

# B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

## **B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNO-HISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY**

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

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

V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.
- **územie existujúcej zástavby predstavuje stabilizované územie obce, kde ÚPN nepredpokladá výraznú zmenu funkčného využitia ani výraznú zmenu priestorového usporiadania**

Aj v tomto území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov. Jedná sa v zásade o využitie podkroví, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, výstavbu v nadmerných záhradách a pod.
- **nezastavané územie predstavuje neurbanizované územie obce** určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu  
Toto územie sa nemôže súvisle zastavovať, jeho usporiadanie sa bude riadiť podmienkami ochrany prírody a krajiny určenými zákonom – súbor záväzných regulatívov definuje pre toto územie len regulatívy funkčného využívania.

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

**Územie s predpokladom lokalizácie zástavby - nové rozvojové plochy (X/Y – X = poradové číslo, Y = skrátený popis hlavného funkčného využitia):**

- **2,4,9 /r:** Plochy rodinných domov
- **11 /o:** Plochy občianskej vybavenosti
- **6,7 /ro:** Plochy rodinných domov a občianskej vybavenosti
- **1,5 /oh:** Plochy odpadového hospodárstva (zberný dvor)
- **17 /t:** Plochy technickej vybavenosti
- **8 /p:** Plochy pohrebiska (cintorína)

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

- **r:** Plochy rodinných domov
- **b:** Plochy bytových domov
- **o:** Plochy občianskej vybavenosti
- **v:** Plochy priemyselnej výroby a skladov
- **f:** Plochy poľnohospodárskej výroby – rodinné farmy so živočíšnou výrobou
- **u:** Plochy vinohradníckych usadlostí

- **š2: Plochy rekreácie a športu – rekreačné chaty**
- **š3: Plochy rekreácie a športu – šport a telovýchova**
- **š4: Plochy rekreácie a športu – záhradkové osady**
- **d: Plochy dopravnej vybavenosti**
- **t: Plochy technickej vybavenosti**
- **z: Plochy parkovej zelene**
- **c: Plochy pohrebiska (cintorína)**

**Nezastavané územie - neurbanizované územie obce:**

- **„k“: Poľnohospodárska krajina:**  
Orná pôda  
Trvalé trávne porasty  
Vinice
- **„e“: Prvky ekologickej stability**  
Vodné plochy a toky  
Lesy  
Nelesná drevinová vegetácia  
Biocentrá a biokoridory.

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.12. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.11.

## **B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)**

### **B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania**

Pre usmernenie priestorového usporiadania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- v zastavanom území obce vymedziť a dotvoriť centrálnu zónu obce (pozri grafickú časť)
- v zastavanom území obce podporovať rozvoj typického vinohradníckeho charakteru zástavby (kompaktná zástavba) a charakter historického pôdorysu, na Pezinskej a Modranskej ul. požadovať zachovanie pôvodného rázu (štruktúra a architektúra, osobitne zachovanie uličnej čiary definovanej pôvodnou zástavbou a realizácia stavieb so šikmou strechou orientovanou so sklonom do ulice valnou, sedlovou), a to v „častiach regulačných blokov so špecifickou reguláciou“ (pozri výkres č. 3)
- zachovať a chrániť objekty zo zachovanej historickej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom
  - zachovať, príp. rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu objekty z pôvodnej zástavby obce vo vyhovujúcom technickom stave, k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie
- vo vzťahu k historickým pamiatkam obce uplatňovať okrem iného aj požiadavky na charakteristické pohľady, siluety a panorámy dotknutých objektov
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominantu obce - Kostol sv. Martina biskupa a zachovať charakteristický regionálny vinohradnícky krajinný obraz Malokarpatskej vínnej oblasti

- podporovať výstavbu na nezastavaných prielukách v uličnej fronte s cieľom vytvorenia kontinuálneho uličného priestoru
- pri výstavbe nových rozvojových plôch podporiť vymedzenie kompaktného pôdorysu obce
- rešpektovať a ďalej rozvíjať existujúce hmotovo-priestorové a kompozičné vzťahy v území s dôrazom najmä v týchto lokalitách:
  - priestor centrálnej časti obce pri Obecnom úrade (k. ú. Veľké Trnie)
  - priestor centrálnej časti obce pri MŠ a ZŠ (k. ú. Malé Trnie)
  - priestor križovatky pri kostole a parku pri kostole
  - priestor pri obidvoch areáloch bývalého poľnohospodárskeho družstva
- urbanisticky dotvoriť vyššie uvedené verejné priestory obce a vymedzenú centrálnu zónu obce (osadením prvkov drobnej architektúry, úpravou chodníkov, vytvorením zóny pre pešiu dopravu, kultiváciou a novou výsadbou zelene a pod.) – upraviť najmä priestory pri zariadeniach občianskej vybavenosti
- odstraňovať estetické a funkčné závady (chátrajúce objekty, oplotenia, verejná zeleň, technická a dopravná vybavenosť).
- zdôrazniť význam vodných plôch v štruktúre obce – návrhom úprav okolia a ich sprístupnenia pešími chodníkmi so súvisiacou drobnou architektúrou (lavičky, spevnené plochy, svietidlá a iné)
- rešpektovať a zachovať prevládajúcu funkciu zelene v špecifických a pre organizáciu urbanistickej štruktúry obce charakteristických uzlových priestoroch
- zvýšiť estetické kvality prostredia návrhom výsadby stromoradií a alejí
- nepovoľovať také využitie územia, ktoré by svojím vplyvom zasiahlo do krajinného obrazu obce (napr. rozsiahla ťažobná činnosť)
- vyžadovať súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých urbanistických obvodoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.) s dôrazom v území r, b, o, ro
- podmienky umiestnenia stavieb najmä s ohľadom na ochranu a tvorbu životného prostredia, výškové a polohové umiestnenie stavieb vrátane odstupov od hraníc pozemkov, susedných stavieb, stavebných čiar určí príslušný stavebný úrad v súlade s platnou legislatívou v rozhodnutí o umiestnení stavby na základe platnej ÚPD, ÚPP alebo iných podkladov, ktoré obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie ÚR
- pri lokalizácii novej zástavby rešpektovať stanovené ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma, ako aj požiadavky ochrany prírody a prírodných zdrojov
- rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
  - v riešení jednotlivých objektov je potrebné navrhnuť bezbariérovú pešiu dopravu a vstupy do všetkých objektov
  - zároveň musí byť zabezpečený bezbariérový prístup na každý pozemok rodinného domu, miestna komunikácia a verejná plocha podľa § 57 a 58 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.
- pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade kapitola B.12: Prehľad záväzných regulatívov), kde sú stanovené:
  - koeficient zastavanosti  
Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobu funkčného využitia a druhu zástavby.  
Vymedzeným územím pre výpočet je stavebný pozemok – koeficient zastavanosti udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.  
Definície pojmov:  
Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

- koeficient zelene

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

Vymedzeným územím pre výpočet je stavebný pozemok – koeficient zelene udáva pomer započítateľných plôch zelene na rastlom teréne, nad podzemnými alebo nadzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 0,5 m (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, poľnohospodársky využívaná pôda - okrem zastavaných a spevnených plôch) vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

- podlažnosť

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

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

Definície pojmov:

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie).

„Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).

„Posledným ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie so zastavanou plochou do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)

Konštrukčná výška v prípade rodinných domov, bytových domov a rekreačných chat je obmedzená na max. 3,5 m, v prípade zariadení výroby, občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a rekreácie je obmedzená na max. 4,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

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

- prípustný spôsob zástavby pre rodinné domy

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

Pri umiestňovaní rodinných domov sa uvažuje najmä s izolovanou zástavbou, združená zástavba je prípustná len v obmedzenom rozsahu.

Obmedzenia neplatia pre existujúcu združenú zástavbu.

Definície pojmov:

**Izolovaná zástavba** je zástavba samostatne stojacich objektov, t. j. objektov ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor.

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

- min. výmera pozemkov pre rodinné domy

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

Ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je ho možné definovať ako stavebný pozemok, s výnimkou **pozemkov v existujúcom zastavanom území obce a v rozostavaných rozvojových lokalitách** s menšou výmerou, zapísaných v KN pred dňom schválenia „ÚPN obce Vinosady“ (výnimka sa nevzťahuje na príp. ďalšiu deľbu pozemkov v zastavanom území obce s cieľom vytvoriť nový stavebný pozemok).

- prípustný spôsob oplotenia pozemkov pre rodinné domy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia v spôsobe oplocovania pozemkov pre rodinné domy (najmä z hľadiska priehľadnosti a výšky), ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku, neudávané spôsoby oplotenia sú v regulačnom bloku neprípustné.

- zastavovacie podmienky pre rodinné domy

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

Definície pojmov:

Stavebná čiara

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

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

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 záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky:

- odsek (1) Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.
- odsek (2) Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.
- odsek (3) Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi **nesmie byť menšia ako 7 m**. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.
- odsek (4) V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami **znižovať až na 4 m**, ak v žiadnej z protiahlych častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.
- odsek (5) Iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa ÚPN zóny.
- odsek (6) Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť **najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie**; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.

Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

- špecifické regulatívy

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

## B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

Pre usmernenie funkčného využívania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- hlavné (prevládajúce) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 70 % funkčného využitia celého regulačného bloku
- doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 30 % funkčného využitia celého regulačného bloku
- neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

### **B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

- zachovať existujúce zariadenia občianskej vybavenosti v súčasnom rozsahu, orientovať sa na zvýšenie kvalitatívnej úrovne jednotlivých druhov občianskej vybavenosti, skvalitňovať jej stavebno-technický a estetický stav
- rekonštruovať a modernizovať obecné budovy a priestory, najmä:
  - objekt základnej školy a telocvične (zvážiť rekonštrukciu telocvične resp. výstavbu novej viacúčelovej haly)
  - futbalové ihrisko
- opraviť a renovovať kultúrne pamiatky
- podporiť vznik nových prevádzok komerčných služieb a obchodu, najmä rozvíjať reštauračné služby (najmä spojené s ochutnávkou miestnych vín) a ubytovacie služby (s využitím rezerv v chatovej oblasti v Kučišdorfskej doline, príp. v areáli kaštieľa), zväžiť zriadenie peňažných a poštových služieb
- zlepšovať podmienky zdravotnej starostlivosti poskytovanej v obci, najmä vyhodnotiť možnosti zriadenia lekárskeho ambulancii (aj s možnosťou prenajímania rovnakých priestorov v rôznych ambulatných hodinách)
- rozvíjať sociálne služby a starostlivosť o starších občanov, najmä vyhodnotiť možnosti zriadenia stacionára pre dôchodcov
- rozvíjať školstvo primerane veľkostnej kategórii obce
- podporovať kultúrne aktivity na území obce a činnosti občianskych združení, osobitne mládeže a vytvoriť podmienky pre zriadenie kultúrno-spoločenského centra
- vytvoriť územné predpoklady pre vytváranie nových športovísk, najmä menšieho viacúčelového ihriska
- podporovať športové aktivity na území obce a činnosti športových klubov
- rekonštruovať a dobudovať verejné priestranstvá, parkoviská a zeleň
- rekonštruovať autobusové zastávky
- nové zariadenia občianskej vybavenosti lokalizovať v rámci rozvojovej plochy č. 11/o
- nové zariadenia občianskej vybavenosti lokalizovať aj tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré ÚPN obce stanovuje pre navrhované zámery (pozri kapitolu B.12)
  - nové zariadenia občianskej vybavenosti **lokálnej** (najmä obchod a služby) umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti obyvateľov v samostatných objektoch alebo ako súčasť rodinných a bytových domov (najmä na prízemí bytových domov)
  - nové zariadenia občianskej vybavenosti **centrálnej** umiestňovať v ťažiskových polohách obce (významné uzly vybavenosti) alebo na hlavných kompozičných osiach (významné osi vybavenosti – najmä cesty II. triedy, Pezinská ul., Školská ul. a Modranská ul.) tak, aby dotvárali kompozičnú kostru obce.
- kapacitu zariadení základnej občianskej vybavenosti v obci navrhovať so zohľadnením počtu obyvateľov obce
- v centre obce a v existujúcich resp. navrhovaných ťažiskových polohách obmedzovať, resp. usmerňovať stánkový predaj
- pri projektovaní stavieb občianskej vybavenosti dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
- pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti navrhnuť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk pri vybavenosti riešiť v zmysle platnej STN.

## **B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

### **B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

- z hľadiska koncepcie rozvoja cestnej dopravy:
  - rešpektovať existujúcu trasu cesty II. triedy v riešenom území a výhľadové šírkové usporiadanie určené správcom:
    - mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty druhej triedy v kategórii C 9,5/70 v zmysle STN 73 6110
    - v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty druhej triedy v kategórii MZ 12 (11,5)/50 vo funkčnej triede B2 v zmysle STN 73 6110
  - rezervovať koridor pre preložku cesty II/502 (bod 8.18.2. v časti I., 1.7.2 v časti II. ÚPN regiónu BSK)
- z hľadiska koncepcie rozvoja železničnej dopravy:
  - rezervovať koridor pre novú regionálnu trať z Pezinku do Smoleníc (bod 8.23.1 v časti I., 1.12 v časti II. ÚPN regiónu BSK)
- z hľadiska koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy:
  - rezervovať koridory pre nové samostatné cyklotrasy v sieti národných a regionálnych cyklotrás (bod 8.31 v časti I. ÚPN regiónu BSK)
  - rezervovať koridory pre nové samostatné cyklotrasy v sieti miestnych cyklotrás
- návrh dopravnej siete územia riešiť v zmysle vyváženého rozvoja všetkých druhov dopravy, s uprednostnením tých druhov, ktoré sú trvalo udržateľné a šetriace životné prostredie (verejná osobná a nemotorová doprava)
- zabezpečiť a ponúknuť dopravné riešenia, ktoré sú dostupné pre všetkých občanov, predovšetkým s ohľadom na významné zdroje a ciele denného pohybu osôb, zvýšiť bezpečnosť premávky, znížiť stupeň znečistenia ovzdušia, hluk, skleníkové plyny a spotrebu energie a prispieť k zvýšeniu atraktivity a kvality vidieckeho prostredia a verejných priestorov v záujme občanov
- rešpektovať Strategický plán rozvoja dopravnej infraštruktúry SR do roku 2030
- rešpektovať Operačný program integrovaná infraštruktúra na roky 2014-2020
- postupovať v súlade s uznesením vlády č. 223/2013 o Národnej stratégii rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR
- pri návrhu cyklistickej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov
- dobudovať a rekonštruovať miestne komunikácie
- dobudovať a rekonštruovať chodníky a parkoviská, revitalizovať verejné priestranstvá a ich vybavenie
- rekonštruovať a modernizovať autobusové zastávky
- pokiaľ možno, vyhýbať sa neekonomickému riešeniu jednostranne obostavaných komunikácií, aby sa nezvyšovali náklady na vybudovanie technickej infraštruktúry
- zabezpečiť zachovanie voľných prieluk v zástavbe za účelom výstavby komunikačného napojenia perspektívnych rozvojových plôch
- v ďalších stupňoch PD:
  - pri povoľovaní nových stavebných zámerov pozdĺž ciest zachovať priestorovú rezervu na vybudovanie chodníkov so zachovaním a obnovením pôvodných cestných priekop
  - pri návrhu jednotlivých lokalít v blízkosti pozemných komunikácií a železničnej trate posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov, v týchto pásmach neumiestňovať chránené funkcie (bývanie, rekreácia)
  - navrhnuť opatrenia na max. možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie týchto opatrení

Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných tratí nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.

- dopravné napojenia navrhovaných lokalít riešiť na základe výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných komunikácií a ich následným napojením na cesty vyššieho dopravného významu v súlade s platnými STN a TP
- navrhované dopravné napojenia na plánovanú cestnú sieť riešiť na základe dopravnoinžinierskych podkladov a posúdenia dopravnej výkonnosti navrhovaných križovatiek
- prípadné križovania objektov so železničnou traťou riešiť mimoúrovňovo
- pri stavebnej činnosti v obvode dráhy a v ochrannom pásme dráhy dodržiavať ust. Zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v znení neskorších predpisov
- vypracovať návrh statickej dopravy v zmysle STN 73 6110 – parkovacie a odstavné plochy je potrebné navrhovať u všetkých existujúcich a potenciálnych zdrojov a cieľov dopravy, t. j. pri výrobných a administratívnych objektoch a objektoch občianskej vybavenosti a tým zamedziť parkovaniu vozidiel na MK a cestách, uvažovať aj s parkovacími plochami pre bicykle s určeným min. percentuálnym počtom miest z kapacity parkoviska pre motorové vozidlá (napr. 20 % kapacity parkoviska)
- pri návrhu odstavňových a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel a STN 73 0531 Ochrana proti hľuku v pozemných stavbách
- v zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je potrebné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:
  - stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
  - stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
  - zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)
  - zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

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

## B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

### Zásady a regulatívy všeobecné

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.8.
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí
- zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v navrhovaných rozvojových plochách v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením, a to na vlastné náklady stavebníka/stavebníkov, kolaudáciu nadzemných objektov (RD, BD, OV ...) umožniť až v nadväznosti na skolaudovanie komunikácií a inžinierskych sietí
- v rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- podrobný návrh v rámci rozvojových plôch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.

### Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

#### **Vodné toky hydromelioračné opatrenia**

- akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s vodným tokom odsúhlasí s príslušným správcom
- dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (najmä §31) a STN 73 6822, 75 2102
- rozvojové aktivity zosúladiť so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a s vykonávacími predpismi



- vybudovať polder na zachytenie dažďových vôd – rozvojová plocha č. 17/t
- realizovať údržbu a čistenie vodného toku
- vytvoriť taký systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody)
- rozvoj obce podmieniť napojením plánovaných rozvojových lokalít na verejnú kanalizačnú sieť s následným odvádzaním splaškových odpadových vôd do obecnej ČOV, ktorá zabezpečí vypúšťanie odpadových vôd do vhodného recipientu v súlade s Nariadením vlády SR č. 296/2005 Z. z.

### **Zásobovanie pitnou vodou**

- rekonštruovať vodovodné potrubia
  - vzhľadom na súčasný a predpokladaný rozvoj obce ako aj vek potrubí uvažovať najmä s rekonštrukciou vodovodu v Pezinskej ulici a s vybudovaním nových rozvodov
- vybudovať rozvodnú sieť pitnej vody v navrhovaných rozvojových lokalitách
- v podrobnejších stupňoch dokumentácie rešpektovať nasledovné podmienky:
  - pre nové rozvojové lokality navrhnuť rozvodnú sieť pitnej vody zásadne vo verejnom priestranstve
  - vodovodné vetvy v max. možnej miere zokruhovať tak, aby bola možná dodávka vody z dvoch smerov
  - umiestnenia objektov (uličné čiary) riešiť tak, aby pred každou nehnuteľnosťou bolo možné umiestniť vodomernú šachtu potrebných rozmerov.

### **Odkanalizovanie**

- dobudovať ČOV na plnú kapacitu
- dobudovať chýbajúce časti kanalizácie – riešiť napojenie existujúcej a navrhovanej výstavby na verejnú kanalizáciu
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 ods. 3 zákona č. 364/2004 o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
- v podrobnejších stupňoch dokumentácie rešpektovať nasledovné podmienky:
  - pre nové rozvojové lokality navrhnuť kanalizačnú sieť zásadne vo verejnom priestranstve
  - umiestnenia objektov (uličné čiary) riešiť tak, aby pred každou nehnuteľnosťou bolo možné umiestniť typovú revíziu kanalizačnú šachtu
  - najvyššia prípustná miera znečistenia odpadových vôd odvádzaných do verejnej kanalizácie musí byť v súlade s prílohou č. 3 k vyhláške č. 55/2005 Z. z.

### **Zásady a regulatívy v oblasti energetiky**

#### **Zásobovanie elektrickou energiou**

- efektívne využiť existujúce bilančné zdroje s uprednostnením kapacitnej úpravy elektrických staníc pred zahusťovaním novými el. stanicami
- rozšíriť el. siete a vybudovať nové elektrické stanice
- v zastavanom území navrhovať rozvodné el. siete káblovými vedeniami v zemi v súlade a vyhláškou č. 532 Min. životného prostredia SR, el. stanice v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- nové a rekonštruované transf. stanice uprednostňovať prefabrikované resp. murované
- pri návrhu jednotlivých etáp zohľadniť ďalší vývoj realizácie zámerov (vplyv na ďalšie technické riešenie zásobovania el. energiou môže mať časový sled realizácie zámerov)
- včas nárokovat požiadavky na el. energiu, a to celkovo pre výhľad – zabezpečenie prenosu a tiež pre jednotlivé lokality – v spolupráci zo ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnuť podľa potrieb nové zdroje
- dobudovať / rekonštruovať a modernizovať verejné osvetlenie.

