



**ZMENY A
DOPLNKY Č.1
ÚZEMNÉHO
PLÁNU OBCE
ČÁRY
NÁVRH**



ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČÁRY návrh

Obstarávateľ:

Obec Čáry

Poverený obstarávaním:

Anna Javorková

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 291

Zhotoviteľ:

EKOPLAN PRO, s.r.o.

www.eko-plan.sk

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:

Celková koncepcia a urbanizmus: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Demografia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Environmentálne aspekty: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD., Ing. Marta Copláková

Dátum spracovania:

august 2022

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	6
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť	7
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	15
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch	
3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	

3.3	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	
3.4	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	
3.5	Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt	
3.6	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	
3.7	Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9	Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	
3.10	Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11	Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny	
3.12	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
4.	Príloha - úplné znenie záväznej časti.....	18

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) - **bez zmien**
- Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – v mierkach 1: 2880 (výkres č. 2), 1: 10 000 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 4)
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 5)
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 6)
- Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepôdohospodárske účely, v mierke 1: 2880 (výkres č. 7)

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Čáry sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.12, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na dopĺňané rozvojové plochy, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.7, 3.8, 3.10. V prílohe je pre lepšiu prehľadnosť text záväznej časti v úplnom znení (z dôvodu, aby regulatívy pre dopĺňané plochy, ako aj názov verejnoprospešnej stavby, boli explicitne uvedené priamo v dokumentácii zmien a doplnkov č. 1).

V grafickej časti sú v jednotlivých výkresoch vyznačené:

- navrhované rozvojové plochy doplnkov D1, D2, D3, D4, D5 a ich navrhované funkčné využitie
- súvisiace návrhy verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia
- navrhovaná rozvojová plocha zmeny Z1 a jej navrhované funkčné využitie
- verejnoprospešná stavba č. [4] (podľa definície v doterajšej ÚPD), nová verejnoprospešná stavba č. [11]
- navrhovaná hranica zastavaného územia obce
- lokality odňatia poľnohospodárskej pôdy, vrátane druhu pozemkov

V grafickej časti sú zmeny a doplnky zakreslené na priesvitkách, vo výkresoch č. 2 - 7. Podklad priesvitiek predstavujú jednotlivé výkresy v pôvodnom znení. Priesvitky s podkladom sú vyhotovené v integrovanom tlačovom výstupe (výkres so zosvetleným podkladom).

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 1 obsahuje:

- doplnenie rozvojových plôch D1, D4, D5 pre rozšírenie obytného územia

- doplnenie rozvojových plôch D2, D3 pre rozšírenie výrobného územia
- rozvojovú plochu zmeny Z1, ktorou sa vyčleňuje v obytnom území plocha verejnej zelene, oproti areálu materskej školy
- priemet aktuálnej legislatívy, resp. legislatívnych zmien a doplnenie aktuálnych demografických údajov

V súvislosti s návrhom rozvojovej plochy doplnku D5 sa navrhuje doplnenie príslušného dopravného a technického vybavenia; ostatné dopĺňané rozvojové plochy je možné obslúžiť existujúcim dopravným a technickým vybavením.

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Obstaranie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Čáry vyvolali požiadavky vlastníkov pozemkov, ako aj požiadavky obce na doplnenie rozvojových plôch na výstavbu a na zmenu funkčného využitia.

Ďalej bolo potrebné do územnoplánovacej dokumentácie premietnuť aktuálne demografické údaje, legislatívne zmeny (zmeny definície ochranných pásiem).

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Čáry bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Čároch č. 2/2019 dňa 31. 05. 2019.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna. Navrhované zmeny a doplnky vychádzajú zo založenej koncepcie a vhodným spôsobom ju dopĺňajú.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 1 územnoplánovacej dokumentácie je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Čáry, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Čároch č. 1/2018 zo dňa 09. 02. 2018.

2. Riešenie územného plánu - smerná časť

2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Po schválení ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

Bez zmien

(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Doplňa sa nový text a tabuľka, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období:

Z aktualizácie demografických údajov vyplýva, že v období rokov 2017 - 2020 sa udržiaval stabilný počet obyvateľov obce, bez väčších výkyvov. Vyrovnaný je prirodzený pohyb aj migračný pohyb. V sledovanom období bol zaznamenaný mierny migračný prírastok 6 osôb, pri priaznivom pomere prisťahovaných a odsťahovaných (84 : 78). Migračný prírastok odráža záujem o bývanie v obci a odôvodňuje potrebu ďalšieho rozšírenia obytného územia.

Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2017 – 2020

Rok	narodení	zomrelí	prisťahovaní	odsťahovaní	bilancia	Počet obyvateľov k 31.12.
2017	14	9	23	20	+8	1309
2018	10	13	17	23	-9	1300
2019	9	11	26	23	+1	1301
2020	16	17	18	12	+5	1306
Spolu	49	50	84	78		

Zdroj: ŠÚSR

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Bez zmien

(Zmeny a doplnky č. 1 nemajú vplyv na navrhovanú koncepciu priestorového usporiadania)

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Určenie funkčných územných zón sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Rozvojové plochy doplnkov D1, D4, D5, **navrhované v zmenách a doplnkoch č. 1**, sa zaraďujú do obytného územia (do priestorového celku B1). Rozvojové plochy doplnkov D2 a D3, **navrhované v zmenách a doplnkoch č. 1**, predstavujú rozšírenie existujúceho výrobného areálu a zaraďujú sa do výrobného územia (do priestorového celku V1). Zmenou Z1 sa vyčleňuje v obytnom území plocha verejnej zelene, oproti areálu materskej školy.

Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 1

Označenie rozvoj. plochy	Výmera v ha	Funkčná územná zóna
D1	0,4467	obytné územie
D2	0,3265	výrobné územie
D3	0,3220	výrobné územie
D4	0,7119	obytné územie
D5	0,5822	obytné územie
Z1	0,1039	obytné územie – verejná zeleň

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B1) sa vymedzenie územia dopĺňa o nasledovný text:

- navrhované rozvojové plochy doplnkov D1, D4, D5

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1 sa vymedzenie výrobného územia V1 dopĺňa o nasledovný text:

- navrhované rozvojové plochy doplnkov D2, D3

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území

Na konci podkapitoly 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa text a tabuľka:

V zmenách a doplnkoch č. 1 sa pre bývanie v rodinných domoch navrhujú rozvojové plochy doplnkov D1, D4, D5 s celkovou kapacitou 13 rodinných domov. Pri predpokladanej obľožnosti 3,0 obyvateľa (ukazovateľ použitý v doterajšej ÚPD) dôjde k nárastu počtu obyvateľov o 39 obyvateľov.

Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu podľa rozvojových plôch – podľa zmien a doplnkov č. 1

Označenie rozvojovej plochy	Počet bytových jednotiek	Etapa
D1	4	I.
D4	5	I.
D5	4	I.
Spolu	13	

Na konci podkapitoly 2.7.3 Výroba sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 1 sa počíta s rozšírením menšieho výrobného areálu (kovošrotu) na severnom okraji obce o rozvojové plochy doplnkov D2 a D3.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Dopĺňa sa vymedzenie zastavaného územia o nasledovný text:

- nové rozvojové plochy doplnkov D1, D2, D3, D5 (navrhované v zmenách a doplnkoch č. 1)

(Poznámka: Rozvojová plocha doplnku D4 a zmeny Z1 sú súčasťou zastavaného územia obce)

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom:

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - 25 m od osi vozovky cesty II. triedy
 - 20 m od osi vozovky cesty III. triedy

Definícia ochranného pásma cintorína sa nahrádza nasledovným textom:

- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)

(Poznámka: Na rozvojové plochy doplnkov D1-D5 sa vzťahujú ochranné pásma podľa doterajšej ÚPD.)

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

Bez zmien

(Na rozvojové plochy doplnkov D1-D5 sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Bez zmien

(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability)

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text:

Rozvojová plocha doplnku D5 bude dopravne obsluhovaná z navrhovanej upokojenej cesty funkčnej triedy D1, ktorá vznikne úpravou a spevnením existujúcej poľnej cesty. Ostatné dopĺňané rozvojové plochy sú dopravne obslúžiteľné z existujúcich miestnych ciest.

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Návrh zmien a doplnkov č. 1 vyvolá minimálne nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojových plochách doplnkov D1 – D5. Priemerná potreba vody Q_p , vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 1, bude 0,061 l/s.

Tab. Bilancia prírastku potreby vody – podľa zmien a doplnkov č. 1

	Návrh. potreba vody
Ročná potreba vody (m^3/r)	1922 m^3/r
Priemerná potreba vody Q_p (l/s) = 135 l/osoba/deň (= 135 x 39 l/deň)	5265 l/deň = 0,061 l/s
Max. denná potreba vody Q_d (l/s) $Q_d = Q_p \times k_d$ (1,6)	0,098 l/s
Max. hodinová potreba vody Q_h (l/s) $Q_d \times k_h$ (1,8)	0,176 l/s

(Poznámka: Výpočet potreby vody je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií.)

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Návrh zásobovania pitnou vodou sa dopĺňa nasledovný text:

Pre zásobovanie rozvojovej plochy doplnku D5 pitnou vodou je potrebné vybudovanie rozvodného potrubia. Rozvojové plochy doplnkov D1 – D4 budú zásobované z existujúcich rozvodov vody.

