanou preložkou prístupovej štátnej cesty III/00347 a areálom Poľnohospodárskeho podniku:
  - V1 – ponuková plocha 2,5 ha
  - V2 – ponuková plocha 4,9 ha
- Súčasný areál Poľnohospodárskej výroby, ktorý je už v súčasnosti čiastočne využívaný aj na iné výrobné aktivity riešiť ako kombinovaný areál miestnej priemyselnej výroby a poľnohospodárskej výroby

- VP1 – súčasná plocha areálu
- Riešiť ponukové plochy pre zabezpečenie pripravovaného štátneho programu tvorby Priemyselného a technologického parku Záhorie s ponukou vo východnej polohe katastra pre alternatívu jeho riešenia v rozloženej forme pri jednotlivých sídlach obciach regiónu.
  - V3 – ponuková plocha 8,1 ha  
ponuka pre veľké podnikateľské výrobné aktivity remeselnú výrobu s občianskou vybavenosťou (showroomy ...)
  - V4 – ponuková plocha 7,8 ha  
ponuka pre veľké podnikateľské výrobné aktivity remeselnú výrobu s občianskou vybavenosťou (showroomy ...)
  - V5 – ponuková plocha 3,6 ha  
ponuka pre veľké podnikateľské výrobné aktivity priemyselnú výrobu, distribučné centrá, sklady, logistické centrá, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia), vedecko-technologické parky
  - V6 – ponuková plocha 7,7 ha  
ponuka pre veľké podnikateľské výrobné aktivity priemyselnú výrobu, distribučné centrá, sklady, logistické centrá, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia), vedecko-technologické parky
  - V7 – ponuková plocha 2,2 ha  
so zameraním na program rozvoja prevádzky Agrocentra pre regionálnu starostlivosť o poľnohospodársku pôdu s prevádzkou letiska pre chemickú úpravu pôdy, hnojenie a starostlivosť o rastlinnú výrobu. ponuka pre priemyselnú výrobu, distribučné centrá, sklady, logistické centrá, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia), vedecko-technologické parky
  - V8 – ponuková plocha 1,81 ha  
ponuka pre priemyselnú výrobu, distribučné centrá, sklady, logistické centrá, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia), vedecko-technologické parky
  - V9 – ponuková plocha 11,18 ha  
ponuka pre priemyselnú výrobu, distribučné centrá, sklady, logistické centrá, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia), vedecko-technologické parky
  - (V10) – ponuková plocha 18,17 ha  
ponuka pre priemyselnú výrobu, distribučné centrá, sklady, logistické centrá, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia), vedecko-technologické parky
- V rámci zóny priemyselnej výroby riešiť výstavbu spoločného energocentra pre celý navrhovaný komplex rozvojových plôch V3 – V7 a spoločnej ČOV, do ktorej by sa napojili aj výrobné skládové areály v západnej polohe katastra Lozorno, ktoré sú v tejto etape napojené do ČOV Lozorno.

## Poľnohospodárska výroba

- Riešiť skvalitnenie prevádzkového stavu súčasného poľnohospodárskeho výrobného areálu, ktorý je vývojovo riešený ako kombinovaný hospodársky areál aj pre miestnu priemyselnú výrobu.
- Riešiť ďalšie využívanie poľnohospodárskej pôdy s koncepčnými prevádzkovými princípmi:
  - intenzifikácie rastlinnej výroby na vhodných bonitných pôdach s odporúčaním orientovania orientovaním sa aj na obnovu farmového zeleninárskeho programu s potravinárskym priemyselným spracovaním,
  - sezónneho pasenia dobytka na plochách trvalých trávnatých porastov.
- Podporovať rozvoj poľnohospodárskych činností výstavbou agroturistických zariadení v lokalitách č. A1-2
- Zmeniť technológiu poľnohospodárskej veľkovýroby a zabezpečiť optimalizáciu využitia PPF poľnohospodárskej pôdy (zmenšenie honov, dodržanie agrotechnických a agrochemických opatrení a pod.),
- Riešiť ochranu pôdy pred jej degradáciou a zabezpečenie nezávadnosti potravín a ostatných výrobkov,
- Zabezpečiť protieróznú ochranu pôdy,
- V rastlinnej výrobe je potrebné presadzovať agroekonomické programy, ktoré sú šetriace z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia.
- Riešiť v gestorstve Slovenského vodohospodárskeho podniku – Povodia Dunaja protipovodňovú ochranu na kanále Malina so zvýšením ochrannej hrádze a ďalšími vyplývajúcimi opatreniami pre bezpečnosť sídla a okolitej poľnohospodárskej a lesnej pôdy.
- V spolupráci so štátnou hygienickou službou stanoviť hygienické ochranné pásmo prevádzky živočíšnej výroby v areáli. Podľa dostupných údajov nutnej hygienickej ochrany je v ÚPN aplikovaný návrh hygienického ochranného pásma v okruhu 250 m od objektov uvažovanej živočíšnej výroby.

V naviazaní na súčasný areál riešiť novú rozvojovú plochu V7 – ako ponuku pre program rozvoja výrobnéj prevádzky Agrocentra pre regionálnu starostlivosť o poľnohospodársku pôdu (aj lesnú pôdu) spolu s prevádzkou letiska pre chemickú úpravu pôdy, hnojenie a starostlivosť o rastlinnú výrobu a lesné komplexy, resp. pre vyvolané potreby civilnej ochrany v prípade veľkoplošných požiarov.

Prevádzkový režim leteckej starostlivosti o poľnohospodársku a lesnú pôdu musí byť koordinovaný v spolupráci so štátnou ochranou prírody SR.

- V rámci Zmien a doplnkov č. 1/2008 je navrhnuté rozšírenie zóny odpadového hospodárstva. Dotknuté pozemky sa nachádzajú v záujmovom území vodnej stavby „Závlahy pozemkov Devínska Nová Ves – Stupava“, a správe Hydromelióracie, š. p. Na okraji pozemkov- pozdĺž účelovej **cesty komunikácie** sa nachádza podzemný rozvod závlahovej vody – vetva „A“ DN200 s nadzemnými objektmi (hydranty, vzdušníky a iné, ktoré sú chránené betónovými skružami).

Plánované stavby zóny odpadového hospodárstva budú situované tak, že budú rešpektovať existujúce závlahové potrubie – vetva „A“ DN200.

Dodržiavané bude ochranné pásmo od osi závlahového potrubia stanovené správcou vodnej stavby.

V ochrannom pásme nebudú umiestňované stavby trvalého charakteru, ani vysádzané stromy a kríky. Vlastník pozemku musí rešpektovať právo prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonávania prevádzkových činností a nevyhnutých opráv. Majiteľ pozemku si nebude uplatňovať u správcu závlahy náhradu za škody na majetku spôsobené poruchou na závlahovom potrubí a pri jej odstraňovaní.

- V zmenách a doplnkoch č. 3A/2014 riešená zmena funkčného využitia časti plochy odpadového hospodárstva na funkciu športovej vybavenosti - špecifického zariadenia strelnice sa nachádza na území pre ktoré už bol vydaný súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na iné ako poľnohospodárske účely. Predmetná plocha je v dotyku so závlahovým potrubím „A“ DN200 vedeným pozdĺž prístupovej **cesty komunikácie** s nadzemnými objektmi, ktoré v rámci projektovej prípravy plánovanej stavby budú zariadenia rešpektované so zachovaním funkčnosti závlahovej stavby.

Dodržiavané bude ochranné pásmo od osi závlahového potrubia stanovené správcou vodnej stavby.

V ochrannom pásme nebudú umiestňované stavby trvalého charakteru, ani vysádzané stromy a kríky. Vlastník pozemku musí rešpektovať právo prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonávania prevádzkových činností a nevyhnutých opráv. Majiteľ pozemku si nebude uplatňovať u správcu závlahy náhradu za škody na majetku spôsobené poruchou na závlahovom potrubí a pri jej odstraňovaní.

## Lesné hospodárstvo

~~Do realizačných postupov nového LHP po roku 2006 Programu starostlivosti o lesy zaradiť na realizáciu v lesnom pôdnom fonde:~~

- Riešiť lesohospodárske opatrenia s uplatnením výsadby krajinnno-ekologicky vhodných drevín, prevádzkového režimu v LPF bez zásahov do pôdneho krytu a systémovými výsadbami drevín na okrajoch lesných celkov posilniť ekologickú funkčnosť
  - biokoridoru regionálneho významu ~~č. XI.~~ **RBk XXVIII** – okolie Ondriašovho potoka a Borského lesa, v rámci tohto koridoru je pripravované vyhlásiť biocentrom Mokrý les za chránené územie v kategórii prírodná rezervácia s najprísnejším V. stupňom ochrany územia, čo bude mať vplyv na ďalšiu lesnú prevádzku.
- Nadväzne na návrh tvorby biokoridorov miestneho významu
  - v severnej polohe **extravilánu katastrálneho územia** obce MBK1, MBK2,
  - vo východnej a južnej polohe **extravilánu katastrálneho územia** obce MBK3, MBK4,
 riešiť v rámci v priľahlých lesíkov a nelesnej brehovej zelene pri zavlažovacích kanáloch vylúčenie holorubnej hospodárskej ťažby a zabezpečiť výsadby borovic a brehových drevín tak, aby sa podporila krajinnno-ekologická funkčnosť koridorov, dotvorila etážovitost' porastu na okraji lesného komplexu a vhodná kompozičná kontakto- previazanosť so zástavbou obce.

## C.9 REGULATÍVY PRE ROZVOJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI

~~V prevádzke cesty III. triedy č. 00237 s funkciou B2 – zbernou spojovacou V prevádzke cesty III. triedy č. 1105 s funkciou B3 – zbernou~~

- Rešpektovať existujúcu trasu cesty III/1105 v riešenom území a výhľadové šírkové usporiadanie určené správcou:

- mimo zastavaného územia v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 73 6110
- v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 resp. MZ 7,5/40 vo funkčnej triede B3 v zmysle STN 73 6110
- Riešiť vo východnom prístupe do sídla obce v priestore navrhovaného priemyselného parku obchvat preložkou s vedením trasy novej cesty III. triedy smerom severozápadným okolo lesíka, ďalej v polohe severne od stanice ŽSR nadjazdom cez železničnú trať a ďalej priamym smerom medzi súčasnou zástavbou sídla obce a areálom Poľnohospodárskeho podniku do križovatky s cestou III. triedy č. 00240 III/1107 smerom na Láb.  
Cesta je navrhnutá v kategórii MS 9 (návrhová rýchlosť 60,50) šírka pruhu 3,5m, šírka krajnice 0,5m, v nasledovnom šírkovom usporiadaní:
  - v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 resp. MZ 7,5/40 vo funkčnej triede B3 v zmysle STN 73 6110
  - mimo zastavaného územia v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 73 6110
 Pri rozširovaní zástavby zabezpečiť priestor pre cyklotrasy a pešie chodníky.  
 Navrhovaná križovatka je môže byť riešená ako kruhová okružná, vstupná do navrhovanej novej obojstrannej zástavby sídla obce v južnom smere.  
 V priestore mimoúrovňového mostového nadjazdu je navrhnutý obojsmerný zjazd a výjazd s priamym prístupom južne k železničnej stanici so zastávkou SAD, navrhovaným funkčným zariadeniam Požiarnej stanice, Mestského podniku služieb resp. severne k odstavnému parkovisku a vstupu do výrobného areálu V2.  
 Na navrhovanú štátnu cestu v rámci riešenej novej zástavby je uvažované priame napojenie ďalších výrobných plôch V1, V2 V3-V6, V8-V9, (V10) a areálov komunálnej remeselnej výroby RV1, RV2, RV3.  
 Výrobné areály V1, V2 sú navrhnuté s pásom deliacej izolačnej zelene od novej štátnej cesty.  
 Návrh pritom počíta s ďalšou prevádzkou súčasnej štátnej cesty v predmetnom úseku úrovňového priechodu cez železničnú trať a v časti navrhovaného priemyselného parku vo forme funkčnej miestnej obsluhy územia. V tejto časti je prípadne možné mimoúrovňovo riešiť pešiu a cyklistickú dopravu pri križovaní so žel. traťou, ale obec s týmto riešením zatiaľ neuvažuje.  
 Cesta je riešená vo funkcii C2 – obslužná spojovacia, v kategórii MS 9, návrhová rýchlosť 60,50, šírka pruhu 3,5m, šírka krajnice 0,5m

### V prevádzke cesty III. triedy č. 00240 V prevádzke cesty III. triedy č. 1107 s funkciou B3 – zbernou

- Rešpektovať existujúcu trasu cesty III/1107 v riešenom území a výhľadové šírkové usporiadanie určené správcom:
  - V extraviláne obce mimo zastavaného územia je cesta riešená s funkciou B2 – zbernou spojovacou v extraviláne obce v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 73 6110
  - v zastavanom území obce s funkciou vo funkčnej triede C1 – mestská trieda obslužná v kategórii MS 9, návrhová rýchlosť 60,50, šírka pruhu 3,5m, šírka krajnice 0,5m MZ 8,5(8,0)/50 resp. MZ 7,5/40 v zmysle STN 73 6110
 Pri rozširovaní zástavby zabezpečiť priestor pre cyklotrasy a pešie chodníky.
- Riešiť v prevádzke zastavaného územia obce cestu technicky tak, aby boli odstránené evidované dopravné líniové závary.
- Úsek cesty medzi navrhovaným Hlavným námestím a navrhovanou zástavbou lokality Predjurské diely riešiť formou uličného bulváru s bohatou zeleňou a ťažiskovým peším ťahom v kategórii MS 9, návrhová rýchlosť 50 šírka pruhu 3,5m, šírka krajnice 0,5m, šírka parkovacieho miesta 2,25m.
- V nadväznosti na koncepčný cieľ zvýšiť turistickú atraktivitu sídla obce riešiť v celom úseku priebehu štátnej cesty cez zastavané územie obce opatrenia na skľudnenie automobilovej dopravy:
  - na obojstranných vstupoch do obce riešiť formou dopravných zábran prirodzené zníženie rýchlosti vozidiel a nutné zvýšenie opatrnosti vodičov na severnom vstupe kruhovou „dôležitou križovatkou“, najlepšie okružnou, na južnom vstupe delením jazdných pruhov ostrovným pásom zelene,
  - skvalitniť prostredie okolo cesty, riešiť po okraji striedavo podľa miestnych daností jednostranne a dvojstranne peší chodník s verejným osvetlením a zeleňou, krytými rigolmi odvedenia dažďových vôd v úrovni vozovky,
  - v priestore nového námestia centra sídla priestor Kováčskej a Lábskej ulice riešiť ako klasickú krížovú križovatku a pred bodmi priechodu chodcov situovať spomaľujúce ostrovrčky zelene pre vozidlá,
  - v priestore Námestia mládeže riešiť prehľadnú kruhovou „dôležitú križovatkou“, najlepšie okružnou, s kvetinovou výzdobou kľudovej prevádzky centra obce záhradného mestečka,
  - časť cesty medzi novým centrom a severnou vstupnou kruhovou križovatkou, s novou zástavbou bývania riešiť kombinovane ako mestskú triedu so súbežnými parkovacími cestami a bohatou vzrastlou zeleňou.

- V nadväznosti na vyhodnotený stav negatívnych dopadov hluku pri prejazdoch nákladnej automobilovej dopravy cez zástavbu obce Zohor do areálu odpadového hospodárstva je stanovený organizačný regulatív:
  - zabezpečiť režim, že od križovatky cesty I/2 bude na cestách III/00237 III/1105 do Zohoru a III/00240 III/1107 cez zastavané územie obce Zohor bude vylúčený tranzit pre nákladné vozidlá smerujúce do zóny odpadového hospodárstva OH (platí aj pre spätnú nákladnú dopravu).

