

## **A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI**

---

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

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

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

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

### **1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

---

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

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

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

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

## Funkčno-prevádzkové regulatívy

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

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
A0	Územie bývania – ÚB-1 Za dedinou	Vo výstavbe
A1	Územie bývania – ÚB-2 Za dedinou II.	Do r. 2020
A2	Územie bývania – ÚB-3 Za dedinou III.	Do r. 2020
B1	Územie bývania – ÚB-5 Na dolných lúčkach	Do r. 2020
B2	Územie bývania – ÚB-6 Za ihriskom	Do r. 2020
C1	Územie bývania – ÚB-7 Nad dedinou	Do r. 2020
C2	Územie bývania – ÚB-8 Nad dedinou II.	Do r. 2030
D	Územie bývania – ÚB-9 Záhumenica	Do r. 2030
E	Územie bývania – ÚB-10 Obec v rozptyle	Pôvodná zástavba Do r. 2020 a do r. 2030
F	Územie zmiešané-bývanie a obč.vybavenosť ÚBaOV-1 Historické centrum obce	Pôvodná zástavba Historické centrum
G1	Územia obč.vybavenosti ÚOV-1 Športový areál (futbal)	Jestvujúci areál
G2	Územie obč.vybavenosti ÚOV-2 Športový areál (volejbal)	Jestvujúci areál
G3	Územie obč.vybavenosti ÚOV-3 Športový areál (motokros)	Jestvujúci areál
G4	Územie obč.vybavenosti ÚOV-4 Školský areál	Jestvujúci areál
G5	Územie obč.vybavenosti ÚOV-5 Areál obecného úradu	Jestvujúci areál
H1	Územie rekreácie a cestovného ruchu ÚRaCR-1 Rekreačný areál Dolina	Do r. 2020
H2	Územie rekreácie a cestovného ruchu ÚRaCR-2 Rekreačný areál Dolina II.	Do r. 2030
H3	Územie rekreácie a cestovného ruchu ÚRaCR-3 Chatová osada „Pri jazere“	Jestvujúci areál
i1	Územie výroby a skladov ÚVaS-1	Jestvujúci areál
i2	Územie výroby a skladov ÚVaS-2 Areál bývalého JRD	Jestvujúci areál
i3	Územie poľnohospodárskej výroby ÚPV-1 Areál hydinovej farmy	Jestvujúci areál
J1	Územie zmiešané –bývania a rekreácia ÚBaR-1 Osada Mikulášov	Pôvodná zástavba
J2	Územie zmiešané –bývania a rekreácia ÚBaR-2 Osada Šišuláky	Pôvodná zástavba
J3	Územie zmiešané –bývania a rekreácia ÚBaR-3 Osada Horné Valy	Pôvodná zástavba
K	Územie technickej vybavenosti ÚTV-1 Distribučné zariadenie plynu	Jestvujúci areál
L	Územie obč.vybavenosti ÚOV-6 Cintorín- rozšírenie	Do r. 2030

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

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

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

### **Podmienky pre umiestňovanie stavieb**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné rešpektovať platné právne predpisy a to najmä

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vykonávacie vyhlášky (napr. 374/1990 Zb., 94/2004 Z.z., 297/1994 Z.z., 523/2002 Z.z.)
- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách
- zákon č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní PP
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- zákon č. 488/2002 Z.z. o veterinárnej starostlivosti
- zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve
- zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov
- zákon č. 470/2005 Z.z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1001 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- a ostatných hygienických, požiarnych a bezpečnostných predpisov.

## REGULAČNÝ LIST

**A0 – Územie bývania ÚB-1 Za dedinou**

**A1 - Územie bývania ÚB-2 Za dedinou II.**

**A2 - Územie bývania ÚB-3 Za dedinou III.**

**B1 - Územie bývania ÚB-5 Na dolných lúčkach**

**C1 - Územie bývania ÚB-7 Nad dedinou**

**E - Územie bývania ÚB-10 Obec v rozptyle**

### Podmienky pre funkčné využitie územia

#### Charakteristika územia

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

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### Podmienky pre spôsob zástavby

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90 %

#### Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy – 10 %

### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

#### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>

- dvojdomy – min. 400 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m
- dvojdomy – min. šírka pozemku 16 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

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

#### Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P)
- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia (3 NP + P)

#### Odstupové vzdialenosti

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

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

#### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 600-800 m<sup>2</sup>
- izolované rodinné domy – 500-700 m<sup>2</sup>

#### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m
- dvojdomy – 18-20 m

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

#### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie
- bytové domy – 2-3 nadzemné podlažia a obytné podkrovie

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmá strecha so sklonom do 45°

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy a dvojdomy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami
- stavebná čiara – 6m od chodníka, v lokalite E podľa okolitej zástavby

Poznámka:

Pre navrhované lokality do r. 2030 C2 – ÚB-8 Nad dedinou II., D – ÚB-9 Záhumenica sa predpokladajú aplikovať obdobné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

## **REGULAČN Ý LIST**

### **B2 – Územie bývania ÚB-6 Za ihriskom**

#### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

##### Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu bytovými domami.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

##### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

##### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

#### **Podmienky pre spôsob zástavby**

##### Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy –100 %

##### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

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

##### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

##### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 40% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia (3 NP + P)

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

-

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 30-40 %

Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- bytové domy – 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- bytové domy- šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)
- stavebná čiara – 6m od chodníka