## Zásobovanie plynom

- vo vyšších stupňoch PD všetky spotreby ZP pri rozvoji obce konzultovať s SPP - Distribúcia a. s.
- realizovať plynofikáciu navrhovaných rozvojových plôch.

## Zásobovanie teplom

- zvýšiť podiel využívania obnoviteľných energetických zdrojov
- rodinné domy a občiansku vybavenosť projektovať v súlade s platnými predpismi o energetickej hospodárnosti budov.

## Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií a informačných sietí

- pred realizáciou výstavby v rozvojových lokalitách zabezpečiť vytýčenie presného trasovania diaľkových telekomunikačných káblov
- pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové plochy pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
- z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové plochy zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce Vinosady
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržiavať príslušné predpisy
- dobudovať / rekonštruovať miestny rozhlas.

## Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti

### Zariadenia obrany štátu

- nie sú stanovené, nakoľko v záujmovom priestore nie sú evidované ani navrhované podzemné objekty a inžinierske siete vojenskej správy.

### Zariadenia požiarnej ochrany

- rekonštruovať hasičskú zbrojnicu a zabezpečiť jej nové vybavenie
- zásobovanie požiarou vodou v nových lokalitách riešiť z požiarnych hydrantov verejnej vodovodnej siete, zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov
- zabezpečiť prístup požiarnej techniky, dodržať vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z. z., vyhl. MV SR č. 669/2004 Z. z., STN 92 0400, STN 92 0201 1-4 a ďalšie dotknuté a platné STN z oblasti ochrany pred požiarimi, najmä tieto regulatívy:
  - prístupové komunikácie musia spĺňať požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., t. j. musia mať trvale voľnú šírku najmenej **3,0 m**, nachádzať sa vo vzdialenosti **max. 50 m od každého navrhovaného rodinného domu** a dimenzované na tiaž min. **80 kN**, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla - do šírky prístupovej komunikácie (min. 3,0 m) sa nesmie započítať parkovací pruh
  - každá neprejazdná jednopruhá prístupová komunikácia dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla – v zmysle § 82 ods. 5) vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z.
  - vnútorné a vonkajšie zásahové cesty sa nepožadujú v zmysle § 84 a § 86 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z.
- pri zmene funkčného využívania územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi
- pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v lokalite v zmysle Vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

### Zariadenia protipovodňovej ochrany

- v rámci protipovodňových opatrení rešpektovať ochranné pásmo vodného toku

- rešpektovať systém opatrení z dôvodu potreby ochrany území, ohrozovaných príválovými vodami, najmä:
  - zachovať prietoknosť Trnianskeho potoka a nevykonávať zásahy, ktoré by ho obmedzovali, ani zásahy, ktoré by vytvárali predpoklady pre nekontrolované splavovanie svahov Malých Karpát do urbanizovaných štruktúr zabezpečiť prečistenie toku a odstránenie drevín, ktoré z časti bránia plynulému odtoku vôd)  
zabezpečiť spevnenie brehových častí Trnianskeho potoka vo výpustnom priestore betónového koryta, nakoľko tieto sú značne podmývané a vymieľané nielen pri väčšom návale vody  
pri príválových dažďoch pravidelne kontrolovať a podľa potreby čistiť ústie Trnianskeho potoka v časti Pezinskej, Školskej ale aj Modranskej ulice, kde hrozí upchatie nánosmi dreva a iných naplavených predmetov
  - zabezpečiť vyčistenie odtokových kanálov a sfunkčnenie priekop pri cestách, aby nedochádzalo k ich upchávaniu
  - za účelom ochrany zastavaného územia obce pred vnútornými vodami z topenia snehu a príválovými zrážkami, spôsobujúcimi povodňové prietoky na Trnianskom potoku, vybudovať nad obcou v rámci profilu toku polder, za účelom zachytenia a sploštenia povodňovej vlny - z poldra vypúšťať do potoka len také množstvo vôd, ktoré by profil toku bezpečne previedol
- realizovať systém odvádzania dažďových (príválových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody)
- postupovať v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a vykonávacími predpismi:
  - vyhláška MŽP SR č. 261/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obsahu povodňových plánov, o ich schvaľovaní a aktualizácii,
  - vyhláška MŽP SR č. 204/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o vykonávaní predpovednej povodňovej služby a hlásnej a varovnej povodňovej služby,
  - vyhláška MŽP SR č. 252/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o predkladaní priebežných informatívnych správ počas povodní a súhrnných správ o priebehu a o následkoch povodní a o vykonávaných opatreniach,
  - vyhláška MŽP SR č. 251/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o vyhodnocovaní a uhrádzaní povodňových zabezpečovacích prác, škôd spôsobených povodňami a nákladov na činnosť orgánov štátnej správy ochrany pred povodňami.

## Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

- postupovať v súlade so zákonom č. 444/2006 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- pri riešení úloh na úseku civilnej ochrany obyvateľstva dodržiavať zásady vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov (najmä § 4 ods. 2, 3, 4, 5 citovanej vyhlášky) v znení vyhlášok č. 444/2007 Z. z. a č. 399/2012 Z. z.
- koncepciu kolektívnej ochrany obyvateľstva zamerať hlavne na ukrytie obyvateľstva (budovanie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne) – individuálnu ochranu obyvateľstva  
budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby) – na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje obec komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch alebo bytových domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí
- podmienky pre ďalšie stupne PD z hľadiska záujmov CO:
  - v rámci spracovania následných stupňov PD je potrebné podrobnejšie rozpracovať a konkretizovať ochranu obyvateľstva obce ukrytím **s dôrazom na nové rozvojové oblasti**,
  - pri riešení úloh na tomto úseku dodržiavať zásady vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov, pričom sa jedná o **určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb** ako aj **ich umiestnenie** v stavbách (§ 4 ods. 2, 3, 4 a 5 citovanej vyhlášky MV SR)
  - stavebnotechnické požiadavky uplatňovať v ďalších stupňoch PD v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany tak, že ochranné stavby:
    - sa budujú v podzemných podlažiach alebo úpravou nadzemných podlaží stavebných objektov alebo ako samostatne stojace stavby,
    - tvoria prevádzkovo uzatvorený celok a nesmú ním viesť tranzitné inžinierske siete, ktoré s ním nesúvisia,

- sa navrhujú do miest najväčšieho sústredenia osôb, ktorým treba zabezpečiť ukrytie v dochádzkovej vzdialenosti najviac do 500 m,
- sa umiestňujú najmenej 100 m od zásobníkov prchavých látok a plynov s toxickými účinkami, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť ukrývaných osôb,
- sa umiestňujú tak, aby prístupové komunikácie umožňovali prístup k objektu pre ukrývané osoby a spĺňali podmienky podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C prvého bodu,
- sa navrhujú s kapacitou 150 a viac ukrývaných osôb podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C piateho bodu,
- majú zabezpečené vo vnútorných priestoroch mikroklimatické podmienky; miestnosti, ktoré majú povahu trvalého pobytu osôb, musia byť vybavené zariadením na nútené vetranie,
- spĺňajú ochranné vlastnosti vyjadrené ochranným súčiniteľom stavby K0 podľa prílohy č. 1 štvrtej časti.

### Zariadenia odpadového hospodárstva

- zriadiť zberný dvor na zhromažďovanie vyseparovaných zložiek z komunálneho odpadu (lokality č. 1/oh, 5/oh)
- zabezpečiť zhodnocovanie bioodpadu prostredníctvom prenosnej drvičky (so zriadením kompostárne obec v súčasnosti neuvažuje, prípadné zriadenie kompostárne riešiť spoločne s okolitými obcami)
- zabezpečiť dostatočný počet vhodných zberných nádob na zabezpečenie triedeného zberu komunálneho odpadu podľa § 81 ods. 7 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov, znižovať riziká vzniku nových skládok odpadov.

## **B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, NA OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU KRAJINY, NA VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE**

### **B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

- zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré sú zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako nehnuteľné národné kultúrne pamiatky:
  - **Kaštieľ a park v k. ú. Malé Trnie – NKP č. 451/1 a 451/2** (Modranská 25), Kaštieľ je z r. 1776, zmeny v r. 1884 a v 20. storočí, vyhlásený za kult. pamiatku 17.07.1963, Park je z 18. storočia, má zachovanú historickú zeleň, vyhlásený za kult. pamiatku 17.07.1963  
Pálffyho barokový kaštieľ sa nachádza v lokalite Malé Trnie. Objekt dal postaviť Janos Dejean ako reprezentačné sídlo, s obytnými priestormi. Predpokladá sa, že kaštieľ patril v 18. storočí Pálffyovcom, nakoľko sa nad hlavným vstupom nachádza ich erb. V 19. storočí bol majiteľom Gottlieb Häse z Buchsteimu. Ten prestaval kaštieľ na novobarokové reprezentačné sídlo. V tomto období bola postavená aj veža kaštieľa. Z ďalších majiteľov sú to Grosznerovci a Andrassyovci. V parku sa nachádzali vázy, lavice, zábradlie s balustrádou, podstavce. V priebehu 2. sv. vojny bol v užívaní ministerského predsedu Vojtecha Tuka. Potom ho prevzal štát. V rokoch 1940-1945 slúžil ako rezidencia predsedu vlády. Jeho využitie bolo rôzne: materská škola, JRD, Štátna banka, MNV, Západoslovenské múzeum Trnava. Dnes je v súkromnom vlastníctve. Kaštieľ má dve nadzemné podlažia, poschodie a suterén. Jeho pôdorysom je nepravdivý obdĺžnik. Veža z juhovýchodnej časti je trojpodlažná. Podkrovie je obývané a nachádzajú sa na ňom vikieri. Na severnom nároží je šesťboký arkier. Najexkluzívnejšou miestnosťou je sála, ktorá sa nachádza na prízemí. Dominuje jej krb.
  - **Dom vinohradnícky v k. ú. Veľké Trnie – NKP č. 552/1** (Pezinská 80), z 19. storočia, ľudové staviteľstvo, vyhlásený za kult. pamiatku 17.07.1963,
- zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, ale majú nesporné historické a kultúrne hodnoty, najmä:
  - **Kostol sv. Martina biskupa** (rímskokatolícky) postavený po roku 1801 na mieste staršieho gotického Rímskokatolícky kostol svätého Martina pochádza z 19. storočia. Po tatárskej invázii v dávnej minulosti zanikol aj prvotný, pravdepodobne drevený kostolík. Nový kostol i faru si veriaci postavili až v roku 1383. Duchovným bol prepošť Novák. Neskôr obec zachvátil požiar, ale kostolík a s ním aj kováčska vyhňa zostali zachované. K obnove kostolíka došlo v roku 1635. Pri nej pôvodne 38 metrov vysokú vežu znížili o celých desať metrov.

