



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZOHOR

## ZMENY A DOPLNKY Č. 7

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

## Obsah:

### Údaje o dokumentácii (str. 4)

#### I. Smerná časť:

##### 1. Úvod - hlavné ciele riešenia ÚPN (str. 6)

- 1.1 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 6)
- 1.2 Postup spracovania ÚPN obce, údaje o súlade riešenia so zadaním (str. 6)
- 1.3 Základné údaje o zmenách a doplnkoch ÚPN obce (str. 6)

##### 2. Vymedzenie riešeného územia (str. 7)

- 2.4 Vymedzenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 7“ (str.7)

##### 3. Vzťahy vyplývajúce zo záväzných územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a vypracovaných rozvojových podkladov (str. 8)

- 3.1 Vzťahy vyplývajúce z ÚPN regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (str. 8)
- 3.2 Ostatné podklady a materiály (str. 10)

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

- 8.1 Demografický a socioekonomický vývoj (str. 10)
- 8.3 Bývanie, bytový fond (str. 11)

##### 9. Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 11)

##### 14. Návrh riešenia dopravnej vybavenosti (str. 11)

###### 14.1 Cestná doprava (str. 11)

##### 15. Návrh riešenia technickej vybavenosti (str. 11)

- 15.1 Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia (str. 11)
- 15.2 Energetika (str. 13)
- 15.3 Elektronická komunikačná sieť a zariadenia (str. 14)
- 15.4 Špeciálna vybavenosť (str. 14)

##### 18. Vyhodnotenie použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na iné účely (str. 15)

###### 18.1 Odňatie poľnohospodárskej pôdy (str. 15)

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

#### Grafické prílohy (samostatné):

- 1. Širšie územné vzťahy M 1:50 000
- 4. Návrh dopravnej vybavenosti obce M 1: 10 000
- 5. Návrh technickej vybavenosti obce – vodné hospodárstvo M 1: 10 000
- 6. Návrh technickej vybavenosti obce – energetika a spoje M 1: 10 000
- 7. Návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability v záujmovom území obce M 1: 10 000
- 8. Návrh odňatia poľnohospodárskej a lesnej pôdy M 1: 10 000

#### B. Záväzná časť:

##### A. Urbanistická koncepcia ÚPN obce (str. 21)

##### B. Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 21)

**C. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch (str. 21)**

- C.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 22)
- C.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 26)
- C.3 Zachovanie kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia (str. 26)
- C.4 Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú hodnotu územia (str. 27)
- C.5 Regulatívy pre rozvoj bývania (str. 27)
- C.6 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti (str. 27)
- C.7 Regulatívy pre rozvoj vybavenosti rekreácie a cestovného ruchu (str. 27)
- C.8 Regulatívy pre rozvoj výroby (str. 28)
- C.9 Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti (str. 28)
- C.10 Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti (str. 30)
- C.11 Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie (str. 35)
- C.12 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 39)
- C.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 42)

**D. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 46)**

- D.1 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 46)
- D.2 Vymedzenie plôch na asanácie (str. 46)
- D.3 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny (str. 46)

**E. Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 46)**

- E.1 Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených ÚPD (str. 47)
- E.2 Verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN obce (str. 47)

**F. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 48)**

**G. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 48)**

**Grafické prílohy (samostatné):**

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

# ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

## Názov dokumentácie

ÚPN obce Zohor - Zmeny a doplnky č. 7 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 7“).

## Obstarávateľ dokumentácie

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

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

## Spracovateľ dokumentácie

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

### Zodpovedný riešiteľ:

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

### Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

## Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 7“

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

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

## Použité skratky a termíny

|         |                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------|
| ÚPN     | = územný plán                                               |
| ÚPD     | = územno-plánovacia dokumentácia, územno-plánovací dokument |
| ÚPP     | = územno-plánovací podklad                                  |
| UŠ      | = urbanistická štúdia                                       |
| PD      | = projektová dokumentácia                                   |
| DÚR     | = dokumentácia pre územné rozhodnutie                       |
| ÚR      | = územné rozhodnutie                                        |
| ÚP a SP | = územné plánovanie a stavebný poriadok                     |
| ZaD     | = zmeny a doplnky                                           |
| ÚSES    | = územný systém ekologickej stability                       |

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

## **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 6 krát aktualizovaný („Zmenami a doplnkami č. 1, 2, 3A, 4, 5, 6“, pričom „Zmeny a doplnky č. 6“ boli po prerokovaní ukončené bez schvaľovacieho procesu z dôvodu požiadaviek dotknutého orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy na vytvorenie náhrady za odnímanú pôdu, čo si vyžiadalo spracovanie nových zmien a doplnkov). „Zmeny a doplnky č. 7“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v kapitole č. 1.3.6.

Návrhový obdobím „ÚPN obce Zohor“ a jeho zmien a doplnkov je rok 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. 7“ ÚPN obce Zohor sú v súlade so stanovenými cieľmi a zásadami dokumentu „Zadanie pre ÚPN obce Zohor“ schváleného uznesením OZ v Zohore č. 17 zo dňa 29.6.2001, najmä hlavné úlohy urbanistickej koncepcie súvisiace s požiadavkami na rozvoj bývania.

## 1.3 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZMENÁCH A DOPLNKOCH ÚPN OBCE

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

### 1.3.6 Dôvody aktualizácie ÚPN a postup spracovania „Zmien a doplnkov č. 7“

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.

Najmä na základe podnetov vlastníkov pozemkov, prezentujúcich požiadavku na doplnenie nového územia, obec pristúpila k spracovaniu zmien a doplnkov platnej ÚPD v zmysle uznesenia OZ č. 6/21/2019 zo dňa 14.6.2019. Obci Zohor veľmi záleží na podporovaní novej obytnej zástavby najmä z dôvodu, že **v obci stále chýbajú pozemky** pre domácnosti obyvateľov (najmä mladých), ktorí majú záujem o výstavbu rodinných domov. Riešená lokalita č. B25 priamo nadväzuje na lokalitu č. B13, schválenú „Zmenami a doplnkami č. 5“, ktorá je v súčasnosti vo výstavbe a voľné pozemky v nej už nie sú k dispozícii. Obec Zohor preto tlmočí záujem svojich obyvateľov - vlastníkov pozemkov a preto zadala spracovanie zmien a doplnkov ÚPN obce s cieľom zaradiť lokalitu č. B25 do rozvojových plôch.

Vzhľadom na požiadavku dotknutého orgánu ochrany pôdy poskytnúť primeranú náhradu za odnímanú pôdu pre lokalitu č. B25 (vychádzajúcu zo skutočnosti, že na území obce Zohor je pomerne veľa doteraz nevyužitých plôch v zmysle platného ÚPN obce Zohor) sa obec rozhodla ako kompenzáciu za nový záber poľnohospodárskej pôdy pre lokalitu č. B25 zmeniť funkčné využitie schválenej lokality č. A1 na č. K6 - t. j. lokalitu nevyužiť pre výstavbu ale ponechať súčasnú funkciu (plochy poľnohospodárskej krajiny – orná pôda).

Z dôvodu schválenia „Zmien a doplnkov č. 1“ ÚPN regiónu BSK, ktoré neboli predmetom návrhu ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov, obec vykonala aj priemet záväzných regulatívov tejto nadradenej dokumentácie, vzťahujúcich sa na územie obce Zohor.

Cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 7“ je najmä:

- Umiestnenie novej rozvojovej plochy č. **B25**
- Zmena funkčného využitia schválenej rozvojovej plochy č. **A1** na č. **K6**
- Umiestnenie stavieb dopravnej a technickej vybavenosti v novej rozvojovej ploche č. **B25**
- Umiestnenie stavieb dopravnej vybavenosti, vyplývajúcej z ÚPN regiónu BSK v znení neskorších zmien a doplnkov - **cyklotrasa**
- Zmeny a doplnky zásad a regulatívov v záväznej textovej časti.

Riešenie „Zmien a doplnkov č. 7“ je podrobnejšie definované v nasledujúcich tabuľkách:

**Tabuľka č. 1: Navrhované ZaD s plošným priemetom**

| Ozn. (platný ÚPN) | Ozn. (ZaD č. 7) | Výmera v ha | Funkčné využitie (platný ÚPN) | Funkčné využitie (ZaD č. 7) | Popis ZaD č. 7                                                            | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                | <b>B25</b>      | 5,8368      | poľnohospodársk a krajina     | plochy rodinných domov      | nová rozvojová plocha                                                     | lokalita B25 dotvára súvislú zástavbu obce, nadväzuje na lokalitu B13 vo výstavbe                                                                                                                                                                  |
| <b>A1</b>         | <b>K6</b>       | 5,4300      | plochy agroturistiky          | poľnohospodársk a krajina   | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia | lokalita č. A1, pôvodne navrhovaná na výstavbu, sa v súčasnosti z dôvodu veľmi zložitých vlastníckych vzťahov (v území neboli uskutočnené pozemkové úpravy) javí ako nevhodná, preto sa obec rozhodla vrátiť ju do pôvodného stavu (poľn. krajina) |

**Tabuľka č. 2: Navrhované ZaD ostatné**

| Porad. č. navrhovaných ZaD | Účel navrhovaných ZaD č. 7 a podrobný popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.                         | umiestnenie zámerov líniových a bodových stavieb dopravnej a technickej vybavenosti, najmä: <ul style="list-style-type: none"> <li>- miestne komunikácie v novej rozvojovej ploche B25, vrátane trás a zariadení technickej vybavenosti</li> <li>- cyklotrasa v koridore navrhovanej preložky cesty III/1105 (severný obchvat obce)</li> </ul> |
| b.                         | zmeny a doplnky zásad a regulatívov v záväznej textovej časti – najmä zmeny definícií v regulácii priestorového usporiadania, zmeny v regulatívoch verejného dopravného vybavenia, zmeny regulácie v existujúcich obytných územiach, doplnenie zoznamu verejnoprospešných stavieb                                                              |

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 7“ 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 2.3 platného ÚPN sa dopĺňa nová kapitola s nasledovným textom: >>

### 2.4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 7“

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 7“ je lokalita č. **B25**, nachádzajúca sa severozápadne od zastavaného územia a lokalita č. **K6**, nachádzajúca sa severne od zastavaného územia, v katastrálnom území Zohor – Tabuľka č. 1, ako aj ďalšie ZaD podľa Tabuľky č. 2 v kapitole č. 1.3.5.

### **3. VZŤAHY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNÝCH ÚPD VYŠŠÍCH STUPŇOV A VYPRACOVANÝCH ROZVOJOVÝCH PODKLADOV**

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

**>> 1. až 4. odsek pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa mení nasledovne (vypustený text je vyznačený podfarbením): >>**

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 a uznesením č. 94/2017 zo dňa 29.09.2017, záväznú časť vymedzuje Všeobecne záväzné nariadenie BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013 a VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017.

Z dôvodu potreby zosúladenia 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)
  - 1.4 V oblasti klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny - 1.4.1 a 1.4.2
- 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 6.11, 6.33 až 6.36 6.16



- 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~~ 8.12
  - ~~8.14~~ 8.13
  - ~~8.15~~ 8.14 – ~~8.15.1 až 8.15.4~~ 8.14.1 až 8.14.4
  - 8.18 – 8.18.7
  - ~~8.21~~ 8.20
  - ~~8.23~~ 8.22 – ~~8.23.2~~ 8.22.2
  - ~~8.26~~ 8.25 (v súlade s regulatívom ~~8.34~~ 8.33)
  - ~~8.31~~ 8.30 – 8.30.3, 8.30.4
  - ~~8.35~~ 8.34
- 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, 1.20, 1.21
- 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~~ pre modernizáciu trate 110 Bratislava – Kúty na traťovú rýchlosť 160 km/h (200 km/h), vrátane požadovaných mimoúrovňových priechodov a križovaní, obnovy mostných objektov a čiastočnej rekonštrukcie železničných zastávok a staníc. (bod ~~8.21~~ 8.20 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 **cyklotrasy** a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných **cyklotrás** (vrátane **cykloávk**) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych **cyklotrás**, pričom za najvýznamnejšie treba považovať (bod 8.26 8.30.3, 8.30.4 v časti I., 1.7.2 v časti II.)
- ~~nové samostatné cyklotrasy v sieti národných a regionálnych cyklotrás (bod 8.31 v časti I.)~~
  - ~~8.30.3 Malokarpatskú cyklotrasu (003) – Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Jablonové – Pernek – Kuchyňa – Rohožník – Sološnica – Plavecké Podhradie, Plavecký Mikuláš, hranica BSK s TTSK (národná, CZT 003)~~
  - ~~8.30.4 Záhorácku cyklotrasu (024) – Devín – Devínske jazero – Zohor – Láb – Malacky – Gajary – Malé Leváre, Veľké Leváre – Závod, hranica BSK s TTSK (národná, CZT 024)~~

Pozn.: Cyklotrasy boli zapracované v platnom ÚPN, chýbajúca časť siete **národnej cyklotrasy CZT (003)** je bola doplnená v „Zmenách a doplnkoch č. 5“ (spolu s navrhovanou miestnou cyklotrasou) a v „Zmenách a doplnkoch č. 7“.

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.

**>> Za pôvodný text kapitoly 3.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

Zo záväznej časti ÚPN-R BSK – Zmeny a doplnky č. 1 sa do grafickej aj textovej časti premieta návrh cyklotrasy (bod 4.12.5.1, 4.12.5.5, 8.30.3, 8.30.4 v časti I. a 1.20, 1.21 v časti II. ÚPN-R BSK) a do textovej časti sa premietajú opatrenia na klimatické zmeny (bod 1.4 v časti I. ÚPN-R BSK) a úprava regulatívov železničnej dopravy (bod 8.20 v časti I. a 1.10 v časti II. ÚPN-R BSK). Ostatné regulatívy boli zapracované už v platnom „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov.

## 3.2 OSTATNÉ PODKLADY A MATERIÁLY

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

Pri spracovaní „Zmien a doplnkov č. 7“ boli použité tieto podklady:

- „ÚPN obce Zohor“, schválený uznesením OZ č. 28 zo dňa 29.11.2002 v znení neskorších zmien a doplnkov
- Uznesenie OZ č. 6/21/2019 zo dňa 14.6.2019 a pokyny obce, upresňujúce rozsah ZaD.