## V prevádzke miestnych ciest v obci – budúcom záhradnom mestečku

- V novom dopravnom riešení sú je úseky
  - pôvodne ťažiskovej cesty na Lozornianskej, a Domkárskej ulici po riešení kruhová „dôležitú križovatku“ na Námestí mládeže,
  - predĺženej Staničnej ulice po mimoúrovňovú križovatku napojenia na novú obchvatovú štátnu cestu riešenú s funkciou C2 – obslužnou zbernou, v kategórii MS 9
- V nadväznosti na sledovaný program zatraktívnenia prevádzky Dolnej ulice riešiť príslušné opatrenia a úpravy na ceste pre skľudnenie motorovej dopravy na celej ulici.
- Ostatné miestne cesty komunikácie v obci sú riešené
  - s funkciou C2 – obslužnou spojovacou, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej prevádzkovej potreby MS 9, návrhová rýchlosť 60,50, šírka pruhu 3,5m, šírka krajnice 0,5m, MO 8, návrhová rýchlosť 50,40,30 šírka pruhu 3,0m, šírka krajnice 0,5m,
  - s funkciou C3 – obslužnou prístupovou, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej prevádzkovej potreby v kategóriách: min. MOU 7,0/30 MO 8, MOK 7,5, návrhová rýchlosť 40,30 šírka pruhu 3,0m, šírka krajnice 0,75m, MO 7 – jednosmerná, návrhová rýchlosť 30, šírka pruhu 3,0m, šírka krajnice 0,5m, MO 5 – jednosmerná, návrhová rýchlosť 40,30, šírka pruhu 3,5m šírka krajnice 0,5m,
  - s funkciou D1 – obytná ulica, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej prevádzkovej potreby v kategóriách: MO 8, MOK 7,7, MO 7, MO 5.
- V rámci dostavby športovo-rekreačnej vybavenosti v centrálnej časti sídla obce riešiť cestné prepojenie medzi ulicami Požiarnická, Na pasienkoch
- Rekonštruovať miestne komunikácie v obci, najmä:
  - rekonštruovať jednosmernú komunikáciu vedľa Obecného úradu v smere na predajňu potravín.
  - rekonštruovať miestnu komunikáciu pred železničnou stanicou.
  - rekonštruovať miestnu komunikáciu na Stupavskej ulici.
  - rekonštruovať miestnu komunikáciu „Na záhumní“.
  - rekonštruovať miestnu komunikáciu na Struhárovej ulici.
  - rekonštruovať miestnu komunikáciu na Mlynskej ulici.
  - rekonštruovať miestnu komunikáciu od Hviezdoslavovej ulice k areálu PD.
  - prekryť prícestné jarky od kostola po križovatku.
  - rekonštruovať miestnu komunikáciu na Poľnej ulici.
  - rekonštruovať miestnu komunikáciu na Kováčskej ulici.

Poznámka : Konkrétne funkčné určenie a kategorizácia ciest je uvedené vo výkrese č. 4.

## 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 navrhnúť 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, t. j. 12,0 m vzdialenosť medzi protiahlými oploteniami.

## Ďalší rozvoj ciest v katastri obce

V zmysle sledovaného rozvoja turisticko-rekreačných aktivít Záhoria a návštevnosti v prírodnom prostredí prímestskej zóny mesta Bratislava:

- Rešpektovať existujúcu trasu cesty III/1106 v riešenom území a výhľadové šírkové usporiadanie určené správcom:
  - mimo zastavaného územia v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 73 6110
  - v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 resp. MZ 7,5/40 vo funkčnej triede B3 v zmysle STN 73 6110
 Pri rozširovaní zástavby zabezpečiť priestor pre cyklotrasy a pešie chodníky.
- Obnoviť cestné prepojenie Zohor – Devínska Nová Ves od križovatky cesty III. triedy č. 00239 III/1106 pozdĺž rieky Morava s jej opätovným zaradením do siete regionálnych ciest, ako cestu III. triedy a riešiť územnú rezervu pre rozšírenie cesty podľa navrhovaných parametrov:
  - cesta je navrhnutá mimo zastavaného územia v kategórii M5-9 C 7,5/50 v zmysle STN 73 6110, prevádzka cesty v tomto špecifickom prírodnom prostredí je riešená s nasledovným režimom obmedzenia prevádzok:
    - vylúčenie premávky nákladnej automobilovej dopravy okrem nutnej dopravnej obsluhy,
    - obmedzenie rýchlosti na max. 50 km/hod. v celom úseku,
    - možnosť zastavenia len na parkoviskách vo forme vybavených oddychových miest s hygienickým vybavením, náučnou informáciou o prírodnej atraktivite územia,
    - vybavenie cesty podchodmi ekotunelmi pre migráciu zvere podľa určenia štátnej ochrany prírody ;
    - ÚPN predpokladá, že predmetná cesta bude celoročne využívaná aj v rámci organizovaných koncom týždňových autobusových poznávacích okružných zájazdových trás regiónom Záhoria,
- Po realizácii diaľničnej križovatky D2 Stupava zabezpečiť, aby prístupovou komunikáciou areálu odpadového hospodárstva OH pre nákladné vozidlá z regiónu bola cesta III/00239 III/1106 Stupava - Vysoká pri Morave s odbočením na cestu Zohor – Devínska Nová Ves do zóny odpadového hospodárstva (platí aj pre spätnú nákladnú dopravu),
- Pre zabezpečenie budúcej zvýšenej dopravnej premávky na ceste Zohor – Devínska Nová Ves, ktorá je ÚPN obce navrhnutá na zaradenie do siete regionálnych ciest III. triedy, sú v kontakte so súčasným areálom a navrhovanou zónou odpadového hospodárstva stanovené regulatívy:
  - riešiť oplotenie nového areálu vo vzdialenosti plánovaného ochranného pásma cesty 20 m obojstranne od osi vozovky a využívať toto územie len na činnosti, ktoré odsúhlasí správca regionálnej cesty,
  - riešiť v tejto kontaktovej časti obojstranne výsadbu skupinových izolačných drevín a kompozičnej kríkovej zelene,
  - zabezpečiť parkovanie vozidiel firmy len na plochách pozemkov areálu; vylúčiť možnosť parkovania na plánovanej ceste príslušným dopravným značením a technickými zábranami.

## Statická doprava

- Riešiť statickú dopravu formou rozložených parkovísk v rámci ťažiskových súborov priestorov vybavenosti:
  - pred navrhovaným administratívno-spoločenským súborom Radnice, Mestského úradu a Mestskej knižnice,
  - pred cintorínom a Domom smútku,
  - na vytvorenom námestí pred sústredenou občianskou vybavenosťou na Požiarnickej ulici a s podzemnou garážou v 1 PP súbore,
  - pred súborom priestorom Kultúrneho domu a Domu služieb,
  - v rámci navrhovanej novej športovej vybavenosti dve parkovacie plochy pri krytom bazéne, pri tenisovej hale,
  - v rámci navrhovaného bulváru medzi centrom, novým obytným súborom po miestnu výrobnú zónu v severnej polohe s jednostranným parkovaním pozdĺž cesty,
  - v rámci sústredenej občianskej vybavenosti v súbore priestore novej zástavby sídla obce v severnej polohe s tým, že v rámci projektovej prípravy bude zhodnotená potreba riešiť parkovanie aj v suterénnej časti súboru,
  - pri navrhovanej veľkopredajni Jednoty v severnej časti sídla v kapacitnej veľkosti aj s funkciou záchytného parkoviska pri veľkých spoločenských podujatiach v mestečku
  - pred vstupom do areálu Poľnohospodárskeho podniku,
  - pred vstupom do výrobnéj zóny pri mimoúrovňovej križovatke navrhovaných výrobných a agroturistických areálov,
  - pred stanicou ŽSR,

- pred vstupom do poľnohospodárskeho technologicko-výskumného areálu v severnej polohe ~~extravilánu katastrálneho územia sídla obce.~~
- Formou parkovania na uliciach obytnej funkcie len na vyhradených parkoviskách, na pozemkoch rodinných domov sa požaduje zabezpečiť dve odstavné miesta pre osobné vozidlá, ~~odstavovanie vozidiel na cestných komunikáciách zóny sa vylučuje.~~
- V miestach zastávok verejnej hromadnej dopravy autobusmi SAD riešiť odstavné pruhy a nové prístrešky zastávok s kvalitnou architektúrou,
- ~~V navrhovaných súboroch bytových domov je stanovené riešiť garážovanie v podzemí.~~
- Zabezpečiť min. 3 parkovacie miesta pre OA a pre každý RD v zmysle STN 73 6110-Z2 (do celkového počtu sa započítavajú aj garážové státiá)
- Všetky parkoviská riešiť na vlastných pozemkoch a zrealizovať podľa STN 73 6110-Z2, navrhované parkovacie státiá musia vyhovovať skupine O1 (STN 73 6056), min. 1 parkovacie státié/RD musí byť verejne prístupné.
- Riešiť záchytné parkovisko typu Park&Ride (v súlade s bodom 8.35 v časti I. a 1.17 v časti II. ÚPN regiónu BSK) – v rámci lokality č. V3 s umiestnením podľa podrobnejšieho stupňa PD.

## Verejná hromadná autobusová doprava

Verejná hromadná doprava autobusov je v riešení ÚPN uvažovaná aj naďalej ako druhý nosný systém prepojenia ~~sídla obce~~ s okresným mestom Malacký, krajským mestom Bratislava a ďalšími okolitými spádovými obcami.

Nadväzne na urbanistický rozvoj je v navrhnuté ~~následovné rozloženia~~ rozloženie zastávok SAD v ~~sídle obce~~ – pozri výkres č. 3.

- ~~Pred stanicou ŽSR s prístreškom nástupišta pre všetky autobusové linky prechádzajúce sídlom,~~
- ~~Na Námestí 1. mája – v južnej polohe od kostola,~~
- ~~Na Námestí mládeže,~~
- ~~Pred obchodným centrom Jednota,~~
- ~~Pred výrobnou zónou – navrhovanou plochou V3.~~

Návrh predpokladá vybaviť všetky zastávky architektonicky kvalitnými prístreškami a vybavením – lavičky, odpadový kôš, panel cestovných poriadkov, ďalšie informácie.

## Motoristická vybavenosť

Ako špecifická motoristická vybavenosť je v ÚPN pri riešenej križovatke začiatku obchvatu štátnej cesty III/00237 navrhnutá stanica pohonných hmôt s doplnkovým obchodným predajom motoristických potrieb, servisnou pohotovostnou službou a ~~samoobslužnou umývárkou vozidiel.~~

## Železničná doprava

- Riešiť zavedenie prímestskej železničnej dopravy aglomerovaného hlavného mesta Bratislava ~~s rozvojovým satelitným mestečkom Zohor~~ so zastávkami Zohor – Devínska Nová Ves (zamestnanci Volkswagen) – Lamač – Červený most Železná studnička (pracovníci SAV a technologického parku) – Hlavná stanica.

Návrh je v súlade aj so zámerom Magistrátu hlavného mesta Bratislavy riešiť systém dopravy mestského metra do spádových smerov sídelného zázemia s povrchovými traťami – jedným z navrhovaných smerov je Záhorie po mesto Malacký.

- ~~Riešiť dostavbu železničnej stanice s vybavením pre cestujúcu verejnosť pre spoje ŽSR a prevádzku prímestskej vlakovej dopravy Zohor – Bratislava~~
- ~~kryté nástupište s podchodom~~
- ~~kapacitná čakáreň, hygienické zariadenia, predajné služby – občerstvenie, zmrzlina, PNS, trafika, suveníry, stávková podateľňa, podateľňa pošty.~~

- Skvalitniť prostredie pozdĺž železničnej trate v priamom kontakte so zástavbou sídla obce a priestoru stanice tak, aby sa tento dopravný systém stal súčasťou urbanistickej zástavby a prevádzky budúceho záhradného mestieka obce a nie nevhodne deliacou, neudržiavanou dopravnou bariérou, s riešením opatrení:
  - likvidácia deliaceho neestetického betónového múru a jeho nahradenie vhodným priehľadným oplatením s kompozičnou zeleňou,
  - odstránenie rôznych búd v obvode trate a stanice, úprava priestoru s pravidelnou údržbou zelene a výsadbou izolačných drevín.
- Riešiť v severnej polohe nad areálom stanice podchod pre priechod zveri mimo hlavnú železničnú trať.
- Riešiť skvalitnenie vybavenia zastávky Lábske jazero s upraveným nástupišťom, prístreškom pre cestujúcich, informačnou tabuľou cestovného poriadku a lokality.
- Do riešenia je prebratý z ÚPN VÚC regiónu Bratislavský samosprávny kraj stanovený multimodálny koridor trasy železnice – európska magistrála železničná sieť, podľa európskych dohôd (AGC, AGTC)
- Technicky modernizovať trať 110 Bratislava – Kúty na traťovú rýchlosť 160 km/h (200 km/h). - bod 8.21 v časti I., 1.10 v časti II. ÚPN regiónu BSK (Program modernizácie trate Kúty – Bratislava – Štúrovo, spracovaný t. č. na úrovni štúdie z r. 1996).

## Pešia a cyklistická doprava

- V centrálnej časti sídla vytvoriť pešiu zónu v prepojení navrhovaného centrálneho námestia, Námestia mládeže a Námestia 1. mája s pešími zhromažďovacími plochami s dlažbovou úpravou, lavičkovými posedeniami, slávnostným osvetlením, stojanmi pre bicykle, zeleňou a kvetinovými záhonmi.
- Riešiť pešie plochy pri objektoch občianskej vybavenosti – pred Radnicou s Mestským úradom, okolo Kultúrneho domu, pred Domom služieb, Základnou školou, Zdravotným strediskom, pred stanicou ŽSR atď.
- Riešiť peší a cyklistický oddychový okruh obyvateľov sídla obce v prepojení centrum – zábavný park športový areál – hrádza kanála Malina – studňa Čierne Blato – Hviezdoslavova ulica s príslušným vybavením.
- Riešiť v celom priebehu štátnej cesty III/00240 III/1107 cez zástavbu obce podľa daných priestorových možností pozdĺž cesty obojstranne alebo jednostranne peší a cyklistický chodník s deliacim zeleným pásom (stromy, kríky, kvetinové záhony), s príležitostným posedením s lavičkami, verejným osvetlením.
- Riešiť hlavnú osnovu peších trás sídla obce podľa výkresu č. 4 s kompozičným zvýraznením kultúrno-historických objektov a pamiatok v ich vedení,
- Riešiť peší a cyklistický chodník v prepojení sídla obce s výrobnoskladovými areálmi sídla obce V3-V5, V8-V9, (V10) a Priemyselného parku - Plastic Omnium s.r.o., Energy po hranicu katastra obce (v spolupráci s Obcou Lozorno kde podľa schváleného dokumentu Doplnok ÚPN SÚ Lozorno, kde je riešenie zaradené do verejnoprospešných stavieb ) ; chodník bude slúžiť aj pre pracovníkov ďalších navrhovaných areálov Priemyselného parku Záhorie vo východnej časti katastra.
- Riešiť cyklistické a pešie chodníky v obci technicky ako funkčné cesty vo funkčných triedach D2, D3.
- Riešiť rozvoj siete značkových turistických chodníkov so súbežnými cyklotrasami:
  - v prepojení západno-východnom rieka Morava - Malé Karpaty, návrhom turistického a cyklochodníka v trase Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno v prepojení Vysoká pri Morave – Zohor po miestnej ceste komunikácii (stará cesta komunikácia medzi obcami), cez Dolnú ulicu ku kostolu na Námestí 1. mája, ďalej po uliciach Na Slovínkach trávnikoch, Námestie mládeže, Domkárska, Lozorniarska, smerom do Lozorna,
  - v prepojení juho-severnom Devínska Nová Ves - región Záhoria návrhom turistického a cyklochodníka v napojení od trasy pozdĺž Moravy pozdĺž ciest do sídla obce a ďalej pozdĺž štátnej cesty III/00240 III/1107 smerom na Láb,
  - v prepojení Zohor – Stupava návrhom turistického a cyklochodníka od kostola na Námestí 1. Mája po Stupavskej ulici a ďalej v extraviláne mimo zastavaného územia obce južným smerom po poľnej ceste,
  - v prepojení Zohor – Vysoká pri Morave od kostola na Námestí 1. Mája cez Dolnú ulicu a ďalej po miestnej ceste komunikácii (stará cesta komunikácia medzi obcami),
  - v prepojení Zohor (mimoúrovňové križovanie s traťou ŽSR) – športová a poľovnícka strelnica, Kamenný Mlyn, riešiť cyklistické trasy D2.

Cyklotrasy sú navrhované v súlade s ÚPN regiónu BSK (bod 8.31 v časti I.), kde sú označené nasledovne:

- 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)

a v súlade s „Konceptiou územného rozvoja cyklotrás Bratislavského samosprávneho kraja vo vzťahu k integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu“ a sú doplnené o miestne cyklotrasy.

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

- V dopravných priestoroch existujúcich komunikácií zachovať priestorovú rezervu na dobudovanie chodníkov - najmä v dopravnom priestore ciest III. triedy, u funkčných tried C2 a vyšších uvažovať s odsadením chodníka od komunikácie min. 1 m.
- Rekonštruovať a dobudovať miestne chodníky a parkoviská (riešiť najmä parkovanie áut pri zariadeniach občianskej vybavenosti), revitalizovať verejné priestranstvá a ich vybavenie
- V rámci rekonštrukcií existujúcich chodníkov a komunikácií pre peších postupne prebudovať kríženia s komunikáciami na bezbariérové.
- Postupovať v súlade s uznesením vlády č. 223/2013 o Národnej stratégii rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR.