Románsky kostol z roku 1383 pri oprave čiastočne barokizovali. Stojí podnes a je filiálnym kostolom pezinskej farnosti. Kostol je jednodŕový, má 8 m vysoké, 6 m široké a 9 m dlhé sankturárium a kostolnú loď vysokú 10 m, širokú 14, 5 m a dlhú 18 m. Je zasvätený ku cti sv. Martina, tak isto ako barokový hlavný oltár. Okrem neho sú tu ešte dva bočné oltáre, a to mariánsky s 250 cm vysokou sochou Preblahoslavenej Panny Márie a oltár Najsvätejšieho Srdca Ježišovho. V rokoch 1935 – 1936 bol kostol dôkladne opravený, neskôr v rokoch 1947 – 1948 bola poškodená oporná stena kostola, ktorú však miestni veriaci opravili brigádnickými prácami. Druhý oporný pilier zostáva o 1 m nižšie.

- **Zvonica** - Klasicistická zvonica z konca 18. storočia

Klasicistická evanjelická zvonica z konca 18. storočia, ktorá je vo svojom okolí svojou architektúrou a prírodným prostredím dominantným prvkom. Jeden zvon pochádza z kaplnky, ktorá bola v kaštieli ešte za p. Déjcana. Druhý zvon zakúpila matkocirkev. Počas 1.svetovej vojny jeden zo zvonov zrekvírovali na kanóny a druhý zvon vymohol p. Zoch a takto ho zachránil. Tento zvon zavesili na modranskú vežu, odkiaľ všetky zvony zrekvírovali. Po vojne dal p. Zoch tento zvon do zvonolejárne a dal z neho uliati zvon pre Trlinok a k nemu ešte jeden. Oba zvony sú na trlinskej zvonici ako majetok cirkvi. Zvony boli vysvätené na Vstúpenie v roku 1920.

- **Teofilov mlyn**

Historický Teofilov mlyn sa nachádza v strede obce na veľmi výhodnom mieste. Cez stred obce pretekal potok a nad mlynom bola vytvorená stávk. Je to jeden z viacerých mlynov v Kučišdorfe a Trlinku. K mlynu sa viaže aj jeden príbeh. Na Teofilovom mlyne býval pán Kanich so svojou manželkou Alžbetou. Do mlyna chodilo veľa ľudí so zbožím a po zomleť mal každý o nejaké to kilo múky menej. Po rokoch sa zistilo, že Kanich (Teofil) si zospáva múku zo slabého dreveného spádu pre seba, ako obohacujúci úrok od každého obyvateľa.

- **Bytové objekty ľudovej architektúry**

- zachovať a chrániť novodobé objekty a solitéry miestneho významu
- zachovať a chrániť objekty zo zachovanej historickej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom
  - zachovať, príp. rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu objekty z historickej zástavby obce vo vyhovujúcom technickom stave, k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie
- v zastavanom území obce zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominantu obce - Kostol sv. Martina biskupa
- podporovať kultúrnu identitu obce
- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN dodržiavať konkrétne podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu Bratislava
- v ďalších stupňoch územného a stavebného konania splniť požiadavku v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona č. 50/1976 Z. z. o ÚP a SP (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk: „Investor / stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Bratislava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, pozemné stavby, atď) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.“

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Bratislava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

## B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

### Zásady a regulatívy ochrany prírodných zdrojov, ložísk nerastov

- chrániť prírodné zdroje:
  - poľnohospodársku pôdu najlepších BPEJ v katastrálnych územiach obce ( k. ú. Veľké Trnie – 0111032, 0114062, 0144002, 0144202, 0151013, 0165235, 0171222, 0171242, 0260232, 0271232, 0271432, k. ú. Malé Trnie –

0111002, 0114062, 0120003, 0144202, 0150202, 0151013) a vinice v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov

- lesné porasty v zmysle zákona o lesoch č. 326/2005 Z. z.
- vodné toky a plochy a rešpektovať ich ochranné pásma.

## Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

- rešpektovať chránené územia v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a nezasahovať do nich:
  - CHKO Malé Karpaty – časť chráneného územia zasahuje do severnej časti katastrálnych území obce. Na území CHKO Malé Karpaty platí druhý stupeň ochrany.
  - CHVÚ Malé Karpaty SKCHVU014, vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 Z. z. – hranica je z časti totožná s CHKO Malé Karpaty, časť zasahuje aj na plochy vinohradov mimo CHKO. Ochranné pásma neboli vyhlásené. Na území CHVÚ Malé Karpaty platí druhý stupeň ochrany.
  - Územie európskeho významu SKÚEV0967 Modransko - trňanské pustáky (ďalej len „ÚEV Modransko - trňanské pustáky“)

Poznámka: Na ostatnom území obce (okrem územia CHKO a CHVÚ Malé Karpaty, ÚEV Modransko - trňanské pustáky) platí prvý stupeň ochrany.
- v zmysle návrhu systému ekologickej stability rešpektovať navrhované prvky RÚSES a ÚPN regiónu BSK a realizovať opatrenia zabezpečujúce ich primeranú funkciu:
  - **RBk Čertov kopec – Trnianska dolina – Dolné Čady** - biokoridor regionálneho významu. V našom riešenom území prechádza jeho časť od Trnianskej doliny v trase Trnianskeho potoka smerom na Šenkvice.  
Stresové faktory: intenzívne poľnohospodárstvo, prechod cez zastavané územie, križovanie komunikácie.  
Návrh: posilniť brehovú vegetáciu hlavne v miestach prechodu cez zastavané územie obce a cez poľnohospodársky intenzívne využívanú krajinu.
  - **NRBk JV svahy Malých Karpát** - nevymedzený biokoridor nadregionálneho významu, prechádza okrajovo hranicou CHKO Malé Karpaty.  
Stresové faktory: rekreácia, intenzívne poľnohospodárstvo  
Návrh: minimalizovať agrochemikálie, udržiavať pôvodné pestovanie kultúr – vinohrady, sady, trvalé trávne porasty. Zabrániť prerastaniu náletových drevín.
- v zmysle návrhu systému ekologickej stability rešpektovať navrhované prvky MÚSES a realizovať opatrenia zabezpečujúce ich primeranú funkciu:
  - **interakčné prvky plošné** – posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov, sú tvorené plochami lesných porastov, nelesnej drevinovej vegetácie a plochami verejnej zelene v obci ((v riešenom území plochami pohrebísk a parku pri kaštieli)).
  - **interakčné prvky líniové** sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a vodných tokoch a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.
  - **líniová zeleň pôdoochranná** – navrhujeme ju hlavne na plochách ohrozenou vodnou, ale aj 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.
- posilniť ekologickú stabilitu z RÚSES a MÚSES vykonaním týchto opatrení:
  - opatrenia na poľnohospodárskej pôde (zmenšovať hony, vytvárať pásy pôdoochranej vegetácie dvojjetážové v šírke cca 5-10m, vytvárať plochy NDV, tzv. remízky, na plochách postihnutých veternou eróziou pestovať viacročné kultúry)
  - zvýšenie stupňa ekologickej stability územia – hospodársky dvor a devastované plochy navrhujeme obkolesiť izolačnou zeleňou od okolitej ornej pôdy a vytvoriť menšie plochy zelene aj v areáli, pri devastovaných plochách je potrebné určiť funkciu
  - plochy s protieróznymi opatreniami (problémom je veterná erózia, zamokrenie pôd, ohrozenie podzemných vôd agrochemikáliami, ohrozenie prívalovými dažďami) – navrhujeme výber vhodných plodín, zabezpečenie prevlhčenia pôdy, budovanie vetrolamov, sieť poľných ciest s vegetáciou, zvýšiť podiel NDV pozdĺž tokov a kanálov, ciest
- rešpektovať plochy vinohradov v podhorí Malých Karpát

- funkčnosť prvkov ÚSES zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, t. j. nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery
- rešpektovať min. vzdialenosť zástavby od prvkov ÚSES dodržaním min. šírky biokoridorov podľa Metodiky pre vypracovanie ÚSES (min. šírka regionálneho biokoridoru pre mokraďové biotopy je 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m)
- funkčné a priestorové usporiadanie územia spracovať v súlade s podmienkami ochrany chránených území a návrhmi tvorby MÚSES tak, aby rozvojové aktivity v riešenom území nezhoršili priaznivý stav životného prostredia
- územne vymedziť priestory na vytvorenie polyfunkčnej krajiny zelene – dobudovanie ostatných prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a cestných komunikácií
- zaznamenať všetky prvky existujúcej krajiny zelene a navrhnúť opatrenia na jej zachovanie, rozvoj a ochranu
- rešpektovať podmienky pre ďalšie stupne PD a pre ďalší proces:
  - vytvoriť také usporiadanie pozemkov v rámci navrhovaných obytných alebo rekreačných zón ako aj iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi
  - pri návrhoch komunikácií navrhnúť dostatok izolačnej zelene
  - zachovať interakčné prvky (remízky, vetrolamy, mokraďové plochy, zeleň) mimo navrhovaných stavebných objektov
  - v rámci navrhovaných zón vymedziť účelovú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (napr. výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou resp. rekreačnou funkciou, protiklad zástavby rodinných domov a bytových domov – nežiaduce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridorami inžinierskych sietí
  - obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe (herbicide, desikanty, fungicide, moforegulátory) v blízkosti obydľí, verejných studní, biotopov európskeho a národného významu ako aj prvkov ÚSES
  - riešiť environmentálne záťaž (napr. staré nelegálne smetiská)
  - zabezpečiť posilnenie ekologickej stability a podporu ochrany prvkov siete ekologickej stability.

