

AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

Č A S T Á

ZMENY A DOPLNKY č. 3/2024

Objednávateľ:

Obec Častá - Obecný úrad

Zhotoviteľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, CSc.
a kolektív

marec 2024

OBSAH

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
1.1 DÔVODY NA OBSTARANIE ZMIEN A DOPLNKOV 3/2024 ÚPN OBCE.....	4
1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA	4
1.3 SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN OBCE	4
1.3.1 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom obce	5
1.3.2 Zhodnotenie súladu riešenia s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou.....	5
2. ZMENY A DOPLNKY č. 3/2024 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČASTÁ	12
2.1 NAVRHOVANÉ ROZVOJOVÉ ZÁMERY	12
2.2 POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN	12
2.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE	16
2.4 NÁVRH BÝVANIA	17
2.5 NÁVRH OBČIANSKEJ A SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI.....	17
2.6 NÁVRH VÝROBY	18
2.7 NÁVRH ŠPORTU A REKREÁCIE	18
2.8 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	18
2.9 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	21
2.9.1 Vodné hospodárstvo	21
2.9.2 Verejné technické vybavenie - energetika.....	24
2.9.3 Verejné technické vybavenie - telekomunikácie	26
2.9.4 Návrh na riešenie požiarnej ochrany	26
2.9.5 Návrh na riešenie civilnej ochrany	27
2.9.6 Návrh na riešenie odpadového hospodárstva	27
2.10 VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHLÚ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	27
2.11 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, VPLYV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	27
2.12 NÁVRH OCHRANY A VYUŽÍVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT	29
2.13 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽN. PÔDE ..	30
2.14 PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA LESNÝCH POZEMKOCH.....	33
3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ	34
3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA	34
3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	36
3.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	37
3.2.2 Zmiešané územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch.....	38
3.2.3 Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	38
3.2.4 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	39
3.3 CHARAKTERISTIKA INTENZITY (MIERY) A SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA.....	40
3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	42
3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ŠPORTOVO-REKREAČNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	42
3.6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA a.....	43
3.7 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O PRÍRODU, KRAJINU A ŽP.....	44
3.8 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	45
3.9 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	45
3.10 VYMEDZENIE PLÔCH NA VYKONANIE DELENIA A SCELOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	47
3.11 ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY	47
3.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	48
3.13 STAVEBNÉ UZÁVERY	48

VÝKRESOVÁ ČASŤ – NÁLOŽKY NA VÝKRESY ÚPN OBCE ČASTÁ

VÝKRES Č. 1 : ŠIRŠIE VZŤAHY KATASTRÁLNE	(M 1 : 15 000)
VÝKRES Č. 2 : KOMPLEXNÝ NÁVRH RIEŠENIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 3 : VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	(M 1 : 5 000)

VÝKRES Č. 4 : VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA NÁVRH RIEŠENIA VODOVODU, KANALIZÁCIE	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 5 : VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA NÁVRH RIEŠENIA ZÁSOBOVANIA PLYNOM A EL. ENERGIU	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 6 : VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 7 : VÝKRES OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY - NÁVRH PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY	(M 1 : 15 000)
VÝKRES Č. 8 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ	(M 1 : 5 000)

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie:

Aktualizácia územno-plánovacej dokumentácie /ÚPD/
Územný plán /ÚPN/ obce Častá – Zmeny a doplnky /ZaD/ č. 3/2024

Spracovateľ dokumentácie

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD. a kolektív
Jégého 19
821 08 Bratislava
autorizovaný architekt SKA

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Častá
Hlavná 168
900 89 Častá
prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
Ing. arch. Silvia Mičianová
Obilná 42
900 27 Bernolákovo
(registračné číslo 411)

Základné identifikačné údaje

Kraj:	Bratislavský
Okres:	Pezinok
Katastrálne územie:	Častá
Výmera katastrálneho územia:	3 523,1774 ha
Počet obyvateľov k 31.12.2022:	2 400.

1.1 DÔVODY NA OBSTARANIE ZMIEN A DOPLNKOV 3/2024 ÚPN OBCE

Hlavné dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov č. 3/2024 Územného plánu obce Častá (rok 2006), v znení Zmien a doplnkov 1/2012 a 2/2013 sú nasledovné:

- aktuálna potreba premietnuť súčasné a predpokladané rozvojové zámery obce do jej územno-priestorového potenciálu tak, aby urbanistickou koncepciou riešenia bola zabezpečená a preukázaná komplexnosť a rozvojová únosnosť riešeného územia,
- zosúladiť a skoordinať zámery a požiadavky rozvojových a plánovacích dokumentov na úrovni vyšších územných celkov s rozvojovými zámermi obce.

