

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Závazná časť Zmien a doplnkov 2/2013 ÚPN obce Častá v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácií obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrené vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia, umiestňovania stavieb a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia, s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Základná rozvojová koncepcia riešenia rešpektuje:

- rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce z
 - ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj a jeho záväznej časti, ktorá bola schválená VZN BSK č. 1/2013 Z.z. zo dňa 20.09.2013.
- Územný plán obce Častá (rok 1996), v znení Zmien a doplnkov rok 1/2010.

Zmeny a doplnky 2/2013 ÚPN obce Častá riešia nasledovné zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie (v zmysle výkresu č. 8 schéma záväzných častí):

I. Čiastočne zrealizované rozvojové zámery (RZ)

- RZ 32/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady), zastavané plochy a nádvoría na **obytné územie**, určené pre výstavbu:
- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (cca 10 objektov, toho v súčasnosti 4 zrealizované),
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.
- RZ 33/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda), ostatné plochy, zastavané plochy a nádvoría na **obytné územie**, určené pre výstavbu:
- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (cca 5 objektov, toho v súčasnosti 3 zrealizované a 1 chata),
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

II. Zmena výhľadových rozvojových zámerov na navrhované rozvojové zámery

- v hraniciach zastavaného územia obce:

- RZ 20/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady) na **obytné územie**, určené pre výstavbu:
- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.
- RZ 23/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady, trvalo trávne porasty a vinice), na **obytné územie**, určené pre výstavbu:
- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - občianskej vybavenosti,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

- mimo hraníc zastavaného územia obce:

- RZ 21/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda) na **obytné územie**, určené pre výstavbu:
- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.
- RZ 26/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda, záhrady a trvalo trávne porasty) na **obytné územie**, určené pre výstavbu:

- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.
- RZ 27/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady) na **obytné územie**, určené pre výstavbu:
- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - občianskej vybavenosti,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

III. Navrhované rozvojové zámery

- v hraniciach zastavaného územia obce:

- RZ 34/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady) na **obytné územie**, určené pre výstavbu:

- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (max. 2 rodinné domy),
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

- RZ 35/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady) a vodné plochy na **obytné územie**, určené pre výstavbu:

- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (max. 2 rodinné domy),
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

- RZ 36/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady) na **obytné územie**, určené pre výstavbu:

- max. 1 rodinného domu s príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou.

- mimo hraníc zastavaného územia obce:

- RZ 37/o** – zmena z funkcie lesné pozemky, zastavané plochy a nádvoria na **obytné územie**, za podmienky ponechania súčasného charakteru a rozsahu zastavanosti územia, t.j. obytné solitérne stavby jednopodlažné + využiteľné podkrovie v šikmej streche,

- RZ 38/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady) na **obytné územie**, určené pre výstavbu:

- max. jedného rodinného domu s príslušnou vybavenosťou.

- RZ 40/o** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady) a ostatné plochy na **obytné územie**, určené pre výstavbu:

- max. dvoch rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

- RZ 43/v** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda) na **výrobné územie – poľnohospodárska usadlosť**, určené pre výstavbu:

- objektov poľnohospodárskej výroby,
- poľnohospodárskej pôdy – trvalo trávnych porastov využívaných ako pasienky,
- izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

- RZ 44/r** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (trvalo trávne porasty) na **rekreačné územie**, určené pre výstavbu:

- jazdeckého areálu s príslušnou vybavenosťou (stajne, sklady, ubytovanie súvisiace s funkciou),
- poľnohospodárskej pôdy – trvalo trávnych porastov využívaných ako pasienky,
- izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

- RZ 45/r** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (trvalo trávne porasty) na **rekreačné územie**, určené pre výstavbu:

- jazdeckého areálu s príslušnou vybavenosťou (stajne, sklady, ubytovanie súvisiace s funkciou),

- poľnohospodárskej pôdy – trvalo trávnych porastov využívaných ako pasienky,
 - izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.
- RZ G** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda a záhrady), vodné plochy, zastavané plochy a nádvorcia na **peší chodník**.

IV. Aktualizácia technickej infraštruktúry obce (v zmysle projektu stavby „Celoobecná kanalizácia a ČOV pre obec - Častá splašková kanalizácia a ČOV“, 08/2009, spracovateľ Hydrocoop, s.r.o. Bratislava, Ing. Hromadová).