## **B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

### **Ochrana vôd**

- všetky činnosti zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a ostatné nadväzujúce predpisy ochrany vôd
- zabezpečiť účinnú ochranu povrchových a podzemných vôd pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie v zmysle vodného zákona
- regulovať poľnohospodársku chemizáciu v súlade s ochranou vodných zdrojov a poľnohospodárskej pôdy
- zohľadniť:
  - environmentálne ciele v zmysle § 5 vodného zákona
  - nakladanie s vodami v zmysle § 17 vodného zákona
  - vypúšťanie odpadových vôd a osobitných vôd v zmysle § 36 vodného zákona
  - technické požiadavky verejného vodovodu a kanalizácie v súlade s treťou časťou § zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
  - ochranu verejných vodovodov a kanalizácií v zmysle § 27 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách

### **Ochrana ovzdušia**

- rešpektovať zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení zákona č. 318/2012 Z. z. a ostatné nadväzujúce predpisy ochrany ovzdušia, tak aby bola v max. možnej miere zabezpečená ochrana zdravia obyvateľov a životného prostredia

- v blízkosti výrobných areálov vytvoriť tzv. pufrčné zóny tvorené ochrannou a izolačnou zeleňou na zmiernenie negatívnych účinkov medzi územia s odlišným funkčným využitím, najmä ak sa v blízkosti areálov nachádzajú resp. navrhujú plochy s chránenými funkciami (bývanie, rekreácia)
- zabezpečiť výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti frekventovaných komunikácií, najmä ak sa v blízkosti týchto komunikácií nachádzajú resp. navrhujú plochy s chránenými funkciami (bývanie, rekreácia)
- eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby a veľkoblokovej ornej pôdy na obytné územia výsadbou izolačnej zelene, najmä ak sa v blízkosti týchto území nachádzajú resp. navrhujú plochy s chránenými funkciami (bývanie, rekreácia)
- pri umiestňovaní veľkých a stredných zdrojov znečisťovania ovzdušia požadovať súhlas príslušného orgánu štátnej správy na úseku ochrany ovzdušia podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona o ovzduší.

## Ochrana zdravia

- v záujme ochrany zdravia obyvateľov dodržiavať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia
- v záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov a podľa § 44 vyžiadať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy:  
v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na:
  - chov alebo držanie zvierat
  - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá
  - prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív
  - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov.
 pri uvedení do užívania priestorov maloobchodných prevádzkarní, ktoré podliehajú registrácii podľa §40 a pri zmene v ich prevádzkovaní
- zabezpečiť dodržiavanie povinností chovateľov zvierat vo vzťahu k spoluobčanom a životnému prostrediu
- zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z. ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd (budovanie kanalizácie)
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch (regulácia v zmysle kapitoly č. B.12)
- riešiť ochranu území pred nadmerným hlukom z prevádzky frekventovaných dopravných ťahov (najmä cesty II. triedy) – v zmysle požiadaviek nariadenia vlády SR č. 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií
- regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiaduce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie, zdravotníctvo, školstvo, sociálna starostlivosť, šport, rekreácia) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom a emisiami chemických škodlivín a pachov (priemyselná a poľnohospodárska výroba, autoservis, skleníkové hospodárstvo, niektoré skladové kapacity a služby a pod.) – v dotyku s chránenými funkciami umiestňovať len výrobné prevádzky, ktoré nebudú negatívne vplývať na okolité prostredie
- preferovať ekologické formy a postupy výroby
- regulovať usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
- regulovať stavebno-technické riešenie obytných stavieb s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
- preveriť potrebu rádiovej ochrany objektov podľa vyhl. MZ SR č. 406/2002 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov

## Odpadové hospodárstvo

- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva



- zabezpečiť dostatočný počet vhodných zberných nádob na zabezpečenie triedeného zberu komunálneho odpadu podľa § 81 ods. 7 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
- riešiť zmapovanie environmentálnych záťaží popr. ich sanáciu v súlade so zákonom č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže
- v riešení odpadového hospodárstva navrhovať minimalizáciu vzniku odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín, rozšíriť separovaný zber odpadov a ich zhodnocovanie, znižovať podiel zneškodňovania odpadov spaľovaním a skládkovaním
- rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce
- zriadiť zberný dvor na zhromažďovanie vyseparovaných zložiek z komunálneho odpadu (lokality č. 1/oh, 5/oh)
- zabezpečiť zhodnocovanie bioodpadu prostredníctvom prenosnej drvičky (so zriadením kompostárne obec v súčasnosti neuvažuje, prípadné zriadenie kompostárne riešiť spoločne s okolitými obcami)
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady vo všetkých rozvojových lokalitách
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov, znižovať riziká vzniku nových skládok odpadov

### Všeobecné podmienky

- pred realizáciou navrhovaných území vybudovať vnútrozonálne rozvody verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod, kanalizácia) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
- riešiť stretý záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve

#### § 15 Zriadenie pohrebiska:

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

### Hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie

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

## **B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje „ÚPN obce Vinosady“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami mimo zastavaného územia obce podľa Návrhu ÚPN.

Navrhovaná hranica zastavaného územia je definovaná vo výkresoch č. 2. a 3.

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

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

- stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parciel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,*

- b. *poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),*
- c. *pozemkov ostatných plôch,*
- d. *pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,*
- e. *pozemkov, ktoré podľa schváleného ÚPN-O alebo schváleného ÚPN-Z sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).*

## **B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

V riešenom území je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- **cestné ochranné pásma** v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov §11 a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. §15

### § 11 Cestné ochranné pásma:

- Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo sídelného útvaru obce ochranného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce slúžia cestné ochranné pásma. Pre jednotlivé druhy a kategórie týchto komunikácií určí šírku ochranných pásem vykonávaci predpis, a to pri diaľniciach a cestách vyšších tried v rozsahu 50 až 100 metrov od osi príslušného jazdného pásu, pri cestách nižších tried a miestnych komunikáciách 15 až 25 metrov od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. Cestné ochranné pásmo pre novobudované alebo rekonštruované diaľnice, cesty a miestne komunikácie vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti ÚR.
- V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich; príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia záväzným stanoviskom. (§ 140b zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 479/2005 Z. z.)
- Príslušný cestný správny orgán môže nariadiť vlastníkovi, správcovi alebo užívateľovi nehnuteľností alebo zariadenia, aby v cestnom ochrannom pásme odstránil alebo upravil stavbu alebo zariadenie, stromy, kry alebo iné porasty, prípadne aby upravil povrch pôdy. Náhrada za odstránené stavby a zariadenia sa poskytuje, ak sa vykonali pred určením cestného ochranného pásma; za stavby a zariadenia postavené po určení cestného ochranného pásma sa poskytuje náhrada len vtedy, ak boli postavené podľa podmienok určených pri povolení stavby alebo zariadenia, ak z týchto podmienok nevyplýva, že náhrada sa neposkytne. Výšku náhrady určí príslušný cestný správny orgán. Ostatné stavby a zariadenia je povinný ich vlastník, správca alebo užívateľ nehnuteľností odstrániť bez náhrady.
- Obmedzenia v ochranných pásmach podľa odseku 2 sa nevzťahujú na súčasti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nestážovali údržbu komunikácie.
- Žiadosť o povolenie výnimky podľa odseku 2 sa podáva v štádiu prípravnej dokumentácie. Výnimky možno povoliť len v odôvodnených prípadoch, ak tým nebudú dotknuté verejné záujmy, najmä dopravné záujmy a záujmy správy dotknutej komunikácie. Povolením výnimiek nesmie dôjsť k rozšíreniu súvislej zástavby obcí obstavovaním komunikácie. Povolenie výnimky možno viazať na podmienky. Na povolenie výnimky sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. (Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní)
- Na povolenie cestného správneho orgánu podľa odseku 5 je potrebný predchádzajúci súhlas dopravného inšpektorátu, v miestnej pôsobnosti ktorého je časť cestného ochranného pásma, v ktorej sa má povoliť výnimka podľa odseku 2; ak ide o povolenie výnimky v cestnom ochrannom pásme diaľnice a rýchlostnej cesty, je potrebný predchádzajúci súhlas Ministerstva vnútra Slovenskej republiky.

### § 15 (k § 11 Cestného zákona):

- Cestné ochranné pásma sa zriaďujú pri všetkých diaľniciach, cestách a miestnych komunikáciách I. a II. triedy mimo zastavaného územia alebo územia určeného na súvislé zastavanie; vnútri tohto územia sa zriaďujú ochranné pásma podľa osobitných predpisov.
- Hranice územia zastavaného alebo územia určeného na súvislé zastavanie vyplývajú z ÚPD, inak túto hranicu určí podľa skutočného stavu súvislého zastavania Federálne ministerstvo dopravy po prerokovaní s okresným národným výborom, ak ide o diaľnice, okresný národný výbor po prerokovaní s krajským národným výborom a miestnym národným výborom, ak ide o cesty, a miestny národný výbor, ak ide o miestne komunikácie. Príslušný cestný správny orgán pritom prihliadne na to, či súvislé zastavanie je po oboch stranách komunikácie rovnako

ďaleko či sa celkom alebo sčasti obmedzuje len na jednu jej stranu; stavebné medzery až do 200 metrov spravidla neprerušujú súvislé zastavanie.

- Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti
  - 100 metrov od osi vozovky priľahlého jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,
  - 50 metrov od osi vozovky cesty I. triedy,
  - 25 metrov od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia,
  - 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy,
  - 15 metrov od osi vozovky miestnej komunikácie I. a II. triedy.

Na smerovo rozdelených cestách a miestnych komunikáciách sa tieto vzdialenosti merajú od osi priľahlej vozovky.