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet množstva splaškových odpadových vôd sa dopĺňa nasledovný text:

Priemerné denné množstvo splaškových odpadových vôd, vyplývajúce z kapacít rozvojových plôch podľa zmien a doplnkov č. 1, bude zhodné s vypočítanou potrebou vody $Q_p = 0,061$ l/s.

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Návrh odvádzania splaškových vôd sa dopĺňa nasledovný text:

Pre odkanalizovanie rozvojovej plochy doplnku D5 sa navrhuje vybudovanie stoky gravitačnej kanalizácie. Rozvojové plochy doplnkov D1 – D4 budú odkanalizované gravitačnou kanalizáciou, plánovanou v doterajšej ÚPD.

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Na základe kapacít rozvojových plôch doplnkov D1 – D5, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 1, bude prírastok spotreby elektrickej energie 62 kW. Tieto nároky budú pokryté z príslušných existujúcich transformačných staníc TS 59-2, TS 59-3, TS 59-4 (bez potreby zvýšenia ich výkonu).

Tab. Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 1

Označenie rozvojovej plochy	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
D1	4 b.j.	13
D2	–	10
D3	–	10
D4	5 b.j.	16
D5	4 b.j.	13
Spolu		62

(Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku v rodinných domoch, pri koeficiente súčasnosti $\beta = 0,3$.)

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Na základe kapacít rozvojových plôch doplnkov D1 – D5, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 1, bude prírastok ročnej spotreby zemného plynu 31 525 m³/rok.

Tab. Rekapitulácia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 1

Označenie rozvojovej plochy	Kapacita	Max. hodinový odber zemného plynu Q _H (m ³ /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q _R (m ³ /rok)
D1	4 b.j.	5,6	9700
D4	5 b.j.	7	12125
D5	4 b.j.	5,6	9700
Spolu		18,2	31525

(Poznámka: Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok SPP, kde $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$.)

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom, v stati Návrh riešenia zásobovania plynom sa dopĺňa nasledovný text:

Pre zásobovanie rozvojovej plochy doplnku D5 zemným plynom sa navrhuje vybudovanie strednotlakového plynovodu. Rozvojové plochy doplnkov D1, D4 je možné napojiť z existujúcej plynárenskej siete. V prípade rozvojových plôch doplnkov D2, D3, určených pre rozšírenie výrobného územia, sa s napojením na plynovod nepočíta.

(Poznámka: doterajšie riešenie v podkapitolách 2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete a 2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany sa vzťahuje aj na rozvojové plochy navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 1.)

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD nie je potrebné navrhnuť nové opatrenia starostlivosti o životné prostredie, nad rámec pôvodne navrhovaných opatrení)

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)

2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch doplnkov D1, D4, D5 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy o celkovej výmere 1,3394 ha. Rozvojové plochy doplnkov D2 a D3 sú lokalizované na pozemkoch, ktoré sú podľa KN evidované ako ostatné plochy, taktiež značnú časť rozvojovej plochy D4 tvoria zastavané plochy. Uvedené rozvojové plochy, ako aj časť rozvojovej plochy D4 preto nie sú zaradené do bilancie záberov poľnohospodárskej pôdy. Na najkvalitnejšiu pôdu v danom katastrálnom území v zmysle Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. zasahujú rozvojové plochy doplnkov D4, D5. Celá rozvojová plocha D4 sa však nachádza v zastavanom území obce, ostatné dopĺňané rozvojové plochy na zastavané územie nadväzujú. Rozvojová plocha doplnku D5 počítá so stavebným využitím pozemku vo výlučnom vlastníctve obce.

V prípade rozvojovej plochy zmeny Z1 nedôjde k novým záberom poľnohospodárskej pôdy.

Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 1

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP spolu v ha	Z toho			Užív. PP	Vybud. hydrom zariad.	Čas. etapa realiz	Iná inform.
					Skupina BPEJ	výmera ha	z toho v ZÚO				
D1	Čáry	bývanie	0,4467	0,4467	0194005 /8.	4,5650	4,5650	FO	–	I.	
D4	Čáry	bývanie	0,7119	0,3105	0119002 /1.	0,3105	0,3105	FO	–	I.	
D5	Čáry	bývanie	0,5822	0,5822	0102002 /2.	0,5822	0,5822	obec	–	I.	
Spolu				1,3394							

Vysvetlivky: ZÚO = zastavané územie obce

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Bez zmien

(Zmeny a doplnky č. 1 vzhľadom k ich minimálnemu rozsahu neprinášajú žiadne environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)

3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

V podkapitole Zásady organizácie územia sa predposledná odrážka dopĺňa tak, že znie nasledovne:

- rešpektovať ako nezastavateľné plochy navrhované plochy sídelnej verejnej zelene s oddychovou funkciou, vrátane rozvojovej plochy zmeny Z1

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1 sa vymedzenie územia dopĺňa o novú odrážku s nasledovným textom:

- navrhované rozvojové plochy doplnkov D1, D4, D5

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1 sa vymedzenie územia dopĺňa o novú odrážku s nasledovným textom:

- navrhované rozvojové plochy doplnkov D2, D3

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Bez zmien

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Doplňa sa nová odrážka s nasledovným textom:

- nové rozvojové plochy doplnkov D1, D2, D3, D5 (navrhované v zmenách a doplnkoch č. 1)

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom:

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - 25 m od osi vozovky cesty II. triedy
 - 20 m od osi vozovky cesty III. triedy

Definícia ochranného pásma cintorína sa nahrádza nasledovným textom:

- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)

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

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Doplňa sa nová odrážka s nasledovným textom:

- [11] verejná zeleň

(Poznámka: V zmenách a doplnkoch č. 1 sa ďalej aplikuje verejnoprospešná stavba č. [4] – v zmysle jej definície podľa doterajšej ÚPD.)

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

Bez zmien

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

4. Príloha - úplné znenie záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 1

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 1

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:

- novou výstavbou zachovať a podporiť kompaktný charakter zastavaného územia, ako aj charakteristický šošovkovitý pôdorys obce
- situovaním novej zástavby rozvinúť pôsobenie hlavných kompozičných osí
- rešpektovať limity prírodného charakteru (vodné toky)
- zachovať pôvodné zastavovacie štruktúry a rešpektovať vidiecky charakter zástavby
- uskutočniť komplexnú revitalizáciu centrálnej zóny obce, s úpravami a dotvorením verejných priestranstiev
- navrhovanú uličnú sieť podľa možností zokruhovať a prepojiť s existujúcou uličnou sieťou
- povoľovať len výstavbu samostatne stojacich objektov a nepovoľovať skupinové formy zástavby, ako napr. radovú zástavbu
- samostatne stojace rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m²
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- dodržať tvar striech rodinných domov vo vymedzenej centrálnej zóne obce: sedlové strechy, so sklonom od 35° do 50°
- konštrukcie oplatení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- novú výstavbu v rámci rozvojových plôch povoľovať v nadväznosti na existujúcu zástavbu tak, aby nedošlo k vytváraniu stavebných enkláv vzdialených od existujúcej zástavby
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- pre rozvojové plochy č. 1, 2, 3 je pred povoľovaním výstavby potrebné vypracovanie podrobnejších urbanistických štúdií
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania

Z hľadiska funkčného využívania sú záväzné nasledovné zásady:

- rozvoj územia orientovať hlavne na obytné funkcie
- nové plochy pre bývanie rovnomerne rozložiť do viacerých lokalít
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- vo výrobnom území lokalizovať len výrobné prevádzky bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- hospodársky dvor na severnom okraji obce a navrhované rozvojové plochy č. 5 a 6 využívať hlavne na ľahkú nepoľnohospodársku výrobu typu remeselno-výrobných služieb, stavebníctva, podnikateľských aktivít, agroturistiky
- umožniť využívanie výrobného areálu bane na priemyselnú výrobu, sklady a logistiku, remeselno-výrobné prevádzky, výrobné služby
- v bezprostrednom susedstve zariadení občianskej vybavenosti vylúčiť drobnochov hospodárskych zvierat
- vo vymedzenej centrálnej zóne obce vylúčiť lokalizáciu remeselno-výrobných prevádzok
- rozvoj cestovného ruchu orientovať na agroturistiku a cykloturistiku
- agroturistiku rozvíjať v hospodárskom dvore na severnom okraji obce
- dobudovať futbalové ihrisko (tribúny a prevádzkové zázemie)
- umožniť extenzívne rekreačné aktivity v krajinnom prostredí (cykloturistika, pešia turistika)
- rešpektovať ako nezastavateľné plochy navrhované plochy sídelnej verejnej zelene s oddychovou funkciou, vrátane rozvojovej plochy zmeny Z1
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška zástavby

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálnu výšku zástavby je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím. Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia.

- 1 nadzemné podlažie – v rekreačnom území R1

- 2 nadzemné podlažia – v obytnom území B1, zmiešanom území BV1 a vo výrobnom území V1
- 3 nadzemné podlažia – vo výrobnom území V2 a v prípade bytových domov v obytnom území B1

Maximálna intenzita využitia

Intenzita využitia je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre zastavané územie obce a jeho navrhované rozšírenie. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 40% – v obytnom území B1, v zmiešanom území BV1, vo výrobnom území V1, V2
- maximálne 10% – v rekreačnom území R1

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

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 stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. n) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k funkčnej územnej zóne (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové celky, ktoré sú v komplexnom výkrese vymedzené grafickou značkou príslušného plošného javu alebo javov. V textovej časti sú priestorové celky definované názvom a kódom (napr. B1).