1.2 Hlavné ciele riešenia

Cieľom riešenia Územného plánu obce Častá Zmeny a doplnky č. 3/2024 je odsúhlasiť záväzný územno-plánovací dokument pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb (§27 zákona 3/202037/2000 Z.z.), zosúladiť navrhovaný doplnok s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce, so zásadami organizácie územia, vecne a časovo koordinovať činnosť v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, podľa ustanovení §1 zákona č. 50/1976 Zb.

Hlavnými cieľmi riešenia Zmien a doplnkov 3/2024 Územného plánu obce Častá je:

- zhodnotiť existujúci potenciál územia obce pre rozvoj obytnej, zmiešanej, výrobnjej a rekreačnej funkcie,
- aktualizovať technickú infraštruktúru obce Častá,
- aktualizovať mapový podklad (v zmysle aktuálneho stavu Katastra nehnuteľnosti k 31.11.2013).

1.3 SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN OBCE

Rozsah a metodika spracovania Územného plánu obce Častá Zmeny a doplnky č. 3/2024 je v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 55/2001 Z. z.

Zmeny a doplnky č. 3/2024 sú spracované v nasledovnom rozsahu a obsahu:

- Textová časť Zmien a doplnkov č. 3/2024 je spracovaná ako samostatná príloha záväznej a smernej časti schváleného Územného plánu obce Častá v znení zmien a doplnkov 2/2013,
- Grafická časť Zmien a doplnkov č. 3/2024 je spracovaná formou priesvitných náložiek na jednotlivé výkresy záväznej a smernej grafickej časti schváleného Územného plánu obce Častá v znení Zmien a doplnkov 2/2013, ktoré sa Zmenami a doplnkami č. 3/2024 menia.

Prerokovanie Zmien a doplnkov č. 3/2024:

- Zmeny a doplnky č. 3/2024 budú prerokované s verejnosťou a dotknutými orgánmi.

Schválenie a uloženie „Zmien a doplnkov č. 3/2024:

- Zmeny a doplnky č. 3/2024 budú predložené na schválenie zastupiteľstvu obce Častá (po predchádzajúcom posúdení dodržania postupu obstarávania Okresným úradom v Bratislave),
- po schválení v zastupiteľstve obce bude vyhotovený čistopis Územného plánu obce Častá Zmeny a doplnky č. 3/2024.

Grafická časť pozostáva z týchto výkresov:

VÝKRES Č. 1 : ŠIRŠIE VZŤAHY KATASTRÁLNE	(M 1 : 15 000)
VÝKRES Č. 2 : KOMPLEXNÝ NÁVRH RIEŠENIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 3 : VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4 : VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA NÁVRH RIEŠENIA VODOVODU, KANALIZÁCIE	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 5 : VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA NÁVRH RIEŠENIA ZÁSOBOVANIA PLYNOM A EL. ENERGIU	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 6 : VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 7 : VÝKRES OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY - NÁVRH PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY	(M 1 : 15 000)
VÝKRES Č. 8 : SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ	(M 1 : 5 000)

1.3.1 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom obce

Rozvojové zámery navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 3/2024 ÚPN obce Častá vychádzajú z Územného plánu obce Častá, rok 2006 (spracovateľ Ing. arch. A. Sopiřová a kolektív), ktorý bol schválený v uznesení OZ č. 8/OZ/2006 dňa 27.02.2006 a záväzná časť Územného plánu obce Častá prijatá VZN obce Častá č. 1/2006 dňa 6.03.2006, v znení Zmien a doplnkov č. 2/2013.

Navrhované rozvojové zámery nie sú v rozpore:

- s koncepciou rozvoja obce Častá schválenou v Zadaní pre územný plán obce Častá, rok 2004 (Ing. arch. Alžbeta Sopiřová a kolektív), ktoré bolo schválené uznesením č. 75/OZ/2004 obecného zastupiteľstva Častá dňa 26.08.2004.