V. Aktualizácia mapového podkladu (podľa aktuálneho stavu Katastra nehnuteľnosti k 31.11.2013).

VI. Zámery vyššej ÚPD – ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj

- regionálna železničná trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc, s prestupovým bodom integrovanej dopravy (železnica – autobus),
- národná cyklistická trasa vedená popri ceste II/502.

VII. Výhľadové rozvojové zámery – pre rozvojové zámery, je nutné vypracovať zmeny a doplnky Územného plánu obce Častá, rok 2006:

RZ 39/r rekreačné územie – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda, vinice, záhrady, TTP) a ostatné plochy,

RZ 41/o obytné územie – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (vinice),

RZ 42/o obytné územie – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda).

3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Členenie funkčných plôch existujúcich i navrhovaných je určené vo výkrese č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (M 1:5000).

Jedná sa o plochy s presným funkčným vymedzením, rešpektujúce limity územia, s určenými regulačnými podmienkami výstavby a poskytujúce priestor pre investovanie v navrhovanej časovej etape – do roku 2020.

Funkčno-prevádzkové regulatívy (záväzné regulatívy) sa týkajú len tých rozvojových zámerov, ktoré sú predmetom riešenia Zmien a doplnkov 2/2013 ÚPN obce Častá, t.j. pre:

- **obytné územie:**
 - rozvojové zámery v hraniciach zastavaného územia obce: RZ 20/o, RZ 23/o, RZ 32/o, RZ 33/o, RZ 34/o, RZ 35/o, RZ 36/o,
 - rozvojové zámery mimo hraníc zastavaného územia obce: RZ 21/o, RZ 26/o, RZ 27/o, RZ 36/o, RZ 37/o, RZ 38/o, RZ 40/o,
- Poznámka: RZ 37/o – riešenie existujúceho stavu bez možnosti ďalšej novej výstavby,
- **rekreačné územie:**
 - rozvojové zámery mimo hraníc zastavaného územia obce: RZ 44/r, RZ 45/r
- **výrobné územie – poľnohospodárska usadlosť**
 - rozvojové zámery mimo hraníc zastavaného územia obce: RZ 43/v,
- **peší chodník**
 - rozvojový zámer mimo hraníc zastavaného územia obce: RZ G.
- **národná cyklistická trasa**
 - rozvojový zámer mimo hraníc zastavaného územia obce (vyznačený v grafickej časti dokumentácie).
- **regionálna železničná trať**
 - rozvojový zámer mimo hraníc zastavaného územia obce (vyznačený v grafickej časti dokumentácie).

3.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Obytné územie – bývanie v rodinných domoch

- **RZ 20/o, RZ 23/o, RZ 32/o, RZ 33/o, RZ 34/o, RZ 36/o, RZ 37/o, RZ 38/o, RZ 40/o**
 - výstavba izolovaných rodinných domov,
- **RZ 21/o, RZ 26/o, RZ 27/o, RZ 35/o,**

- výstavba izolovaných rodinných domov,
- výstavba radových rodinných domov (max. 10% z celkového počtu navrhovaných objektov v rozvojovom zámere).

Základná charakteristika

- plochy slúžiace výhradne pre bývanie v rodinných domoch formou individuálnej bytovej výstavby – málopodlažná zástavba rodinných domov samostatne stojacich (RZ 20/o, 23/o, 32/o, 33/o, 34/o, 36/o, 37/o, 38/o, 40/o) aj radových (RZ 21/o, 26/o, 27/o, 35/o,) a pre obsluhu denných potrieb bývajúceho obyvateľstva

Dominantné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch, doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- dopravná a technická obsluha územia.

Prípustné doplnkové funkčné využitie situované v samostatných objektoch, alebo integrované s funkciou bývania v objektoch rodinných domov,

- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov,
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky servisné, opravárenské služby) bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie,
- drobné športové plochy a zariadenia (detské ihriská, telocvične, fitness a posilovne integrované v rodinných domoch),
- verejné dopravné a technické vybavenie územia súvisiace s hlavnou funkciou,
- plochy líniovej a izolačnej verejnej zelene.

