

A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS).

Regulatívne zásady obsahujú záväzné pravidlá, vrátane smerných častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

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

1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

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

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

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

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

Funkčno-prevádzkové regulatívy

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

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
A	Územie bývania – ÚB-1 Za cintorínom	
A1/1	Územie občianskej vybavenosti - UOV2	MŠ, Soc. služby
A2/1	Územie bývania – ÚB-1/1	
A2/2	Územie bývania – ÚB-1/14	
B	Územie bývania – ÚB-2 Školská	
B/1	Územie bývania – ÚB-2/1	Bytové domy
B/2	Územie bývania – ÚB-2/2	Bytové domy
C	Územie bývania – ÚB-3 Zemanská	
D	Územie bývania – ÚB-4 Kollárova	
E	Územie bývania – ÚB-5 Na záhradách	
F	Územie bývania – ÚB 6 Hollého	
G	Územie bývania– ÚB 7 Bratislavská	Doplnené OV-ČS PHM vo vymedzenom priestore
H	Územie bývania – ÚB 8 Za Mostom	
I	Územie bývania – ÚB 9 Lesná-Družstevná	
I/4	Územie bývania ÚB-1/15	
J	Územie zmiešané- bývanie a OV – ÚBaOV 1 Centrum Borský Mikuláš	Historické centrum
K	Územie zmiešané-bývanie a OV – ÚBaOV 2 Centrum Borský Peter	Historické centrum
L	Územia zmiešané -bývanie a OV – ÚBaOV 3 Administratívno-správne .centrum	
M I.	Územie zmiešané- bývanie, RCR a OV - ÚB,RCRaOV 1 Sv. Ján	Pôvodná zástavba
MI/1	Územie bývania- ÚB-10	
M II.	Územie zmiešané -bývanie, RCR a OV - ÚB,RCRaOV 2 Sagelská	Pôvodná zástavba
MII/1	Územie bývania –ÚB-11	Legalizácia 2 RD
M III.	Územie zmiešané -bývanie, RCR a OV - ÚB,RCRaOV 3 Sadová	Pôvodná zástavba
M III/1	Územie bývania –ÚB-16	
M III/2	Územie bývania –ÚB-17	
M IV.	Územie zmiešané -bývanie, RCR a OV - ÚB,RCRaOV 4 Pri struhe	Pôvodná zástavba
MIV/1	Územie bývania –ÚB-12	
MIV/2	Územie bývania –ÚB-18	
MIV/3	Územie bývania –ÚB-19	
M V.	Územie zmiešané- bývanie, RCR a OV - ÚB,RCRaOV 5 Habány	Pôvodná zástavba
N	Územie RCR- ÚRCR 1 Šaštínska (jazero)	
O	Územie RCR-ÚRCR 2 Pri Družstve Bor.Peter	
O/1	Územie bývania –ÚB 13	
O/2	Územie bývania –ÚB-20	
P	Územie športu ÚŠ 1 Športový areál	
R I.	Územie výroby- ÚV 1 PD Bor. Mikuláš	

R II.	Územie výroby – ÚV 2 PD Bor. Peter	
S	Územie výroby – ÚV 3 Priemyselný areál	
S/1	Územie občianskej vybavenosti- ÚOV-3	ČSPH
T	Územie OV – ÚOV 1 Kaplnka sv.Magdalény	
V	Územie športu – ÚŠ 2 Golfové ihrisko	

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

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

- podmienky pre funkčné využitie územia
 - charakteristika
 - prípustné – vhodné podmienky
 - výnimočne prípustné – obmedzujúce podmienky
 - neprípustné funkčné využitie
- podmienky pre spôsob zástavby
 - dominantný
 - prípustný
- podmienky pre intenzitu využitia plôch
 - minimálna a optimálna výmera
 - rozmery a rozsah zastavania pozemkov
 - minimálny a optimálny podiel vysokej zelene
 - maximálna a optimálna podlažnosť objektov
 - minimálne a optimálne odstupové vzdialenosti
 - optimálny spôsob zastrešenia objektov

REGULAČNÝ LIST

A2/2 - Územie bývania

MI/1– Územie bývania

MIII/1– Územie bývania

I/4- Územie bývania

O/2– Územie bývania

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 100 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P)

Odstupové vzdialenosti

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

REGULAČNÝ LIST

MIII/2– Územie bývania

MIV/2– Územie bývania

MIV/3– Územie bývania

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 100 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku
 - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka

REGULAČNÝ LIST

B/2– Územie bývania – Pri škole 2

Lokalita sa nachádza v centrálnej časti obce a je vyčlenená z lokality B..

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu – bytovými domami.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v rodinných domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy (3 x 12 BJ)

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- bytové domy – 70% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 15 % z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- bytové domy – max. 3+1 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

- stavebná čiara – nestanovuje sa

REGULAČNÝ LIST

Lokalita A 1/1

Lokalita sa nachádza v centrálnej časti obce a tvorí ju zastavané územie v súčasnosti definované ako plocha malovýroby a skladov.

V rámci ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkcie využitia územia pre účely občianskej vybavenosti. (domov sociálnych služieb, materská škola).

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť. (Domov soc. služieb, MŠ).

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- Materská škola
- Domov sociálnych služieb
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- prechodné ubytovanie zamestnancov

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v rodinných a bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- rekonštrukcia stávajúcich budov

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie budov O.V. musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie objektov, na zachovanie intimity bývania v domove soc. služieb, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie primeraných plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 25 %

Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti .

VPS-15 – Cestné komunikácie v lokalite MI/1
VPS-16 – Cestné komunikácie v lokalite B/2
VPS-17 – Cestné komunikácie v lokalite MIII/2
VPS-18 – Cestné komunikácie v lokalite MIV/2
VPS-19 – Cestné komunikácie v lokalite O/2
VPS-20 – Cestné komunikácie v lokalite i/4

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

Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu).

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

D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVIER

Stavebná uzávera sa nestanovuje.

E. LETISKO SENICA / OCHRANNÉ PÁSMO

Dopravný úrad, ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle par. 28 ods.3 zákona č.143/1998 Z.y. o civilnom letectve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov oznamuje, že časť katastrálneho územia obce (východný okraj k.ú. Borský Peter), sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Senica, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 354/73 zo dňa 27.04.1973 v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č.4006/2016/ROP-010-OP/08700 zo dňa 30.03.2016, z ktorých vyplývajú nasledujúce obmedzenia :

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod je stanovené :

- ochranným pásmom vodorovnej prekážkovej roviny s výškovým obmedzením 229 m.n.m. Bpv
- ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy (sklon 5% - 1:20) s výškovým obmedzením 229 – 304 m.n.m. Bpv

Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu.

Upozorňuje sa zároveň, že terén v časti k.ú. už presahuje výšky stanovené ochrannými pásmami Letiska Senica, tzn. tvorí leteckú prekážku. Dopravný úrad zakazuje v tomto území umiestňovať akékoľvek stavby bez jeho predchádzajúceho súhlasu.

V zmysle par.28 ods.3 a par.30 zákona č.143/1998 Z.z. o civilnom letectve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochrannom pásme letísk a leteckých pozemných zariadení, ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť letovej prevádzky. Je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri stavbách a zariadeniach :

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