Konkrétne činnosti, ktoré sa budú realizovať, budú vypracované a posúdené v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prípade, ak budú spĺňať prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 uvedeného zákona.

1.3.2 Zhodnotenie súladu riešenia s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou

Predkladaný Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky č. 3/2024 má miestnu úroveň a je v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa:

- Územným plánom regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (ÚPN R BSK), schváleným Zastupiteľstvom BSK dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväznou časťou, vyhlásenou VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013, v znení Zmien a doplnkov č. 1, schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväznou časťou vyhlásenou VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017.

Zo záväznej časti ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj sa na riešené územie vzťahujú záväzné regulatívy územného rozvoja:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie

1.2.1 V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov:

1.2.5 rozvíjať osídlenie v smere ... malokarpatskej (Modra-Smolenice...)... rozvojovej osi tretieho

- stupňa s cieľom vytvárania medzinárodných sídelných väzieb.
- 1.2.2 V regionálnych vzťahoch:
 - 1.3.3 rozvíjať regionálny systém vzájomne prepojených hierarchických centier a subcentier a vytvárať tak predpoklady adekvátnej funkčnej komplexnosti celého územia kraja v záujme znižovania dopravných nárokov a znižovania migrácie za prácou a požadovanými službami v smere do mesta Bratislavy a dostupnosti k obslužným a pracovným zariadeniam,
 - 1.3.4 riešiť kvalitatívne zmeny vytvorenej sídelnej štruktúry dobudovaním požadovanej obslužnej infraštruktúry jednotlivých obcí,
 - 1.3.5 rozvíjať regionálne rozvojové centrum **Pezinok**, ako centrum druhej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:
 - 1.3.5.1 správy vyššieho významu,
 - 1.3.5.5 zdravotníckych a sociálnych s funkciou regionálneho aj nadregionálneho poskytovania špecifických služieb,
 - 1.3.5.6 kultúrnych podujatí regionálneho aj nadregionálneho významu (koncertné sály, múzeá a pod.),
 - 1.3.5.7 výstavníctva a kongresov,
 - 1.3.5.8 technologických centier a parkov,
 - 1.3.5.9 športových, umožňujúcich súťaže krajskej aj celoštátnej úrovne,
 - 1.3.5.10 nákupných a obchodných centier,
 - 1.3.5.11 voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre krajské aj celoštátne potreby,
 - 1.3.6 rozvíjať regionálne rozvojové centrá Malacky a Senec a **centrum Modra**, ako centrá tretej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:
 - 1.3.6.1 verejnej správy,
 - 1.3.6.2 stredných škôl so štúdiom končiacim maturitou,
 - 1.3.6.3 špeciálnych škôl,
 - 1.3.6.4 inštitútov vzdelávania dospelých,
 - 1.3.6.5 zdravotníckych a sociálnych služieb,
 - 1.3.6.6 kultúrnych podujatí regionálneho významu,
 - 1.3.6.7 služieb podporujúcich rôzne podnikateľské aktivity,
 - 1.3.6.8 obchodných stredísk,
 - 1.3.6.9 voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene,
 - 1.3.8 vytvárať rovnocenné podmienky rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva, čo predpokladá:
 - 1.3.8.1 riešiť vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka zohľadňujúc kultúrno-historické a urbanisticko-architektonické danosti,
 - 1.3.8.2 podporovať v rozvojových územiach rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti a vyššej komerčnej vybavenosti,
 - 1.3.8.3 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná doprava a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť, zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia,
 - 1.3.8.4 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce,
 - 1.3.8.5 riešiť rozvoj obcí vidieckeho priestoru tak, aby sa v maximálnej miere zachoval ich pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (vínohradnícky, poľnohospodársky, podhorský, horský, a pod. v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny),