Neprípustné funkčné využitie

- všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania, napr.:
 - veľké športové plochy a zariadenia,
 - priemyselná a poľnohospodárska výroba,
 - skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
 - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
 - čerpace stanice pohonných látok všetkých druhov,
 - zariadenia slúžiace pre účely obrany,
 - skládky odpadov a zberné dvory,
 - cintoríny,
 - zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
 - zariadenia ohrozujúce obytné prostredie hlukom, vibráciou a zápachom.

3.2.2 Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Rekreačné územie

- **RZ 44/r, RZ 45/r**

Regulatívy pre rekreačné územie

Základná charakteristika

- územia, objekty a zariadenia slúžiace pre individuálnu rekreáciu a športové aktivity viažuce sa na cestovný ruch a voľný čas,

Dominantné funkčné využitie:

- zariadenia športu a telovýchovy, slúžiace pre športové aktivity a trávenie voľného času, napr. otvorené a kryté športoviská, jazdecké areály....(RZ 44/r, RZ 45/r)

Prípustné využitie:

- drobná architektúra a mobiliár,
- ihriská pre deti, mládež a dospelých,
- ubytovacie zariadenia viažuce sa na funkciu (služobné byty, objekty pre prechodné ubytovanie - hotely, ubytovne),
- zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu (stravovacie a obchodné zariadenia, nevýrobné služby pre obsluhu územia, napr. požičovne športových potrieb....),
- sklady viažuce sa na funkciu,
- plochy verejnej zelene líniovej a plošnej,
- plochy krajinskej zelene – TTP využívané ako pasienky

- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - plochy, líniové stavby a zariadenia dopravy (komunikácie cestné, pešie a cyklistické, parkoviská),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - plochy, líniové stavby a zariadenia technickej vybavenosti,

Nepripustné funkcie:

- rodinné a bytové domy,
- priemyselná výroba,
- skladové areály, distribučné centrá, logistické parky,
- plochy slúžiace pre stavebníctvo,
- skládky odpadov,
- čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
- zariadenia slúžiace pre účely obrany,
- cintoríny.

3.2.3 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Výrobné územie - poľnohospodárska usadlosť

- RZ 43/v

Regulatívy pre výrobné územie

Základná charakteristika

- územia, objekty a zariadenia slúžiace pre poľnohospodársku výrobu.

Dominantné funkčné využitie:

- plochy, určené pre prevádzkové budovy a zariadenia, ktoré na základe charakteru prevádzky sú neprípustné v obytných, zmiešaných a rekreačných územiach,

Prípustné využitie:

- plochy a objekty pre poľnohospodársku výrobu (rastlinnú, živočíšnu a skleníkové hospodárstvo),
- agrofarmy a zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- sklady súvisiace s funkciou,
- administratívne objekty súvisiace s funkciou,
- služobné byty súvisiace s funkciou,
- plochy a zariadenia dopravného a technického vybavenia územia súvisiace s hlavnou funkciou – odstavné plochy, garáže, čerpacie stanice pohonných látok, plochy a zariadenia technickej infraštruktúry.

Nepripustné funkcie:

- rodinné a bytové domy /okrem služobných bytov súvisiacich s funkciou),
- zariadenia občianskej vybavenosti a služieb,
- zariadenia telovýchovy, športu a rekreácie,
- zariadenia slúžiace pre účely obrany,
- cintoríny.

3.3 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia

Regulatívy novej zástavby

Maximálna výška objektov – určuje maximálny počet nadzemných podlaží objektu (NP)

- **rodinné domy** - izolované a radové:
 - so šikmou strechou – 2 NP (prízemie + 1. poschodie) + obytné podkrovie,
 - s rovnou strechou – 2 NP (prízemie + 1 poschodie),
- **objekty individuálnej a rodinnej rekreácie**
 - so šikmou strechou – 1NP (1. nadzemné podlažie = prízemie) + obytné podkrovie,
 - s rovnou strechou – 2 NP (prízemie + 1 poschodie),
- **ostatné objekty:**
 - so šikmou strechou – 2NP (prízemie + 1. poschodie) + neobytné podkrovie
 - s rovnou strechou – 2 NP (prízemie + poschodie).

Podkrovie je vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia 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 nadväzujú na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (podľa STN 73 4301).