~~Návrh počítá s kvalitným značením týchto trás, rozložením informačných panelov o miestnych zaujímavostiach a s prevádzkou informačných kancelárií v jednotlivých sídlach. Uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 6/2007 bola schválená koncepcia „Cyklotrasy bez hraníc“, podľa ktorej vedie nadregionálna Záhorskú cyklomagistrála po účelovej ceste Devínska Nová Ves – Zohor.~~

V ÚPN obce riešený peší a cyklistický turistický chodník pri ceste Zohor – Devínska Nová Ves je v zmenách a doplnkoch navrhnutý na odklonenie v priestore:

- Od obce pri ceste III/00240 III/1107 odbočením trasy pri Záhorskom Zohorskom potoku západným smerom na komunikáciu na korune ochrannej hrádze kanála Malina, kde je z nadvhľadu zabezpečený dobrý vizuálny kontakt s okolitým prírodným prostredím, až k napojeniu poľnej cesty južne od areálu A.S.A ktorou sa vracia k pôvodnej trase – pri ceste III/00240 III/1107 v smere do Devínskej Novej Vsi ;
- Z tejto odklonenej trasy je navrhnuté riešiť odbočku k areálu pomníka padlých amerických letcov v 2.svetovej vojne, kde je už ÚPN navrhnuté realizovať vybavené pietne a oddychové miesto – informácia o padlých letcoch armády USA, informačný systém regiónu, oddychové lavičky, suché hygienické zariadenie a pod..
- **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.**

## Letecká doprava

- ~~Ako súčasť navrhnutého programu rozvoja poľnohospodárskeho technologicko-výrobného areálu Agrocentra – lokalita V7 riešiť obnovu prevádzky poľného letiska pre leteckú úpravu poľnohospodárskej a lesnej pôdy – postreky, chemické hnojenie a starostlivosť o rastlinnú výrobu a lesné komplexy~~

~~Letisko je navrhované aj pre funkciu športovej prevádzky – športové lietadla, vetrone, letecké modelárstvo, parašutizmus a tiež pre využitie leteckej záchrannej služby s heliportom.~~

## Všeobecné podmienky pre ďalšie stupne PD

- Pri povoľovaní nových stavebných zámerov pozdĺž ciest zachovať priestorovú rezervu na vybudovanie chodníkov so zachovaním a obnovením pôvodných cestných priekop.
- Pri návrhu jednotlivých lokalít v blízkosti pozemných komunikácií a železničnej trate posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov, v týchto pásmach neumiestňovať chránené funkcie (bývanie, rekreácia)
- Navrhnuť opatrenia na max. možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat investorov na vykonanie týchto opatrení  
Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných tratí nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.

- Dopravné napojenia navrhovaných lokalít riešiť na základe výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných komunikácií a ich následným napojením na cesty vyššieho dopravného významu v súlade s platnými STN a TP
- Navrhované dopravné napojenia na plánovanú cestnú sieť riešiť na základe dopravnoinžinierskych podkladov a posúdenia dopravnej výkonnosti navrhovaných križovatiek
- Prípadné nové križovania objektov so železničnou traťou riešiť mimoúrovňovo
- Pri stavebnej činnosti v obvode dráhy a v ochrannom pásme dráhy dodržiavať ust. Zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v znení neskorších predpisov
- Lokality určené výhradne pre zástavbu rodinných domov podľa možností riešiť formou obytných zón, s napojeniami riešenými cez vyvýšené prejazdy do úrovne chodníkov. Komunikácie obytných zón sa navrhujú vo FT D1 so stavebnými prvkami upokojujúcej dopravy. Obytné zóny (ulice) podľa možností riešiť ako neprejazdné. Aj v priestoroch obytných zón zriadiť verejné parkovacie miesta.
- Šírkové usporiadanie plánovaných komunikácií, peších a cyklistických trás navrhnuť v zmysle STN 736110 a STN 73612.
- Osvetlenie miestnych komunikácií navrhovať v zmysle STN TR 13201-1, STN EN 13201-2 a súvisiacich právnych noriem.
- Odvod dažďových vôd z komunikácií zabezpečiť prostredníctvom priebežných vsakovacích drénov a priekop.
- Z hľadiska upokojujúcej dopravy na obslužných komunikáciách podľa možností vyvyšovať plochy niektorých križovatiek do úrovne chodníkov (prípadne zriaďovať iné prvky za účelom upokojujúcej dopravy v zmysle TP MDPaT SR č.15).
- Umiestnenie rodinných domov a ich oplotenie umiestniť bez zásahu do telesa miestnej komunikácie, t.j. aj mimo priekopy alebo svahu, za cestný pomocný pozemok a s ohľadom na výhľadové šírkové usporiadanie komunikácie v danej lokalite.
- Uličné čiary (čiary oplotení) riešiť v súlade s STN 73 6056 tak, aby bol zabezpečený náležitý rozhľad pri vychádzaní z pozemkov na komunikáciu, t. z. v minimálnej vzdialenosti 2,0 m od obrubníkov komunikácií (v prípade FT D1, min. 2,0m od hrán zväčša jazdovej časti komunikácie).
- Odstupy a zalomenia oplotení pozemkov musia byť v súlade s požiadavkami STN 73 61 02 o rozhľade v križovatkách.
- Dodržať podmienky STN 73 61 10 o minimálnej šírke chodníka, t.j. 2x0,75 m + 0,5 m bezpečnostný odstup od komunikácie + 0,25 m bezpečnostný odstup od súvislej prekážky.
- Navrhované chodníky plynulo napojiť na existujúce chodníky.
- križovanie peších trás a cestných komunikácií riešiť bezbariérový, prechody pre chodcov realizovať s úpravou pre slabozrakých a nevidiacich v zmysle požiadaviek TP 10/2011 a TKP11 MDVRR SR.
- Parkovanie ako i odstavovanie automobilov v rámci obytných zón riešiť na súkromných pozemkoch, príslušiacim k jednotlivým objektom – pri stanovovaní potrebného počtu parkovacích miest vychádzať z požiadaviek STN 736010 (zmena 1, 2), navrhované parkovacie státa musia vyhovovať skupine O1 (STN 73 6056).
- Parkovanie ako i odstavovanie automobilov s celkovou hmotnosťou nad 3,5 t riešiť v rámci areálov jednotlivých prevádzok priemyselnej výroby a skladového hospodárstva.
- Pri návrhu odstavňových a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle platných STN.
- Parkovacie plochy kombinovať s vysokou zeleňou.
- Jednotlivé vedenia inžinierskych sietí, ktoré budú napájané na existujúce vedenia IS a budú umiestnené v súbehu s novovybudovanými komunikáciami, ukladať v chodníku alebo zelenom pásme mimo cestného telesa, vrátane svahu, resp. priekopy.
- V zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je potrebné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:
  - stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
  - stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
  - zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)
  - zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

Dopravný úrad je dotknutým orgánom štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ust. § 28 ods. 3 leteckého zákona.

## C.10 REGULATÍVY PRE ROZVOJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

### Zásady a regulatívy všeobecné

- Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu C.12.
- Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov.
- Už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí.
- Zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v navrhovaných rozvojových plochách v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením.
- V rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí.
- Podrobný návrh v rámci rozvojových plôch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.

### Vodné hospodárstvo

#### Vodné toky hydromelioračné opatrenia

- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s vodným tokom odsúhlasí s príslušným správcom.
- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (najmä §31) a STN 73 6822, 75 2102.
- ~~Dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a STN 73 6822, 75 2102~~
- Rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20) a s vykonávacími predpismi.
- Vytvoriť taký systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulácie zariadenia dažďovej vody).
- Rozvoj obce podmieniť napojením plánovaných rozvojových lokalít na verejnú kanalizačnú sieť s následným odvádzaním splaškových odpadových vôd do obecnej ČOV, ktorá zabezpečí vypúšťanie odpadových vôd do vhodného recipientu v súlade s Nariadením vlády SR č. 296/2005 Z. z.

#### Zásobovanie pitnou vodou

- ~~Priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 6005.~~
- Podľa postupu výstavby (otváraním nových lokalít), sa bude dobudovávať uličná rozvodná sieť vodovodu s napojením na existujúce uličné rozvody tak, aby vodovodná sieť bola zokruhovaná.  
Kapacitné pomery existujúcej vodovodnej siete musí preveriť samostatná vodárenská štúdia rozvodnej siete obce Zohor, vzhľadom na zmenu prúdenia vody v potrubí a predpokladaný nárast obyvateľstva.  
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 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~~
- Všetky novobudované vodovodné rady realizovať na verejných pozemkoch, prípadne so súhlasom prevádzkovateľa na súkromných pozemkoch s verejným prístupom.
- Zásobovanie zóny odpadového hospodárstva OH pitnou vodou riešiť výstavbou prívodného potrubia z vodovodu obce Zohor – napojenie na hlavný rozvod na Bratislavskej ulici v južnej časti obce. Táto voda bude využívaná aj na úžitkové účely sociálno-hygienickej vybavenosti.

- Rekonštruovať vodovodnú sieť v obci.
- V podrobnejších stupňoch dokumentácie rešpektovať nasledovné podmienky:
  - pre nové rozvojové lokality navrhnuť rozvodnú sieť pitnej vody zásadne vo verejnom priestranstve
  - vodovodné vetvy v max. nožnej miere zokruhováť tak, aby bola možná dodávka vody z dvoch smerov
  - umiestnenia objektov (uličné čiary) riešiť tak, aby pred každou nehnuteľnosťou bolo možné umiestniť vodomernú šachtu potrebných rozmerov.

## Odkanalizovanie

- Priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 6005.
- Pre zvýšenie množstvo odpadových vôd v obci vývojovo rozšíriť kapacitu ČOV pridaním ďalšej technologickej jednotky.
- V rozvojových plochách vybudovať verejnú kanalizačnú sieť s následným odvádzaním splaškových odpadových vôd do ČOV, a to v súlade so Zákom č. 364/2004 Z. z. a s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku  
odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. a NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku  
odvádzanie priemyselných odpadových vody produkovaných z výrobných činností pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom stokovej siete riešiť v súlade s STN 75 6101
- ~~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~~
- ~~Kanalizačnú sieť v lokalite č. B13~~ lokalitách, nachádzajúcich sa v „hydroekologicky významnom území (územie významnej akumulácie podzemných vôd)“, ~~vybudovať s požadovanými parametrami vodotesnosti a zakázať aktivity, ktoré by mohli viesť k ohrozovaniu kvality podzemných vôd~~
- Systém odkanalizovania riešiť ako gravitačný s prečerpávacími šachtami na jednotlivých kanalizačných stokách, pri návrhu dodržať minimálnu dimenziu pre navrhovanú kanalizáciu DN300 a minimálny sklon kanalizácie 0,5%, minimálna hĺbka nivelety kanalizácie pod úrovňou nivelety miestnych komunikácií sa vyžaduje 1,2m.
- Odvod dažďových vôd z objektov ako i komunikácií a spevnených plôch striktné oddeliť od splaškovej kanalizácie
- ~~Rozvoj výrobného zóny Zohor v nadväznosti na realizované zariadenia Priemyselného parku Záhorie v priestore medzi obcami Lozorno a Zohor si bude vyžadovať výstavbu spoločnej ČOV v priestore južne od areálu Plastic Omnium (toho času sú prevádzky Energy a Plastic Omnium napojené na ČOV obce Lozorno).~~
- Odvedenie a čistenie odpadových splaškových vôd riešiť spoločne s pokrytím celej zóny vybudovaním vnútroareálovej gravitačnej splaškovej kanalizácie s odvedením do spoločnej čistiare odpadových vôd. Odvedenie vyčistených vôd je navrhnuté recipientom do kanála Malina.
- V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej výstavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.), vody z povrchového odtoku musia byť pred odvedením do recipientu zbavené ropných látok, ako aj plávajúcich a unášaných väčších častíc.
- Dažďové vody zo striech objektov a zastavaných plôch budú riešené odvedením a vsakovaním do trávnatých plôch v rámci areálov, resp. do vybudovanej dažďovej kanalizácie s odvedením recipientom – kanál Malina,
- Dažďové vody zo spevnených komunikácií a parkovacích plôch budú odvádzané do rigolov pri cestách. Parkovacie a manipulačné plochy budú odkanalizované cez lapače olejov.
- Pri využívaní územia a umiestňovaní zariadení zabezpečiť účinnú ochranu podzemných a povrchových vôd pred dôsledkami zvýšenej produkcie odpadových vôd.
- Zohľadňovať v územnom rozvoji a urbanizácii krajiny princíp zadržiavania vôd v území a zamedzenia erózie pôdy.
- Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami v rozvojových lokalitách zadržať maximálnej miere vodu v území a využiť infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia.

- Z dôvodu obmedzených hydraulických pomerov vodného toku Malina a jeho prítoku ~~Záhorský~~ Zohorský potok s prítokmi sa požaduje, aby do predmetných vodných tokov bol zachovaný prirodzený povrchový odtok z rozvojových území ako pred urbanizáciou, t.j. na úrovni 5% povrchového odtoku z prírodného prostredia. Z uvedeného dôvodu sa požaduje v území vytvoriť retenčný priestor (retenčné nádrže, vsakovacie nádrže) s objemom dimenzovaným na 20-ročnú zrážku, s intenzitou 238 l.sec-1.ha-1 a dobou trvania minimálne 15 min. Povolený priebežný odtok z retencie do dažďovej kanalizácie a následne do vhodného recipientu sa požaduje zachovať na úrovni 5% prirodzeného povrchového odtoku z 2-ročnej zrážky s intenzitou 142 l.sec-1.ha-1.
- Pred zaústením zrážkových vôd do dažďovej kanalizácie z kapacitných parkovacích plôch sa požaduje osadiť odlučovače ropných látok, ktorých výstupné hodnoty na vyústení vyčistených odpadových vôd budú dosahovať hodnotu NEL do 0,1 mg/l v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z.
- Rešpektovať záväzné regulatívy v oblasti odpadového hospodárstva stanovené záväznou časťou ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja najmä:  
9.6.1. riešiť problematiku odvádzania prívalových dažďových vôd v podrobnejších dokumentáciách.
- Dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, prijaté uznesením vlády SR č.148/2014 z 26.3.2014, uvedené najmä v kapitole 8.3. Sídlné prostredie, odsek Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok:
  - zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
  - zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajiny pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov ~~v extraviláne~~ mimo zastavaných území obcí a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách ~~v intraviláne~~ zastavaných územiach obcí,
  - zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,
  - usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení,
- V podrobnejších stupňoch dokumentácie rešpektovať nasledovné podmienky:
  - pre nové rozvojové lokality navrhnuť kanalizačnú sieť zásadne vo verejnom priestranstve
  - umiestnenia objektov (uličné čiar) riešiť tak, aby pred každou nehnuteľnosťou bolo možné umiestniť typovú revíziu kanalizačnú šachtu
  - najvyššia prípustná miera znečistenia odpadových vôd odvádzaných do verejnej kanalizácie musí byť v súlade s prílohou č. 3 k vyhláške č. 55/2005 Z. z.

## Energetika

### Zásobovanie elektrickou energiou

- ~~Rešpektovať v súlade so zákonom č. 251/2012 Z. z. stanovené ochranné pásma elektrických zariadení a elektrických vedení, ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení a rozvodných vedení zemného plynu~~
- 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.*
- V nadväznosti na plánovaný rozvoj ~~sídla~~ obce zabezpečiť vyvolané prekládky transformačných staníc, vzdušných rozvodov elektrických a plánované rozširovanie siete elektrickej energie riešiť v súlade so zákonom č. 251/2012 Z. z.
- V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vedení elektrickej energie.
- 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
- Nové a rekonštruované transformačné stanice riešiť ako ~~objektové~~ prefabrikované resp. murované.
- Pri návrhu jednotlivých etáp zohľadniť ďalší vývoj realizácie zámerov (vplyv na ďalšie technické riešenie zásobovania el. energiou môže mať časový sled realizácie zámerov).

- Včas nárokovat požiadavky na el. energiu, a to celkovo pre výhľad – zabezpečenie prenosu a tiež pre jednotlivé lokality – v spolupráci so ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnuť podľa potrieb nové zdroje.
- Posúdiť potrebu preložiek, resp. rekonštrukcie el. sietí.
- V priebehu prípravných prác v UŠ až po DÚR uvažovať s vhodným územím pre transformačné stanice tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS.
- Pri situovaní TS s olejovými transformátormi pamätať na ochranu vôd pred ich možným znečistením.
- Zóna odpadového hospodárstva je zásobovaná elektrickou energiou zo vzdušnej linky VN a z vlastnej stožiarovej transformačnej stanice T19 s výkonom 100kVA v juhozápadnej polohe katastrálneho územia obce.
- Zvýšenie dodávky elektrickej energie podľa požiadavky technologickej náročnosti investorského zámeru bude zabezpečené ~~dostavbou energocentra, resp.~~ kapacitným navýšením transformačnej stanice.
- Rekonštruovať verejné osvetlenie a dobudovať verejné osvetlenie aj v navrhovaných plochách.