## REGULAČNÝ LIST

### F - Územie zmiešané –bývanie a obč.vybavenosť – ÚBaOV-1 Historické centrum obce

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre bývanie a občiansku vybavenosť (napr. obchody, služby, administratíva, múzeum, penzión, stravovanie, pohostinstvo, informačné centrum, zdravotné stredisko, zariadenie sociálnej starostlivosti, kluby, tržnica, zhromažďovací priestor)

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch (nové RD v prielukách zástavby)
- chalupárska rekreácia
- občianska vybavenosť (napr. obchod, služby, administratíva, múzeum, penzión, stravovanie, informačné centrum, zdravotné ambulancie, zariadenia sociálnej starostlivosti, kluby, zhromažďovací priestor, tržnica, obecná administratíva)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže a sklady súvisiace s občianskou vybavenosťou)
- polyfunkcia občianskej vybavenosti a bývania
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- zariadenia civilnej ochrany

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty občianskej vybavenosti

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

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

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max 50% z celkovej výmery pozemku

#### Minimálny podiel zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max 2 nadzemné podlažia (1 NP+P)
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty – max. 2 nadzemné podlažia + podkrovia

#### Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)
- stavebná čiara – podľa okolitej zástavby

### **Podmienky pre novú zástavbu, rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – záväzné**

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

Rozhodujúcim kritériom pre novú zástavbu a rekonštrukcie, prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo. Stavebná čiara sa stanovuje podľa existujúcej zástavby, najviac 5,5 m od chodníka.

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

#### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty 1 – 2 nadzemné podlažia a podkrovia

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy – šikmá strecha so sklonom do 45°
- polyfunkčné a samostatne stojace objekty - šikmá strecha so sklonom do 45°

## REGULAČNÝ LIST

**G1 – Územie občianskej vybavenosti ÚOV-1 Športový areál (futbal)**

**G2 – Územie občianskej vybavenosti ÚOV-2 Športový areál (volejbal)**

**G3 – Územie občianskej vybavenosti ÚOV-3 Športový areál (motokros)**

### Charakteristika

Plochy pre občiansku vybavenosť športového charakteru (dobudovanie a dokompletovanie existujúcich športových areálov).

### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- športové ihriská a tréningové plochy
- doplnková vybavenosť (tribúny, drobné hospodárske objekty, šatne so sociálnym vybavením, drobná obchodná vybavenosť a služby)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

### Nepripustné funkčné využitie

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

## **Podmienky pre spôsob zástavby**

### Dominantný spôsob zástavby

- športové ihriská a plochy – min. 80 %

### Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť súvisiaca so športovými ihriskami a plochami

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu športových ihrísk a plôch)

### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu športových ihrísk a plôch)

### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 75% celkovej výmery pozemku

### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

#### Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

#### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

#### Optimálny podiel vysokej zelene

- 40 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- drobná vybavenosť – 1 nadzemné podlažie a podkrovie

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- drobná vybavenosť – šikmá strecha so sklonom do 45°

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

## REGULAČNÝ LIST

### H1 – Územie rekreácie a CR - ÚRaCR 1 – Rekreačný areál Dolina

#### Charakteristika

Plocha určená pre rozvoj rekreačno-športového areálu.

Plocha sa navrhuje využiť pre potreby obyvateľov a návštevníkov bez výstavby rekreačných chat a záhradkárskych osád.

#### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- krátkodobé ubytovanie (hotel, motel camping, prázdninový tábor)
- stravovanie
- športovo-rekreačná vybavenosť (napr. jazdecký areál, golfový areál, tenisový areál, aquapark, vitaparkúr, detský prázdninový areál, jogging)
- doplnková vybavenosť súvisiaca so športovo-rekreačnou vybavenosťou
- bývanie pohotovostné
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- výstavba rekreačných a záhradkárskych chat
- veľkochov hospodárskych zvierat

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- samostatne stojace objekty

#### Prípustný spôsob zástavby

- špecifická vybavenosť (chov koní)

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- hotel, motel – max. 4 nadzemné podlažia
- športovo-rekreačná vybavenosť – max 2 nadzemné podlažia
- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie

#### Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

#### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny podiel vysokej zelene

- 25 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- hotel, motel – max. 4 nadzemné podlažia 3 NP+P)
- športovo-rekreačná vybavenosť – max 2 nadzemné podlažia (1 NP+P)
- doplnková – 1 nadzemné podlažie

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

#### Poznámka:

Pre navrhovanú lokalitu do r. 2030 H2 - Územie rekreácie a cestovného ruchu ÚRaCR-2 Rekreačný areál Dolina II. sa predpokladajú aplikovať obdobné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

## REGULAČNÝ LIST

### H3 –Územie rekreácie a cestovného ruchu ÚRaCR-3 Chatová osada Pri jazere

#### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

##### Charakteristika územia

Plocha určená pre chatovú rekreáciu bez rozvoja

##### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- chatová rekreácia
- doplnková vybavenosť (drobné zariadenia technickej vybavenosti územia)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

##### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

##### Neprípustné funkčné využitie

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

#### **Podmienky pre spôsob zástavby**

##### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

##### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### **Podmienky pre rekonštrukcie zástavby chatovej oblasti – záväzné**

Rozhodujúcim kritériom pre rekonštrukcie existujúcich rekreačných chát musí byť zachovanie rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na okolité chatové objekty.