Minimálna výmera pozemkov

- **rodinné domy**

- samostatne stojace – min. 500 m² (optimálne 800 – 1 200 m²),
- radové – min. 300 m² (optimálne 450 - 600 m²).

Ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je ho možné definovať ako stavebný pozemok.

Výstavba radových rodinných domov sa pripúšťa v rozvojových zámeroch:

- **RZ 21/o, RZ 26/o, RZ 27/o, RZ 35/o** - maximálne 10% radových rodinných domov z celkového počtu objektov v rozvojovom zámere.

Spôsob zástavby

- uličný typ zástavby rodinných domov.

Intenzita využitia funkčných plôch (vyjadruje maximálne percento využitia pozemku: zastavaním objektmi, ozelenením a využitím ostatnými plochami - spevnené plochy, chodníky, komunikácie a pod.):

rodinné domy samostatne stojace

- pri výmere pozemku 500 m ² až 800 m ²	
zastavané plochy	25 %
plochy zelene	60 %
ostatné plochy	15 %
- pri výmere pozemku nad 800 m ²	
zastavané plochy	30 %
plochy zelene	55 %
ostatné plochy	15 %

rodinné domy radové

- pri výmere pozemku 300 m ² až 450 m ²	
zastavané plochy	30 %
plochy zelene	55 %
ostatné plochy	15 %
- pri výmere pozemku nad 450 m ²	
zastavané plochy	35 %
plochy zelene	50 %
ostatné plochy	15 %

- **rekreačné objekty objekty individuálnej a rodinnej rekreácie**

zastavané plochy	10 % (max. 80 m ²)
plochy zelene	75 %
ostatné plochy	15 %

ostatné objekty

zastavané plochy	35 %
plochy zelene	50 %
ostatné plochy	15 %

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené §6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecne technických podmienkach na výstavbu a o všeobecne technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Stavebná čiara

- minimálne 6 m od uličnej čiary pozemku.

Stavebná čiara (SČ) je územný priemet zvislej roviny, ktorá je rozhraním zastaviteľnej a nezastaviteľnej časti pozemku. V nezastaviteľnej časti pozemku nie je možné umiestňovať žiadne trvalé budovy, bez ohľadu na to, či majú nadzemné alebo podzemné podlažia.

Uličná čiara (UČ) je hranicou medzi pozemkom a verejným priestranstvom, alebo verejným komunikačným priestorom.

Technická a dopravná infraštruktúra

- rodinné domy - garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov (min. dve parkovacie miesta),
- objekty individuálnej a rodinnej rekreácie - garážovanie vozidiel na pozemkoch rekreačných

- objektov,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Navrhované objekty musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, požiadavky bezbariérovosti v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a jej prílohy.

Zmeny a doplnky 2/2013 ÚPN obce Častá prisudzujú navrhovaným rozvojovým zámerom nasledovné funkčné využitie:

- | | |
|--|--|
| - plochy bývania s objektmi rodinných domov | RZ 20/o, RZ 21/o, RZ 23/o,
RZ 26/o, RZ 27/o, RZ 32/o,
RZ 33/o, RZ 34/o, RZ 35/o,
RZ 37/o, RZ 38/o, RZ 40/o, |
| - plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry | RZ 23/o, RZ 27/o, |
| - plochy športu a rekreácie | RZ 44/r, RZ 45/r |
| - plochy výroby | RZ 43/v |
| - plochy a zariad. dopravnej a technickej infraštruktúry | |
| - pre obsluhu územia | RZ 20/o, RZ 21/o, RZ 23/o,
RZ 26/o, RZ 27/o, RZ 35/o,
RZ 43/v, R44/r, R Z 45/o
RZ G |
- miestne obslužné a prístupové kom. funkčnej triedy C3,
 - zjazdne chodníky – D1,
 - pešie a cyklistické trasy,
 - plochy statickej dopravy,
 - zariadenia technickej infraštruktúry.

3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb je prípustné umiestňovať v rozvojových zámeroch RZ 23/o a RZ 27/o s funkčným využitím obytné územie:

- v samostatných objektoch,
- integrované s funkciou bývania v rodinných domoch.

Požiadavky na školské, zdravotnícke, sociálne a administratívno-správne zariadenia budú zabezpečované existujúcimi zariadeniami občianskej vybavenosti obce Častá.