### Zásobovanie plynom

- Riešiť postupnú komplexnú plynifikáciu obce podľa návrhu, distribučné PZ situovať na verejne prístupných pozemkoch prednostne pozdĺž existujúcich a navrhovaných dopravných komunikácií a koridorov.
- Prípadné preložky existujúcich distribučných PZ v prevádzke SPP – distribúcia a.s. sú možné. Náklady na preložky podľa § 81 Zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. je povinný uhradiť ten, kto ich vyvolal.
- Rekonštruovať rozvodné plynovodné siete.
- Realizovať plynifikáciu ~~a elektrifikáciu lokality č. B13~~ rozvojových lokalít
- Vo vyšších stupňoch PD všetky spotreby ZP pri rozvoji obce konzultovať s SPP - Distribúcia a. s.

### Zásobovanie teplom

- Riešiť teplofikáciu komplexnou plynifikáciou všetkých objektov a prevádzkových zariadení obce v súlade so zákonom č. 251/2012 Z. z..
- Podporovať využívanie netradičných – obnoviteľných zdrojov energie, najmä:
  - inštalácia slnečných kolektorov na verejné budovy, obnova technológie kotolní, zateplenie budov v rástane výmeny výplni otvorov za úspornejšie, doplnenie zdrojov tepla o obnoviteľné zdroje a úsporné technológie, rekonštrukcia riadenia, merania a regulácie zdrojov tepla
  - inštalácia slnečných kolektorov na budovách škôl, a verejných budovách-
- Navrhnuté je využitie obnoviteľných zdrojov energie – napr. formou slnečných kolektorov, využitie progresívnych foriem projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky.
- 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.

### Elektronická komunikačná sieť

- Súčasne s rozvojom obce riešiť aj príslušné telekomunikačné vybavenie podľa návrhu.
- Rekonštruovať telekomunikačnú sieť - realizovať kabelizáciu miestnej telefónnej a dátovej siete.
- V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vonkajších telekomunikačných vedení.
- ~~Vývojovo riešiť premiestnenie Pošty do novovytvorených priestorov v rámci súboru polyfunkčnej vybavenosti obce.~~
- Pred realizáciou výstavby v rozvojových plochách vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov.
- V prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržiavať príslušné predpisy.
- 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.
- Modernizovať a rozšíriť verejný rozhlas v obci.
- Vytvoriť informačný systém pre zlepšenie elektronickej komunikácie obecného úradu s občanmi.

## Špeciálna vybavenosť

### Zariadenia obrany štátu

- Zachovať vojenský objekt Kryt Zohor na parc. reg. C č. 24053 (pôvodne parc. reg. E č. 8988/2).
- Rešpektovať vojenský objekt – pevnosťku postavenú za bývalej ČSR v rokoch 1937/38 a jej ochranné pásmo 20 m ako aj ďalšie pevnosťky (bunkre) – pozri kapitolu č. C.3.

### Zariadenia požiarnej ochrany

- ~~Rekonštruovať hasičskú zbrojnicu a zabezpečiť jej nové vybavenie,~~
- 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 (najmä Vyhláška MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, Vyhlášku MV SR č.611/2006 Z. z. o hasičských jednotkách),
- Problematiku požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty riešiť v zmysle platných STN v následných podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie stavieb.
- Zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné 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.
- ~~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.~~
- Návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy v navrhovaných rozvojových plochách riešiť v podrobnejších stupňoch ÚPD a PD stavieb – až po upresnení konkrétnej funkčnej náplne.
- 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, 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 tiaž min. 80 kN, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla - do šírky prístupovej komunikácie (min. 3,0 m) sa nesmie započítavať parkovací pruh
  - každá neprejazdná jednopruhovú prístupovú komunikáciu 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

- Rozvojové aktivity zosúladiť so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20)
- V rámci protipovodňových opatrení rešpektovať ochranné pásma vodných tokov a kanálov.
- V rámci prevencie kontrolovať vodné toky a odvodňovacie kanále, zabezpečovať čistenie ich korýt (zabezpečiť správu povodia), najmä:
  - Vyčistenie kanála na Dolnej ulici.
  - Revitalizáciu melioračných kanálov.
  - Revitalizáciu brehov koryta Malina.
  - Revitalizáciu koryta Zohorského kanála.

- V rámci prevencie kontrolovať a udržiavať funkčnosť priekop a jarkov, aby neboli zanesené, zasypané alebo zatravnené.
- Postupovať v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a vykonávacími predpismi:
  - vyhláška MŽP SR č. 261/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obsahu povodňových plánov, o ich schvaľovaní a aktualizácii,
  - vyhláška MŽP SR č. 204/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o vykonávaní predpovednej povodňovej služby a hlásnej a varovnej povodňovej služby,
  - vyhláška MŽP SR č. 252/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o predkladaní priebežných informatívnych správ počas povodní a súhrnných správ o priebehu a o následkoch povodní a o vykonávaných opatreniach,
  - vyhláška MŽP SR č. 251/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o vyhodnocovaní a uhrádzaní povodňových zabezpečovacích prác, škôd spôsobených povodňami a nákladov na činnosť orgánov štátnej správy ochrany pred povodňami.

• **Bezpečne zachytávať a odvádzať dažďové vody**

- V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej výstavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.), vody z povrchového odtoku musia byť pred odvedením do recipientu zbavené ropných látok, ako aj plávajúcich a unášaných väčších častíc.
- Usmerňovať povodňové prehliadky a hliadkovú službu, varovnú a hlásnu službu pri bezprostrednom ohrození, zabezpečovacie a záchranné práce po vzniku povodňovej situácie.

*Pozn.: Riešeným územím pretekajú vodné toky Malina a Zohorský potok. V prípade výskytu extrémnych zrážok, resp. pri náhlom topení snehu, môže byť územie obce zaplavené vnútornými vodami a vodami z povrchového odtoku.*

## Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

- Postupovať v súlade so zákonom č. 444/2006 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- 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.
- Konceptiu kolektívnej ochrany obyvateľstva zamerať hlavne na ukrytie obyvateľstva (budovanie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne) – individuálnu ochranu obyvateľstva
 

Budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby) – 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 bytových domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí.

*Pozn.: V súčasnosti sa v obci nachádzajú JÚBS nadzemné – 29 v bytových domoch, Materskej škole, v kostole, Základnej škole a Obecnom úrade.*
- Podmienky pre ďalšie stupne PD z hľadiska záujmov CO:
  - v rámci spracovania následných stupňov PD je potrebné podrobnejšie rozpracovať a konkretizovať ochranu obyvateľstva obce ukrytím **s dôrazom na nové rozvojové oblasti,**
  - pri riešení úloh na tomto úseku 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)
  - stavebnotechnické požiadavky uplatňovať v ďalších stupňoch PD 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.

### Zariadenia odpadového hospodárstva

- Odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov.
- 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~~ triedený zber odpadu.

## C.11 REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

~~V súlade s uznesením vlády SR č. 148/2014 z 26.3.2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy je požadované v ďalších činnostiach v území dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo stratégie najmä opatrenia dotýkajúce starostlivosti o životné prostredie.~~

### Ochrana čistoty ovzdušia a ochrana proti hluku

- Rešpektovať zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení zákona č. 318/2012 Z. z. a ostatné nadväzujúce predpisy ochrany ovzdušia, tak aby bola v max. možnej miere zabezpečená ochrana zdravia obyvateľov a životného prostredia.
- Stanoviť v spolupráci ~~so štátnou hygienickou správou~~ s regionálnym úradom verejného zdravotníctva hygienické ochranné pásmo od zdroja objektov ustajnenia dobytku areálu Poľnohospodárskeho družstva,
- Realizovať v spolupráci so ~~Slovenskou správou ciest~~ správcom ciest III. triedy opatrenia na eliminovanie exhalátov a hluku pri ~~štátnej~~ ceste ~~III/00240~~ III/1107 v prejazde cez ~~intravilán~~ zastavané územie obce.
- Riešiť v spolupráci so Železnicami SR opatrenia na elimináciu hluku z prevádzky na železničnej trati hlavného ťahu ŽSR ~~podľa uvedenia v kapitole 14.~~ v kontakte hlavnej železničnej trate s obytnou zónou je navrhnutá technická bariéra s doplnujúcou výsadbou súvislého pásu izolačných drevín.
- Navrhované objekty a stavby podľa ich účelu a funkcií situovať v takej vzdialenosti od železničnej trate, aby boli umiestnené za hranicou prípustnej hodnoty hladiny hluku zo železničnej dopravy platnej pre príslušné objekty, stavby a územia v zmysle príslušnej legislatívy.

V prípade situovania objektov v lokalitách s nepriaznivými účinkami železnice vyplýva pre stavebníkov povinnosť preskúmať pred začatím stavby hlukové pomery v území s následnou povinnosťou vypracovania návrhu a realizácie technických opatrení na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky v rámci nimi riešených stavieb tak, aby v chránených priestoroch neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej prevádzky v zmysle príslušnej legislatívy. Vlastníci, resp. užívatelia stavieb v danom území si z titulu príp. negatívnych účinkov zo železničnej prevádzky nemôžu uplatňovať nároky na úpravy u Železníc SR.

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.

- Postupovať ďalej v komplexnej plynofikácii obce.
- Na obvode pozemkov zóny odpadového hospodárstva, ktorá je vo voľnej krajine, zabezpečiť výsadbou pásov vhodných izolačných a ochranných drevín pre elimináciu negatívnych dopadov regionálnej skládky odpadu.

- V blízkosti výrobných areálov vytvoriť tzv. pufrčné zóny tvorené ochrannou a izolačnou zeleňou na zmiernenie negatívnych účinkov medzi územiami s odlišným funkčným využitím, najmä ak sa v blízkosti areálov nachádzajú resp. navrhujú plochy s chránenými funkciami (bývanie, rekreácia).
- Zabezpečiť výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti frekventovaných komunikácií, najmä ak sa v blízkosti týchto komunikácií nachádzajú resp. navrhujú plochy s chránenými funkciami (bývanie, rekreácia) – vhodnosť umiestnenia objektov na bývanie v dotyku so zdrojmi dopravného hluku posúdiť na základe hlukových štúdií s návrhom účinných protihlukových opatrení v prípade ich preukázanej opodstatnenosti
- Eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby a veľkoblokovej ornej pôdy na obytné územia výsadbou izolačnej zelene, najmä ak sa v blízkosti týchto území nachádzajú resp. navrhujú plochy s chránenými funkciami (bývanie, rekreácia).
- Realizovať v spolupráci so zainteresovanými firmami organizačný regulatív, aby po výstavbe diaľničnej križovatky D2 Stupava bol zabezpečený režim obsluhy zóny odpadového hospodárstva komunikáciou III/00239 III/1106 Stupava - Vysoká pri Morave a bol vylúčený tranzit nákladných vozidiel zväžajúcich odpad cez zastavané územie obce Zohor.
- V zóne odpadového hospodárstva Šutrova jama znižovať imisné zaťaženie okolia skládky odpadov pachovými látkami dodržiavaním príslušných predpisov o obmedzení resp. zákazom ukladať biologicky rozložiteľný odpad na skládku.
- Dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, prijatej uznesením vlády SR č. 148/2014 z 26.3.2014, uvedené najmä v kapitole 8.3. Sídlné prostredie:
  - koncipovať urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu v sídlach,
  - zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach,
  - zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb,
  - vytvárať a podporovať vhodnú klímu pre chodcov a cyklistov v sídlach
  - zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam.
- Pri umiestňovaní veľkých a stredných zdrojov znečisťovania ovzdušia požadovať súhlas príslušného orgánu štátnej správy na úseku ochrany ovzdušia podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona o ovzduší.

## Ochrana vôd

- Realizovať opatrenia na skvalitnenie režimu podzemných vôd, zavodnenie a revitalizáciu mikrotokov, vodných tokov a obnovu pôvodných zavodňovacích kanálov.
- Zónu odpadového hospodárstva napojiť prípojkou pitnej vody z juhozápadného konca zástavby obce.
- Podmienkou rozvoja zóny odpadového hospodárstva je riešiť komplexné odvedenie splaškových odpadových vôd do ČOV zóny a riešiť odvedenie dažďových vôd z parkovacích a manipulačných plôch cez lapače olejov.
- Rešpektovať záväzné regulatívy stanovené Záväznou časťou ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja najmä 5.4.6. Zohľadňovať v územnom rozvoji a urbanizácii krajiny princíp zadržiavania vôd v území a zamedzenia erózie pôdy, 5.4.8. Sledovať environmentálne ciele na zabezpečenie ochrany vôd a ich trvalo udržateľného využívania ako sú : postupné znižovania znečisťovania prioritnými látkami, zastavenie alebo postupné ukončenie emisií, vypúšťania a únikov prioritných nebezpečných látok, dodržiavať podmienky ochrany vodárenských zdrojov v zmysle vodoprávneho rozhodnutia orgánu štátnej správy.
- Požiadavka na všeobecnú ochranu podzemných a povrchových vôd vyplýva z §1 zákona č.364/2004 o vodách, z ktorého vyplýva povinnosť všeobecnej ochrany vôd a ekosystémov, zachovanie a zlepšovanie stavu vôd, účelné, hospodárne a trvalo udržateľné využívanie vôd.  
Kvalita povrchových vôd sa stanovuje v zmysle Nariadenia vlády SR č.296/2005 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na kvalitu a kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd a osobitných vôd.
- Pri využívaní územia zóny odpadového hospodárstva a umiestňovaní zariadení zabezpečiť účinnú ochranu podzemných a povrchových vôd pred dôsledkami zvýšenej produkcie odpadových vôd.
- Dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, prijatej uznesením vlády SR č. 148/2014 z 26.3.2014, uvedené najmä v kapitole 8.3. Sídlné prostredie, odsek Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok:
  - zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,

- zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne mimo zastavaných území obcí a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne zastavaných územiach obcí,
  - zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrách obcí,
  - zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,
  - usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení,
  - zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii a zosuvom pôdy.
- Zabezpečiť účinnú ochranu povrchových a podzemných vôd pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie v zmysle vodného zákona.
  - Regulovať poľnohospodársku chemizáciu v súlade s ochranou vodných zdrojov a poľnohospodárskej pôdy.
  - Zohľadniť:
    - environmentálne ciele v zmysle § 5 vodného zákona
    - nakladanie s vodami v zmysle § 17 vodného zákona
    - vypúšťanie odpadových vôd a osobitných vôd v zmysle § 36 vodného zákona
    - technické požiadavky verejného vodovodu a kanalizácie v súlade s treťou časťou § zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
    - ochranu verejných vodovodov a kanalizácií v zmysle § 27 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

## Ochrana prírody

- Realizovať konkrétne opatrenia ÚPN pre ochranu prírody v rámci tvorby krajiny a ekologickej stability územia uvedené v kapitolách 7, 16 kapitole č. C.4.

## Ochrana proti žiareniu

- S ohľadom na skutočnosť, že v neďalekom prostredí obce Mariánka je radónové riziko evidované v stupni dvojnásobného celoslovenského priemeru rizika je potrebné, aby sa odborné zhodnotenie zabezpečilo v postupoch prípravy výstavby súboru zón nového bývania v obci,
- Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia..

Pozn.: Riešené územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona MŽP SR vymedzuje ako riziká stavebného využitia výskyt stredného radónového rizika.