## REGULAČNÝ LIST

### I1 – Územie výroby a skladov – ÚVaS-1

### I2 – Územie výroby a skladov – ÚVaS-2 Areál bývalého JRD

### I3 – Územie poľnohospodárskej výroby- ÚPV-1 Areál hydinovej farmy

#### Charakteristika

Plochy pre výrobu, sklady a výrobné služby

#### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, servisné, opravárske a technické služby, sklady obchodného charakteru,
- technické služby obce
- poľnohospodárska výroba
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami I1-I3,
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- bývanie
- rekreácia a šport

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku



#### Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia

#### Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

#### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – 1 – 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

## REGULAČNÝ LIST

**J1 –Územie zmiešané – bývanie a rekreácia - ÚBaR-1 Osada Mikulášov**

**J2 –Územie zmiešané – bývanie a rekreácia - ÚBaR-2 Osada Šišuláky**

**J3 –Územie zmiešané – bývanie a rekreácia - ÚBaR-3 Osada Horné Valy**

### Podmienky pre funkčné využitie územia

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre zmiešanú funkciu bývania, občianskej vybavenosti a chalupársku rekreáciu.

#### Prípustné – vhodné funkčné využitie

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

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### Podmienky pre spôsob zástavby

#### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### Podmienky pre rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – záväzné

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

Rozhodujúcim kritériom novú zástavbu, pre rekonštrukcie, prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a miery zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.

Stavebná čiara podľa okolitej zástavby, max 5,5 m od chodníka.

## **REGULAČNÝ LIST**

### **K – Územie technickej vybavenosti - ÚTV-1 Distribučné plynovodné zariadenie**

#### Charakteristika

Plocha určená na distribučné plynovodné zariadenie.

#### Prípustné – vhodné funkčné využitie

Zariadenie technickej vybavenosti (súčasné plynovodné zariadenie)

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- rekreácia a šport

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- nestanovuje sa

#### Maximálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

#### Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

## **REGULAČNÝ LIST**

### **L – Územie občianskej vybavenosti ÚOV-6 Rozšírenie cintorína**

#### Charakteristika

Plocha určená pre rozšírenie cintorína s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- cintorín
- doplnková vybavenosť (pietne miesto, kolumbárium, dom smútku)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Neprípustné funkčné využitie

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

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- cintorín – min. 80 %

#### Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť (pietne miesto, kolumbárium)

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 80% celkovej výmery pozemku

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

#### Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

#### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 70-80 %

#### Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

## **2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**

Pre rozvoj zariadení občianskej vybavenosti (OV) sa stanovujú nasledovné zásady:

### **Nekomerčná OV**

- Nekomerčnú OV je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce formou využitia existujúcej zástavby a formou novej výstavby v samostatných objektoch (tržnica, zhromažďovací priestor (v lokalite F).
- Rozvoj miestneho športového vybavenie je potrebné riešiť dobudovaním areálu futbalového ihriska pre účely športového areálu obce (v lokalite G1 a G2) a mimoškolské aktivity a voľný čas detí v školskom areáli (v lokalite G4).
- Rozšírenie cintorína je potrebné riešiť v nadväznosti na súčasný cintorín v Lakšárskej Novej Vsi (v lokalite L).

### **Komerčná OV**

- Komerčnú OV celoobecného charakteru je potrebné sústreďovať do lokality F, najmä využívaním existujúceho domového fondu..
- Pre umiestňovanie základnej OV (obchod a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti.

## **3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

### **Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť – záväzné**

#### **Doprava**

- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN,
- riešiť dopravné závady
  - vo výhlade riešiť prietah cesty II/590 s vysokým podielom nákladnej dopravy okolo 15%ND zriadením cestného obchvatu,
  - stykové a priesečné križovatky miestnych komunikácií s cestou II/590, kde vo väčšine križovatiek nie sú zabezpečené dostatočné rozhľadové pomery,
  - centrálna zastávka BUS, ktorá je dopravne neusporiadaná.

#### **Technická vybavenosť**

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať hlavné trasy vzdušných a podzemných inžinierskych sietí, tj. nadradené sústavy elektriny, plynu vodovodu a telekomunikácií a ich ochranné pásma,

- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré sú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- navrhované plochy pre technickú vybavenosť a jej zariadenia (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) a líniové stavby rezervovať ako plochy pre verejnoprospešné stavby,
- všetky vzdušné vedenia, najmä v zastavanom území obce postupne nahrádzať káblovými vedeniami,
- vypracovať Program odpadového hospodárstva pre obec Lakšárska Nová Ves podľa zákona č. 233/2001 Z.z. o odpadoch,
- rešpektovať zákon č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a vyžiadať si súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby vysoké 100 m a viac nad okolitú krajinu, vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu, na 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 vysielačie stanice, zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

### **Špeciálna vybavenosť – CO, PO**

- z hľadiska riešenia záujmov civilnej ochrany (CO) v rámci rozvojových zámerov sa odporúča hlavne v obytných územiach budovanie ochranných stavieb – úkrytov budovaných svojpomocou (ÚBS) v pivničných priestoroch rodinných domov (dvojúčelové zariadenia)
- v prípade riešenia stálych alebo havarijných úkrytov a ich umiestnenia (§ 13 ods. 8 písm. f/ vyhlášky č. 55/2001 Z.z.) v stupni ÚPN-Z je potrebné ich zaradenie do kategórie verejnoprospešných stavieb
- problematika požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty bude riešená podľa platných STN
- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy sa navrhujú podľa § 81-83 vyhlášky č. 288/2000 Z.z. nasledovne:
  - prístupová komunikácia na protipožiarne zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby, pri rodinnom dome 50 m od objektu
  - prístupová komunikácia nemusí byť samostatne vybudovaná k stavbe, ak by náklady na jej budovanie boli neúmerne vysoké, alebo ak sa budova nachádza na ťažko prístupnom alebo odľahlom mieste
  - prístupové komunikácie musia mať trvalo voľnú šírku min. 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť min. 80 kN (do trvalo voľnej šírky sa nezapočítava parkovací pruh)
  - vjazd na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať min. šírku 3,5 m a výšku min. 4,5 m
  - nástupná plocha musí byť vybudovaná pre stavby o výške nad 9 m
  - nástupná plocha musí byť široká min. 3,5 m, mať sklon max. 2%, mať únosnosť rovnakú ako prístupová komunikácia, byť trvalo voľná, označená dopravnou značkou „zákaz stáť“
  - zásobovanie požiarou vodou riešiť z miestnej vodovodnej siete