3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ŠPORTOVO-REKREAČNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V navrhovaných rozvojových zámeroch RZ 44/r, RZ 45/r, s navrhovaným funkčným využitím rekreačné územie, je prípustné umiestňovať:

- športové plochy a zariadenia slúžiace športovým aktivitám a rekreácií vo voľnom čase (napr. detské ihriská, jazdecké areály s príslušnou vybavenosťou...).

V rozvojových zámeroch RZ 20/o, RZ 21/o, RZ 23/o, RZ 26/o, RZ 27/o RZ 35/o s funkčným využitím obytné územie je prípustné umiestňovať:

- drobné športové zariadenia, ktoré je prípustné integrovať s bývaním v objektoch rodinných domov (fitnes, posilovne a pod.),
- detské ihriská.

3.6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Zmeny a doplnky 2/2013 ÚPN obce Častá požadujú v návrhu verejného dopravného vybavenia územia:

- územnú rezervu pre navrhovanú (v zmysle ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj):
 - regionálnu železničnú trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc, s prestupovým bodom integrovanej dopravy (železnica – autobus),
 - národnú cyklistickú trasu vedenú popri ceste II/502,
- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy a ich ochranné pásma v zmysle zákona č. 395/1998

Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 135/1991 Z.. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších zmien,

- vo väzbe na nové rozvojové územia vybudovať zodpovedajúcu dopravnú infraštruktúru zohľadňujúcu aj možnosti napojenia na systém hromadnej dopravy,
- v podrobnejších stupňoch PD riešiť celkový nárast dopravy z navrhovaných rozvojových zámerov a porovnať ho v zmysle STN 73 6102 a STN 73 6110, či nadradená cestná sieť znesie uvedenú záťaž pri zaistení bezpečnej, plynulej a hospodárnej dopravy vozidlami, aj pri výhľadových intenzitách na konci návrhového obdobia a to pri súčasnom etapovitom rozvoji územia,
- dopravnú infraštruktúru budovať a skolaudovať v predstihu pred vydaním územného rozhodnutia pre jednotlivé objekty,
- pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu životného prostredia a v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle STN 73 6056 odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel a STN 73 0531 ochrana proti hluku v pozemných stavbách,
- zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v zmysle STN 736425 Stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky – navrhnuť nové autobusové zastávky tak, aby bola pokrytá pešia dostupnosť k zastávkam HD z navrhovaných obytných zón,
- riešiť statickú, cyklistickú dopravu a pešie trasy v podrobnejších stupňoch PD podľa STN 73 6110,
- vybudovať peší chodník pozdĺž cesty II/502 – RZ G.

V rozvoji verejného technického vybavenia územia Zmeny a doplnky 8/2023 ÚPN obce Častá navrhujú:

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- technickú infraštruktúru budovať a skolaudovať v predstihu pred vydaním územného rozhodnutia pre jednotlivé objekty,
- rešpektovať existujúce koridory pre nadradené vzdušné a pozemné trasy technickej infraštruktúry s ich ochrannými pásmami v zmysle platných predpisov,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré budú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- napojiť navrhované rozvojové zámery na siete a zariadenia verejného technického vybavenia, v prípade nepostačujúcej kapacity zariadení TI, podmieniť realizáciu rozvojových zámerov rekonštrukciou existujúcich alebo návrhom nových zariadení TI,
- pri odvádzaní dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržiavanie pridaného odtoku v území tak, aby nebola zhoršená kvalita vody,
- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a trás el. energie,
- koordinovať elektrické rozvody s ostatnými inžinierskymi sieťami už pri ich navrhovaní,
- elektrické rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou,
- zachovať existujúce nadzemné a podzemné telekomunikačné trasy a zariadenia v správe ST, a.s.,
- riešiť rozšírenie miestnej telefónnej siete do navrhovaných rozvojových zámerov káblami uloženými v zemi,
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržať ustanovenia normy STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a normy STN 33 40 50 ods.3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach,
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať ochranné pásma vodných tokov,
- zabezpečiť ochranu inundačného územia vodného toku – zamedziť v ňom výstavbu a iné nevhodné činnosti.