## Odpadové hospodárstvo

- Riešiť okamžité odstránenie všetkých živelných skládok.
- Zriadiť v rámci lokality odpadového hospodárstva kombinovaného výrobného areálu miestneho priemyslu a poľnohospodárstva komerčnú linku miestnej kompostárne bioodpadu z poľnohospodárskej výroby, miestneho záhradkárstva a odpadov z lesného hospodárstva s tvorbou organického hnojivá a jeho následné priame využitie v poľnohospodárskej, záhradkárskej a lesníckej prevádzke.
- V zmenách a doplnkoch č. 1/2008 ÚPN obce je riešený rozvoj funkčnej plochy OH1-3 – odpadové hospodárstvo v extraviláne mimo zastavaného územia obce, lokalita Šutrová jama.
  - s rozvojom novej funkčnej plochy odpadového hospodárstva vo východnej polohe medzi cestou Zohor – Devínska Nová Ves a hranicou katastrálneho územia obce pre zariadenie účinného triedenia TKO a iného odpadu v rozsahu podľa zoznamu odpadov vydaného rozhodnutia Krajského úradu životného prostredia v Bratislave – Odboru ochrany ovzdušia, odpadového hospodárstva a environmentálnych rizík.
- Rešpektovať záväzné regulatívy v oblasti odpadového hospodárstva stanovené záväznou časťou ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja najmä:

- podporovať **separovaný triedený** zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu ukladaného na skládky,
  - rešpektovať vypracované platné programy odpadového hospodárstva na úrovni štátu a Bratislavského kraja,
  - podporovať zmapovanie a odstránenie vo voľnej krajine rozptýleného odpadu a nelegálnych skládok odpadu a následne revitalizáciu týchto plôch,
  - podporovať kompostovanie biologicky rozložiteľných odpadov.
- Dodržať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva.
  - Zabezpečiť dostatočný počet vhodných zberných nádob na zabezpečenie triedeného zberu komunálneho odpadu podľa § 81 ods. 7 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
  - Riešiť zmapovanie environmentálnych záťaží popr. ich sanáciu v súlade so zákonom č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže.
- Pozn.: V riešenom území je na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidovaná environmentálna záťaž:
- Názov EZ: MA (031) / Zohor – bývalý Agrochemický podnik
- Názov lokality: bývalý Agrochemický podnik
- Druh činnosti: skladovanie a distribúcia agrochemikálií
- Stupeň priority: EZ s nízkou prioritou (K < 35)
- Registrovaná ako: A pravdepodobná environmentálna záťaž
- Pravdepodobné environmentálne záťaže a environmentálne záťaže môžu negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho stavebného využitia územia.
- Rešpektovať prevádzkovanú skládku firmy FCC Zohor, s.r.o..
  - V riešení odpadového hospodárstva navrhovať minimalizáciu vzniku odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín, rozšíriť triedený zber odpadov a ich zhodnocovanie, znižovať podiel zneškodňovania odpadov spaľovaním a skládkovaním.
  - Rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce a VZN č. 1/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území obce Zohor.

## Ochrana zdravia

- V záujme ochrany zdravia obyvateľov dodržiavať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.
  - V záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov a podľa § 44 vyžiadať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy:
- v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na:
- chov alebo držanie zvierat
  - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá
  - prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív
  - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov.
- pri uvedení do užívania priestorov maloobchodných prevádzkarní, ktoré podliehajú registrácii podľa §40 a pri zmene v ich prevádzkovaní
- Zabezpečiť dodržiavanie povinností chovateľov zvierat vo vzťahu k spoluobčanom a životnému prostrediu.
  - Zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd (budovanie kanalizácie).
  - Obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
  - Riešiť ochranu území pred nadmerným hlukom z prevádzky frekventovaných dopravných ťahov (najmä železnice a cesty III. triedy) – v zmysle požiadaviek nariadenia vlády SR č. 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií

- Regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiaduce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie, zdravotníctvo, školstvo, sociálna starostlivosť, šport, rekreácia) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom a emisiami chemických škodlivín a pachov (priemyselná a poľnohospodárska výroba, autoservis, skleníkové hospodárstvo, niektoré skladové kapacity a služby a pod.) – v dotyku s chránenými funkciami umiestňovať len výrobné prevádzky, ktoré nebudú negatívne vplývať na okolité prostredie
- Preferovať ekologické formy a postupy výroby.
- Regulovať usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
- Regulovať stavebno-technické riešenie obytných stavieb s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie.

### Všeobecné požiadavky

- Realizáciu navrhovaných území podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod, kanalizácia – po jej vybudovaní v obci) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu.
- Optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- Riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS).
- Rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve:  
§ 15 Zriadenie pohrebiska:  
Ochranné pásmo pohrebiska je 50 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

### Hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie

- postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä:
  - zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - zákon č. 117/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - vyhláška MŽP SR č. 113/2006 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o odbornej spôsobilosti na účely posudzovania vplyvov na životné prostredie, s účinnosťou 1.3.2006.

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

V zmenách a doplnkoch č. 1/2008 ÚPN obce sú premietnuté

### Záväzné Ochranné pásma

- **Doprava cestná**  
~~regionálne cesty III. triedy~~ – ochranné pásmo v extraviláne 20m kolmo od osi vozovky,  
**Cestné ochranné pásma** v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov §11 a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. §15  
§ 11 Cestné ochranné pásma:  
1) Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce slúžia cestné ochranné pásma. Pre jednotlivé druhy a kategórie týchto komunikácií určí šírku ochranných pásem vykonávací predpis, a to pri

diaľniciach a cestách vyšších tried v rozsahu 50 až 100 metrov od osi príslušného jazdného pásu, pri cestách nižších tried a miestnych komunikáciách 15 až 25 metrov od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. Cestné ochranné pásmo pre novobudované alebo rekonštruované diaľnice, cesty a miestne komunikácie vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti ÚR.

- 2) V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich; príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia záväzným stanoviskom. (§ 140b zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 479/2005 Z. z.)
- 3) Príslušný cestný správny orgán môže nariadiť vlastníčkovi, správcovi alebo užívateľovi nehnuteľností alebo zariadenia, aby v cestnom ochrannom pásme odstránil alebo upravil stavbu alebo zariadenie, stromy, kry alebo iné porasty, prípadne aby upravil povrch pôdy. Náhrada za odstránené stavby a zariadenia sa poskytuje, ak sa vykonali pred určením cestného ochranného pásma; za stavby a zariadenia postavené po určení cestného ochranného pásma sa poskytuje náhrada len vtedy, ak boli postavené podľa podmienok určených pri povolení stavby alebo zariadenia, ak z týchto podmienok nevyplýva, že náhrada sa neposkytne. Výšku náhrady určí príslušný cestný správny orgán. Ostatné stavby a zariadenia je povinný ich vlastník, správca alebo užívateľ nehnuteľností odstrániť bez náhrady.
- 4) Obmedzenia v ochranných pásmach podľa odseku 2 sa nevzťahujú na súčasti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nesťažovali údržbu komunikácie.
- 5) Žiadosť o povolenie výnimky podľa odseku 2 sa podáva v štádiu prípravnej dokumentácie. Výnimky možno povoliť len v odôvodnených prípadoch, ak tým nebudú dotknuté verejné záujmy, najmä dopravné záujmy a záujmy správy dotknutej komunikácie. Povolením výnimiek nesmie dôjsť k rozšíreniu súvislej zástavby obcí obstavovaním komunikácie. Povolenie výnimky možno viazať na podmienky. Na povolenie výnimky sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. (Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní)
- 6) Na povolenie cestného správneho orgánu podľa odseku 5 je potrebný predchádzajúci súhlas dopravného inšpektorátu, v miestnej pôsobnosti ktorého je časť cestného ochranného pásma, v ktorej sa má povoliť výnimka podľa odseku 2; ak ide o povolenie výnimky v cestnom ochrannom pásme diaľnice a rýchlostnej cesty, je potrebný predchádzajúci súhlas Ministerstva vnútra Slovenskej republiky.

#### § 15 (k § 11 Cestného zákona):

- 1) Cestné ochranné pásmo sa zriaďujú pri všetkých diaľniciach, cestách a miestnych komunikáciách I. a II. triedy mimo zastavaného územia alebo územia určeného na súvislé zastavanie; vnútri tohto územia sa zriaďujú ochranné pásmo podľa osobitných predpisov.
- 2) Hranice územia zastavaného alebo územia určeného na súvislé zastavanie vyplývajú z ÚPD, inak túto hranicu určí podľa skutočného stavu súvislého zastavania Federálne ministerstvo dopravy po prerokovaní s okresným národným výborom, ak ide o diaľnice, okresný národný výbor po prerokovaní s krajským národným výborom a miestnym národným výborom, ak ide o cesty, a miestny národný výbor, ak ide o miestne komunikácie. Príslušný cestný správny orgán pritom prihliadne na to, či súvislé zastavanie je po oboch stranách komunikácie rovnako ďaleko či sa celkom alebo sčasti obmedzuje len na jednu jej stranu; stavebné medzery až do 200 metrov spravidla neprerušujú súvislé zastavanie.
- 3) Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti
  - a) 100 metrov od osi vozovky príslušného jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,
  - b) 50 metrov od osi vozovky cesty I. triedy,
  - c) 25 metrov od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia,
  - d) 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy,
  - e) 15 metrov od osi vozovky miestnej komunikácie I. a II. triedy.
 Na smerovo rozdelených cestách a miestnych komunikáciách sa tieto vzdialenosti merajú od osi príslušnej vozovky.
- 4) V okolí úrovňového kríženia ciest s inými pozemnými komunikáciami a s dráhami sú hranice cestných ochranných pásiem určené zvislými plochami, ktorých poloha je daná stranami rozhladových trojuholníkov. Ak by však takto určené cestné ochranné pásmo bolo užšie ako cestné ochranné pásmo určené podľa odseku 3, platí aj pre okolie úrovňových krížení ustanovenie odseku 3.

#### • Doprava železničná

železničná trať č. 110 – ochranné pásmo v extraviláne 60 m od osi koľaje, v zastavanom území 30 m od osi koľaje,

Ochranné pásmo pre železničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy (ak stavebné povolenie neurčuje inak) – v zmysle zákona č. 513/2009 Zb. o dráhach

V ochrannom pásme dráhy je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu

a) umiestňovať stavby, konštrukcie, vzdušné vedenia a svetelné zariadenia, ktoré by boli zameniteľné so svetelnými signalizačnými zariadeniami slúžiacimi na chod a bezpečnosť dopravy na dráhe,

b) umiestňovať elektromagnetické zariadenia, ktoré by rušili alebo inak ovplyvňovali trolejové vedenia, ich napájanie, zariadenia na premenu, prívod a rozdelenie elektrického prúdu alebo zabezpečovacie, signalizačné, oznamovacie alebo spojové zariadenia dráhy alebo zariadenia trakčných vozidiel,

c) umiestňovať predmety, ktorých farebné plochy sú zameniteľné s označeniami používanými v doprave na dráhach,

d) uskladňovať horľaviny a výbušniny a zriaďovať skládky, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe,

e) vykonávať činnosti, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť, alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe, najmä uskutočňovať terénne úpravy, zemné práce, trhacie práce a činnosti vykonávané banským spôsobom.

#### • **Doprava letecká**

~~pre prevádzku letiska bude stanovené špecifické prevádzkové ochranné pásmo po jeho zriadení,~~

V zmysle § 30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby :

- stavby a zariadenia vysoké 100m nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a),
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných, alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1 písm. b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písm. d).

#### • **Energetika - elektrická energia** ~~vymedzenie ochranných pásiem a chránených území je platné v zmysle zákona o energetike č. 251/2012 Z. z.~~

~~VN vedenia od 1kV do 35kV s holými vodičmi je ochranné pásmo 10m na každú stranu od krajného vodiča, v súvislých lesných priesekoch 7m,~~

~~VVN vedenia od 35kV do 110kV holými vodičmi je ochranné pásmo 15m na každú stranu od krajného vodiča,~~

~~VVN vedenie 400 kV je ochranné pásmo 25m na každú stranu od krajného vodiča,~~

~~káblového vedenia do 110kV v zemi je ochranné pásmo 1m na každú stranu od krajného kábla,~~

~~vzdušné VN pre 22kV vedenia a stožiarové trafostanice majú ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m,~~

~~vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo,~~

~~trafostanica 22/0,4kV – ochranné pásmo je kruh o polomere 10 m,~~

~~trafostanica s vnútorným vyhotovením – ochranné pásmo je vymedzené obostavanou hranicou objektu, pričom musí byť zabezpečený prístup do stanice na výmenu technologických zariadení,~~

~~stanice vonkajšieho prevedenia s napätím do 110 kV – ochranné pásmo je 10m od hranice objektu elektrickej stanice.~~

~~v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku,~~

**Ochranné pásma zariadení elektroenergetiky v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov**

#### **§ 43 Ochranné pásma:**

- Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

- Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí

a) od 1kV do 35kV vrátane

1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,

- b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
- c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
- d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
- e) nad 400 kV 35 m
- Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
  - a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
  - b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
  - c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
  - d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
  - e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
  - f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.
- Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.
- Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prístup k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.
- Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je
  - a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
  - b) 3 m pri napätí nad 110 kV.
- V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
  - a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
  - b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
- Ochranné pásmo elektrickej stanice
  - a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
  - b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
  - c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.
- V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.
- V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.
- Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.
- Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy neustanovujú inak
- Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

- Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

• **Energetika – zemný plyn – vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem je platné v zmysle zákona o energetike č. 251/2012 Z. z.**

- vysokotlakový plynovod DN 700  
ochranné pásmo trasy 12 m,  
bezpečnostné pásmo 300m  
ochranné pásmo VTL prípojky pre RS je 50m,  
miestne STL plynovody v obci majú ochranné pásmo 2 m,
- nefunkčný expedičný plynovod DN200 PN40 list  
V OP spoločnosť NAFTA a.s. na požiadanie poskytne dostupné informácie o umiestnení potrubia v teréne potrebné na jeho vyhľadávanie a vytýčenie, v prípade výkopových prác v OP nefunkčného plynového potrubia je potrebné tieto práce vykonávať ručne za dodržania podmienok platnej STN.  
stavby umiestniť mimo ochranné pásmo 1m,  
pred vykonaním zemných prác v uvedenom OP je nutné požiadať spoločnosť Nafta a. s. Gbely o vyhľadávanie a vytýčenie potrubia v teréne,  
v prípade zemných výkopových prác v OP nefunkčného plynovodného potrubia tieto práce vykonávať ručne za dodržania podmienok STN 38 6410, tabuľka č.5,  
ostatné plynové zariadenia nemajú ochranné pásmo,

**Ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z.**

**§ 79 Ochranné pásmo:**

- Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je
  - a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
  - b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
  - c) 12m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501mm do 700 mm,
  - d) 50m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700mm,
  - e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
  - f) 8 m pre technologické objekty,
  - g) 150 m pre sondy,
  - h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).
- 6) Vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia môžu osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa siete a za podmienok určených prevádzkovateľom siete.

**Bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z.**

**§ 80 Bezpečnostné pásmo:**

- Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je
  - a) 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
  - b) 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
  - c) 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
  - d) 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
  - e) 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
  - f) 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
  - g) 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
  - h) 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch,
  - i) 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až h).

- Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, a pri regulačných staniciach so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa, lokalizovaných v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľa distribučnej siete.
- Zriaďovať stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

#### • Telekomunikácie

**Ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete** v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia

§ 68 Zákona elektronických komunikáciách:

- Ochranné pásmo vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.
- V ochrannom pásme je zakázané:
  - a. umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,
  - b. vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.

#### • Vodné zdroje

- ochranné pásmo miestneho vodárenského zdroja Z-1A **vodojemu** – v okruhu 50m,

V zmysle rozhodnutia o určení ochranných pásiem vodárenského zdroja č. Vod/211-R-14/1958 zo dňa 09.12.1986 (Zohor – vodný zdroj Z-1“), sa v druhom II. stupni rozvoj sídiel môže uskutočniť na základe územného plánu, ktorý musí byť v súlade s požiadavkami na ochranu povrchových a podzemných vôd v ochrannom pásme.

**Ochranné pásma vodárenských zdrojov** v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a vyhlášky č. 29/2005 Z. z.

§ 32 Zákona o vodách - Ochranné pásma vodárenských zdrojov:

- Ochranné pásma vodárenských zdrojov sa členia na ochranné pásmo I. stupňa, ktoré slúži na jeho ochranu v bezprostrednej blízkosti miesta odberu vôd alebo záchytného zariadenia, a na ochranné pásmo II. stupňa, ktoré slúži na ochranu vodárenského zdroja pred ohrozením zo vzdialenejších miest. Na zvýšenie ochrany vodárenského zdroja môže orgán štátnej vodnej správy určiť aj ochranné pásmo III. stupňa.

#### • Čistiareň odpadových vôd

Ochranné pásmo čistiarene odpadových vôd v zmysle STN 75 6401.

#### • Vodovody a kanalizácie

**Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií** v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov

§19 Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií:

- Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany
  - a) 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
  - b) 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.
- V pásme ochrany je zakázané
  - a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
  - b) vysádzať trvalé porasty,
  - c) umiestňovať skládky,
  - d) vykonávať terénne úpravy.

#### • Vodné toky

prevádzkové pásmo 5m od brehovej čiary toku, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplotenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly,

**Pobrežné pozemky vodného toku a vodných stavieb alebo zariadení** v zmysle zákona č. 364/2004 o vodách

§ 49 Oprávnenia pri správe vodných tokov

- Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri

vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň, z dôvodu zabezpečenia prístupu a manipulácie mechanizmov správcu toku pre výkon údržby koryta vodného toku. Uvedené vodné toky sú v správe SVP, š.p., OZ Bratislava.