- V okolí úrovňového kríženia ciest s inými pozemnými komunikáciami a s dráhami sú hranice cestných ochranných pásiem určené zvislými plochami, ktorých poloha je daná stranami rozhládových trojuholníkov. Ak by však takto určené cestné ochranné pásmo bolo užšie ako cestné ochranné pásmo určené podľa odseku 3, platí aj pre okolie úrovňových krížení ustanovenie odseku 3.

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

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

- umiestňovať stavby, konštrukcie, vzdušné vedenia a svetelné zariadenia, ktoré by boli zameniteľné so svetelnými signalizačnými zariadeniami slúžiacimi na chod a bezpečnosť dopravy na dráhe,
- umiestňovať elektromagnetické zariadenia, ktoré by rušili alebo inak ovplyvňovali trolejové vedenia, ich napájanie, zariadenia na premenu, prívod a rozdelenie elektrického prúdu alebo zabezpečovacie, signalizačné, oznamovacie alebo spojové zariadenia dráhy alebo zariadenia trakčných vozidiel,
- umiestňovať predmety, ktorých farebné plochy sú zameniteľné s označeniami používanými v doprave na dráhach,
- uskladňovať horľaviny a výbušniny a zriaďovať skládky, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe,
- vykonávať činnosti, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť, alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe, najmä uskutočňovať terénne úpravy, zemné práce, trhacie práce a činnosti vykonávané bankským spôsobom.

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

#### § 49 Oprávnenia pri správe vodných tokov

- Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

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

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

#### §19 Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií:

- Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany
  - 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
  - 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

BVS a.s. požaduje rešpektovať ochranné pásma vodovodu DN 500 5m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany a vodovodu do DN 500 2m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany.

- V pásme ochrany je zakázané

- vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
  - vysádzať trvalé porasty,
  - umiestňovať skládky,
  - vykonávať terénne úpravy.
- **ochranné pásmo závlahového potrubia vodnej stavby** (od osi potrubia) stanovené správcom vodnej stavby – platí v prípade ak nie je možné zrušenie resp. preložka časti rúrovej siete  
V ochrannom pásme nie je možné umiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky a zároveň je potrebné zabezpečiť prístup k vodnej stavbe za účelom vykonania prevádzkových činností resp. nevyhnutných opráv (vodný zákon č. 364/2004 Z. z.).  
Všetky inžinierske siete je potrebné realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“.
  - **ochranné pásmo čistiarne odpadových vôd (ČOV)** 100 m v zmysle STN 75 6401
  - **ochranné pásmo plynovodu** v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z.

#### § 79 Ochranné pásmo:

- Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je
    - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
    - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
    - 12m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501mm do 700 mm,
    - 50m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700mm,
    - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
    - 8 m pre technologické objekty,
    - 150 m pre sondy,
    - 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).
  - Vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia môžu osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa siete a za podmienok určených prevádzkovateľom siete.
- **bezpečnostné pásmo plynovodu** v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z.

#### § 80 Bezpečnostné pásmo:

- Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je
  - 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
  - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
  - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
  - 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
  - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
  - 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
  - 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
  - 50 m pri regulačných stanicích, filtračných stanicích, armatúrnych uzloch,
  - 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až h).
- Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, a pri regulačných stanicích so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa, lokalizovaných v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.
- Zriaďovať stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

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

#### § 43 Ochranné pásma:

- Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.
- Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť oboch rovin od krajných vodičov je pri napätí
  - a) od 1kV do 35kV vrátane
    1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
    2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
    3. pre zavesené káblivé vedenie 1 m,
  - b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
  - c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
  - d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
  - e) nad 400 kV 35 m
- Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
  - a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
  - b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
  - c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
  - d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
  - e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
  - f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.
- Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.
- Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prízjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.
- Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je
  - a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
  - b) 3 m pri napätí nad 110 kV.
- V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
  - a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
  - b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
- Ochranné pásmo elektrickej stanice
  - a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
  - b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
  - c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

- V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.
  - V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.
  - Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.
  - Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy neustanovujú inak
  - Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.
  - Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.
- **ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete** v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia

§ 68 Zákona elektronických komunikáciách:

- Ochranné pásma vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.
  - V ochrannom pásme je zakázané:
    - umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,
    - vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.
- **ochranné pásma pohrebiska** (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve

§ 15 Zriadenie pohrebiska:

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

- **ochranné pásma lesa** v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch

§ 10 Ochranné pásma lesa:

- Ochranné pásma lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.
- Na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia<sup>9)</sup> v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje aj záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Na udelenie záväzného stanoviska sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.<sup>12)</sup>

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je nutné prerokovať s Dopravným úradom (dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ust. § 28 ods. 3 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve – „letecký zákon“ – a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) tieto stavby:

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

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- CHKO Malé Karpaty
- CHVÚ Malé Karpaty SKCHVU014
- ÚEV Modransko - trňanské pustáky SKÚEV0967
- plochy vinohradov v podhorí Malých Karpát.

## **B.9 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

### **B.9.1 Plochy na verejnoprospešné stavby**

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

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

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

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 3. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej dokumentácie (PD - DÚR).

V riešenom území sú vymedzené plochy pre tieto verejnoprospešné stavby (zoznam je uvedený aj v kapitole č. B.11):

- **verejnoprospešné stavby v zmysle záväznej časti nadradenej ÚPD (ÚPN regiónu BSK):**
  - **zberná komunikácia** - preložka cesty II/502 v úseku Pezinok – Modra – Doľany ako dvoipruhovú cestu (bod 1.7.2 v časti II.);
  - **železničná dráha** - nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc (bod 1.12 v časti II.);
  - **cyklotrasy** - nové samostatné cyklotrasy v sieti národných a regionálnych cyklotrás (bod 8.31 v časti I.)  
Návrh cyklotrás je zosúladený s Koncepciou územného rozvoja cyklotrás Bratislavského samosprávneho kraja vo vzťahu k integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu – Aktualizácia 2017.
- **verejnoprospešné stavby v obecnom záujme:**
  - dopravné líniové stavby, najmä prístupové komunikácie pre obsluhu navrhovaných rozvojových plôch:  
**miestne komunikácie**  
**miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia** (miestne, cyklistické a pešie komunikácie a príslušné dopravné zariadenia podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
  - energetické a vodohospodárske zariadenia a líniové stavby  
**elektrické stanice**  
**el. vedenia VN**  
**odvodňovacie plochy (suchý polder)**  
**siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy (vrátane pásma ochrany), ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou** (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti  
**siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd** (kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti

siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity energiami (elektrické a plynové rozvody a príslušné zariadenia elektrickej a plynovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

- plochy pre prípadné umiestnenie verejných zariadení sociálnej infraštruktúry (školsťvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, pohrebníctvo príp. iné):

**plochy občianskej vybavenosti**

**plochy pohrebísk**

## **B.9.2 Plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

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

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

## **B.9.3 Plochy na asanácie**

V riešenom území nevymedzujeme žiadne plochy pre asanácie.

## **B.9.4 Plochy na chránené časti krajiny**

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

1. vodné toky a plochy
2. lesy
3. biocentrá a biokoridory
4. plochy parkovej zelene
5. plochy pohrebísk (cintorínov).

**V priestoroch chránených častí krajiny uvedených v bodoch 1.- 5.** je nutné pri využívaní územia riadiť sa ustanoveniami platných všeobecne záväzných predpisov. V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. je potrebné vypracovať presné vymedzenie uvedených prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

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

V riešenom území je potrebné rešpektovať plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu:

- **CHKO Malé Karpaty**
- **CHVÚ Malé Karpaty SKCHVU014**
- **ÚEV Modransko - trňanské pustáky SKÚEV0967**
- **plochy vinogradov v podhorí Malých Karpát.**

## **B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY**



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

- v prípade, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

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

## **B.11 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

V riešenom území sú vymedzené plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia podľa nasledovného zoznamu:

- **verejnoprospešné stavby v zmysle záväznej časti nadradenej ÚPD (ÚPN regiónu BSK):**
  - **zberná komunikácia** - preložka cesty II/502 v úseku Pezinok – Modra – Doľany ako dvojpruhová cesta (bod 1.7.2 v časti II.):
  - **železničná dráha** - nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc (bod 1.12 v časti II.):
  - **cyklotrasy** - nové samostatné cyklotrasy v sieti národných a regionálnych cyklotrás (bod 8.31 v časti I.):  
Návrh cyklotrás je zosúladený s Konceptiou územného rozvoja cyklotrás Bratislavského samosprávneho kraja vo vzťahu k integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu – Aktualizácia 2017.
- **verejnoprospešné stavby v obecnom záujme:**
  - dopravné líniové stavby, najmä prístupové komunikácie pre obsluhu navrhovaných rozvojových plôch:  
**miestne komunikácie**  
**miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia** (miestne, cyklistické a pešie komunikácie a príslušné dopravné zariadenia podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
  - energetické a vodohospodárske zariadenia a líniové stavby  
**elektrické stanice**  
**el. vedenia VN**  
**odvodňovacie plochy (suchý polder)**  
**siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy (vrátane pásma ochrany), ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou** (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti  
**siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd** (kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti  
**siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity energiami** (elektrické a plynové rozvody a príslušné zariadenia elektrickej a plynovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.
  - plochy pre prípadné umiestnenie verejných zariadení sociálnej infraštruktúry (školsťvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, pohrebníctvo príp. iné):  
**plochy občianskej vybavenosti**  
**plochy pohrebísk**
  - plochy pre prípadné umiestnenie verejných zariadení odpadového hospodárstva:  
**plochy odpadového hospodárstva (zberný dvor).**

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 3. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej dokumentácie (PD - DÚR).

