

## A) URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA NÁVRHU

Návrh rieši zmenu funkčného využitia pozemku na funkciu Plochy rekreačných aktivít - nízko a stredno podlažná výstavba. Návrh je určený pre prerokovanie zmien a doplnkov ÚPN obce Častá.

## B) URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA NÁVRHU

### Hlavná funkcia

- Plochy rekreačných aktivít

### Doplnková funkcia

- Technická infraštruktúra, administratíva, sklad

### Prípustná funkcia

- Plochy a objekty občianskej vybavenosti (kultúrne, obchodné a obslužné zariadenia a prevádzky)
- Plochy a objekty pre prechodné ubytovanie
- Plochy a objekty pre rekreáciu vrátane agroturistiky
- Plochy objekty športu
- Plochy verejnej zelene
- Športové a rekreačné aktivity v prírode
- Verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu)
- Plochy parkovania vozidiel na teréne
- Ostatné súvisiace funkcie

### Neprípustná funkcia

- Priemysel a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- Skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu
- Plochy slúčiace pre stavebníctvo
- Funkcia obchodného, obslužného a výrobného a skladovacieho charakteru
- Drobná a veľkokapacitná poľnohospodárska výroba
- Bývanie v bytových domoch
- Trvalé bývanie
- Výroba a výrobné služby všetkých druhov
- Sklady a distribúcia
- ČSPH všetkých druhov
- Chov hospodárskych zvierat

### Regulácia intenzity využitia pozemku

- Minimálna výmera pozemku 4706 m<sup>2</sup>
- Maximálny index zastavanej plochy 0,2
- Minimálny index zelene 0,7

### Regulácia intervenčných zásahov

- 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia (+ podkrovia resp. ustúpené podlažie)

### Regulácia a kategória zelene

- Zmiešaný typ zelene

### Špecifické nároky na reguláciu

- Neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov zvierat

### Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie

- V prípade schválenia tohto Návrhu je potrebné pre vymedzené územie spracovanie projektu pre stavebné povolenie

## C) ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Územný plán obce Častá sa riešeným územím podrobnejšie nezaoberá.

## D) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v lokalite Častianska dolina na pozemku, ktorý pozostáva z parciel: p. č. 3088, 410 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, p. č. 3089/2, 4296 m<sup>2</sup>, trvalé trávnaté porasty, všetky zapísané v katastri nehnuteľností k. ú. Častá vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Pezinok.

## E) POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA

Hlavnou funkciou využitia pozemku bude funkcia Plochy rekreačných aktivít. Alternatívy a varianty riešenia nie sú.

## F) POŽIADAVKY NA OBSAH NÁVRHU A PROJEKTU PRE STAVEBNÉ POVOLENIE

### Kultúrne a historické dedičstvo

Návrh sa nezaoberá objektmi, súbormi alebo areálmi objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma vzhľadom na to, že tieto sa na riešenom území nenachádzajú.

### Rozvojové zámery obce Častá

Navrhované riešenie je založené na rozvojovej koncepcii obce Častá. Základným koncepčným prvkom rozvoja obce je jej obnova a rozširovanie o nové lokality hlavne pre rozvoj funkcie bývania a rekreácie.

### Ochrana prírody a tvorba krajiny

#### Ochranné pásma chránených území

Riešené územie sa nachádza v oplotenom území Zvernica, v CHKO Malé Karpaty a zároveň v Chránenom vtáčom území MK. Všetky aktivity v súvislosti s prípravou, realizáciou a užívaním navrhovaného rekreačného domu treba podriadiť tejto skutočnosti a dbať na to, aby nevznikli resp. nevznikali neprípustné zásahy do prírody.

### Pamiatková zóna

Pamiatková zóna sa na riešenom území nenachádza.

### Ochranné pásma vodných tokov

V zmysle §45 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je potrebné rešpektovať ochranné pásmo Štefanovského potoka, ktorý tečie popri jestvujúcej „hlavnej“ lesnej ceste vedúcej do obce Častá, v šírke 6 m obojstranne od brehovej čiary. Riešené územie do tohto ochranného pásma nezasahuje.

### Ochranné pásma plynovodov a elektrických vedení

Riešené územie sa nachádza mimo ochranného pásma VTL DN 150 4 m, bezpečnostného pásma VTL DN 150 20 m ako aj mimo VVN vedenia s ochranným pásmom, ktoré je vymedzené v zmysle zákona č. 70/1998 Z.z. o energetike § 19 ochranné pásma: vzdušné vedenie do 35 kV 10 m, vzdušné vedenie do 110 kV 15 m.

### Cestné ochranné pásma

Riešené územie sa nachádza mimo ochranného pásma ciest II. triedy (25 m od stredu krajného jazdného pásu) a III. triedy (20 m od stredu krajného jazdného pásu).

### Ochranné pásmo lesa

V zmysle § 20 ods. 5 zákona č. 100/1977 Zb. v znení neskorších predpisov a v zmysle § 8 ods. 2 vyhlášky FMTIR č. 12/1978 Zb. o ochrane LPF pri územno plánovacej činnosti je potrebné dodržať 50 m ochranné pásmo od okraja lesných pozemkov. Riešené územie sa nachádza priamo na lesných pozemkoch a v ich ochranných pásmach. Navrhované riešenie vychádza zo skutočnosti, že na mieste budúceho rekreačného domu sa od dávna nachádzal dom, ktorý trvale obývali tzv. Huncokári, ktorí obhospodarovali okolité pozemky.

### Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

#### Odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Časť riešeného územia, časť p. č. 3089/2, 4296 m<sup>2</sup>, trvalé trávnaté porasty, bude neskôr potrebné odňať z PPF.