## 8. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

### 8.1 DEMOGRAFICKÝ A SOCIO-EKONOMICKÝ VÝVOJ

#### 8.1.3 Predpokladaný vývoj obyvateľov v návrhovom období do roku 2030

**>> Za pôvodný text kapitoly 8.1.3 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

„Zmeny a doplnky č. 7“ vzhľadom na návrh novej rozvojovej plochy č. **B25**, ktorá vytvára podmienky pre bývanie v rodinných domoch, umožnia nárast počtu trvalo bývajúcich obyvateľov – predpokladaný počet obyvateľov je cca 150.

## 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. 7“ vzhľadom na návrh novej rozvojovej plochy č. **B25**, ktorá vytvára podmienky pre bývanie v rodinných domoch, umožnia nárast počtu bytov – predpokladaný počet bytov je cca 50, všetky v rodinných domoch.

## 9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

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

- ďalej po vonkajšej hranici navrhovanej zástavby v lokalite č. **B25** až po hranicu súčasnej a navrhovanej zástavby.
- Poznámka: Pôvodný návrh novej hranice zastavaného územia obce po obvode lokality č. A1 (teraz č. K6) sa ruší.

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

- miestne komunikácie v novej rozvojovej ploche č. **B25** – FT C3 a FT D1
- cyklotrasa (vrátane cyklolávok) v koridore navrhovanej preložky cesty III/1105 (severný obchvat obce) – FT D2.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 7“ nedochádza k iným zásadným zmenám v riešení cestnej dopravy. Navrhovaná lokalita č. **B25** sa napojí na už existujúcu miestnu komunikáciu v lokalite č. B13 (pozri výkres č. 4).

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

## 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. 7“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania pitnou vodou. Navrhovaná lokalita č. **B25** sa napojí na existujúce vodovodné siete (pozri výkres č. 5), a to pripojením v lokalite č. B13. Podľa postupu výstavby sa bude uličná rozvodná sieť dobudovávať tak, aby bola zokruhovaná. Kapacitné pomery existujúcej vodovodnej siete musí preveriť vodárenská štúdia v ďalšom stupni PD, a to vzhľadom na pravdepodobné zmeny prúdenia vody v potrubíach, postupný nárast počtu obyvateľstva a nárokov na množstvo pitnej vody.

**Bilančné nároky potreby pitnej vody**

- Predpokladaný nárast počtu obyvateľov v rámci lokality č. B25 ..... 150 ob.  
Potreba vody na jedného obyvateľa : 135 l/osoba/deň
- **Priemerná denná potreba vody**  
 $Q_p = 150 \times 135 = 20.250 \text{ l/deň} = \mathbf{0,234 \text{ l/s}}$
- **Maximálna denná potreba vody,  $k_d = 1,6$  ( súčiniteľ dennej nerovnomernosti )**  
 $Q_m = Q_p \times k_d = 0,234 \times 1,6 = \mathbf{0,374 \text{ l/s}}$
- **Maximálna hodinová potreba vody,  $k_h = 1,8$  ( súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti )**  
 $Q_h = Q_p \times k_h = 0,234 \times 1,8 = \mathbf{0,421 \text{ l/s}}$
- **Ročná potreba vody - nárast**  
 $Q_{rok} = Q_p \times 365 \text{ dní} = 20,25 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 = \mathbf{7.391 \text{ m}^3/\text{rok}}$

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

Možnosti napojenia obce Zohor na vodovodnú sieť sú nasledovné:

- Obec Zohor je zásobovaná pitnou vodou zo záhorského skupinového vodovodu, ktorý zásobuje pitnou vodou mesto Malacký 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. Lína 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. 7“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd. Navrhovaná lokalita č. B25 sa napojí na existujúce kanalizačné siete (pozri výkres č. 5), a to pripojením v lokalite č. B13.

**Bilančné nároky potreby odvodu splaškovej vody**

- Predpokladaný nárast počtu obyvateľov v rámci lokality č. B25 ..... 150 ob.  
Potreba vody na jedného obyvateľa : 145 l/osoba/deň
- **Priemerný denný prietok splaškov**  
 $Q_{sd} = 150 \times 145 = 21.750 \text{ l/deň} = 21,75 \text{ m}^3/\text{deň} = \mathbf{0,252 \text{ l/s}}$
- **Priemerný hodinový prietok**  
 $Q_{s24} = Q_{sd} / 24 = 21,75 / 24 = \mathbf{0,906 \text{ m}^3/\text{hod}}$
- **Maximálny hodinový prietok splaškov,  $k_{max} = 3,0$  (súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)**  
 $Q_{smax} = Q_{s24} \times k_{max} = 0,906 \times 3,0 = 2,718 \text{ m}^3/\text{hod} = \mathbf{0755 \text{ l/s}}$

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

Možnosti napojenia obce Zohor na kanalizačnú sieť sú nasledovné:

- Obec Zohor má vybudovanú splaškovú kanalizáciu. Odpadové vody sú čistené v objekte čistiarne odpadových vôd (ČOV), ktorá je situovaná v okrajovej časti obce. Vyčistené vody sú prečerpávané čerpacou stanicou do recipientu kanála Malina. ČOV bola nedávno rozšírená na 5000 EO.

## 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. 7“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania elektrickou energiou. Navrhovaná lokalita sa napojí na existujúcu VN sieť prostredníctvom transformačnej stanice (TS) o výkone 630 kVA, vybudovanej v susediacej lokalite č. B13 (pozri výkres č. 6).

**Výkonová bilancia :**

| Lokalita | Funkcia                | Počet b. j. | P <sub>smax</sub> / b. j. | koef. | Ps (kW) |
|----------|------------------------|-------------|---------------------------|-------|---------|
| B25      | Plochy rodinných domov | 50          | 7                         | 0,3   | 105     |

Podrobný návrh riešenia zásobovania elektrickou energiou navrhovanej lokality a presné bilancie lokality budú spracované v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcou, 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. 7“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení zásobovania plynom. Navrhovaná lokalita č. B25 sa napojí na existujúce siete stredotlakového plynovodu (pozri výkres č. 6), a to pripojením v lokalite č. B13.

#### 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:

|                                                  |            |                       |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| 50 ks plyn. kotlov á 24 kW na vykurovanie a PTPV | 50 x 2,8 = | 140 m <sup>3</sup> /h |
| 50 ks elektroplynových sporákov                  | 50 x 0,8 = | 40 m <sup>3</sup> /h  |
| max. odber ZP:                                   |            | 180 m <sup>3</sup> /h |
- Redukovaný odber podľa TPP 704 01:  
Q<sub>r</sub> = 0,512 x 140 + 0,114 x 40 = **76,24 m<sup>3</sup>/h**
- Predpokladaná ročná spotreba zemného plynu, pri uvažovaní odberu jedným rodinným domom vo výške 3500 m<sup>3</sup>/rok, bude:

pre 50 byt. jednotiek

50 x 3.500 =

**175.000 m<sup>3</sup>/rok.**

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

Možnosti napojenia obce Zohor na plynovodnú sieť sú nasledovné:

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

## 15.3 ELEKTRONICKÁ KOMUNIKAČNÁ SIEŤ A ZARIADENIA

### 15.3.1 Telekomunikácie a rádiokomunikácie

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

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 7“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení telekomunikácií. Navrhovaná lokalita č. **B25** sa napojí na existujúce telekomunikačné siete resp. využije služby mobilných operátorov.