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1

Charakteristika:

- V obytnom území B1 sa predpokladá zachovanie existujúcej zástavby prevažne rodinných domov, ako aj rekonštrukcia rodinných domov (vrátane rozširovania, nadstavieb). Sú tu prípustné prevádzky základnej občianskej vybavenosti a drobné remeselné prevádzky v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní limitu pre zastavanú plochu. Okrem vymedzených nových rozvojových plôch je výstavba nových objektov možná ako náhrada existujúcich objektov a na vyznačených voľných prielukách. Plochy občianskeho vybavenia využívané pre nekomerčnú vybavenosť sú záväzne určené len pre túto funkciu.

Vymedzenie územia:

- existujúca obytná zástavba v zastavanom území obce, voľné prieluky
- navrhované rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4
- navrhované rozvojové plochy doplnkov D1, D4, D5
- v legende komplexného výkresu obytnému územiu B1 zodpovedajú grafické značky plošných javov:
 - plochy bývania
 - plochy bývania – návrh
 - plochy občianskeho vybavenia

Piradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť - miestneho významu (nevýrobné služby komerčné a sociálne, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, administratíva, školstvo, zdravotníctvo, kultúra, cirkev) do 200 m² zastavanej plochy (neplatí pre existujúce prevádzky, ktoré túto výmeru presahujú)
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len remeselné prevádzky a výrobné služby do 200 m² zastavanej plochy a mimo centrálnej zóny obce
- ihriská a oddychové plochy – pre rezidentov
- bývanie v bytových domoch – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu

- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre zmiešané územie BV1

Charakteristika:

- V zmiešanom území BV1 sa predpokladá lokalizácia podnikateľských aktivít typu remeselno-výrobných prevádzok, výrobných a nevýrobných služieb, ako aj súvisiaceho prechodného (pohotovostného a služobného) ubytovania zamestnancov. Ubytovaciu funkciu je potrebné sústrediť najmä v nadväznosti na existujúce obytné územie a podnikateľské aktivity situovať v kontakte s existujúcim výrobným územím.

Vymedzenie územia:

- navrhovaná rozvojová plocha č. 5
- v legende komplexného výkresu zmiešanému územiu BV1 zodpovedá grafická značka plošných javov:
 - plochy bývania a podnikateľských aktivít – návrh

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **remeselno-výrobné prevádzky, výrobné a nevýrobné služby**
- **prechodné ubytovanie**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť - miestneho významu
- sklady a logistické zariadenia - miestneho významu a len v nadväznosti na existujúce výrobné územie

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie - trvalé
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu

- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1

Charakteristika:

- Výrobné územie V1 výrobných služieb, logistiky a technického vybavenia sa zachováva s možnosťou revitalizácie a intenzifikácie.

Vymedzenie územia:

- bývalý hospodársky dvor na severovýchodnom okraji obce
- výrobné areály KOVOTVAR, v.d., GAMAPLAST, s.r.o., s výnimkou areálu bane (HBP, a.s.)
- navrhované rozvojové plochy doplnkov D2, D3
- v legende komplexného výkresu výrobnému územiu V1 zodpovedá grafická značka plošných javov:
 - plochy výroby, podnik. aktivít a technického vybavenia
 - plochy výroby, podnik. aktivít a technického vybavenia - návrh

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- remeselno-výrobné prevádzky, výrobné a nevýrobné služby (napr. stavebníctvo)
- sklady a logistické zariadenia miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby do 50 veľkých dobytčích jednotiek – len v rámci bývalého areálu PD
- agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov do 10 lôžok
- zariadenia zberu druhotných surovín bez negatívnych vplyvov na životné prostredie (kompostovisko, zberný dvor)
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikmi

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie (okrem prechodného služobného ubytovania)
- šport a rekreácia
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V2

Charakteristika:

- Výrobné územie V2 je určené na priemyselnú výrobu, s vylúčením živočíšnej výroby.