#### **4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KÚLTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE.**

---

##### **Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt**

- Dôsledné uplatňovanie Uznesenia vlády SR č. 14/1991 Zb., ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu „Konceptie záchranu kultúrneho dedičstva SR“.
- Chrániť kultúrne pamiatky v k.ú. obce.

Na území obce sa nachádzajú objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, ktoré je nevyhnutné zachovať a chrániť:

- Kostol sv. Vavrinca s opevnením – barokový, postavený v r. 1729 s neskoršími úpravami, veža bola dostavaná až v roku 1859. Obranný múr okolo kostola so štrbinovými strieľňami je z konca 17. storočia.

Okrem objektu zapísaného v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR sa na území obce nachádzajú nasledovné solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou:

##### **Lakšárska Nová Ves**

- Prícestný kríž – (vľavo od cesty od Mikulášova pred obcou). Na kríži je telo Ukrižovaného, pod ním malá plastika hlavy Panny Márie, driek s nápisom a datovaním roku 1910. Okolo je kovová mrežová ohrada so 4 stĺpkami.
- Prícestný kríž – (vpravo pri ceste na začiatku obce). Na kríži je Ukrižovaný Kristus a plastika hlavy Panny Márie. Kríž je z roku 1937.
- Prícestný kríž – (na dolnom konci obce naľavo pri zákrute smerom na B.Mikuláš). Kríž na podstavci s datovaním roku 1903. Okolo je jednoduchá kovová mrežová ohrada.
- Prícestný kríž – (napravo od hlavnej cesty do B.Mikuláša). Kríž na mohutnom podstavci s nápisom „Dali postaviť manž. Mikéskovi“, bez datovania. Okolo kríža je nová ohrada z pletiva.
- Prícestný kríž – (smerom na juh od stredu obce, poniže cesty do kostola). Mohutný kríž, pod ním socha Panny Márie na podstavci. Nápis nie je čitateľný. (predpokladá sa, že bol postavený spolu so Špitálom v rokoch 1765-1833).
- Prícestný kríž – (smerom na juh od obce smerom k jazeru – Na Suanišči). Mohutný kríž s Ukrižovaným Kristom na podstavci s nápisom „Dal postaviť Včelka Rehor a Anna“. Kríž je z roku 1906.
- Prícestný kríž – (za obcou naľavo pri lesnej ceste do Šaštína). Kríž s telom Ukrižovaného, osadený na štvorbokom podstavci s rímsou, bez datovania. Okolo je kovová mrežová ohrada (časť ohrady chýba).
- Prícestný kríž – (u Zelenkú za obcou pri lesnej ceste do Šaštína). Kríž s telom Ukrižovaného. Pod krížom je v nike socha Panny Márie. Na podstavci je nápis a datovanie roku 1934. Okolo je kovová mrežová ohrada.
- Socha sv. Vendelína – (súsošie uprostred obce v parku). Kamenná socha osadená na štvorbokom podstavci s rímsou, s nápisom bez datovania. Okolo je kovová mrežová ohrada so 4 stĺpkami.



- Kríž s pietou – (súsošie uprostred obce v parku). Pod krížom bolestná Panna Mária, kamenná socha osadená na štvorbokom podstavci s rímsou, s nápisom a datovaním roku 1912. Okolo je kovová mrežová ohrada so 4 stĺpkami.
- Socha sv. Floriána – (súsošie uprostred obce v parku). Kamenná socha osadená na štvorbokom podstavci s rímsou, s nápisom bez datovania. Okolo je kovová mrežová ohrada so 4 stĺpkami.
- Kaplnka sv. Šimona a sv. Júdu – (v strede obce). Baroková murovaná kaplnka z roku 1754 (popis. č. 91).
- Kríž – (pred kaplnkou sv. Šimona a sv. Júdu). Nový kovový kríž umiestnený v roku 2004 na podstavec z pieskovca s nápisom a datovaním roku 1895.
- Socha sv. Jána Nepomuckého – Kamenná socha osadená na štvorbokom podstavci s rímsou, s nápisom a datovaním roku 1762. Okolo je kovová mrežová ohrada.
- Kovový kríž – (za obcou hneď za „Potokom“, smerom na východ pod „Lipovcem“, medzi stromami). Kríž na betónovom podstavci bez datovania. Okolo je nová ohrada. (Pravdepodobne jeden z najstarších krížov v obci).
- Kríž – (na lesnej ceste od Suanišča smerom k jazeru). Krajčírovích kríž – drevený s postavou Ukrižovaného (asi z roku 1930).
- Kríž na rázcestí – (od obce za kostolom k Jazeru). Biuí kríž – drevený, natretý na bielo.
- Kríž na kalvárii – (napravo od kostola na kopčeku). Drevený kríž bez nápisu a datovania.
- Kríž pred kostolom – Drevený kríž s postavou Ukrižovaného zo železného plechu.
- Kríž na cintoríne – Hlavný kríž na cintoríne z roku 1903.
- Dobové náhrobné kamene a ojedinele zachované liatinové kríže a murovaná kostnica v areáli cintorína z roku 1780.
- Židovský cintorín – (za obcou vpravo pri lesnej ceste do Šaštína za novými rodinnými domami v lesíku). Niekoľko kusov nekompletných náhrobných kameňov.
- Pomník padlým - (novší r roku 1975). Murovaný pomník obložený kameňom, s nápisom.
- Budova starej školy – Prízemná murovaná stavba s pôdorysným tvarom L, s viacerými dostavbami.
- Dom pri starej škole – (tzv. Trupových dom) - Prízemná murovaná stavba s viacerými prestavbami pre obchodné prevádzky.
- Požiarňa zbrojnica a pošta – Objekt v strede obce.