Posúdenie kapacity:

| Lokalita         | Napájané objekty | Kapacita | Návrh            |
|------------------|------------------|----------|------------------|
| B25              | Plochy RD        | 50 b. j. | 100 párov        |
| <b>REZERVA :</b> |                  |          | <b>10 párov</b>  |
| <b>CELKOM :</b>  |                  |          | <b>110 párov</b> |

Celková potrebná kapacita na rozvoj telekomunikačnej infraštruktúry predstavuje **110 párov** novej prístupovej siete.

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

Možnosti napojenia obce Zohor na telekomunikačnú sieť sú nasledovné:

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

## 15.4 ŠPECIÁLNA VYBAVENOSŤ

>> Za pôvodný text jednotlivých častí kapitoly 15.4 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

### Zariadenia obrany štátu

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 7“ nie sú navrhované žiadne zariadenia obrany štátu.

### Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 7“ navrhujeme postupovať podľa zásad civilnej ochrany obyvateľstva, stanovených v platnom ÚPN..

**Zariadenia požiarnej ochrany**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 7“ navrhujeme postupovať podľa zásad požiarnej ochrany, stanovených v platnom ÚPN.

**Zariadenia protipovodňovej ochrany**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 7“ navrhujeme postupovať podľa zásad protipovodňovej ochrany, stanovených v platnom ÚPN.

**Zariadenia odpadového hospodárstva**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 7“ navrhujeme postupovať podľa zásad v riešení odpadového hospodárstva, stanovených v platnom ÚPN.

## **18. VYHODNOTENIE POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA INÉ ÚČELY**

### **18.1 ODŇATIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY**

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

#### **18.E Vyhodnotenie nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci navrhovaných zámerov „Zmien a doplnkov č. 7“**

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 7“ sa nachádza na ploche **poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôdy v zastavanom území obce a mimo zastavaného územia obce**.

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

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

„Zmeny a doplnky č. 7“ 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. 7“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila:

- nová rozvojová plocha č. **B25** by bola poľnohospodársky resp. inak obhospodarovaná.
- lokalita č. **K6** by bola využitá na výstavbu plôch agroturistiky ako rozvojová plocha č. **A1**.

**Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch č. 7“**

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 7“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s lokalitami na poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, označením funkčnej charakteristiky a uvedením popisu (účelu):

| Ozn. (platný ÚPN) | Ozn. (ZaD č. 7) | Výmera v ha | Funkčné využitie (platný ÚPN) | Funkčné využitie (ZaD č. 7) | Popis ZaD č. 7                                                            | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                | B25             | 5,8368      | poľnohospodárska krajina      | plochy rodinných domov      | nová rozvojová plocha                                                     | lokalita B25 dotvára súvislú zástavbu obce, nadväzuje na lokalitu B13 vo výstavbe                                                                                                                                                                  |
| A1                | K6              | 5,4300      | plochy agroturistiky          | poľnohospodárska krajina    | rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN určená na zmenu funkčného využitia | lokalita č. 6, pôvodne navrhovaná na výstavbu, sa v súčasnosti z dôvodu veľmi zložitých vlastníckych vzťahov (v území neboli uskutočnené pozemkové úpravy) javí ako nevhodné, preto sa obec rozhodla vrátiť ich do pôvodného stavu (poľn. krajina) |

#### Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

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

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

#### Sumarizácia vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy:

|                                                                            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Nová požiadavka na záber poľn. pôdy podľa §13 zákona o ochrane poľn. pôdy: | <b>5,3300 ha</b> |
| Vrátenie odsúhlasenej poľnohospodárskej pôdy:                              | - 5,3300 ha      |
| Rozdiel = nová požiadavka na záber po odpočítaní vrátenej pôdy:            | <b>0,0000 ha</b> |

#### Zdôvodnenie

Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre lokalitu č. B25 odôvodňujeme jednak tým, že lokalita je riešená na poľnohospodárskej pôde, ktorá **nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy v katastrálnom území Zohor** a zároveň tým, že obci Zohor veľmi záleží na podporovaní novej obytnej zástavby najmä z dôvodu, že **v obci stále chýbajú pozemky** pre domácnosti obyvateľov (najmä mladých), ktorí majú záujem o výstavbu rodinných domov.

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

- jedná sa o lokalitu nadväzujúcu na existujúcu zástavbu (susediaca lokalita č. B13 je vo výstavbe a pozemky v nej už nie sú voľné) čím sa zabezpečí kompaktná štruktúra obce
- z celkovej výmery lokality č. B25 je viac ako 40 % vo vlastníctve jedného investora, čo zabezpečí „reálnosť“ realizácie výstavby.



**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 7“ – nové zábery s požiadavkou na budúce udelenie súhlasu**

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

Kraj: Bratislavský, Obvod: Malacky

| Lokalita č. | Katastrálne územie | Funkčné využitie       | Výmera lokality v ha | Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy |                          | Užívateľ poľnohosp. pôdy | Vybud. hydro-melior. zariadenia | Časová etapa realizácie | Druh pozemku / iná informácia |                                                                                  |
|-------------|--------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|             |                    |                        |                      | celkom v ha                          | Z toho                   |                          |                                 |                         |                               |                                                                                  |
|             |                    |                        |                      |                                      | Skupina BPEJ             |                          |                                 |                         |                               | výmera v ha                                                                      |
| B25         | k. ú. Zohor        | plochy rodinných domov | 5,8368               | 5,3300                               | 0125001/6.<br>0159001/7. | 1,0361<br>4,2939         | súkr.                           | --                      | návrh                         | orná pôda, trvalé trávne porasty, 0,0451 ha nepoľn. pôda / nová rozvojová plocha |
| Spolu       |                    |                        | 5,8368               | 5,3300                               |                          | 5,3300                   |                                 |                         |                               |                                                                                  |

Celková výmera poľnohospodárskej pôdy v lokalite č. B25 je 5,7917 ha, z toho časť vo výmere 0,4617 ha nebude odnímaná, nakoľko ostane poľnohospodársky využívaná ako záhrady pri rodinných domoch.

Navrhované komunikácie v lokalite č. B25 nie sú zahrnuté do tabuľkovej časti, nakoľko sú súčasťou lokality ako doplnková funkcia – nie je potrebné ich samostatne vyhodnocovať.