Vymedzenie územia:

- výrobný areál bane - HBP, a.s.
- v legende komplexného výkresu výrobnému územiu V2 zodpovedá grafická značka plošných javov:
 - plochy výroby, skladov a technického vybavenia

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- priemyselná výroba, vrátane ťažby nerastných surovín
- remeselná-výrobné prevádzky, výrobné a nevýrobné služby (napr. stavebníctvo)
- sklady a logistické zariadenia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikateľskými subjektmi
- prevádzky služieb využívané zamestnancami výrobných podnikov (napr. závodná jedáleň)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba
- bývanie (okrem bývania zamestnancov / správcov)
- šport a rekreácia

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1

Charakteristika:

- Existujúci športový areál s futbalovým ihriskom sa zachová, prípadne sa doplní jeho vybavenie

Vymedzenie územia:

- existujúci športový areál
- v legende komplexného výkresu rekreačnému územiu R1 zodpovedá grafická značka plošných javov:
 - plochy športu

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- šport a rekreácia - športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- verejná a vyhradená zeleň, trávne porasty – na podporu oddychových a rekreačných funkcií
- občianska vybavenosť viazaná na objekty športu (služby, verejné stravovanie, kultúra)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

Regulácia funkčného využitia pre zeleň v sídle Z1

Charakteristika:

- Zeleň v sídle nadväzuje na obytné územie. Tvorí ju verejná a vyhradená zeleň, ako aj súkromná zeleň záhrad. Je nevyhnutná pre zabezpečenie kvality životného prostredia, ako aj ekologickej stability územia.

Vymedzenie:

- existujúci cintorín
- bývalý židovský cintorín
- verejná zeleň
- súkromná zeleň záhrad
- v legende komplexného výkresu zeleni v sídle Z1 zodpovedajú grafické značky plošných javov:
 - plochy sídelnej zelene
 - plochy záhrad

Prípustné funkčné využívanie:

- záhrady, vrátane hospodárskych objektov
- verejná zeleň

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- ihriská a oddychové plochy – pre rezidentov, v rámci plôch verejnej zelene
- cintorín, vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb – len na vymedzených plochách
- príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Regulácia funkčného využitia pre voľnú krajinu K1

Charakteristika:

- Územie voľnej krajiny K1 je zalesnené a využívané pre účely lesného hospodárstva. Plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

Vymedzenie územia:

- Ide o lesnú krajinu na pláňavách - plochy lesných porastov, ktoré sa nachádzajú hlavne v severnej časti katastrálneho územia
- v legende komplexného výkresu voľnej krajiny K1 zodpovedá grafická značka plošných javov:
 - plochy lesných porastov
 - plochy lesných porastov – návrh
 - vodné plochy

Prípustné funkčné využívanie:

- lesné porasty

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- lesné a poľné cesty – pre pôdohospodárske činnosti
- menšie hospodárske objekty pre účely lesného hospodárstva – senníky, horáreň / poľ. chata, posedy a pod.
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.
- vodné plochy

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb

Regulácia funkčného využitia pre voľnú krajinu K2

Charakteristika:

- Územie voľnej krajiny K2 je poľnohospodársky využívané - intenzívne ako orná pôda alebo extenzívne ako trvalé trávne porasty. Je naďalej vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov MÚSES.

Vymedzenie územia:

- Ide o oráčinovú rovinnú krajinu na nive a mierne zvlnenú krajinu pahorkatiny, resp. dunových pláňav v južnej a východnej časti katastrálneho územia.
- v legende komplexného výkresu voľnej krajine K2 zodpovedajú grafické značky plošných javov:
 - plochy ornej pôdy
 - plochy trvalých trávnych porastov
 - plochy trvalých trávnych porastov - návrh
 - plochy nelesnej drevinovej vegetácie

Prípustné funkčné využívanie:

- orná pôda
- trvalé trávne porasty
- nelesná drevinová vegetácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie v nevyhnutnom rozsahu (napr. cesty, poľné cesty, odstavné plochy, atď.)
- hospodárske objekty pre účely poľnohospodárskej výroby (napr. senník, poľné hnojisko, kompostovisko)
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.
- lesné porasty

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- zariadenia dennej potreby umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- nové prevádzky obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo situovať primárne v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – cestu II. triedy, cestu III. triedy, železničné trate
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 12(11,5)/50 a vo funkčnej triede B2 a v kategórii C 9,5/70 mimo zastavaného územia
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia
- rezervovať výhľadový koridor pre preložku cesty II/500 mimo zastavané územie – severný obchvat obce Čáry (v zmysle ÚPN regiónu Trnavského samosprávneho kraja)
- v prípade zástavby pri plánovanej preložke cesty II/500 rezervovať dostatočnú šírku dopravného koridoru, najmenej 20 m
- doplnenie komunikačného systému obce o miestne komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných plôch pre výstavbu
- na slepých miestnych komunikáciách, ktoré nie je možné zokruhovať, vybudovať obratiská
- rekonštruovať chodníky pre chodcov pozdĺž cesty II. triedy v zastavanom území obce
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií
- vybudovať cyklistickú trasu Kúty – Čáry, s pokračovaním do Kuklova
- ku každej obytnej a rekreačnej stavbe musí byť zabezpečený riadny prístup, ktorý žiadnym spôsobom nepoškodzuje a neohrozuje cudzí majetok