- **Hydromelioračné zariadenia**

~~ochranné pásmo 5m od brehovej čiary kanála, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplotenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly,~~

~~ochranné pásmo závlahového potrubia stanovené správcou vodnej stavby, v ktorom nemožno umiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky, zachovať právo prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonávania prevádzkových činností a nevyhnutných opráv,~~

**Ochranné pásmo závlahového potrubia vodnej stavby** (od osi potrubia) stanovené správcou vodnej stavby – platí v prípade ak nie je možné zrušenie resp. preložka časti rúrovej siete

V ochrannom pásme nie je možné umiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky a zároveň je potrebné zabezpečiť prístup k vodnej stavbe za účelom vykonania prevádzkových činností resp. nevyhnutných opráv (vodný zákon č. 364/2004 Z. z.).

Všetky inžinierske siete je potrebné realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“.

- **Pohrebisko (cintorín)**

~~ochranné pásmo 50m od oplotenia areálu (platné od účinnosti zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve na nové plochy),~~

**Ochranné pásmo pohrebiska (cintorína)** v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve

**§ 15 Zriadenie pohrebiska:**

- Ochranné pásmo pohrebiska je 50 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

- **Lesné pozemky**

**Ochranné pásmo lesa** v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch

**§ 10 Ochranné pásmo lesa:**

- ochranné pásmo lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.
- na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia<sup>9)</sup> v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva (§10 zákona č.326/2005 Z. z. o lesoch). **Na udelenie záväžného stanoviska sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní**

## Chránené územia

- Chránená krajinná oblasť Záhorie,
- Chránené vtáčie územie SKCHVÚ 016 Záhorské Pomoravie,
- Územie európskeho významu SKUEV 0217 Ondriašov potok (časť),
- Územie európskeho významu SKUEV 0512 Mokry les (časť).

## Iné obmedzenia podľa osobitných predpisov

- Prieskumné územie P16/02 „Bažantnica – ropa a horľavý plyn“ určené rozhodnutím MŽP SR č. 280/2002 zo dňa 14.05.2002 (nadobudlo právoplatnosť 14.05.2002) na vykonávanie geologických prác v etape vyhľadávacieho a podrobného ložiskového geologického prieskumu vyhradeného nerastu ropa a horľavý zemný plyn pre držiteľa prieskumného územia Nafta a.s. Bratislava s predĺženom dobou platnosti rozhodnutia do 14.5.2020. – prieskumné územie pokrýva celé katastrálne územie obce Zohor.

Ministerstvo životného prostredia SR je dotknutým orgánom v územnom konaní podľa § 23 ods. 16 geologického zákona.

- Hydroekologicky významné územie (územie významnej akumulácie podzemných vôd)

Severná a severozápadná časť katastrálneho územia obce Zohor je súčasťou hydrogeologického rájónu „QN 007 Kvartér a neogén prikarpatskej J a JV časti Borskej nížiny“, ktorého podstatnú časť zaberá zohorská depresia s priebehom JZ – SV smeru v podhorí Malých Karpat od Plaveckého Mikuláša až po Marchegg (na území Rakúska) v dĺžke 36 km a šírke 7 – 8 km. Zohorská depresia je rozdelená výraznými eleváciami na tri čiastkové depresie – sološnickú, perneckú a najjužnejšiu zohorsko-marcheggskú. Čiastkové depresie tvoria významné nádrže podzemných vôd. Zohorsko-marcheggská nádrž kvartérnych podzemných vôd o rozlohe 37,7 km<sup>2</sup> zasahuje do oblasti obce Zohor s výplňou depresie reprezentovanej prevažne štrkami a pieskami o mocnosti 50 – 90 m s nesúvislými polohami ílov. Depresia predstavuje významnú akumuláciu podzemných vôd s možnosťami odberov až 120 l.s<sup>-1</sup> podzemnej vody, čo v prípade aktuálnych trendov otepľovania klímy a nedostatku vody môže v budúcnosti prispieť k vybudovaniu významného doplnujúceho exploatačného systému, s možnosťou zásobovania obce Zohor i širšieho okolia južnej časti Záhoria pitnou vodou.

- V riešení ÚPN je navrhnuté dopravné a inžinierske vybavenie, na ktoré sa vzťahujú normatívne ochranné pásma.
- Pre prevádzku kombinovaného hospodárskeho dvora poľnohospodárskej a miestnej výrobo-skladej výroby bude stanovené príslušné hygienické ochranné pásmo podľa charakteru konkrétneho programu výroby.  
*Podľa dostupných údajov nutnej hygienickej ochrany je v ÚPN aplikovaný návrh hygienického ochranného pásma v okruhu 250 m od objektov uvažovanej živočíšnej výroby.*
- Pre prevádzku letiska bude stanovené špecifické prevádzkové ochranné pásmo po jeho zriadení.
- V ÚPN nie sú navrhnuté žiadne nové chránené územia, ktoré by so vyžadovali vymedzenie ochranných pásiem.

*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), 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 oplotenie alebo na hranicu objektu el. stanice, ochranné pásmo nefunkčného (t. č. nevyužívaného) expedičného plynovodu DN200 PN40 a ochranné pásmo vodárenského zdroja Z-1\*. Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 5“ ovplyvňuje aj hydroekologicky významné územie\*\*.* Tieto ochranné pásma a chránené územia boli vymedzené v textovej časti platného ÚPN.

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

Časová postupnosť odnimaní poľnohospodárskej pôdy a záberov lesnej pôdy podľa jednotlivých lokalít je navrhnutá nasledovne:

#### I. etapa časový horizont 2002 – 2006

- Funkcia bývania – lokality B1, B2, B3, B4, B10 – priebežne I.-III. etapa  
B6 – priebežne I.-II. etapa  
B5, B7, B12
- Funkcia občianskej vybavenosti – lokality O1, O2 – priebežne I.-III. etapa
- Funkcia výroby – lokality RV3, V1, V2
- Funkcia dopravy – lokality D1, D2, D3

#### II. etapa, časový horizont 2007 – 2011

- Funkcia bývania – lokality B8 – priebežne II.-III. etapa
- Funkcia výroby – lokality RV1, RV2, V3, V4
- Funkcia dopravy – lokalita D4
- Funkcia odpadového hospodárstva – OH – plocha pre zariadenie účinného triedenia TKO a iného odpadu.

#### III. etapa, časový horizont 2012 – 2016

- Funkcia bývania – lokalita B9
- Funkcia výroby – lokality V5, V6, V7.

• Funkcia šport lokalita Šutrova jama

#### **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).~~

### **C.13 Prehľad záväzných regulatívov**

#### **ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE ÚZEMIE S PREDPOKLADOM LOKALIZÁCIE ZÁSTAVBY – NOVÉ ROZVOJOVÉ PLOCHY**

- B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, (B23), (B24): Plochy rodinných domov
- B11: Plochy bytových domov
- O1, O2: Plochy občianskej vybavenosti
- V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, (V10): Plochy priemyselnej výroby a skladov
- VP1: Zmiešané plochy priemyselnej a poľnohospodárskej výroby a skladov
- RV1-2, RV-3: Zmiešané plochy remeselnej výroby, občianskej vybavenosti a rodinných domov
- OH1, OH2, OH3: Plochy odpadového hospodárstva
- A1, A2: Zmiešané plochy poľnohospodárskej výroby a rekreácie (agroturistika)
- Š1, (Š2): Plochy športu a telovýchovy
- D1, D2, D4, D5, D6, D7: Plochy dopravnej vybavenosti
- Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, (Z9), (Z10): Plochy parkovej zelene
- C1: Plochy pohrebiska (cintorína).

Pozn.: Označenie vyplýva z prevládajúceho funkčného využitia daného regulačného bloku. Pre etapu výhľadu je označenie funkčnej plochy = regulačného bloku uvedené v zátvorke = tieto regulačné bloky sú vymedzené z dôvodu vytvorenia územnej rezervy a podmienkou ich realizácie je ďalšia aktualizácia ÚPN obce.

**Regulatívy funkčného využitia pre lokalitu regulačné bloky č. B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, (B23), (B24): Plochy rodinných domov**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | bývanie v rodinných domoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | <p>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)</p> <p>rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy</p> <p>šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská</p> <p>remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekáre, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírské dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky</p> <p>poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách pri RD</p> <p>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)</p> <p>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím</p> <p>zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)</p>                                         |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | <p>bývanie v bytových domoch</p> <p>občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>priemyselná výroba a sklady</p> <p>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>poľnohospodárska živočíšna výroba</p> <p>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>pohrebisko (cintorín)</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Druh zástavby pre RD:</b>                                                                         | izolovaná zástavba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Min. výmera pozemkov pre RD:</b>                                                                  | min. 450 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 200 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Zastavovacie podmienky pre RD:</b>                                                                | <p>dodržiavať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s príslušnou ulicou</p> <p>stanoviť jednotný architektonický ráz objektov</p> <p>dodržiavať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oplateniami pozemkov) min. 12 m</p> <p>dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiary</p> <p>dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky 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</p> <p>výstavbu v lokalitách v dotyku s nezlúčiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta III. triedy, železnica) podmieniť vytvorením pásu izolačnej zelene resp. vykonaním iných protihlukových opatrení (vhodné stavebno-technické riešenia objektov - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, vhodné konštrukcie oplatenia)</p> |
| <b>Max. výška oplatenia pozemkov pre RD:</b>                                                         | max. 2,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Koeficient</b>                                                                                    | max. 0,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>zastavanosti:</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Koeficient zelene:</b>     | min. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Výška zástavby:</b>        | max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Špecifické regulatívy:</b> | <p>zabezpečiť etapizáciu výstavby v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu</p> <p>zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2</p> <p>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.</p> |

**Regulatívy pre regulačný blok č. B11: Plochy bytových domov**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | bývanie v bytových domoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | <p>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)</p> <p>rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy</p> <p>šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská</p> <p>remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírskych dielní a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky</p> <p>poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách pri BD</p> <p>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)</p> <p>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím</p> <p>zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)</p> |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | <p>bývanie v rodinných domoch</p> <p>občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>priemyselná výroba a sklady</p> <p>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>poľnohospodárska živočíšna výroba</p> <p>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>pohrebisko (cintorín)</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrne-historickými tradíciami obce</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | limitovaná výškou existujúcej zástavby, pre nové objekty max. 2 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | <p>zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2</p> <p>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. O1, O2: Plochy občianskej vybavenosti**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre občiansku vybavenosť, pre budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | občianska vybavenosť (zariadenia administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy<br>šport a telovýchova - detské ihriská, športové ihriská<br>remeselná výroba a sklady nerušiace okolie –prevádzky a sklady súvisiace s prevládajúcim funkčným využitím<br>poľnohospodárska rastlinná výroba – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím<br>zeleň (parková, trávne porasty)                                                                                                                       |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>priemyselná výroba a sklady<br>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>poľnohospodárska živočíšna výroba<br>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>pohrebisko (cintorín)<br>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, (V10): Plochy priemyselnej výroby a skladov**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre umiestňovanie priemyselných, skladových a stavebných areálov, areálov pre spracovanie druhotných surovín, distribučných centier, výrobných služieb, vedecko-technologických parkov s prípadným rizikom rušivých vplyvov na okolie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | priemyselná výroba a sklady:<br>- remeselná výroba s občianskou vybavenosťou (showroomy ...) v lokalitách č. V3 a V4<br>- priemyselná výroba, distribučné centrá, sklady, logistické centrá, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia), vedecko-technologické parky – v ostatných lokalitách                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím (obchody a služby, okrem ubytovacích služieb s výnimkou lokality V6, kde je možná aj výstavba ubytovacích zariadení v rozsahu max. 4 objektov podľa DÚR stavby „Logistické a konsignačné centrum Zohor“ (autori: Ing. arch. Štefan Kačáni a Ing. arch. Ján Kamenský, 06/2016) s obmedzením len pre zamestnancov uvedenej stavby<br>rekreácia a cestovný ruch – oddychové plochy pre zamestnancov<br>šport a telovýchova – detské ihriská a malé športové ihriská pre zamestnancov<br>dopravná vybavenosť – najmä záchytné parkovisko typu Park&Ride v rámci lokality č. V3<br>technická vybavenosť<br>zeleň (parková, trávne porasty) |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>občianska vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>priemyselná výroba a sklady – závody ťažkej priemyselnej výroby a výrobné zariadenia, ktoré sú veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia, ťažobné zariadenia, skládky odpadu, spaľovne odpadu, zariadenia na spracovanie a likvidáciu odpadu<br>poľnohospodárska výroba, osobitne:<br>- stavby veľkokapacitných fariem<br>pohrebisko (cintorín)                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 4 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie / max. 18 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. VP1: Zmiešané plochy priemyselnej a poľnohospodárskej výroby a skladov**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | <p>plochy slúžiace pre umiestňovanie špecializovaných fariem živočíšnej výroby (chov hospodárskych zvierat, sklady, dielne a prevádzky poľn. výroby) a priemyselných, skladových a stavebných areálov, areálov pre spracovanie druhotných surovín, distribučných centier, výrobných služieb s prípadným rizikom rušivých vplyvov na okolie</p>                                                                                                                                                                   |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | <p>poľnohospodárska živočíšna výroba</p> <p>priemyselná výroba a sklady - sklady</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | <p>občianska vybavenosť – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím (obchody a služby, okrem ubytovacích služieb)</p> <p>rekreácia a cestovný ruch – oddychové plochy pre zamestnancov</p> <p>šport a telovýchova – detské ihriská a malé športové ihriská pre zamestnancov</p> <p>dopravná vybavenosť</p> <p>technická vybavenosť</p> <p>zeleň (parková, trávne porasty)</p>                                                                                                                                  |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | <p>bývanie v rodinných domoch</p> <p>bývanie v bytových domoch</p> <p>občianska vybavenosť – okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>priemyselná výroba a sklady – závody ťažkej priemyselnej výroby a výrobné zariadenia, ktoré sú veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia, ťažobné zariadenia, skládky odpadu, spaľovne odpadu, zariadenia na spracovanie a likvidáciu odpadu</p> <p>poľnohospodárska živočíšna výroba – rozširovanie stavieb veľkokapacitných fariem</p> <p>pohrebisko (cintorín)</p> |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | <p>zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2</p> <p>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitoly č. A.-F.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. RV1, RV2, RV3: Zmiešané plochy remeselnej výroby, občianskej vybavenosti a rodinných domov**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | územie slúžiace pre rozvoj malých rodinných firiem, kde dochádza k prelínaniu bývania s remeselnou výrobou, skladmi, dielňami a prevádzkami služieb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | remeselná výroba a sklady - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírskoe dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky a iné<br>občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby a iné<br>bývanie v rodinných domoch                                                                                                                                                               |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy<br>šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská<br>poľnohospodárska rastlinná výroba - rastlinná výroba v záhradách pri RD<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím<br>zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)                                                    |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>priemyselná výroba a sklady<br>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>poľnohospodárska živočíšna výroba<br>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>pohrebisko (cintorín)<br>činnosti v rozpore s kultúrne-historickými tradíciami obce |
| <b>Druh zástavby pre RD:</b>                                                                         | izolovaná zástavba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Min. výmera pozemkov pre RD:</b>                                                                  | min. 800 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 200 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zastavovacie podmienky pre RD:</b>                                                                | dodržiavať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oplateniami pozemkov) min. 12 m<br>dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiary<br>dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky 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                                  |
| <b>Max. výška oplatenia pozemkov pre RD:</b>                                                         | max. 2,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie / max. 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. A1, A2: Zmiešané plochy poľnohospodárskej výroby a rekreácie (agroturistika)**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre vidiecky cestovný ruch, kde dochádza k prelínaniu turistiky s chovom hospodárskych zvierat, skladmi, dielňami a prevádzkami poľn. výroby a poľn. služieb - podstatnú časť tvorí vysoká zeleň, trávne plochy, sady, záhrady, prípadne aj vodné toky a iné vodné plochy                                                                                                                                                                                       |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | priemyselná výroba a sklady - len stavebná výroba, skladovanie a distribúcia zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – administratíva (kancelárie), obchody a služby (maloobchodné predajne, služby – stravovacie, ubytovacie, najmä ochutnávky domácich produktov), kultúra (múzeum príp. iné)<br>rekreácia a šport (oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská, jazda na koňoch)<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie, spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>poľnohospodárska živočíšna výroba – veľkokapacitné farmy so živočíšnou výrobou<br>priemyselná výroba a sklady – závody ťažkej priemyselnej výroby a výrobné zariadenia, ktoré sú veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia, ťažobné zariadenia, skládky odpadu, spaľovne odpadu, zariadenia na spracovanie a likvidáciu odpadu<br>pohrebisko (cintorín)                                                                    |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitoly č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Tabuľka č. 1 Regulatívy pre regulačný blok č. OH1, OH2, OH3: Plochy odpadového hospodárstva**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | predstavujú plochy pre rozvoj zariadení odpadového hospodárstva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | zariadenia odpadového hospodárstva (centrálne zberné dvory a kompostárne biologických odpadov, technológie na spracovanie, úpravu, zhodnocovanie, dotriedňovanie, uskladňovanie všetkých druhov odpadov, autovrakovisko a autošrotovisko) v rozsahu skladovania a ďalšieho zhodnocovania TKO a iného odpadu podľa zoznamu odpadov vydaného rozhodnutia príslušného štátneho úradu životného prostredia                                  |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím (prevádzková administratíva)<br>rekreácia a cestovný ruch – oddychové plochy pre zamestnancov<br>šport a telovýchova – detské ihriská a malé športové ihriská pre zamestnancov<br>príjazdové a vyhradené komunikácie<br>dopravná vybavenosť<br>technická vybavenosť<br>plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru<br>zeleň (parková, trávne porasty) |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>občianska vybavenosť všetkých druhov, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>ČSPH všetkých druhov<br>priemyselná výroba všetkých druhov a sklady, okrem súvisiacej s prevládajúcim funkčným využitím<br>poľnohospodárska výroba<br>pohrebisko (cintorín)                                                                                                            |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Regulatívy pre regulačný blok č. Š1, (Š2): Plochy športu a telovýchovy**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy prevažne areálového charakteru s využitím pre šport (najmä kryté a otvorené športové zariadenia - štadióny, haly, plavecké bazény, športové ihriská pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a športové aktivity vo voľnom čase, telocvične, fitnes)                                                                                 |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | šport a telovýchova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím (obchody a služby)<br>rekreácia a cestovný ruch<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím<br>zeleň (parková, trávne porasty) |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>poľnohospodárska výroba a sklady<br>poľnohospodárska rastlinná výroba<br>poľnohospodárska živočíšna výroba<br>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>pohrebisko (cintorín)                           |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 1 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie / 9 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                   |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. D1, D2, D4, D5, D6, D7: Plochy dopravnej vybavenosti**