Navrhovaná cyklotrasa taktiež nie je zahrnutá do tabuľkovej časti, nakoľko je súčasťou lokalít č. D1, D2, D5, D6, D7 (koridoru obchvatu cesty III. triedy) – záber poľn. pôdy bol odsúhlasený orgánom ochrany poľn. pôdy v procese prerokovania ÚPN obce Zohor v znení neskorších zmien a doplnkov.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 7“ – požadované zmeny v udelenom súhlase k predchádzajúcim ÚPD, týkajúce sa vrátenia odsúhlaseného záberu poľnohospodárskej pôdy**

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

Kraj: Bratislavský, Obvod: Malacky

| Lokalita č.<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 v ha<br>(výmera<br>lokality 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 informácia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          |                       |                                                                            |                                                                               | Celkom<br>v ha                       | Z toho       |             |                                |                                      |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                          |                       |                                                                            |                                                                               |                                      | Skupina BPEJ | výmera v ha |                                |                                      |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| K6<br>(A1)                                               | k. ú. Zohor           | poľnohospo-<br>dárska krajina<br>(plochy<br>agroturistiky)                 | 5,4300<br>(5,4300)                                                            | 5,3300                               | 0121001/6.   | 5,3300      | súkromník                      | --                                   | návrh                         | trvalé trávne porasty, 0,10 ha<br>nepoľn. pôda / pre lokalitu č. V2<br>(neskôr zmenenú na A1) bol<br>súhlas udelený v procese<br>prerokovania ÚPN obce Zohor<br>(Krajský úrad v Bratislave odbor<br>PPLH č. PPLH-523/2/02 zo dňa<br>11.11.2002) , tento bol neskôr<br>zmenený na nové funkčné<br>využitie lokality č. A1 v procese<br>prerokovania Zmien a doplnkov<br>č. 4 (Okresný úrad Bratislava,<br>odbor opravných prostriedkov<br>referát pôdohospodárstva č. OU-<br>BA-OO-P4-2017/061576 zo dňa<br>24.07.2017 |
| Spolu                                                    |                       | —                                                                          | 5,4300                                                                        | 5,3300                               | —            | 5,3300      | —                              | —                                    | —                             | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

*>> 1., 2. a 5. odrážka odseku „Časový horizont 2016-2013 pôvodného textu kapitoly 19. platného ÚPN sa menia nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>*

- Funkcia bývania – lokality B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B16, B18, B19, B20, B25.
- Funkcia poľnohospodárskej krajiny – lokalita K1 /V1, K6 /A1.  
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). Odňatá poľnohospodárska pôda pre lokalitu č. A1 platného ÚPN (v ZaD č. 7 ozn. č. K6) sa vráti k plochám poľnohospodárskej krajiny (trvalý trávny porast).
- Funkcia agroturistiky - lokality A1, A2

## **II. ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

*Pozn.: Text vyznačený kurzívou má len informatívny charakter (ide o vysvetlivky, definície a regulatívy, schválené v platnom ÚPN, ktoré uvádzame kvôli súvislostiam so „Zmenami a doplnkami č. 7“), t. j. nie je predmetom pripomienkového konania „Zmien a doplnkov č. 7“.*

## **A. URBANISTICKÁ KONCEPCIA ÚPN OBCE**

**>> 8. odrážka 8. odseku („Pri návrhu urbanistickej koncepcie ...“ pôvodného textu kapitoly A. platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre nové cyklotrasy, najmä v zmysle záväznej grafickej časti ÚPD rešpektovať národné a regionálne cyklotrasy (8.31. 8.30.3, 8.30.4),

## **B. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

**>> Pôvodný text kapitoly B. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné definície z kapitoly B. platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>**

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 ÚPN 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 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA, URČENIE PRÍPUSTNÝCH, PRÍPUSTNÝCH V OBMEDZENOM ROZSAHU A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH**

**>> 1. a 8. odrážka odseku „Územie s predpokladom lokalizácie zástavby - nové rozvojové plochy“ pôvodného textu kapitoly C. platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B16, (B17), B18, B19, B20, (B23), (B24), B25: Plochy rodinných domov.
- A1, A2: Zmiešané plochy poľnohospodárskej výroby a rekreácie (agroturistika)

**>> 1. odrážka odseku „Nezastavané územie - neurbanizované územie obce“ pôvodného textu kapitoly C. platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- k, K1, K2, K3, K4, K5, K6: 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.

**>> Všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly C. platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“ uvádzame informatívne: >>**

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.

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):

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

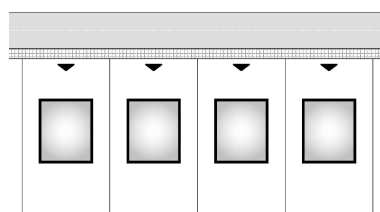
**>> Odrážka „Druh zástavby pre rodinné domy“ pôvodného textu kapitoly C.1 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- **Druh zástavby pre rodinné domy**

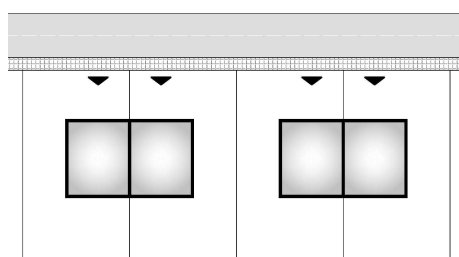
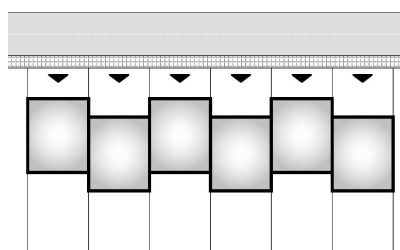
Regulatív upresňuje súbor prípustných spôsobov zástavby v obytných plochách, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku, neudávané spôsoby zástavby sú v regulačnom bloku neprípustné.

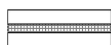
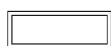
Definície pojmov:

**Izolovaná zástavba** je zástavba samostatne stojacich objektov, t. j. objektov ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor. Samostatne stojacim objektom sa rozumie 1 rodinný dom so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, s max. 3 bytmi.



**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. Objektom, ktorý sa reťazovým prepojením združuje do skupiny 2 alebo viacerých objektov, sa rozumie 1 rodinný dom so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, s max. 3 bytmi.

**Zástavba dvojdomov****Zástavba radových domov****Legenda:**

-  verejná komunikácia
-  chodník
-  stavebný pozemok
-  vstup / vjazd na pozemok
-  rodinný dom s max. 3 bytmi

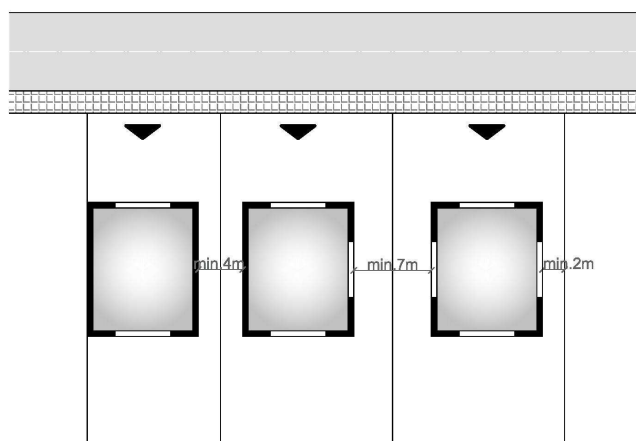
>> Odrážka „Min. výmera pozemkov pre rodinné domy“ pôvodného textu kapitoly C.1 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

- **Min. výmera pozemkov pre rodinné domy**

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

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 deľbu pozemkov v zastavanom území obce s cieľom vytvoriť nový stavebný pozemok) kde je obmedzenie stanovené len pre prípadnú zástavbu rodinných domov s viacerými bytmi 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 ÚR na dopravnú a technickú infraštruktúru v území pred dňom schválenia „Zmien a doplnkov č. 4“.