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich rozvodných a privodných potrubí verejného vodovodu

- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- vybudovať v celej obci splaškovú kanalizáciu s čistením odpadových vôd
- trasy kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- do vybudovania splaškovej kanalizácie vybudovať žumpy a zdržané odpadové vody vyvážať na zneškodnenie do zmluvnej čistiarne odpadových vôd
- rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z., zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“
- prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbeh vedení a komunikácií s vodnými tokmi“
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie (VN a ZVN)
- v zastavanom území realizovať rozvodné elektrické siete káblovými vedeniami v zemi
- v zastavanom území realizovať rozvodné elektrické siete a telekomunikačné siete káblovými vedeniami v zemi
- transformačné stanice v zastavanom území budovať s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo murované) s výkonom do 630 kVA
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov, vrátane tranzitného vysokotlakového plynovodu
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadenia telekomunikačnej infraštruktúry
- vysielacie telekomunikačné zariadenia (s výnimkou WiFi vysielačov) neumiestňovať v zastavanom území ani v jeho navrhovanom rozšírení
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete realizovať zemným vedením
- v existujúcej zástavbe, ako aj v objektoch v nových rozvojových plochách vytvoriť jednoduché úkryty budované svojpomocne v zmysle vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- ukrytie zabezpečiť podľa plánu ukrytia obce na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie alebo v čase vojny a vojnového stavu

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Z hľadiska zachovania kultúrohistorických hodnôt je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- zachovať a chrániť nehnuteľnú národnú kultúrnu pamiatku: dom pamätný Martina Kollára, ľudová stavba z 1. polovice 19. storočia
- zachovať a obnoviť ďalšie architektonické pamiatky a solitéry s historickými a kultúrnymi hodnotami: kostol rímskokatolícky, pomník padlým v I. svetovej vojne, kríž prístenný, sochy sv. Vendelína, sv. Floriána, sv. Jána Nepomuckého, sv. Michala Archanjela, objekty zo zachovanej historickej zástavby so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom (napr. ľudové domy č. 7, 58, 83, 140, 144, 243), kaplnky sv. Huberta a Sedembolestnej Panny Márie, bývalý vodný mlyn
- rešpektovať pôvodnú urbanistickú štruktúru a zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby
- rešpektovať typickú panorámu zástavby s dominantou kostola
- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
 - investor, resp. stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk
 - o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Zásady ochrany a využívania prírodných zdrojov

Z hľadiska ochrany a využívania prírodných zdrojov je potrebné rešpektovať:

- výhradné ložisko 7 Gbely – Dubňanský sloj – lignit s určeným a chráneným ložiskovým územím a dobývacím priestorom pre HBP, a.s. Prievidza
- výhradné ložisko 73 Kúty – zemný plyn, pre organizáciu NAFTA a.s. Bratislava (do riešeného územia zasahuje z k.ú. Kúty)
- prieskumné územie P17/02 Gbely – ropa a horľavý zemný plyn, určené pre organizáciu NAFTA, a.s., s platnosťou do 21. 05. 2020. (zasahuje celé k.ú. Čáry)

Zásady ochrany prírody a krajiny

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať chránené vtáčie územie (SKCHVU016) Záhorské Pomoravie a vylúčiť činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na ciele ochrany v chránenom území
- rešpektovať navrhované európskeho významu SKUEV0904 Gbelský les

Zásady vytvárania územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biocentrum nadregionálneho významu NBc05 Gbelský les
- biocentrá miestneho významu MBc1 Čársky les, MBc2 Malé lúčky, MBc3 Jelšina
- biokoridor regionálneho významu RBk24 Biokoridor rieky Myjavy
- biokoridory miestneho významu MBk1 Čárska Kopánka, MBk2 Smolinský potok, MBk3 Čársky potok, MBk4 Nad Čárami
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: remízky na poľnohospodárskej pôde, líniová zeleň pri poľných cestách, na medziach, lesné porasty v kontakte s potenciálnymi biocentrami, okrem plôch biocentier