|                                                                                                      |                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre výstavbu komunikácií                                                        |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                 |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | dopravná vybavenosť – komunikácie a spevnené plochy                                             |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | technická vybavenosť - trasy prechádzajúce územím<br>zeleň (najmä sprievodná zeleň komunikácií) |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                   |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)                                                  |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | --                                                                                              |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | -- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)                                                  |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.      |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, (Z9), (Z10): Plochy parkovej zelene**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre sadovnícky upravenú zeleň určenú verejnosti                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | parková zeleň                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | rekreácia a cestovný ruch – oddychové plochy<br>šport a telovýchova – detské ihriská<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | -- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | dodržiavanie požiadaviek vyplývajúcich z platných predpisov pri výsadbe v lokalite č. (Z10), situovanej v rámci ochranných pásiem energetiky<br>zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.  |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. C1: Plochy pohrebiska (cintorína)**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre pohrebiská                                                                                                                                                                             |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                            |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | pohrebisko (cintorín)                                                                                                                                                                                      |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                                                                                                                              |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)                                                                                                                                                             |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | 0,45                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | -- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)                                                                                                                                                             |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                          |

## **ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE ÚZEMIE EXISTUJÚCEJ ZÁSTAVBY - STABILIZOVANÉ ÚZEMIE OBCE:**

- b1: Plochy rodinných domov
- b2: Plochy bytových domov
- o: Plochy občianskej vybavenosti
- v: Plochy priemyselnej výroby a skladov
- oh: Plochy odpadového hospodárstva
- u: Plochy hospodárskych usadlostí
- š: Plochy športu a telovýchovy
- d: Plochy dopravnej vybavenosti
- t: Plochy technickej vybavenosti
- z: Plochy parkovej zelene
- c: Plochy pohrebiska (cintorína)

**Regulatívy pre regulačné bloky č. b1: Plochy rodinných domov**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | bývanie v rodinných domoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | <p>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)</p> <p>rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy</p> <p>šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská</p> <p>remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky</p> <p>poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách pri RD</p> <p>poľnohospodárska živočíšna výroba nerušiaci bývanie – chov zvierat pre domáce využitie (t. j. bez možnosti chovu na podnikateľské účely)</p> <p>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)</p> <p>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím</p> <p>zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)</p> |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | <p>bývanie v bytových domoch, okrem existujúceho</p> <p>občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>priemyselná výroba a sklady</p> <p>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>poľnohospodárska živočíšna výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>pohrebisko (cintorín)</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Druh zástavby pre RD:</b>                                                                         | <p>izolovaná zástavba</p> <p>združená zástavba – len v existujúcom rozsahu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Min. výmera pozemkov pre RD:</b>                                                                  | min. 450 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 200 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zastavovacie podmienky pre RD:</b>                                                                | <p>dodržiavať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s príslušnou ulicou</p> <p>nadviazať na prevažujúci architektonický ráz objektov existujúcej zástavby</p> <p>v existujúcej zástavbe (v prielukách alebo pri nahradení pôvodných objektov)</p> <p>nadviazať na existujúcu stavebnú čiaru danú okolitou zástavbou</p> <p>v novej zástavbe dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiar sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiar</p> <p>dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky 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</p> <p>výstavbu objektov RD v záhradách existujúcich RD podmieniť vybudovaním novej komunikácie, t. j. nepovoliť výstavbu, ktorá má prístup len z existujúcej komunikácie cez dvory RD – výnimkou sú RD s 1NP bez obytného podkrovia</p>                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Max. výška oplotenia pozemkov pre RD:</b>                                                         | max. 2,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                          |                                                                                                                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koeficient zastavanosti: | max. 0,35                                                                                                                                         |
| Koeficient zelene:       | min. 0,45                                                                                                                                         |
| Výška zástavby:          | max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                         |
| Špecifické regulatívy:   | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F. |

**Regulatívy pre regulačný blok č. b2: Plochy bytových domov**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | bývanie v bytových domoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | <p>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)</p> <p>rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy</p> <p>šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská</p> <p>remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekáre, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky</p> <p>poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách pri BD</p> <p>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)</p> <p>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím</p> <p>zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)</p> |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | <p>bývanie v rodinných domoch</p> <p>občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití</p> <p>priemyselná výroba a sklady</p> <p>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>poľnohospodárska živočíšna výroba</p> <p>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití</p> <p>pohrebisko (cintorín)</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrne-historickými tradíciami obce</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 4 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | <p>zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2</p> <p>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. o: Plochy občianskej vybavenosti**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre občiansku vybavenosť, pre budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | občianska vybavenosť (zariadenia administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy<br>šport a telovýchova - detské ihriská, športové ihriská<br>remeselná výroba a sklady nerušiace okolie –prevádzky a sklady súvisiace s prevládajúcim funkčným využitím<br>poľnohospodárska rastlinná výroba – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím<br>zeleň (parková, trávne porasty)                                                                                                                       |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>priemyselná výroba a sklady<br>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>poľnohospodárska živočíšna výroba<br>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>pohrebisko (cintorín)<br>činnosti v rozpore s kultúrne-historickými tradíciami obce |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. v: Plochy priemyselnej výroby a skladov**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre umiestňovanie priemyselných, skladových a stavebných areálov, areálov pre spracovanie druhotných surovín, distribučných centier, výrobných služieb s prípadným rizikom rušivých vplyvov na okolie                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | priemyselná výroba a sklady - sklady, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím (obchody a služby, okrem ubytovacích služieb)<br>rekreácia a cestovný ruch – oddychové plochy pre zamestnancov<br>šport a telovýchova – detské ihriská a malé športové ihriská pre zamestnancov<br>dopravná vybavenosť<br>technická vybavenosť<br>zeleň (parková, trávne porasty)                                                                                                                        |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>občianska vybavenosť – okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>priemyselná výroba a sklady – závody ťažkej priemyselnej výroby a výrobné zariadenia, ktoré sú veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia, ťažobné zariadenia, skládky odpadu, spaľovne odpadu, zariadenia na spracovanie a likvidáciu odpadu<br>poľnohospodárska výroba, osobitne:<br>- stavby veľkokapacitných fariem<br>pohrebisko (cintorín) |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**Regulatívy pre regulačný blok č. oh: Plochy odpadového hospodárstva**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy pre zariadenia odpadového hospodárstva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | zariadenia odpadového hospodárstva (centrálne zberné dvory a kompostárne biologických odpadov, technológie na spracovanie, úpravu, zhodnocovanie, dotriedňovanie, uskladňovanie všetkých druhov odpadov) v rozsahu skladovania a ďalšieho zhodnocovania TKO a iného odpadu podľa zoznamu odpadov vydaného rozhodnutia príslušného štátneho úradu životného prostredia |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím (prevádzková administratíva)<br>rekreácia a cestovný ruch – oddychové plochy pre zamestnancov<br>šport a telovýchova – detské ihriská a malé športové ihriská pre zamestnancov<br>dopravná vybavenosť<br>technická vybavenosť<br>zeleň (parková, trávne porasty)                                   |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<br>priemyselná výroba a sklady, okrem súvisiacej s prevládajúcim funkčným využitím<br>poľnohospodárska výroba<br>pohrebisko (cintorín)                                                                                                 |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F                                                                                                                                                                                                                      |

**Regulatívy pre regulačný blok č. u: Plochy hospodárskych usadlostí**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre malé rodinné farmy (vidiecke dvory - gazdovstvá, usadlosti), kde dochádza k prelínaniu bývania s chovom hospodárskych zvierat, skladmi, dielňami a prevádzkami poľn. výroby a poľn. služieb, s využitím pre vidiecky cestovný ruch - podstatnú časť tvorí vysoká zeleň, trávne plochy, sady, záhrady, prípadne aj vodné toky a iné vodné plochy                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou – len existujúce bývanie prevádzkovateľa s možnosťou rekonštrukcie, dostavieb, prístavieb a nadstavieb, bez možnosti výstavby nových objektov na bývanie<br>priemyselná výroba a sklady - len stavebná výroba, skladovanie a distribúcia<br>poľnohospodárska rastlinná výroba – zber a spracovanie poľn. plodín, pestovateľské ukážky<br>poľnohospodárska živočíšna výroba - chov hospodárskych zvierat a chovateľské ukážky<br>zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné) |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – administratíva (kancelárie), obchody a služby (maloobchodné predajne, služby – stravovacie, ubytovacie, najmä ochutnávky domácich produktov), kultúra (múzeum príp. iné)<br>rekreácia a šport (oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská, jazda na koňoch)<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie, spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia)                                                                                                   |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch, okrem uvedeného v prevládajúcom funkčnom využití<br>bývanie v bytových domoch<br>poľnohospodárska živočíšna výroba – veľkokapacitné farmy so živočíšnou výrobou<br>priemyselná výroba a sklady – závody ťažkej priemyselnej výroby a výrobné zariadenia, ktoré sú veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia, ťažobné zariadenia, skládky odpadu, spaľovne odpadu, zariadenia na spracovanie a likvidáciu odpadu<br>pohrebisko (cintorín)                                                                                                                    |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Regulatívy pre regulačný blok č. š: Plochy športu a telovýchovy**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy prevažne areálového charakteru s využitím pre šport (najmä kryté a otvorené športové zariadenia - štadióny, haly, plavecké bazény, športové ihriská pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a športové aktivity vo voľnom čase, telocvične, fitnes)                                                                                                                        |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | šport a telovýchova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím (obchody a služby)<br>rekreácia a cestovný ruch<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia), trasy prechádzajúce územím a plochy pre rozšírenie existujúcej ČOV<br>zeleň (parková, trávne porasty) |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | bývanie v rodinných domoch<br>bývanie v bytových domoch<br>poľnohospodárska výroba a sklady<br>poľnohospodárska rastlinná výroba<br>poľnohospodárska živočíšna výroba<br>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití<br>pohrebisko (cintorín)                                                                  |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. d: Plochy dopravnej vybavenosti**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre zariadenia dopravnej vybavenosti (železnice)                                                                                                                                                              |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | dopravná vybavenosť – železničná dráha a súvisiace zariadenia, komunikácie, spevnené plochy                                                                                                                                   |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím<br>sklady – súvisiace s prevládajúcim funkčným využitím<br>technická vybavenosť - trasy prechádzajúce územím<br>zeleň (najmä sprievodná zeleň komunikácií) |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                                                                                                                                                 |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | -- (nie je požadovaný, je limitovaná výškou existujúcich objektov)                                                                                                                                                            |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                             |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. t: Plochy technickej vybavenosti**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace na prevádzku vodohospodárskych systémov (ČOV, vodojem, čerpace stanice)                                                              |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                      |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | technická vybavenosť a súvisiace zariadenia a trasy technickej infraštruktúry                                                                        |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť súvisiaca s prevládajúcim funkčným využitím<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>zelen' |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                                                                        |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                               |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                               |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | -- (nie je požadovaný, je limitovaná výškou existujúcich objektov)                                                                                   |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                           |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. z: Plochy parkovej zelene**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre sadovnícky upravenú zeleň určenú verejnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | parková zeleň                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť – nekryté alebo polokryté reprezentačné priestory, priestory pre verejné vystúpenia, kaviarne, soc. zariadenia, drobná architektúra a mobiliár<br>rekreácia a cestovný ruch – oddychové plochy<br>šport a telovýchova – detské ihriská<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | 0,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | 0,85                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 1 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. c: Plochy pohrebiska (cintorína)**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre pohrebiská                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | pohrebisko (cintorín)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | občianska vybavenosť súvisiaca s prevádzkou cintorína – dom smútku, administratíva, kamenárstvo, výroba vencov, kvetinárstvo, nekryté alebo polokryté zhromažďovacie priestory, drobná architektúra a mobiliár<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | 0,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | 0,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 1 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## **ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE NEZASTAVANÉ ÚZEMIE - NEURBANIZOVANÉ ÚZEMIE OBCE:**

- **k, K1, K2, K3, K4, K5: Poľnohospodárska krajina:**

Orná pôda

Trvalé trávne porasty

Pozn.: Označenie sa pridáva do existujúcich území podľa súčasného prevládajúceho funkčného využitia a do rozvojových plôch v zmysle platného ÚPN určených na zmenu funkčného využitia = vrátenie k poľnohospodárskej krajine.

- **e: Prvky ekologickej stability**

Vodné plochy a toky

Lesy

Nelesná drevinová vegetácia

Biocentrá a biokoridory

Pozn.: Označenie sa pridáva do existujúcich území podľa súčasného prevládajúceho funkčného využitia.

**Regulatívy pre regulačné bloky č. k, K1, K2, K3, K4, K5: Poľnohospodárska krajina**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre poľnohospodársku rastlinnú výrobu – pestovanie poľnohospodárskych plodín a trávne porasty                                                                                                          |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | poľnohospodárska pôda všetkých druhov (najmä sady, záhrady, orná pôda, trvalé trávne porasty)                                                                                                                          |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | dopravná vybavenosť - trasy prechádzajúce územím<br>technická vybavenosť - trasy prechádzajúce územím<br>prvky ekologickej stability (vodné plochy a toky, lesy, nelesná drevinová vegetácia, biocentrá a biokoridory) |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                                                                                                                                          |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná)                                                                                                                                                                       |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | -- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná)                                                                                                                                                                       |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                                                                             |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. e: Prvky ekologickej stability**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre vodné plochy a plochy prírodnej zelene slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                           |
| <b>prevládajúce</b>                                                                                  | prvky ekologickej stability všetkých druhov (najmä vodné plochy a toky, lesy, biocentrá a biokoridory)                                                    |
| <b>prípustné</b>                                                                                     | dopravná vybavenosť - trasy prechádzajúce územím<br>technická vybavenosť - trasy prechádzajúce územím<br>poľnohospodárska krajina - poľnohospodárska pôda |
| <b>neprípustné</b>                                                                                   | iné ako uvedené v prevládajúcom a prípustnom funkčnom využití                                                                                             |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná)                                                                                                          |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                                    |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | -- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná)                                                                                                          |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.                                                                |

## **D. VYMEDZENIE PLÔCH NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

### **D.1 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

Delenie a sceľovanie pozemkov je nutné vykonať vo všetkých navrhovaných rozvojových plochách, a to ešte pred začatím výstavby dopravnej a technickej infraštruktúry na základe podrobnejšej PD.

Nakoľko „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov nie je riešený so zonálnou podrobnosťou, nie je možné bližšie určiť pozemky, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude týkať. Tieto pozemky určia podrobnejšie stupne PD (DÚR).

### **D.2 Vymedzenie plôch na asanáciu**

V riešenom území nevymedzujeme žiadne plochy pre asanácie.