### Mikulášov

- Stará zvonica – (uprostred obce). Murovaná stavba štvorcového pôdorysu, zastrešená ihlanovou strechou. (pravdepodobne najstaršia budova v obci).
- Požiarňa zbrojnica – Prízemná murovaná stavba.
- Socha sv. Vendelína – (pred kostolíkom). Reštaurovaná socha na podstavci z roku 1938.
- Kríž – (pred zvonickou). Nový kríž z čierneho kameňa na mieste pôvodného dreveného kríža.
- Kríž – (pri kostolíku). Drevený kríž bez datovania.
- Prícestný kríž – („U studénki“ pri ceste do obce Bílkové Humence v lese). Kríž bez nápisu a datovania.

- Dobové náhrobné kamene a ojedinele zachované liatinové kríže a murovaná kaplnka v areáli cintorína.
- Skupinové stodolište so studňou – ( na okraji obce). Pôvodné stodoly s pletenými stenami, zrubové. Studňa pri cintoríne.

### Šišuláky

- Kríž – Drevený kríž bez datovania.
- Bývalý mlyn

Na území obce sa vyskytuje pôvodná dobová zástavba. V zastavanom území obce Lakšárska Nový Ves a v miestnej časti Mikulášov je nutné zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu pozdĺž hlavných ciest.

Ojedinele sa v obci nachádzajú objekty so zachovanej historickej zástavby a zachovaným slohovým exteriérovým výrazom:

### Lakšárska Nová Ves

Domy č. 15,71,73,75,87,88,89,90,98,99,100,106,113,114,119,122,121,123, 125,132, 140,142,146,147,165,167,168,171,178,179,191,193,196,203,218,219,220,221, 291, 241, 245,293,294,300,301,304,309,311,314,319,320,321,323,339.

### Mikulášov

Domy č. 1,2,8,12,22,42,43,44,45,47,48,49,51,52 a 3 domy pri cintoríne.

### Šišuláky

Domy č. 305,369,377

### Horné Valy

Domy č. 390,391

Krajský pamiatkový úrad v Trnave odporúča uvedené objekty zachovať pre ich autentické a hmotové stvárnenie, výraz fasád ako aj ich dobové výplne – doklad pôvodnej historickej zástavby obce. Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe sa požaduje zohľadniť merítka pôvodnej štruktúry zástavby, výškové zónovanie a tvarového riešenia a zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na výraznú historickú architektonickú dominantu v území – r.k. kostol v obci Lakšárska Nová Ves.

- Chrániť archeologické náleziská v k.ú. obce

V zastavanom území obce aj mimo tohto územia sú Archeologickým ústavom SAV v Nitre evidované archeologické nálezy z viacerých období a na viacerých miestach sa predpokladá výskyt archeologických nálezísk (od praveku po stredovek). Je preto možné, že pri zemných prácach budú zistené archeologické nálezy, resp. archeologické situácie. Z uvedených dôvodov je potrebné rešpektovať zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

## **Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene.**

- Rešpektovať navrhované prvky RÚSES, ktoré vyžadujú vlastné fyzické dotvorenie napríklad revitalizáciou zregulovaných častí tokov, kompletizáciou sprievodnej vegetácie, výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšením podielu trávnych porastov.
- Priame napĺňanie zámerov je nutné realizovať podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a podľa nasledovných zásad:

### **Ochrana prírody**

V riešenom území sa nachádzajú chránené územia podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny:

#### **Chránená krajinná oblasť Záhorie (CHKO Záhorie)**

CHKO Záhorie patrí do časti Bor. V území CHKO Záhorie je stanovený 2. stupeň ochrany.

**Národná prírodná rezervácia NPR Červený rybník** – väčšia časť sa nachádza v riešenom území, výmera NPR 118,91ha ( s ochranným pásmom 184,75ha), vyhlásená v roku 1966 a nachádza sa v k.ú. Lakšárska Nová Ves a Borský Svätý Jur. Toto územie je zaradené aj medzi chránené územia európskeho významu - CHÚEV (SKUEV 0179) ochrana spoločenstiev mokradí, v riešenom území platí 2. – 4. stupeň ochrany.

**Národná prírodná rezervácia NPR Zelenka** –nachádza sa celá v riešenom území na ploche 82,52ha ( ochranné pásmo nebolo stanovené), vyhlásené v roku 1980, toto územie je zaradené aj medzi CHÚEV ( SKUEV 0171). Na území NPR platí 4. až 5. stupeň ochrany. Obidve NPR sú súčasťou CHKO Záhorie. Jasenácke, Červený rybník a Husárov rybník boli zaradené do zoznamu Mokradí SR.