v oblasti odpadového hospodárstva

- dodržať ustanovenia zákona č. 343/2012 Z. z, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
- obmedzovať vznik odpadov v komunálnej sfére – prevádzať dôslednú osvetu a propagáciu separovaného zberu,
- zvýšiť materiálové zhodnocovanie komunálneho odpadu;

v oblasti civilnej ochrany obyvateľstva

Z hľadiska možností vzniku mimoriadnych udalostí budovať ochranné stavby v tomto rozsahu:

- v nebytových budovách s plánovaným počtom nad 100 zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti v najpočetnejšej zmene, alebo podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity, alebo podľa plánovanej návštevnosti vybudovať ochranné stavby ako dvojúčelové plynotesné úkryty s prioritou mierového využitia pri nutnosti zachovať ich ochrannú funkciu v súlade s § 4 vyhl. č.532/2006, príloha č.1 a jednoduché úkryty budované svojpomocne pre kapacitu 50 ukrývaných osôb a viac (príloha 1 tretia časť, I., citovanej vyhlášky) a jednoduché úkryty budované svojpomocne pre kapacitu do 50 ukrývaných osôb (príloha 1 tretia časť, II., citovanej vyhlášky) s dvojúčelovým využitím
- v bytových domoch s plánovaným počtom nad 100 osôb vybudovať plynotesné úkryty,
- v bytových domoch s plánovaným počtom pod 100 osôb vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne,
- v rodinných domoch bude ukrytie zabezpečené podľa plánu ukrytia obce na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie alebo v čase vojny.

3.7 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O PRÍRODU, KRAJINU A ŽP

Zásady starostlivosti a ochrany prírody

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a tvorby krajiny,
- na výstavbu v rozvojových zámeroch RZ 37/o, RZ 44/r a RZ 45/r je potrebný súhlas štátnych orgánov ochrany prírody.
 - RZ 37/o sa nachádza v CHKO Malé Karpaty a v chránenom vtáčom území SKCHVU014,
 - RZ 37/o, RZ 44/r a RZ 45/r ležia v chránenom vtáčom území SKCHVU014 Malé Karpaty,
 - RZ 44/r zasahuje do regionálneho biokoridoru rBK Hajdúky - Lindava.

Zásady a regulatívy pre odpady

- zaviesť v navrhovaných rozvojových zámeroch triedenie domového odpadu a dodržiavať hygienické zásady pre triedenie, uskladnenie a likvidáciu odpadov,
- zhodnocovať odpady recykláciou, opätovným použitím alebo inými procesmi umožňujúcimi získanie druhotných surovín, ak nie je možná prevencia vzniku odpadov,
- zvyšovať podiel druhotného využitia biologicky rozložiteľných odpadov,
- zamedziť vzniku nelegálnych skládok – sanácia existujúcich divokých skládok.

Zásady a regulatívy pre ochranu pôdy

- využívať poľnohospodársku pôdu takým spôsobom, aby nebola ohrozená stabilita územia, zodpovedala prírodným podmienkam v danom území a zaručovala funkčnú spätosť prírodných procesov v krajinnom priestore.

Zásady a regulatívy pre ochranu povrchových a podzemných vôd

- rešpektovať ochranu vôd vyplývajúcu zo zákona,
- realizovať verejnú splaškovú kanalizáciu v navrhovaných rozvojových zámeroch s napojením na ČOV,
- zabezpečiť ochranu inundačného územia vodných tokov – realizovať pravidelnú údržbu správcom toku (čistenie koryta toku, údržba brehovej zelene), zamedziť v ňom výstavbu a iné nevhodné činnosti.

Zásady a regulatívy pre ochranu ovzdušia

- do obytného územia neumiestňovať výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečistenia ovzdušia, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie objektov.

Zásady a regulatívy pre ochranu proti hluku

- zabezpečiť minimalizáciu zaťaženia vibráciami, hlukom ako aj ovzdušia znečistením prachovými časticami a inými látkami od dopravy,
- neumiestňovať do obytného prevádzky, ktorých hladina hluku prekračuje cez deň 50 dBA a v noci 45 dBA.

Zásady a regulatívy pre ochranu proti radónovému žiareniu

- vykonať radónový prieskum pre funkčné plochy navrhované pre obytné územie.