### **D.3 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

V riešenom území je potrebné rešpektovať plochy na tieto chránené časti krajiny:

1. Plochy parkovej zelene
2. Plochy pohrebísk (cintorínov).
3. Prvky ekologickej stability:
  - vodné plochy a toky
  - lesy
  - nelesná drevinová vegetácia
  - prvky ÚSES (biocentrum regionálneho významu, biokoridor regionálneho významu, biokoridor miestneho významu, interakčný prvok plošný, interakčný prvok líniový, líniová zeleň).

V priestoroch chránených častí krajiny uvedených v bodoch 1.-3. je nutné pri využívaní územia riadiť sa ustanoveniami platných všeobecne záväzných predpisov. V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. je potrebné vypracovať presné vymedzenie uvedených prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

Plochy parkovej zelene je potrebné považovať aj za zdroj estetických hodnôt a identity obce. Revitalizáciu a výsadbu plôch zelene, ako aj realizáciu doplnkového funkčného využitia, umožniť len na základe komplexnej PD vrátane sadových úprav, ktoré spracujú osoby s príslušnou spôsobilosťou. Nepripustiť zmeny funkčného využitia plôch označených v ÚPN ako územie parkovej zelene na funkciu s iným hlavným funkčným využitím. Chápať realizáciu nových výsadiieb, ich následnú údržbu a ochranu u všetkých kategórií ako súčasť starostlivosti obce o životné prostredie, ktoré má funkciu biologickú, estetickú, rekreačnú aj kultúrnu, podporuje identitu obce a vytvárať prostredie príjemné pre obyvateľov a rekreantov.

V riešenom území je potrebné rešpektovať plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu:

- Chránená krajinná oblasť Záhorie
- Chránené vtáčie územie SKCHVÚ 016 Záhorské Pomoravie
- Územie európskeho významu SKUEV 0217 Ondriašov potok (časť)
- Územie európskeho významu SKUEV 0512 Mokry les (časť).

## E. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2 a 3), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej ÚPD) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti ÚPD.

Podmienky vyvlastnenia upravuje § 110 Zákona č. 50/1976 Zb.

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 2b. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej dokumentácie (PD - DÚR).

V riešenom území sú vymedzené plochy pre tieto verejnoprospešné stavby:

~~Verejnoprospešné pozemky v ÚPN obce tvorí súbor funkčných plôch pre stavby, ktoré je potrebné realizovať v záujme sledovaného skvalitnenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia.~~

### E.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PREVZATÉ ZO SCHVÁLENÝCH ÚPD

#### Verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN regiónu BSK

V záväzných regulatívoch ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č.60/2013 z dňa 20.9.2013 a záväzná časť ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013 z dňa 20.9.2013 sú stanovené tieto verejnoprospešné stavby s priamym vzťahom k riešenému územiu obce Zohor:

#### Verejnoprospešné stavby:

- Plochy odpadového hospodárstva
  - V oblasti odpadového hospodárstva
    - 6.1. Plochy zariadenia skládok odpadov vyhovujúcich technickým podmienkam vrátane veľkoplošných regionálnych skládok,
    - 6.2. Stavby a zariadenia na zber, zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.
- 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 VVN nadzemné vedenie TR Stupava – TR Veľké Leváre (bod 9.3.14 v časti I., 2.11 v časti II. ÚPN regiónu BSK).

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

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa §108 a násl. §§ zákona 50/1976 o ÚP a SP (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom obmedziť.

#### Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených ÚPD

- Cyklotrasy, pešie a turistické trasy
  - Stavba pešieho a cyklistického chodníka s verejným osvetlením od konca ~~Zohorskej~~ Lozornianskej ulice pri úrovňovom železničnom priechoďte po hranicu katastra (riešenie po prístup do výrobo-skladového areálu firiem Energy a Plastic Omnium a ďalej smerom do Lozorna v spolupráci s Obcou Lozorno ).

Poznámka: Prevzaté z Doplnku ÚPN SÚ Lozorno (rok 2001).

## E.2 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY NAVRHNUTÉ ÚPN OBCE

### V rámci katastrálneho územia obce

#### Dopravná a technická vybavenosť

- Zberné komunikácie
  - Obnova funkčnosti štátnej cesty Zohor (križovatka štátnych ciest III/00240 III/1107 a III/00239 III/1106) – Devínska Nová Ves pozdĺž rieky Morava,
- Miestne komunikácie
  - Miestne komunikácie na pozemkoch parc. č. KN-C 14370/1, 14370/2, 14232, 14373, 14559/1, 14559/901, 14778, 23618 23622 a parc. č. KN-E 14370/1, 14232, 14371, 14373, 14559/1, 14559/901, 14778, 14560/1.

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.
- Cyklotrasy, pešie a turistické trasy
  - Nový značovaný peší a cyklistický turistický chodník od Námestia 1. mája po miestnej ceste komunikácii smerom do obce Vysoká pri Morave,
  - Nový značovaný peší a cyklistický turistický chodník pozdĺž bývalej štátnej cesty pri rieke Morava od Devínskej Novej Vsi, ďalej pozdĺž štátnej cesty III/00240 III/1107 v jej celom priebehu zástavby Zohoru a ďalej smerom do obce Láb,
  - Nový značovaný peší a cyklistický turistický chodník od Námestia 1. Mája po Stupavskej ulici a ďalej poľnou cestou do Stupavy,
  - Cyklotrasy na pozemkoch parc. č. KN-C 22640, 22641, 22685, 22793, 22838, 22839, 22840, 22843, 23399, 23400, 23401, 23403.
- Samostatná Čistiareň odpadových vôd pre celý areál priemyselného parku vo východnej časti mimo katastra obce (južne od areálu Plastic Omnium ako spoločná stavba investorov),

#### Občianska vybavenosť, parková zeleň a pohrebiská

- Plochy občianskej vybavenosti
  - Úprava priestoru pamätníka padlých amerických letcov v II. svetovej vojne (mimo katastra obce pri kanále Malina) – bez vyznačenia v grafickej časti.

### V rámci zástavby obce a jej bezprostrednom zázemí

#### Občianska vybavenosť, šport a telovýchova a pohrebiská

- Plochy občianskej vybavenosti
  - Prestavba súboru objektov premiestnenej vybavenosti Pošta a prevádzky Miestnej ľudovej knižnice na Mestskú knižnicu so záhradnou čítárňou a hudobným pavilónom,
  - Riešenie zábavného parku lokality O2 a (Š2) s vybavením a peším priechodom s krajinnou úpravou prostredia od Športového centra – tenisovej haly po kanál Malina a ďalej okruhového pešieho prepojenia s Dolnou ulicou, resp. severným okrajom zástavby sídla obce po hrádzi kanála Malina – O2
  - Riešenie prostredia lokality pri pamätníku padlých amerických letcov v II. svetovej vojne,
  - Nová Hasičská stanica sídla,
  - Sociálne výchovné zariadenie rómskych rodín,
  - Dostavba pavilónov tried a športového vybavenia v areáli Základnej školy – bez vyznačenia v grafickej časti,
  - Dostavba Materskej školy na Školskej ulici – bez vyznačenia v grafickej časti,
- Plochy športu a telovýchovy
  - Detské a mládežnícke ihriská v príslušnej spádovosti v novej obytnej zástavbe súborov zón bývania B1-B16 – bez vyznačenia v grafickej časti,
  - Športová strelnica – Š1
  - Športový areál – (Š2)

- Verejné zhromažďovacie priestory

- Prestavba Námestia 1. mája s parkom, Námestia mládeže s parkom, Dolnej ulice s obmedzením motorovej dopravy, tvorbou pešej zóny s drobnou architektúrou a zeleňou – bez vyznačenia v grafickej časti,
- Riešenie nového námestia v centre sídla – Hlavného námestia s fontánou, peším zhromažďovacím priestorom, drobnou architektúrou a zeleňou,

- Plochy pohrebísk (cintorínov)

- Plochy existujúceho cintorína a domu smútku (časť s nevysporiadanými pozemkami)
- Plošný rozvoj cintorína s priestorom nového vstupu a rozšírením parkoviska – C1,

### Dopravná a technická vybavenosť

- Zberné komunikácie

- Preložka štátnej cesty III/00237 III/1105 ako severného obchvatu obce a budúceho mesta s nadjazdom nad železničnou traťou severne od železničnej stanice ŽSR a napojenie na štátnu cestu III/00240 III/1107 s kruhovou vstupnou „dôležitou križovatkou“ sídla obce,
- Úpravy šírkového usporiadania štátnej cesty III/00240 III/1107 v celom zastavanom území sídla obce s cieľom skľudnenia prejazdnej motorovej dopravy, tvorby obojstranného, resp. jednostranného chodníka (podľa priestorových možností) s drobnou architektúrou a deliacou zeleňou,

- Miestne komunikácie

- Predĺženie Staničnej ulice severným smerom a mimoúrovňové križovatkové napojenie na navrhovaný severný obchvat,
- Prístupová miestna cesta k špecifickej obytnej skupine rómskej komunity B16,
- Miestne komunikácie v novej rozvojovej ploche č. B13 nových rozvojových plochách (šírkové usporiadanie a presnú polohu určí ďalší stupeň PD)

- Dôležité križovatky

- Kruhová Dôležitá križovátka štátnej cesty III/00240 III/1107 s miestnou cestou komunikáciou na Námestí mládeže,
- Dôležité križovatky na ceste III/1107 (spôsob riešenia a presnú polohu určí ďalší stupeň PD)

- Cyklotrasy, pešie a turistické trasy

- Pešie chodníky pozdĺž miestnych ciest v rámci celého zastavaného územia obce podľa priestorových možností uličnej zástavby s jednotným verejným osvetlením, drobnou architektúrou a zeleňou – bez vyznačenia v grafickej časti,

- Zastávky HD

- Autobusová zastávka pri železničnej stanici na pozemku KN-E parc. č. 1910/901

- Elektrické stanice

Prestavba stĺpových transformačných elektrických staníc na objektové a kabelizácia elektrických vedení NN v zastavanom území sídla obce – bez vyznačenia v grafickej časti,

Trafostanica Nové elektrické stanice (presnú polohu určí ďalší stupeň PD)

- Káblové vedenia VN 22 kV uložené v zemi (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-SADOVNÍCKYCH MATERIÁLOV PRE ROZVOJ OBCE A JEJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA.**

Vypracovanie a schválenie ÚPN obce je podkladom pre následné etapovité zabezpečenie územnoplánovacích, urbanisticko-architektonických a ďalších iných materiálov pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a katastrálneho územia v navrhovanej postupnosti:

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

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce podľa návrhu ÚPN je potrebné pripravovať na investičnú realizáciu formou spracovania konkrétnych urbanisticko-architektonických a krajinných štúdií s rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

Štúdie budú slúžiť pre dopracovanie dokumentácií súborov stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb.

Navrhovaná postupnosť realizácie ťažiskových cieľov rozvoja obce pre postup rokovanií obce s potencionálnymi investormi:

### I. etapa

- UAS zóny obytných súborov B1, B2, B3, B4, B5 so sústredenou občianskou vybavenosťou
- UAS zóny centrálnej vybavenosti obce s riešením nového námestia, dostavby Domu kultúry, domu služieb a ťažiskovej občianskej vybavenosti obce – areál Základnej školy, areál Materskej školy, areál Zdravotného strediska
- UAS zón bývania B6, B7,
- UAS zóny špecifického obytného súboru súbor B12 s občianskou vybavenosťou.
- UAS predstaničného priestoru s dostavbou obytného súboru B11, občianskej vybavenosti na predĺženej Staničnej ulici – obchod potravín, Mestský podnik služieb, nová Hasičská stanica.
- UAS zóny komunálnej malovýroby – súbory RV1, RV2, RV3.
- UDS prerožky – severného obchvatu štátnej cesty III/00237 s vybavením Stanice pohonných hmôt.
- UASŠ prestavby Námestia 1. mája so súborom miestnej administratívy a kultúrnej vybavenosti obce – premiestnenie Obecného úradu, prestavba knižnice.
- Projekt výstavby prepojujacieho pešieho a cyklistického chodníka smerom do výrobného areálu Plastic Omium, Energy – po hranicu katastrálneho územia (v spolupráci s Obcou Lozorno).

### II. etapa

- UAS zóny obytného súboru B8 s občianskou vybavenosťou
- UASŠ prestavby Dolnej ulice.
- UASŠ dostavby a rozvoja športového centra a zábavného parku

### III. etapa

- UAS štúdia zóny obytného súboru B9.
- UASŠ prestavby Námestia mládeže
- UAS zóny obytného súboru B13.

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

- UASŠ riešenia priestorov pri objektoch pamiatkového záujmu s ich obnovou v zastavanom území a extraviláne obce.
- UDS skľudnenia motorovej dopravy na štátnej ceste III/00240 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.

- UAS športovo-prevádzkového areálu letiska a športovej strelnice;
- UAS priestoru pamätníka padlých amerických letcov v II. svetovej vojne (mimo katastra obce – po dohode s Obcou Vysoká pri Morave);

#### Dalšie navrhnuté rozvojové programy:

- Prestavba železničnej stanice ŽSR;
- Výrobná zóna – plochy V1-V7;
- Prevádzka areálu kombinovanej poľnohospodárskej a komunálnej výroby;
- Rozvoj inžinierskej vybavenosti územia;

nie sú zaradené do jednotlivých etáp prípravy a realizácie, lebo tieto postupy si budú zabezpečovať jednotliví investori, resp. prevádzkovatelia samostatne.

### F.3 LEGISLATÍVNE OPATRENIA

Podľa zákona č. 391/2000, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 127/1994 Z. z. návrh rozvoja obce podlieha hodnoteniu vplyvov navrhovaných činností na životné prostredie v častiach:

- Rozvoja funkcie bývania, kde je v kapitole 9 – Infraštruktúra ods. 14 stanovené pri počte nad 500 bytových jednotiek hodnotenie;
  - Rozvoja funkcie výroby s priemyselnou zónou, kde je v kapitole 9 – Infraštruktúra ods. 13 stanovené zisťovacie konanie pri veľkosti zóny bez limitu;
- toto posúdenie bude aktuálne až po určení druhu výrobného programu v zóne.

Tieto hodnotenia bude nutné zabezpečiť v rámci investičnej prípravy výstavby predmetných ťažiskových funkcií rozvoja obce v súčinnosti s Ministerstvom životného prostredia SR – odborom posudzovania vplyvov životného prostredia.

Vyhlasenie navrhovaného chráneného územia Mokrá les za prírodnú rezerváciu bude riešené v súlade so zákonom č. 287/1994 Z. z. o ochrane prírody a krajiny § 17 spolu s podmienkami ochrany, vymedzení hraníc ustanovením všeobecne záväzným právnym predpisom.

V súlade so zákonom č. 237/2000 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 30, odst. 3 bude v lehote do 4 rokov po schválení ÚPN preskúmané, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo obstaranie nového ÚPN.

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.

## F. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY

„ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov vymedzuje potrebu obstaráť ÚPN zóny v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 12):

- Pre lokality č. B2 spolu s B18, B8, B9, B10, (B23), O2, (Š2)
- V prípade, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

Postupy spracovania a prerokovania ÚPN zóny upravuje zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 12) a Vyhláška č. 55/2001 Zb. (§13).

Pozn.: „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov v kapitole F. určoval len obstaranie ÚPP pre vybrané lokality. Vzhľadom na nezáväznosť ÚPP sme kapitolu F. zaradili do smernej textovej časti.

## **G. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.**

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.1/2008 ÚPN obce Zohor tvoria:

- Textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol A. – F so zmenami a doplnkami č.1/2008, verejnoprospešné stavby sú uvedené v kapitole E,
- Grafická časť dokumentácie C. – hlavné výkresy v rozsahu :  
2.ZD 1/2008 Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ÚSES M 1: 25 000  
3A.ZD 1/2008 Komplexný urbanistický návrh rozvoja – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia lokalita Šutrova jama M 1: 5 000  
8A.ZD 1/2008 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde lokalita Šutrova jama M 1: 5 000

V grafickej prílohe je znázornená schéma záväzných častí zmien a doplnkov č.1/2008.

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

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Zohor tvoria:

- Záväzná časť v znení Zmien a doplnkov č. 1/2008
- Grafická časť dokumentácie C – hlavné výkresy v rozsahu :  
3A.ZD 3 Komplexný urbanistický návrh, priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia – lokalita Šutrova jama M 1: 5 000  
8A.ZD 3 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde – lokalita Šutrova jama M 1: 5 000.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v kapitole E.

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

Záväznú časť „Zmien a doplnkov č. 5“ „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov 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  
- výkres 2: Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia  
- výkres 3: Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby
- textová časť – kapitoly A.-F. časti B. Záväzná časť.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v kapitole E.

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.