Na ochranu sa navrhujú nasledovné lokality:

**nR4 Jasenácke** – návrh na prírodnú rezerváciu o výmere 6ha, tiež návrh na CHÚEV pod číslo SKUEV 0120 Jasenácke. Nachádza sa v CHKO Záhorie.

Biocentrum regionálneho významu, časť zasahuje do riešeného územia, súčasťou je navrhovaná prírodná rezervácia Jasenácke. Biocentrum je tvorené lesnými porastmi, vodnou plochou a podmáčanými plochami s trávnyimi porastmi.

Stresové faktory: lesné porasty sú zväčša monokultúra borovice, lesy sú hospodárske, chatová osada „U jazera“.

Návrh: lesy hospodárske prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia, monokultúry borovice postupne meniť na porasty zmiešané, regulatívmi usmerniť činnosť v chatovej osade, zabrániť priesakom zo žúmp.

**nP10 Lipovec** – návrh na prírodnú pamiatku, nachádza sa na hranici riešeného územia s k.ú. Borský Mikuláš, výmera 26ha

**nP7 Hlaviny** – návrh na prírodnú pamiatku, výmera 13ha

Navrhované regionálne biocentrum, časť zasahuje do riešeného územia, súčasťou sú navrhované chránené územia. Biocentrum tvoria lesné porasty, trávne porasty, podmáčané plochy. Časť lesných porastov je zaradené medzi lesy ochranné.

Stresové faktory: okolie tvorí orná pôda, územie poľnohospodársky využívané je odvodnené, časť lesných porastov je hospodárskych.

Návrh: lesné porasty hospodárske, ktoré sú súčasťou navrhovaných chránených území prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia.

mBC1 Grgás je zaradená medzi CHÚEV ( SKUEV 0162) s výmerou 88,71ha, na území je navrhovaný 2. stupeň ochrany, nachádza sa v CHKO Záhorie.

Biocentrum miestneho významu, súčasťou biocentra je navrhované CHÚEV, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi, lesné porasty a podmáčané plochy.

Stresové faktory: lesné porasty tvoria zväčša monokultúry borovice, lesy sú hospodárske.

Návrh: lesy hospodárske, ktoré sú súčasťou CHÚEV prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia, monokultúru borovice postupne meniť na zmiešané porasty.

rBK21 Lakšársky potok – regionálny biokoridor, časť prechádza riešeným územím, tvorený je vodným tokom s brehovými porastmi.

Stresové faktory: tok je regulovaný, brehová vegetácia v časti prechodu cez ornú pôdu a TTP chýba, prechod cez zastavané územie obce a rekreačné osady, znečistenie toku v dôsledku chýbajúcej kanalizácie.

Návrh: vybudovať brehové porasty hlavne v častiach prechodu cez ornú pôdu a TTP, zabrániť priesakom zo žump.

## **Návrh prvkov MÚSES**

mBC1 Grgás – biocentrum miestneho významu, súčasťou biocentra je navrhované CHÚEV, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi, lesné porasty a podmáčané plochy.

Stresové faktory: lesné porasty tvoria zväčša monokultúry borovice, lesy sú hospodárske.

Návrh: lesy hospodárske, ktoré sú súčasťou CHÚEV prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia, monokultúru borovice postupne meniť na zmiešané porasty.

mBK1 – biokoridor miestneho významu, navrhujeme ho na prepojenie nBC2 s mBC1. Tvorí ho vodný tok, vodná plocha a lesné porasty.

Stresové faktory: prechod cez komunikáciu a vedenia VN.

Návrh: monokultúry borovice postupne meniť na zmiešané porasty.

mBK2 - biokoridor miestneho významu, navrhujeme ho na prepojenie mBC1 s rBC14. Tvorí ho lesné porasty a podmáčané lesné porasty.

Stresové faktory: prechod cez komunikáciu, lesné porasty tvoria zväčša monokultúry borovice.

Návrh: monokultúry borovice postupne meniť na zmiešané porasty.

mBK3 - biokoridor miestneho významu, navrhujeme ho na prepojenie rBC14 s rBK21 Lakšársky potok. Tvorí ho lesné porasty, potok Zelenáč a trávne porasty.

Stresové faktory: potok Zelenáč je regulovaný, plochy TTP sú odvodnené, lesné porasty sú zväčša monokultúra borovice, prechod cez komunikáciu a vedenia VN.

Návrh: posilniť brehové porasty pri prechode cez TTP, monokultúry borovice postupne meniť na zmiešané porasty.

mBK4 - biokoridor miestneho významu, navrhujeme ho na prepojenie rBC7 s nBC2. Tvoria ho lesné porasty, trvalé trávne porasty.

Stresové faktory: prechod cez komunikáciu, blízkosť veľkých plôch devastovaných s divokými skládkami odpadu.

Návrh: pri prechode cez TTP vytvoriť menšie plochy nelesnej drevinovej vegetácie.

Interakčné prvky plošné – posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov. Sú tvorené plochami nelesnej drevinovej vegetácie, vodnými plochami, plochami TTP, lesnými porastmi a plochami verejnej zelene v obci.

Interakčné prvky líniové sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako líniová sprievodná zeleň pri vodných tokoch a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.