Zásady starostlivosti o životné prostredie

Pri spracovaní podrobnejšej dokumentácie dôsledne uplatňovať:

- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske

- účely,
- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku,
- zákona č. 355/2010 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci,
- zákon č. 409/2006 Z.z. o odpadoch,
- zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší,
- zákon č. 364/2002 Z.z. o vodách,
- zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách,
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu,
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 12/2009 Z.z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti.

3.8 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie obce Častá je kompaktné, vymedzené hranicou, stanovenou k 1.9.1966 a k 1.1.1990. Priebeg hranice zastavaného územia obce Častá k 01.01.1990 bol prevzatý z odtlačkov katastrálnych máp a je zakreslený v grafickej časti dokumentácie.

Zmeny a doplnky 2/2013 ÚPN obce Častá navrhujú vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá je vyznačená v grafickej časti dokumentácie.

3.9 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V katastrálnom území obce Častá sa nachádzajú nadradené trasy a zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry s vymedzenými ochrannými pásmami

zóna plánovaných ochranných opatrení jadrovej elektrárne

- v okruhu 30 km od SE EBO - katastrálne územie obce Častá,

ochranné pásmo cestných komunikácií

- cesty II/502 v trase Dubová – Častá - Doľany s ochranným pásmom 25 m od osi komunikácie na obidve stany, mimo zastavaného územia obce alebo územia obce určeného na súvislé zastavanie, t.j. všetku plánovanú zástavbu situovať za ochranné pásmo,
- cesty III/502 7 v trase k. ú. Častá – Píla, III/502 8 v trase k. ú. Častá – k. ú. Štefanová a III/502 15 v trase k. ú. Častá – Píla s ochranným pásmom 20 m od osi krajnej komunikácie na obidve strany,

ochranné pásma zariadení a trás technickej infraštruktúry

- vodohospodárskych zariadení pre verejné vodovody a verejné kanalizácie - vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného a 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,
 - 2,0 m od osi vodovodnej prípojky obojstranne,
 - 0,75 m od osi kanalizačnej prípojky obojstranne,
- čistiacej stanice odpadových vôd - 100 m od oplotenia,
- vodných tokov - Štefanovský, Ebingerov a Bzinský potok a ich prítokov v šírke min. 5 m od brehovej čiary obojstranne,
- elektrickej energie - vzdušné, podzemné silnoprúdové a slaboprúdové vedenia:
 - ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po obidvoch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča na obidve strany, táto vzdialenosť je pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane - 10 m,
 - od 35 kV do 110 kV vrátane - 15 m,
 - od 110 kV do 220 kV vrátane - 20 m,
 - od 220 kV do 400 kV vrátane - 25 m,
 - ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2m od krajného vodiča na každú stranu. 400 kV – 25 m,
- telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete - 1,5 m od osi jeho

trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke, pričom hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie,

- trás a zariadení plynovodu
 - ochranné pásmo plynovodu je vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia, merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 do 500 mm,
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 do 700 mm,
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 m,
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa,
 - 8 m pre technologické objekty,
 - bezpečnostné pásmo plynovodu:
 - 10 m pre plynovod s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 150 mm,
 - 100 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 300 mm,
 - 150 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm,
 - 300 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
 - 50 m pri regulačných stanicích, filtračných stanicích, armatúrnych uzloch,
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe.

Ochranné pásmo lesa

- vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov.

Ochranné pásmo pohrebiska

- 50 m od hranice pozemku pohrebiska.

V katastrálnom území sa obce Častá sa nachádzajú chránené územia ochrany prírody a krajiny:

- Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty,
- Chránené vtáčie územie Malé Karpaty,
- Územia európskeho významu SKUEV 0267 Biele Karpaty,
- Národná prírodná rezervácia Hajdúchy (NPR č. 41),
- Chránený strom „Gaštan jedlý - mimo zastavaného územia obce na parcele č. 2805,
- prvky RÚSES
nBC 2 Hajdúchy – Vysoká (Roštún) – nadregionálne biocentrum s jadrom NPR Hajdúchy, súčasť CHKO Malé Karpaty,
rBK Hajdúchy - Lindava – regionálny biokoridor, prepája nBC Hajdúchy s rBC Lindava,
rBC Lindava – regionálne biocentrum, jadro tvorí PR Lindava, súčasťou je aj PR Alúvium Gidry, na hranici riešeného územia;
- prvky MÚSES
mBC Častianska dolina – miestne biocentrum,
mBC Červený Kameň – miestne biocentrum,
mBK 1 – miestny biokoridor,
mBK 2 – miestny biokoridor.