Zásady starostlivosti o životné prostredie a vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a vytvárania a udržiavania ekologickej stability je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- zachovať a vytvoriť nárazníkové pásy brehových porastov pozdĺž vodných tokov (mimo zastavaného územia obce)
- zabrániť šíreniu a zabezpečiť odstraňovanie nepôvodných druhov (vrátane agátu bieleho) a inváznych druhov rastlín ohrozujúcich biologickú diverzitu v súlade s §7b zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a s vyhláškou č. 24/2003 Z.z.
- dobudovať prvky územného systému ekologickej stability (biokoridory, biocentrá)
- obmedziť socioekonomické činnosti v lokalitách tvoriacich prvky ÚSES
- udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s funkciou retencie vody v krajine v podobe vsakovacích vegetačných pásov, umiestnených po vrstevniciach
- rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou a revitalizáciou líniovej zelene – stromoradií a alejí
- preferovať extenzívne hospodárenie na enklávach ornej pôdy obkolesených lesnými porastmi
- realizovať vodozádržné úpravy na drobných vodných tokoch
- výsadba protieróznej a pôdoochranej drevinovej vegetácie na ochranu pred veternou eróziou
- revitalizácia a výsadba línii zelene (stromoradií a alejí) a vegetačných pásov pozdĺž účelových komunikácií, poľných ciest, na medziach
- výsadba zelene z miestne pôvodných druhov drevín a zvyšovanie podielu prvkov zelene a prírodných prvkov v zastavanom území obce
- výsadba pásu alebo línie izolačnej zelene na rozhraní zastavaného územia a poľnohospodárskej pôdy
- výsadba aspoň jednostrannej líniovej zelene na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných uliciach
- úplná rekultivácia environmentálnej záťaže (skládky KO)
- uskutočňovať stály monitoring stavu životného prostredia a odstraňovanie prípadných nelegálnych skládok a smetísk
- vybudovať zariadenie na zber triedeného odpadu (zberný dvor)

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Čáry zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce
- existujúcu zástavbu nadväzujúcu na zastavané územie obce, na západnom okraji obce
- nové rozvojové plochy č. 1, 2, 5 (zasahujúce mimo existujúce zastavané územie obce)
- nové rozvojové plochy doplnkov D1, D2, D3, D5 (navrhované v zmenách a doplnkoch č. 1)

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať:

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - 25 m od osi vozovky cesty II. triedy
 - 20 m od osi vozovky cesty III. triedy
- ~~cestné ochranné pásma mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):~~
 - ~~ochranné pásmo cesty II. triedy v šírke 25 m (od osi vozovky)~~
 - ~~ochranné pásmo cesty III. triedy v šírke 20 m (od osi vozovky)~~
- ochranné pásmo železnice (dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

Z hľadiska ochrany trás (nadradeného) technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 400 kV – 25 m
 - 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásma vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásma elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
 - 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
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásma plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm
- bezpečnostné pásma plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území
- 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
- 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásma vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov):
 - 1,5 m (priemer potrubia do 500 mm vrátane), resp. 2,5 m (priemer potrubia nad 500 mm) od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásma cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)
- ~~ochranné pásma cintorína – 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)~~
- ochranné pásma lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásma navrhovanej čistiarne odpadových vôd (podľa STN 756401, STN 756402) – 100 m od stredu čistiarne odpadových vôd po okraj súvislej bytovej výstavby
- ochranné pásma vodohospodársky významných vodných tokov Myjava a Smolinský potok 10 m od brehovej čiary obojstranne a ochranné pásma drobných vodných tokov 5 m od brehovej čiary obojstranne: pri ochrannej hrádzi vodného toku 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze podľa ust. § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách. Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrástla zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať.

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

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré

je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (§108 ods. 3 stavebného zákona).

Územný plán obce Čáry vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 tejto dokumentácie. Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené v „komplexnom výkrese priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“. Ako verejnoprospešné stavby sú definované dopravné líniové stavby, plochy a koridory pre distribučné energetické a vodohospodárske zariadenia, plochy pre umiestnenie zariadení odpadového hospodárstva.

Predpokladá sa, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Nakoľko územný plán obce Čáry nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie sú definované parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať.

Územný plán obce Čáry nevymedzuje plochy a objekty na asanácie. Ich vymedzenie je potrebné vykonať v prípade kolízie s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami na základe podrobnejšej dokumentácie.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Územný plán obce Čáry určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- [1] preložka cesty č. II/500 – obchvat obce Čáry
- [2] rekonštrukcia a rozšírenie cesty II. triedy č. II/500
- [3] rekonštrukcia a rozšírenie cesty III. triedy č. III/1142
- [4] miestne obslužné komunikácie, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií) – pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch
- [5] rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- [6] rekonštrukcia a dobudovanie chodníkov pre chodcov – pozdĺž cesty II/500
- [7] cyklistické trasy

- [8] čistiareň odpadových vôd
- [9] nové transformačné stanice, vrátane prívodných vedení
- [10] zberný dvor pre triedený odpad
- [11] verejná zeleň

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstarať dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Územný plán obce Čáry nevymedzuje žiadnu časť obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny.

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou „komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“.

Všetky položky predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10.