Navrhované plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV – bude to zeleň na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory. Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať so Štátnou ochranou prírody (Správa CHKO Záhorie). Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržovať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území sú:

- dubovo – hrabové lesy
- jaseňovo – brestovo – dubové a jelšové lužné lesy
- dubové lesy
- slatiniská
- kyslomilné borovicové lesy na viatych pieskoch
- lužné lesy vrbovo - topoľové

Tieto lesné rastlinné spoločenstvá by sa v daných podmienkach v riešenom území vyvinuli ako stabilný autoregulačný systém bez zásahu človeka.

Líniová zeleň pôdochranná – sa navrhuje hlavne na plochách ornej pôdy nad 100ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej veternou eróziou. Sú to pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie. Táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a tokov. Pri výsadbe dodržiavať drevinové zloženie podobné potenciálnej prirodzenej vegetácii.

### **Návrhy ekostabilizačných opatrení**

Zvýšenie ekologickej stability územia sa navrhuje na plochách priemyselných a skladových areálov, devastovaných plochách a hospodárskych dvoroch, kde sú veľké plochy bez zelene. Navrhuje sa vytvoriť plochy na ozelenenie a vysadiť pásy izolačnej zelene okolo areálov. Na plochách bez funkčného využitia je potrebné stanoviť limity na ich využívanie.

Eliminácia stresových faktorov – navrhuje sa na ploche hospodárskeho dvora so živočíšnou výrobou. Je potrebné zabrániť znečisťovaniu okolia a areál izolovať pásmom zelene od ostatnej časti obce.

Plochy s protieróznymi opatreniami – navrhujú sa opatrenia na plochách ornej pôdy, ktoré sú už erodované alebo ohrozené eróziou. Na týchto plochách sa navrhuje pestovať viacročné kultúry alebo trvalé kultúry a vytvoriť pásy zelene s protieróznymi účinkami.

Na plochách ornej pôdy s intenzívnou veternou eróziou sa navrhuje protierózne zatrávenie.

Ekostabilizačné opatrenia na lesných pozemkoch Borskej nížiny:

- obmedzovať a postupne vylúčiť celoplošnú prípravu pôdy pre obnovu lesných porastov,
- zvýšenie zastúpenia listnatých drevín hlavne dub, breza
- prekategORIZOVAŤ lesy v pramenných, podmáčaných medzidunových a iných nepriaznivých stanovištiach na lesy osobitného určenia
- zachovanie vodohospodársky významných jelšových mokradňových porastov
- obnova pôvodnej vegetácie pieskových dún – riedkolesie s dubovými a borovicovými výstavkami a s machovo-lišajníkov-trávovými podrastami
- na okrajoch lesných porastov vytvoriť krovinný plášť, doplnenie pôvodných druhov drevín
- v okrajových pásoch hospodáriť výberkovým spôsobom

## **5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia je potrebné dodržiavať nasledovné opatrenia a zásady:

- znižovanie znečistenia ovzdušia
  - plynofikácia obce
  - výrobné prevádzky bez zdrojov znečistenie ovzdušia (odlučovacia technika)
- ochrana znečistenia vôd
  - zabránenie priesakom znečisťujúcich látok do podzemných a povrchových vôd technickým riešením objektov a zariadení a zavádzaním nových technológií pri výstavbe
  - dobudovanie kanalizácie s čistením odpadových vôd
- ochrana negatívnych vplyvov dopravy a výroby
  - realizácia obchvatných komunikácií mimo zastavaného územia obce a vytváranie protihlukových bariér
  - výsadba pásov dvojjetážovej izolačnej zelene
- minimalizácia vzniku a využívanie a správne zneškodňovanie odpadov
  - kompostovanie organického odpadu
  - separovaný zber
- zmena technológie poľnohospodárskej veľkovýroby

- zmenšovanie honov
  - vytváranie pásov pôdoochranej vegetácie dvojjetážové v šírke cca 5 – 10m
  - vytváranie plôch NDV tzv. remízok
  - pestovanie viacročných kultúr na plochách postihnutých veternou eróziou
  - zmenenie kultúry z ornej pôdy na TTP, hlavne v okolí potokov, biocentier a biokoridorov
  - dodržiavanie agrotechnických a agrochemických opatrení
- optimalizovanie priestorovej štruktúry
    - rešpektovanie a akceptovanie ľudského merítka a základných kompozično-priestorových fenoménov územia
  - dotváranie životného prostredia na ekologických princípoch podľa kostry ekologickej stability MÚSES

## **6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

---

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch bola navrhnutá nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu k 1.1.1990 a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, prevažne pre funkciu bývania (A1-A2, B1-B2, C2, D), občianskej vybavenosti (L), ktoré bezprostredne nadväzujú na zastavané územie obce (k 1.1.1990).

Územie rekreácie a cestovného ruchu (H1, H2) sa navrhujú umiestniť mimo zastavaného územia obce.

Návrh na rozšírenie hranice zastavaného územia obce je vyznačená v grafickej časti dokumentácie ako záväzný regulatív (výkres č. 2).