>> Za časť „Odstupy stavieb“ odrážky „Zastavovacie regulatívy pre rodinné domy“ pôvodného textu kapitoly C.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovná grafická príloha: >>

**Legenda:**

-  rodinný dom
-  okná rodinného domu

**>> Ostatné všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly C.1 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>**

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.
- 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.
- 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:
- **Zastavovacie regulatívy pre rodinné domy**

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 protiľahlých 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**

*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.*

*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 prevísajúcich 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.*

*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.*

- **Výška zástavby**

*Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží. Do tohto počtu sa nezahrňa, 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.*

*Definície pojmov:*

*Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príľahlého 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 podkrovie 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.

## C.2 URČENIE REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

**>> 6. odsek časti „Regulatívy pre funkčný rozvoj územia obce“ pôvodného textu kapitoly C.2 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

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, B16, (B17), B18-20, (B23-24), **B25**.

**>> 2. odrážka 11. odseku časti „Regulatívy pre funkčný rozvoj územia obce“ pôvodného textu kapitoly C.2 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- Výstavbou agroturistických areálov – **A1**, A2.

**>> Všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly C.2 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>**

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.

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

**>> Pôvodný text kapitoly C.3 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly C.3 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>**

- 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 PD navrhovanej stavby v územnom a stavebnom konaní určí spôsob ochrany archeologických nálezov a nálezísk.

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

**>> Pôvodný text kapitoly C.4 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly C.4 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>**

### **V rámci tvorby krajiny a krajinnej zelene**

- Chrániť prírodné zdroje:
  - prieskumné územie (PÚ) „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn.

### **V rámci tvorby sídelnej zelene**

- 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 nezlučiteľné (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**

- V rozvoji 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 obce v krajinnom obraze roviny Záhoria.
- V krajine cenných priestoroch riešiť kabelizáciu rozvodov elektrickej energie a telekomunikácií.

## C.5 REGULATÍVY PRE ROZVOJ BÝVANIA

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

- zóna B25
- rodinné domy

## C.6 REGULATÍVY PRE ROZVOJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

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

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

**>> 4. odseku pôvodného textu kapitoly C.7 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- Podporovať rozvoj vidieckeho cestovného ruchu výstavbou agroturistických zariadení v lokalitách lokalite č. A1-2 A2

## C.8 REGULATÍVY PRE ROZVOJ VÝROBY

>> Pôvodný text kapitoly C.8 sa nemení ani nedopĺňa. >>

## C.9 REGULATÍVY PRE ROZVOJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI

>> 8. odrážka časti „V prevádzke miestnych ciest v obci“ pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa mení nasledovne (vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

- Pri realizácii dopravnej infraštruktúry zachovať dopravný priestor min. 2,5 2,0 m od okraja komunikácie (t. j. od obrubníkov komunikácií, v prípade FT D1, min. 2,0 m od hrán zväčša pojazdnej časti komunikácie), t. j. 12,0 m vzdialenosť medzi protifahľými oploteniami.

>> 6. odrážka časti „Železničná doprava“ pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa mení nasledovne (vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

- Technicky modernizovať trať Vytvoriť podmienky pre modernizáciu trate 110 Bratislava – Kúty na traťovú rýchlosť 160 km/h (200 km/h) vrátane požadovaných mimoúrovňových priechodov a križovaní, obnovy mostných objektov a čiastočnej rekonštrukcie železničných zastávok a staníc. - bod 8.21 8.20 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).

>> 7. odrážka časti „Pešia a cyklistická doprava“ pôvodného textu kapitoly C.9 platného ÚPN sa mení nasledovne (vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

- 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 komunikácii (stará komunikácia medzi obcami), cez Dolnú ulicu ku kostolu na Námestí 1. mája, ďalej po uliciach Na 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 obce a ďalej pozdĺž cesty III/1107 smerom na Láb,
  - v prepojení Zohor – Stupava návrhom turistického a cyklochodníka od kostola na Námestí 1. Mája po Stupavskej ulici a ďalej 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 komunikácii (stará komunikácia medzi obcami),
  - v prepojení Zohor (mimoúrovňové križovanie s traťou ŽSR) – Kamenný Mlyn.

Cyklotrasy sú navrhované v súlade s ÚPN regiónu BSK (bod 8.31 8.30.3, 8.30.4 v časti I.), kde sú označené nasledovne:

- Malokarpatská cyklotrasa (003) – Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Jablonové – Pernek – Kuchyňa – Rohožník – Sološnica – Plavecké Podhradie, Plavecký Mikuláš, hranica BSK s TTSK (národná, CZT 003)
- Záhorácka cyklotrasa (024) – Devín – Devínske jazero – Zohor – Láb – Malacky – Gajary – Malé Leváre, Veľké Leváre – Závod, hranica BSK s TTSK (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) a v „Zmenách a doplnkoch č. 7“.

>> Všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly C.9 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>

### V prevádzke miestnych ciest v obci

- Ostatné miestne komunikácie v obci sú riešené

- s funkciou C3 – obslužnou prístupovou, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej prevádzkovej potreby v kategóriách min. MOU 7,0/30
- s funkciou D1 – obytná ulica, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej prevádzkovej potreby.
- Parametre cestných komunikácií, ako aj dopravné napojenia na nadradený komunikačný systém navrhovať v súlade s STN 73 6110 a STN 73 6102

### Statická doprava

- Formou parkovania na uliciach obytnej funkcie len na vyhradených parkoviskách, na pozemkoch rodinných domov sa požaduje zabezpečiť dve odstavné miesta pre osobné vozidlá.
- 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.

### Všeobecné podmienky pre ďalšie stupne PD

- 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
- 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 neprejazdne. 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 (čiaru 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. 2,0 m od hrán zväčša pojazdnej 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, prináležiacim k jednotlivým objektom – pri stanovovaní potrebného počtu parkovacích miest vychádzať z požiadaviek STN 736010 (zmena 1, 2), navrhované parkovacie státiá musia vyhovovať skupine O1 (STN 73 6056).
- Jednotlivé vedenia inžinierskych sietí, ktoré budú napájané na existujúce vedenia IS a budú umiestnené v súbehu s novovybudovanými komunikáciami, ukladať v chodníku alebo zelenom pásy 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

>> *Pôvodný text kapitoly C.10 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly C.10 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>*

### 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

- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (najmä §31) 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.  
Upozornenie: Rozvojové lokality pozdĺž priesakového kanála ľavostrannej ochrannej hrádze vodného toku Malina sú v zmysle ust. § 2 ods. 5 písmeno a) bod 4 zákona č.7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, povodňou ohrozeným územím, t.j. že môžu byť zaplavené pri poruche, resp. havárii ochrannej hrádze Maliny, alebo pri prekročení projektovaných parametrov ochrannej hrádze Maliny (kóta koruny ľavostrannej ochrannej hrádze Maliny 144,30 m. n. m Bpv).
- 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) 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 rozvodu 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.
- Všetky novobudované vodovodné rady realizovať na verejných pozemkoch, prípadne so súhlasom prevádzkovateľa na súkromných pozemkoch s verejným prístupom.
- 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 zokruhovať 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 zvýšené 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 Zákonom 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
- Kanalizačnú sieť v 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 striktne oddeliť od splaškovej kanalizácie
- Odvedenie a čistenie odpadových splaškových vôd riešiť spoločne s pokrytím celej zóny vybudovaním vnútroareálovej gravitačnej splaškovej kanalizácie s odvedením do spoločnej čistiarne 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 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. Povolný 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 mimo zastavaných území obcí a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v 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.
  - v jednotlivých rozvojových lokalitách riešiť systém odvádzania vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) - voda z povrchového odtoku rozvojových plôch sa principiálne musí zadržiavať v rámci vlastného riešeného územia (na základe vykonania inžiniersko – geologického prieskumu, vrátane hydrogeologického posúdenia, sa vyhodnotí disponibilná vsakovacia schopnosť podložia jednotlivých rozvojových lokalít)