V katastrálnom území sa obce Častá sa nachádzajú kultúrne pamiatky zapísané v evidencii Ústredného zoznamu pamiatkového fondu, ako aj architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporné historické a kultúrne hodnoty:

- **Národná kultúrna pamiatka hrad Červený Kameň,**
- **židovský cintorín** v lese pri hrade s barokovými náhrobnými kameňmi zo 17. a 18. storočia,
- **zvyšky židovského cintorína** v obci z 18. storočia,
- **rímsko-katolícky kostol sv. Imricha** - pôvodne gotický zo začiatku 15. storočia, prestavaný a rozšírený v roku 1937, zachovaný pôvodný gotický sedlový portál, v presbytériu neskorogotická sieťová klenba a pôvodná gotická fresková výzdoba,

- **socha sv. Floriána** - prícestná z roku 1776, v barokovom štýle,
- **socha sv. Františka Xaverského** z roku 1783, rekonštruovaná v roku 1883,
- **socha sv. Jána Nepomuckého** z druhej tretiny 18. storočia,
- **súsošie sv. Trojice**, ktoré sa nachádza v centre obce, pochádza z roku 1732,
- **kaplnka pri cintoríne**, pochádza z roku 1898 neoslohová architektúra súvisiaca s múrom a štýlovým vstupom do cintorína,
- **pomník Juraja Fándlyho**, situovaný v zeleni pred jeho rodným domom,
- **starý kaštieľ „Základina“**, v súčasnosti sídlo Obecného úradu.

Archeologické lokality

V katastri obce Častá eviduje Archeologický ústav SAV významné archeologické lokality. Konkrétne ide o sídliskové nálezy z neolitu/enelitu – ml./neskorej doby bronzovej (nad Štefanovským potokom, sídliskové nálezy z okolia hradu Červený Kameň –stredovek až vrcholný stredovek). Nemožno preto vylúčiť ani prítomnosť ďalších nálezísk v zastavanom intraviláne alebo v širšom katastri obce. Je preto možné, že pri zemných prácach spojených so stavebnou činnosťou, dôjde k narušeniu archeologickej situácie a bude nutné vykonať tu záchranný archeologický výskum.

Návrh na ochranu archeologických nálezov

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu Archeologický ústav SAV požaduje, aby si investor/stavebník ku každej pripravovanej stavebnej činnosti spojenej so zemnými prácami v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadal od Pamiatkového úradu konkrétne stanovisko, z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

3.10 VYMEDZENIE PLÔCH NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

K deleniu a sceľovaniu pozemkov môže dôjsť na plochách vymedzených ako rozvojové zámery. Bližšiu špecifikáciu delenia a sceľovania pozemkov určí podrobnejšia projektová dokumentácia.

3.11 ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY

Zmeny a doplnky 2/2013 ÚPN obce Častá navrhujú preveriť podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny nasledovné rozvojové zámery:

RZ 21/o, RZ 23/o, RZ 26/o, RZ 27/o a RZ 35/o.

3.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov Zmeny a doplnky 2/2013 ÚPN obce Častá navrhujú:

- územnú rezervu pre (v zmysle ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj):
 - regionálnu železničnú trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc, s prestupovým bodom integrovanej dopravy (železnica – autobus),
 - národnú cyklistickú trasu vedenú popri ceste II/502,
- navrhované koridory miestnych komunikácií v RZ 20/o, RZ 21/o, RZ 23/o, RZ 26/o, RZ 27/o, RZ 35/o,
- navrhované siete a zariadenia technickej infraštruktúry (RZ 20/o, RZ 21/o, RZ 23/o, RZ 26/o, RZ 27/o, RZ 35/o, RZ 43/v, 44/r, 45/r) – verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovod, telekomunikácie, elektrická energia,
- navrhovaný peší chodník – RZ G.

Umiestnenie ako aj navrhovaný počet zariadení technického vybavenia územia bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

3.13 STAVEBNÉ UZÁVERY

Zmeny a doplnky 2/2013 ÚPN obce Častá nenavrhujú vyhlásiť stavebnú uzáveru v katastrálnom území obce Častá.