## **7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

---

V katastrálnom území obce Lakšárska Nová Ves Jur sú v súčasnosti vymedzené tieto ochranné pásma a chránené územia:

- ochranné pásma štátnej cesty
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 22 kV – 10 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 110 kV – 20 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča
- ochranné pásma vodných tokov – 3 m na každú stranu toku z dôvodov údržby a kontroly
- ochranné pásma lesa – 50 m od hranice lesného pozemku
- ochranné pásma ostatných zariadení technickej infraštruktúry podľa osobitných predpisov (trafostanice, regulačné stanice plynu, ČOV, čerpacia stanica vody)
- pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov podľa osobitného predpisu
- pásma hygienickej ochrany cintorína – 50 m
- pásma hygienickej ochrany od objektov živočíšnej výroby – do 250 m

V ÚPN-O Lakšárska Nová Ves sa vymedzujú nasledovné ochranné pásma a chránené územia:

- ochranné pásma navrhovaných líniových trás technického vybavenia
- genofondové lokality – toky potokov, vodných plôch, lesných porastov, plochy nelesnej stromovej a krovitej vegetácie
- PP a LPF
- prírodné hodnoty a prvky ekologickej stability MÚSES
- historické a kultúrne pamiatky, archeologické náleziská

V riešenom území sa nachádzajú nasledovné chránené ložiskové územia:

- CHLÚ Lakšárska Nová Ves (ŠGÚDŠ Bratislava), ktorým sa zabezpečuje ochrana výhradného ložiska „Lakšárska Nová Ves – lignit (č.ložiska 5)
- CHLÚ Lakšárska Nová Ves I. (SGÚDŠ Bratislava), ktorým sa zabezpečuje ochrana výhradného ložiska „Lakšárska Nová Ves I. – zlievarenské piesky (č.ložiska 612)
- CHLÚ a DP Studienka – Závod (Nafta, a.s. Gbely), ktorý je určený na dobývanie výhradných ložísk „Studienka – ropa poloparafínická“ (č.ložiska 51), „Závod – ropa poloparafínická“ (č.ložiska 52), „Studienka – zemný plyn“ (č.ložiska 74), „Závod – zemný plyn“ (č.ložiska 75).

Do riešeného územia zasahujú prieskumné územia:

- Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn – určené pre spoločnosť Nafta, a.s. Gbely s platnosťou do 14.5.2010
- Gbely – ropa a horľavý zemný plyn – určené pre spoločnosť Nafta, a.s. Gbely s platnosťou do 21.5.2010

Poznámka:

CHLÚ Lakšárska Nová Ves I. (SGÚDŠ Bratislava), ktorým sa zabezpečuje ochrana výhradného ložiska „Lakšárska Nová Ves I. – zlievarenské piesky (č.ložiska 612) zasahuje do prírodného biotopu „Piesková duna“ a do schváleného územia európskeho významu NPR Zelenka a nadväzuje na NPR Červený rybník. Vzhľadom na polohu CHLÚ vo vzťahu k zastavanému územiu obce (dopravné prepojenie cez obec) a v prípade ťažby nepriaznivý vplyv na prísne chránené prírodné územia je potrebné CHLÚ prehodnotiť a zrušiť.

## **8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

---

### **Plochy pre verejnoprospešné stavby**

ÚPN-O navrhuje zablokovanie plôch pre výstavbu verejnoprospešných stavieb (VPS) a pre líniové stavby vymedzených v grafickej časti – výkres č. 2 .

Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:

- zariadenia občianskej vybavenosti – nekomerčné



- dopravné a technické vybavenie obce – komunikácie, vodohospodárske zariadenia, zariadenia energetiky a spojov

### **Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené A1-A2, B1-B2, C1-C2, D, vyznačené v grafickej časti - výkres č. 2.

### **Plochy na asanáciu**

Štruktúra zástavby, ako aj jednotlivé objekty v obci sú v pomerne dobrom stavebno-technickom stave, preto sa neuvažuje s asanáciami objektov z dôvodu technického stavu.

### **Plochy pre chránené časti krajiny**

ÚPN-O vymedzuje tieto plochy pre chránené časti krajiny:

Návrh plôch pre chránené časti krajiny je vyznačený v grafickej časti – výkres č. 6.

## **B. URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU**

---

V záujme cieľavedomého rozvoja obytnej zástavby v lokalitách A1-A2, B1-B2, C1-C2 a D sa odporúča obstaranie a schválenie urbanistickej štúdie ako ÚPP so zámerom spresnenia zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

V záujme riešenia odvádzania dažďových a privalových vôd a opatrení na ochranu pred povodňami je potrebné obstaranie a schválenie územného generelu (vodohospodársky generel) podľa § 5 ods. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

## **C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

---

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti – výkres č. 2 .

- VPS-1 – Cestné komunikácie v lokalite A1 (obdobie do r. 2020)
- VPS-2 – Cestné komunikácie v lokalite A2 (obdobie do r. 2020)
- VPS-3 – Cestné komunikácie v lokalite B1 (obdobie do r. 2020)
- VPS-4 – Cestné komunikácie v lokalite B2 (obdobie do r. 2020)
- VPS-5 – Cestné komunikácie v lokalite C1 (obdobie do r. 2020)
- VPS-6 – Športový areál v lokalite G1 (do r. 2020)
- VPS-7 – Športový areál v lokalite G2 (do r. 2020)
- VPS-8 – Športový areál v lokalite G3 (do r. 2020)
- VPS-9 – Školský areál v lokalite G4 (do r. 2020)
- VPS-10 – Areál obecného úradu v lokalite G5 (do r. 2020)

VPS-11 – Rozšírenie cintorína v lokalite L (do r. 2020 a do r. 2030)

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

Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, čistiaca stanica odpadových vôd, trafostanice, regulačné stanice plynu).

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

#### **D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER**

---

Stavebná uzávera sa nestanovuje.