V prípade nevhodných hydrogeologických podmienok na vsakovanie dažďových vôd (preukázaných IGP) je možné vypúšťať z jednotlivých rozvojových lokalít do sústavy odvodňovacích kanálov maximálne 5 % povolený odtok z návrhovej zrážky s periodicitou 0,5 trvaním 15 min. pri koeficiente odtoku 0,5. Nadlimitný odtok požadujeme zadržať v retenčných objektoch s priebežným povoleným odtokom. Retenčné objekty požadujeme dimenzovať na návrhovú zrážku s periodicitou 0,05 trvaním 15 min. a pri koeficiente odtoku z konkrétnej plochy.

## Energetika

### Zásobovanie elektrickou energiou

- V nadväznosti na plánovaný rozvoj 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.
- 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 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 navrhnúť podľa potrieb nové zdroje.
- 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.
- Zvýšenie dodávky elektrickej energie podľa požiadavky technologickej náročnosti investorského zámeru bude zabezpečené 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.
- Realizovať plynifikáciu 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 rátane výmeny výplní 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.
- 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 požiarnej ochrany

- 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),
- Problematicu požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty riešiť v zmysle platných STN v následných podrobnejších stupňoch PD 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.
- 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 zataženej 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)
- 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.

### 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.

- *Koncepciu 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**

- *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 triedený zber odpadu.*

## **C.11 REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

**>> Za pôvodný text kapitoly C.11 sa dopĺňa nasledovný text: >>**

### **Ochrana pred zmenou klímy**

- Realizovať adaptačné opatrenia, vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (kapitola č. 8.3 Sídlné prostredie, tabuľka 15), najmä:

#### **Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:**

- Koncipovať urbanistickú štruktúru mesta tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu
- Zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest

- Zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnú izoláciu, tienenie transparentných výplní otvorov
- Podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre
- Zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam
- Vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov, cyklistov v meste
- Zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov v intraviláne aj extraviláne sídiel
- Zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam
- Vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny

#### Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchríc

- Zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločenstiev drevín v extravilánoch miest a obcí
- Zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
- Zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť v blízkosti elektrického vedenia
- Zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran

#### Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha

- Podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
- Zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
- V menších obciach podporovať výstavbu domových čistiarní odpadových vôd
- V prípade, že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť opatrenia voči riziku lesných požiarov
- Samosprávy by mali podporovať a pokiaľ možno zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov

#### Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok

- V prípade, že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť udržiavanie a rozširovanie plochy prírody blízkyh lesov, resp. prirodzených lesov
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu, ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obcí
- Zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest
- Zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí
- V prípade, že samospráva vlastní lesy, zabezpečiť udržiavanie siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou a rozrušovať nepotrebné lesné cesty
- Usmernenie odtoku pomocou drobných hydrotechnických opatrení
- Zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii, zosuvom pôdy.

**>> Všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly C.11 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>**

### 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.
- Postupovať ďalej v komplexnej plynifikácii obce.
- 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. Sídelné 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.

## Ochrana vôd

- 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 vodoprávného 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.
- 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 mimo zastavaných území obcí a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v 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.
- 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 tretou 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 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 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

- *Rešpektovať záväzné regulatívy v oblasti odpadového hospodárstva stanovené záväznou časťou ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja najmä:*
  - *podporovať 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.*
- *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*
- *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).

## 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

>> Pôvodný text kapitoly C.12 sa nemení ani nedopĺňa. Ochranné pásma a iné obmedzenia z kapitoly C.12 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>

### • Doprava letecká

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

**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**

- vysokotlakový plynovod DN 700
- nefunkčný expedičný plynovod DN200 PN40 s ochranným pásmom (OP) 1m na každú stranu od jeho osi, v ktorom sa neodporúča umiestňovať stavby; výkopové a zemné práce v rozsahu OP je potrebné vykonávať ručne za dodržania podmienok platnej STN. Pred vykonaním zemných prác v uvedenom OP spoločnosť NAFTA a.s. na požiadanie poskytne dostupné informácie o umiestnení potrubia v teréne, potrebné na jeho vyhľadanie a vytýčenie  
V OP spoločnosť NAFTA a.s. na požiadanie poskytne dostupné informácie o umiestnení potrubia v teréne potrebné na jeho vyhľadanie a vytýčenie, v prípade výkopových prác v OP nefunkčného plynového potrubia je potrebné tieto práce vykonávať ručne za dodržania podmienok platnej STN.

**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 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 staniaciach so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa, lokalizovaných v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ 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.
- **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.

### 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. s predĺženom dobou platnosti rozhodnutia do 14.5.2020. – prieskumné územia 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 rajónu „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 Karpát 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 nesusúvislými polohami ílov. Depresia predstavuje významnú akumuláciu podzemných vôd s možnosťami odberu 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 dopĺňajúceho exploatačného systému, s možnosťou zásobovania obce Zohor i širšieho okolia južnej časti Záhoria pitnou vodou.  
 \* V zmysle rozhodnutia o určení ochranných pásiem vodárenského zdroja č. Vod/211-R-14/1958 zo dňa 09.12.1986 (Zohor – vodný zdroj Z-1A“), sa v druhom II. stupni rozvoj sídiel môže uskutočniť na základe ÚPN, ktorý musí byť v súlade s požiadavkami na ochranu povrchových a podzemných vôd v ochrannom pásme.

## C.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> 1. a 8. odrážka časti „Záväzné regulatívy pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby – nové rozvojové plochy“ pôvodného textu kapitoly C.13 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený **podfarbením**): >>

- B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B16, (B17), B18, B19, B20, (B23), (B24), **B25**: Plochy rodinných domov

- **A1, A2: Zmiešané plochy poľnohospodárskej výroby a rekreácie (agroturistika)**

>> 1. tabuľka za časťou „Záväzné regulatívy pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby – nové rozvojové plochy“ pôvodného textu kapitoly C.13 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplňený text je vyznačený podfarbením): >>