Charakteristika VP stavieb:

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

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

## **B.12 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV**

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

- **2,4,9 /r:** Plochy rodinných domov
- **11 /o:** Plochy občianskej vybavenosti
- **6,7 /ro:** Plochy rodinných domov a občianskej vybavenosti
- **1,5 /oh:** Plochy odpadového hospodárstva (zberný dvor)
- **17 /t:** Plochy technickej vybavenosti
- **8 /p:** Plochy pohrebiska (cintorína)

## Regulatívny regulačné bloky č. 2,4,9 /r: Plochy rodinných domov

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	bývanie v rodinných domoch
<b>doplňkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby) rekreácia a šport- oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekáre, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky podnikateľské aktivity súvisiace s vinohradníctvom, vinárstvom a výrobou vína poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách a viniciach pri RD poľnohospodárska živočíšna výroba – len chov domácich zvierat pre vlastnú potrebu dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v bytových domoch občianska vybavenosť, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití rekreácia a šport, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití poľnohospodárska živočíšna výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
<b>Prípustný spôsob zástavby pre RD:</b>	izolovaná zástavba združená zástavba v max. rozsahu 10% z celkovej výmery regulačného bloku *
<b>Min. výmera pozemkov pre RD:</b>	izolovaná zástavba – 600 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 300 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j. združená zástavba – 300 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 150 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.
<b>Zastavovacie podmienky pre RD:</b>	stanoviť jednotný architektonický ráz objektov dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiar dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie  výstavbu v lokalitách v dotyku s nezlúčiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta II. triedy) podmieniť vytvorením pásu izolačnej zelene resp. vykonaním iných protihlukových opatrení ( <u>vhodné stavebno-technické riešenia objektov</u> - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, <u>vhodné konštrukcie oplotenia</u> )
<b>Prípustný spôsob oplotenia pozemkov pre RD:</b>	max. výška oplotenia 1,8 m

<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,3
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,5
<b>Podlažnosť:</b>	max. 2 NP
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	<p>zabezpečiť etapizáciu výstavby v rámci povolovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu</p> <p>dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 8 m</p> <p>* združenú zástavbu povoliť len za podmienky jej sústreďenia do jedného celku v rámci regulačného bloku</p> <p>zabezpečiť hydrogeologické posúdenie lokality č. 4/r a na jeho základe navrhnuť bezpečné odvádzanie povrchových a podzemných vôd a opatrenia pre stavby z hľadiska ich ochrany voči zemnej vlhkosti (výškové osadenie stavby, terénne úpravy lokality ...)</p> <p>zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2</p> <p>dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12</p>

## Regulatívy pre regulačný blok č. 11 /o: Plochy občianskej vybavenosti

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre občiansku vybavenosť, pre budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	občianska vybavenosť (zariadenia administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb) okrem neprípustných
<b>doplnkové (prípustné)</b>	rekreácia a šport - oddychové plochy, detské ihriská, športové ihriská remeselná výroba a sklady nerušiace okolie – prevádzky a sklady súvisiace s hlavným funkčným využitím podnikateľské aktivity súvisiace s vinohradníctvom, vinárstvom a výrobou vína poľnohospodárska rastlinná výroba – súvisiaca s hlavným funkčným využitím dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň (parková, trávne porasty)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v rodinných domoch bývanie v bytových a apartmánových domoch bývanie v unimobunkách /obytných kontajneroch občianska vybavenosť – ubytovne, hotely, penzióny rekreácia a šport, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití poľnohospodárska živočíšna výroba dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,1
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,3
<b>Podlažnosť:</b>	max. 1 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

## Regulatívny regulačné bloky č. 6,7 /ro: Plochy rodinných domov a občianskej vybavenosti

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, kde dochádza k prelínaniu bývania s prevádzkami služieb (najmä v časti ochranného pásma ČOV)
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	bývanie v rodinných domoch občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby)
<b>doplňkové (prípustné)</b>	rekreácia a šport- oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky podnikateľské aktivity súvisiace s vinohradníctvom, vinárstvom a výrobou vína poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách a viniciach pri RD poľnohospodárska živočíšna výroba – len chov domácich zvierat pre vlastnú potrebu dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v bytových domoch občianska vybavenosť, okrem uvedeného v hlavnom funkčnom využití rekreácia a šport, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití poľnohospodárska živočíšna výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
<b>Prípustný spôsob zástavby pre RD:</b>	izolovaná zástavba združená zástavba v max. rozsahu 10% z celkovej výmery regulačného bloku *
<b>Min. výmera pozemkov pre RD:</b>	izolovaná zástavba – 600 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 300 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j. združená zástavba – 300 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 150 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.
<b>Zastavovacie podmienky pre RD:</b>	stanoviť jednotný architektonický ráz objektov dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiary dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie výstavbu v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta II. triedy) podmieniť vytvorením pásu izolačnej zelene resp. vykonaním iných protihlukových opatrení ( <u>vhodné stavebno-technické riešenia objektov</u> - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, <u>vhodné konštrukcie oplotenia</u> )
<b>Prípustný spôsob oplotenia pozemkov pre RD:</b>	max. výška oplotenia 1,8 m

<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,3
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,5
<b>Podlažnosť:</b>	max. 2 NP
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	<p>zabezpečiť etapizáciu výstavby v rámci povolovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu</p> <p>dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 8 m</p> <p>* združenú zástavbu povoliť len za podmienky jej sústreďenia do jedného celku v rámci regulačného bloku</p> <p>zachovať brehové porasty Trnianskeho potoka a rešpektovať 10,0 pobrežný pozemok od brehovej čiary</p> <p>vzhľadom charakteristiku horninového prostredia a pôdy navrhnuť opatrenia pre stavby z hľadiska ich ochrany voči zemnej vlhkosti (výškové osadenie stavby, terénne úpravy lokality ...)</p> <p>zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2</p> <p>dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12</p>

## Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,5 /oh: Plochy odpadového hospodárstva (zberný dvor)

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy pre rozvoj zariadení odpadového hospodárstva
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	zariadenia odpadového hospodárstva (centrálne zberné dvory)
<b>doplnkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť – súvisiaca s hlavným funkčným využitím (prevádzková administratíva) odpadové hospodárstvo - kompostáreň dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň (parková, trávne porasty)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom funkčnom využití, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,1
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,7
<b>Podlažnosť:</b>	max. 1 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zmierniť dopad funkčnej plochy na okolité obytné územia vykonaním opatrení na ochranu proti hluku, vibráciám a prašnosti (opatrenia navrhnuť v podrobnejšom stupni PD – napr. oplotenie, zeleň okolo areálu, najmä izolačná zeleň smerom k obytnej zástavbe) uprednostniť umiestnenie zberného dvora v lokalite č. 5/oh, lokalitu č. 1/oh využiť len v prípade problémov obce s vysporiadaním vlastníckych vzťahov v lokalite č. 5/oh odvodnenie spevnenej manipulačnej plochy zberného dvora zabezpečiť cez odľučovač ropných látok s výrobcom garantovanou účinnosťou na výstupe do 0,1 mg/l NEL dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12



## Regulatívy pre regulačné bloky č. 17 /t: Plochy technickej vybavenosti

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace na prevádzku vodohospodárskych systémov (polder na zachytenie dažďových vôd)
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	technická vybavenosť a súvisiace zariadenia a trasy technickej infraštruktúry
<b>doplnkové (prípustné)</b>	--
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom funkčnom využití
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	-- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,7
<b>Podlažnosť:</b>	-- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zachovať brehové porasty Trnianskeho potoka a rešpektovať 10,0 pobrežný pozemok od brehovej čiary z hľadiska potrebnej zátopovej plochy poldra je potrebné, aby hydraulický návrh poldra zabezpečil zníženie povodňového prietoku na korytovú kapacitu Trnianskeho potoka v neupravenom aj upravenom úseku pod poldrom - je potrebné spracovať dokumentáciu pre územné rozhodnutie a predložiť ju SVP, š.p., OZ Bratislava na posúdenie dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

**Regulatívy pre regulačné bloky č. 8 /p: Plochy pohrebiska (cintorína)**

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre pohrebiská
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	pohrebisko (cintorín)
<b>doplnkové (prípustné)</b>	dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	-- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,7
<b>Podlažnosť:</b>	-- (bez možnosti výstavby nadzemných objektov)
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

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

- r: Plochy rodinných domov
- b: Plochy bytových domov
- o: Plochy občianskej vybavenosti
- v: Plochy priemyselnej výroby a skladov
- f: Plochy poľnohospodárskej výroby – rodinné farmy so živočíšnou výrobou
- š2: Plochy rekreácie a športu – rekreačné chaty
- š3: Plochy rekreácie a športu – šport a telovýchova
- š4: Plochy rekreácie a športu – záhradkové osady
- d: Plochy dopravnej vybavenosti
- t: Plochy technickej vybavenosti
- z: Plochy parkovej zelene
- c: Plochy pohrebiska (cintorína)

## Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	bývanie v rodinných domoch
<b>doplňkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby) rekreácia a šport - oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky podnikateľské aktivity súvisiace s vinohradníctvom, vinárstvom a výrobou vína poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách a viniciach pri RD poľnohospodárska živočíšna výroba – len chov domácich zvierat pre vlastnú potrebu dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v bytových domoch, okrem existujúceho občianska vybavenosť, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití rekreácia a šport, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití poľnohospodárska živočíšna výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
<b>Prípustný spôsob zástavby pre RD:</b>	izolovaná zástavba združená zástavba *
<b>Min. výmera pozemkov pre RD:</b>	izolovaná zástavba – 600 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 300 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j. združená zástavba – 300 m <sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 150 m <sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j. (vzťahuje sa len na príp. novú deľbu pozemkov)
<b>Zastavovacie podmienky pre RD:</b>	nadviazať na prevažujúci architektonický ráz objektov existujúcej zástavby v existujúcej zástavbe (v prielukách alebo pri nahradení pôvodných objektov ) nadviazať na existujúcu stavebnú čiaru danú okolitou zástavbou v novej zástavbe dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiar dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie výstavbu v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta II. triedy) podmieniť vytvorením pásu izolačnej zelene resp. vykonaním iných protihlukových opatrení ( <u>vhodné stavebno-technické riešenia objektov</u> - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí,

	vhodné konštrukcie oplotenia) výstavbu objektov RD v záhradách existujúcich RD podmieniť vybudovaním novej komunikácie, t. j. nepovoliť výstavbu, ktorá má prístup len z existujúcej komunikácie cez dvory RD – výnimkou sú RD s 1NP bez obytného podkrovia (typu „bungalow“)
<b>Prípustný spôsob oplotenia pozemkov pre RD:</b>	max. výška oplotenia 1,8 m
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,3
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,5
<b>Podlažnosť:</b>	max. 2 NP
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	na Pezinskej a Modranskej ul. požadovať zachovanie pôvodného rázu (štruktúra a architektúra, osobitne zachovanie uličnej čiary definovanej pôvodnou zástavbou a realizácia stavieb so šikmou strechou orientovanou so sklonom do ulice valnovou, sedlovou), a to v „častiach regulačných blokov so špecifickou reguláciou“ (pozri výkres č. 3) * združenú zástavbu povoliť len ak si to vyžiada existujúca parcelácia - typické „úzke“ pozemky so šírkou menej ako 15 m zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

## Regulatívy pre regulačný blok č. b: Plochy bytových domov

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	bývanie v bytových domoch
<b>doplňkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby) rekreácia a šport - oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky podnikateľské aktivity súvisiace s vinohradníctvom, vinárstvom a výrobou vína poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách a viniciach pri BD dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v rodinných domoch občianska vybavenosť, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití rekreácia a šport, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití poľnohospodárska živočíšna výroba dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,3
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,3
<b>Podlažnosť:</b>	max. 3 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

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

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre občiansku vybavenosť, pre budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	občianska vybavenosť (zariadenia administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb)
<b>doplnkové (prípustné)</b>	bývanie v bytových domoch – len príp. nadstavba nájomných bytov nad objektmi vo vlastníctve obce rekreácia a šport - oddychové plochy, detské ihriská, športové ihriská dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň (parková, trávne porasty)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v rodinných domoch bývanie v bytových domoch, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití rekreácia a šport, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití remeselná výroba a sklady priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska rastlinná výroba poľnohospodárska živočíšna výroba dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,1
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,3
<b>Podlažnosť:</b>	max. 1 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	na Pezinskej a Modranskej ul. požadovať zachovanie pôvodného rázu (štruktúra a architektúra), a to v „častiach regulačných blokov so špecifickou reguláciou“ (pozri výkres č. 3) zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

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

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre umiestňovanie priemyselných, skladových a stavebných areálov, areálov pre spracovanie druhotných surovín, distribučných centier, výrobných služieb a výroby vína s prípadným rizikom rušivých vplyvov na okolie
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	priemyselná výroba a sklady - sklady, stavebníctvo (stavebné dvory a zariadenia)
<b>doplňkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť – súvisiaca s hlavným funkčným využitím (obchody a služby) rekreácia a šport – oddychové plochy pre zamestnancov, detské ihriská a malé športové ihriská pre zamestnancov odpadové hospodárstvo – zberný dvor, kompostáreň dopravná vybavenosť technická vybavenosť zeleň (parková, trávne porasty)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v rodinných domoch bývanie v bytových domoch priemyselná výroba a sklady, osobitne: závody ťažkej priemyselnej výroby a výrobné zariadenia, ktoré sú veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia, ťažobné zariadenia odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití poľnohospodárska výroba, osobitne: - stavby veľkokapacitných fariem pohrebisko (cintorín)
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,5
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,2
<b>Podlažnosť:</b>	max. 2 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12



## Regulatívy pre regulačný blok č. f: Plochy poľnohospodárskej výroby – rodinné farmy so živočíšnou výrobou

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre malé rodinné farmy za účelom chovu domácich zvierat pre osobnú spotrebu (vidiecke dvory - gazdovstvá, usadlosti)
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	poľnohospodárska rastlinná výroba – živočíšna výroba – chov domácich zvierat pre osobnú spotrebu v súlade s vydaným stavebným povolením č. SOÚ 5402/2012 – 1383/IMa zo dňa 19.11.2013 (nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2013)
<b>doplňkové (prípustné)</b>	poľnohospodárska rastlinná výroba dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie, spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady a iné)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu rekreačné chaty
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. v rozsahu vydaného stavebného povolenia č. SOÚ 5402/2012 – 1383/IMa zo dňa 19.11.2013 (nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2013)
<b>Koeficient zelene:</b>	min. v rozsahu vydaného stavebného povolenia č. SOÚ 5402/2012 – 1383/IMa zo dňa 19.11.2013 (nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2013)
<b>Podlažnosť:</b>	max. v rozsahu vydaného stavebného povolenia č. SOÚ 5402/2012 – 1383/IMa zo dňa 19.11.2013 (nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2013)
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

## Regulatívy pre regulačný blok č. 52: Plochy rekreácie a športu – rekreačné chaty

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy súkromných rekreačných chát v krajinnom prostredí
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	rekreácia a šport – rekreačné chaty
<b>doplňkové (prípustné)</b>	dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň (parková, trávne porasty)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v rodinných domoch bývanie v bytových domoch občianska vybavenosť priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska živočíšna výroba dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín)
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,1
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,7
<b>Podlažnosť:</b>	max. 1 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

### Regulatívy pre regulačný blok č. 53: Plochy rekreácie a športu – šport a telovýchova

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telovýchovu (najmä kryté a otvorené športové zariadenia - štadióny, haly, plavecké bazény, športové ihriská pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a športové aktivity vo voľnom čase, telocvične, fitnes)
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	rekreácia a šport – šport a telovýchova
<b>doplňkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť – súvisiaca s hlavným funkčným využitím (obchody a služby) dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň (parková, trávne porasty)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v rodinných domoch bývanie v bytových domoch priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska živočíšna výroba dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín)
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,1
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,2
<b>Podlažnosť:</b>	max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

#### Regulatívy pre regulačný blok č. 54: Plochy rekreácie a športu – záhradkové osady

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy záhradkových osád, kde dochádza k prelínaniu rekreácie s poľnohospodárskou rastlinnou výrobou (pestovaním ovocia a zeleniny)
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	rekreácia a šport – záhradkové osady
<b>doplňkové (prípustné)</b>	podnikateľské aktivity súvisiace s vinohradníctvom, vinárstvom a výrobou vína poľnohospodárska živočíšna výroba – len chov domácich zvierat pre vlastnú potrebu dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň (parková, trávne porasty)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	bývanie v rodinných domoch bývanie v bytových domoch občianska vybavenosť priemyselná výroba a sklady odpadové hospodárstvo, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu poľnohospodárska živočíšna výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín)
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,1
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,2
<b>Podlažnosť:</b>	max. 1 NP + podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie / 12 m
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

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

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre zariadenia dopravnej vybavenosti (komunikácie)
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	dopravná vybavenosť – komunikácie, spevnené plochy
<b>doplňkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť súvisiaca s hlavným funkčným využitím technická vybavenosť - trasy prechádzajúce územím zeleň (najmä sprievodná zeleň komunikácií)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu rekreačné chaty
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	-- (nie je limitovaný)
<b>Koeficient zelene:</b>	-- (nie je požadovaný)
<b>Podlažnosť:</b>	-- (nie je limitovaná)
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

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

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace na prevádzku systémov tech. vybavenosti a súvisiace zariadenia
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	technická vybavenosť
<b>doplňkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť súvisiaca s hlavným funkčným využitím dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) zeleň
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu rekreačné chaty
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	-- (nie je limitovaný)
<b>Koeficient zelene:</b>	-- (nie je požadovaný)
<b>Podlažnosť:</b>	limitovaná podlažnosťou existujúcich objektov bez možnosti nadstavby NP
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

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

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre sadovnícky upravenú zeleň určenú verejnosti
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	parková zeleň
<b>doplňkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť – len existujúce objekty rekreácia a šport – oddychové plochy, detské ihriská dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu rekreačné chaty
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	-- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná, existujúce objekty sú prípustné bez možnosti ďalšej dostavby/prístavby)
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,9
<b>Podlažnosť:</b>	-- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná, existujúce objekty sú prípustné bez možnosti ďalšej nadstavby nadzemných podlaží)
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

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

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre pohrebiská
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	pohrebisko (cintorín)
<b>doplnkové (prípustné)</b>	občianska vybavenosť súvisiaca s prevádzkou cintorína – dom smútku, administratíva, kamenárstvo, výroba vencov, kvetinárstvo, nekryté alebo polokryté zhromažďovacie priestory, drobná architektúra a mobiliár dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu rekreačné chaty
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	max. 0,1
<b>Koeficient zelene:</b>	min. 0,7
<b>Podlažnosť:</b>	limitovaná podlažnosťou existujúcich objektov bez možnosti nadstavby NP
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12



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

- **„k“: Poľnohospodárska krajina:**

Orná pôda

Trvalé trávne porasty

Vinice

- **„e“: Prvky ekologickej stability**

Vodné plochy a toky

Lesy

Nelesná drevinová vegetácia

Biocentrá a biokoridory.

## Regulatívy pre regulačné bloky č. k: Poľnohospodárska krajina

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre poľnohospodársku rastlinnú výrobu – pestovanie poľnohospodárskych plodín a trávne porasty
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	poľnohospodárska pôda všetkých druhov (najmä orná pôda, vinice, trvalé trávne porasty)
<b>doplňkové (prípustné)</b>	dopravná vybavenosť - trasy prechádzajúce územím technická vybavenosť - trasy prechádzajúce územím prvky ekologickej stability (vodné plochy a toky, lesy, nelesná drevinová vegetácia, biocentrá a biokoridory)
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu rekreačné chaty
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	-- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná)
<b>Koeficient zelene:</b>	-- (nie je požadovaný)
<b>Podlažnosť:</b>	-- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná)
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

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

<b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>	plochy slúžiace pre vodné plochy a plochy prírodnej zelene slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie
<b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b>	
<b>hlavné (prevládajúce)</b>	prvky ekologickej stability všetkých druhov (najmä vodné plochy a toky, lesy, biocentrá a biokoridory)
<b>doplnkové (prípustné)</b>	dopravná vybavenosť - trasy prechádzajúce územím technická vybavenosť - trasy prechádzajúce územím poľnohospodárska krajina - poľnohospodárska pôda
<b>neprípustné (zakázané)</b>	iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu rekreačné chaty
<b>Koeficient zastavanosti:</b>	-- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná)
<b>Koeficient zelene:</b>	-- (nie je požadovaný)
<b>Podlažnosť:</b>	-- (výstavba nadzemných objektov je neprípustná)
<b>Limity využitia územia:</b>	podľa výkresu č. 3
<b>Špecifické regulatívy:</b>	dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

## **B.13 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Záväznú časť „ÚPN obce Vinosady“ tvoria:

- grafická časť – výkresy č.:
  2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:5000
  3. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:5000
- textová časť – kapitoly č.:
  - B.1-B.12 časti B. Záväzná časť.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v kapitole B.11.

Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v dokumentácii ÚPN obce Vinosady.