**Regulatívy pre regulačné bloky č. B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B16, (B17), B18, B19, B20, (B23), (B24), B25: 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>                                                                                     | 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)<br>rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy<br>šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská<br>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<br>poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - 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>                                                                                   | bývanie v bytových domoch<br>občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití<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>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>                                                                | dodržiavať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou ulicou<br>stanoviť jednotný architektonický ráz objektov<br>dodržiavať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 12 m<br>dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiar<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<br>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 oplotenia) |
| <b>Max. výška oplotenia pozemkov pre RD:</b>                                                         | max. 2,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Výška zástavby:</b>                                                                               | max. 2 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | v rámci priestorového usporiadania rozvojových lokalít B14, B16 a (B23) rešpektovať 5,0 m pobrežný                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>pozemok od brehovej čiary priesakového kanála ochrannej hrádze Maliny v zmysle ust. § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov (do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň, z dôvodu zabezpečenia prístupu a manipulácie ťažkých mechanizmov správcu toku k údržbe koryta)</p> <p>Upozornenie: vzhľadom na všeobecne vysokú hladinu podzemnej vody (podmáčané územie), budú s výstavbou v rozvojových lokalitách B14, B16 a (B23) súvisieť vyvolané investície (opatrenia), napr. lokálne dosypávanie terénu pod objektmi (blízkosť lokalít pri priesakovom kanáli neumožňuje odvádzanie podzemných vôd do priesakového kanála- výška hladiny podzemnej vody totožná s hladinou v priesakovom kanáli)</p> <p>v rámci priestorového usporiadania rozvojových lokalít B13 a B25 rešpektovať ochranné pásmo (OP) 1m nefunkčného expedičného plynovodu DN200 PN 40 na každú stranu od jeho osi, v ktorom sa neodporúča umiestňovať stavby, výkopové a zemné práce, v rozsahu OP, je potrebné vykonávať ručne za dodržania podmienok platnej STN. Pred vykonaním zemných prác v uvedenom OP spoločnosť NAFTA a.s. na požiadanie poskytne dostupné informácie o umiestení potrubia v teréne, potrebné na jeho vyhľadanie a vytýčenie. – uvedené obmedzenie stratí opodstatnenie v prípade prerušenia plynovodu v lokalitách B13 a B25</p> <p>zabezpečiť etapizáciu výstavby v rámci povolovacích 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 kapitoly č. A.-F.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

>> 1. tabuľka za časťou „Záväzné regulatívy pre územie existujúcej zástavby – stabilizované územie obce“ pôvodného textu kapitoly C.13 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

#### 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 špeciálností, krajčírsky 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 kultúrne-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. 450 650 m <sup>2</sup> pre RD s 1 2 b. j. + 200 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.<br>Regulatív sa vzťahuje len na výstavbu RD s viac ako 1 b. j.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zastavovacie podmienky pre RD:</b>     | dodržiavať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou ulicou<br>nadviazať na prevažujúci architektonický ráz objektov existujúcej zástavby<br>v existujúcej zástavbe (v prielukách alebo pri nahradení pôvodných objektov)<br>nadviazať na existujúcu stavebnú čiaru danú okolitou zástavbou<br>v novej zástavbe dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiar<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<br>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 v max. počte 1 RD za existujúcim RD |
| <b>Max. výška oplot. pozemkov pre RD:</b> | max. 2,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>           | max. 0,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Koeficient zelene:</b>                 | min. 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

>> 1. odrážka časti „Záväzné regulatívy pre nezastavané územie“ pôvodného textu kapitoly C.13 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>

- k, K1, K2, K3, K4, K5, K6: 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.

>> 1. tabuľka za časťou „Záväzné regulatívy pre nezastavané územie“ pôvodného textu kapitoly C.13 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>

**Regulatívy pre regulačné bloky č. k, K1, K2, K3, K4, K5, K6: 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.                                                                                                                             |

>> Vo všetkých tabuľkách pôvodného textu kapitoly C.13 platného ÚPN sa v časti „Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch“ za text stĺpca „neprípustné“ dopĺňa nasledovný text: >>

občianska vybavenosť - ubytovacie zariadenia kategórie turistická ubytovňa a chatová osada (podľa Vyhlášky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú kvalifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried), jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov, ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky (podľa §1 ods. 2 bod n, o, s Vyhlášky č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia), okrem existujúcich zariadení.

## **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**

>> Pôvodný text kapitoly D.1 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy z kapitoly D.1 platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>

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**

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

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

>> Pôvodný text kapitoly D.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>

## **E. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

>> Pôvodný text kapitoly E. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné vysvetlivky z kapitoly E. platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>

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:

## E.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PREVZATÉ ZO SCHVÁLENÝCH ÚPD

**>> 2. odrážka 1. odseku textu časti „Verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN regiónu BSK“ pôvodného textu kapitoly E.1 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- 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)
  - Cyklistické, pešie a turistické trasy – cyklotrasa v koridore preložky cesty III/1105 (vrátane cyklolávk).

## E.2 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY NAVRHNUTÉ ÚPN OBCE

**>> 2. odrážka textu „Dopravná a technická vybavenosť“ časti „V rámci katastrálneho územia obce“ pôvodného textu kapitoly E.2 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- Miestne komunikácie
  - Miestne komunikácie na pozemkoch parc. č. KN-C 14370/2, 23618 23622 a parc. č. KN-E 14370/1, 14232, 14371, 14373, 14559/1, 14559/901, 14778, 14560/1, 587/1, 2525, 2526/1, 2079, 2114, 2129, 2069, 7798/1, 2602/1, 3819/1, 14560/1, 14371.

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.

**>> 4. odrážka textu „Občianska vybavenosť, šport a telovýchova a pohrebiská“ časti „V rámci zástavby obce a jej bezprostrednom zázemí“ pôvodného textu kapitoly E.2 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- Plochy pohrebísk (cintorínov)
  - Plochy existujúceho cintorína a domu smútku (časť s nevysporiadanými pozemkami) na pozemkoch parc. č. KN-C 505/2, 505/1, 2691/2 a KN-E 509
  - Plošný rozvoj cintorína s priestorom nového vstupu a rozšírením parkoviska – C1 na pozemkoch parc. č. KN-E 2821, 2827, 2824

Poznámka: Podrobný popis pozemkov pre plochy pohrebísk vyplýva z potreby obce vysporiadať tieto pozemky (najmä pozemky v správe Slovenského pozemkového fondu). Pozemky sú označené aj v grafickej časti.

**>> 6. odrážka textu „Dopravná a technická vybavenosť“ časti „V rámci zástavby obce a jej bezprostrednom zázemí“ pôvodného textu kapitoly E.2 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený text je vyznačený podfarbením): >>**

- Zastávky HD a súvisiace zariadenia
  - Autobusová zastávka pri železničnej stanici na pozemku KN-E parc. č. 1910/901
  - Bike and Ride (prístrešok pre bicykle) na pozemku KN-E parc. č. 1910/901, 1911
  - Cykloturistická stanica Bikesharing (Eurovelo 13) na pozemku KN-E parc. č. 1911, 1912/1.

**>> Zoznam verejnoprospešných stavieb z kapitoly platného ÚPN, súvisiaci so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>**

### V rámci zástavby obce a jej bezprostrednom zázemí

#### Dopravná a technická vybavenosť

- Miestne komunikácie

- Miestne komunikácie v nových rozvojových plochách (šírkové usporiadanie a presnú polohu určí ďalší stupeň PD)
- Káblové vedenia VN 22 kV uložené v zemi (presnú polohu určí ďalší stupeň PD)

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

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

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

*>> Pôvodný text kapitoly G. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné vysvetlivky z kapitoly G. platného ÚPN, súvisiace so „Zmenami a doplnkami č. 7“, uvádzame informatívne: >>*

*Záväznú časť „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov tvoria:*

- grafická časť – výkresy č. 2, 3:
  - 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.*