- 1.3.8.6 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny (...podhorský, vinohradnícky) a za týmto účelom:
 - 1.3.8.6.1 nevytvárať pri rozvoji obcí novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktné zastavaného územia obcí,
 - 1.3.8.6.4 zabezpečiť pri rozvoji obcí zachovanie charakteristického regionálneho vinohradníckeho krajinného obrazu Malokarpatskej vínnej oblasti.
- 1.4 V oblasti klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny:
 - 1.4.1 zlepšovať klimatické pomery a znižovať emisie kyslíčnika uhličitého a ostatných emisií podmienených rozvojom sídlenia, čo predpokladá:
 - 1.4.1.1 koncentrovať sídelný rozvoj predovšetkým do existujúcich zastavaných území centier osídlenia a pozdĺž rozvojových urbanizačných osí v nadväznosti na hromadnú verejnú dopravu,
 - 1.4.1.2 zvyšovať vnútornú diverzitu sídelných štruktúr medzi infraštruktúrami, objektmi a zelenými priestormi, ako predpoklad vytvorenia náležitej mestskej klímy a cirkulácie vzduchu,
 - 1.4.1.3 vytvárať a podporovať systém plôch zelene v sídlach v prepojení do priľahlej krajiny,
 - 1.4.1.4 zamedzovať vytváraniu monoštrukturálneho sídelného rozvoja v záujme zabezpečenia funkčnosti a odolnosti sídelného prostredia.
 - 1.4.2 v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatické zmeny pri sídelnom rozvoji nenavrhnúť plochy na zastavanie, ktoré:
 - 1.4.2.1 sú ohrozované prírodnými/živelnými úkazmi ako sú napr. záplavy, zosuvy, erózie a pod.,
 - 1.4.2.2 môžu byť využité na zmiernenie prírodných/živelných úkazov ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,
 - 1.4.2.3 zmiernujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy a pod.,
 - 1.4.2.4 napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltráciu schopnosť územia ako sú napr. prirodzené podmáčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné porasty, brehové porasty a pod.
 - 1.4.2.5 umožňujú posilňovanie biodiverzity a migráciu druhov fauny a flóry do vhodných stanovišť.

2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

- 2.2 V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:
 - 2.2.2 minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,
 - 2.2.3 navrhnuť funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie,
 - 2.2.4 zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii plní so sústredením pozornosti na výraznú vodozádržnú funkciu trvalých kultúr a lesa obhospodarovaného prírodou blízkym spôsobom.
 - 2.3.1 zabezpečiť ochranu nerastného bohatstva a jeho racionálneho využitia rešpektovaním výhradných ložísk, ložísk nevyhradených nerastov, chránených ložiskových území, chránených území pre osobitné zásahy do zemskej kôry, ako aj dobývacích a prieskumných území.
 - 2.3.5. zosúladať požiadavky na využívanie ložísk nerastných surovín pre potreby rozvoja hospodárstva so záujmami ochrany prírody (najmä na území CHKO Malé Karpaty),

3. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

- 3.4 V oblasti duševnej a telesnej kultúry:
 - 3.4.4 rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v mestskom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

- 4.1 Rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania rozvoja cestovného ruchu, ktorý sa v rozhodujúcej miere viaže na prírodné a krajinné prostredie a podporovať aktivity súvisiace so starostlivosťou o krajinu a s aktívnym spôsobom jej ochrany.

- 4.5 Podporovať miestnu produkciu a miestnu kultúru, ako základ rozvoja rôznych foriem turizmu.
 - 4.7 Podporovať rozvoj rekreačnej vybavenosti v rekreačných územných celkoch predovšetkým v zastavaných územiach obcí, príp. v kontaktných pásmach v súlade s podmienkami ochrany prírody a krajiny,
 - 4.8 Nezakladať nové lokality a nerozširovať v chránených územiach prírody zastavané územia existujúcej rekreačnej vybavenosti a infraštruktúry, ale zamerať sa na jej skvalitnenie.
 - 4.10 Vychádzať a podporovať rozvoj aktivít turizmu a rekreácie prísne v súlade s jednotlivými charakteristikami typov primárnej krajinnej štruktúry.
 - 4.11 Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v rámci sekundárnej krajinnej štruktúry Bratislavského kraja, ktorými sú najmä:
 - 4.11.2 na území a na svahoch Malých Karpát sieť turistických, cyklistických trás v podhorskej a horskej krajine, východiskové a nástupné body z podhorských obcí do Malých Karpát, pás vinohradníckych území/plôch na svahoch Malých Karpát, chatové lokality individuálnej rekreácie, rekreačné, lokality so športovo-rekreačným využitím vodných plôch v podhorí a horskom pásme, pútnické miesta
 - 4.12.3 horskú pešiu turistiku, pobyt v horách a lesoch:
 - 4.12.3.1 vymedziť sústavu turistických nástupných bodov po okraji CHKO Malé Karpaty, skvalitniť vybavenosť nástupných bodov do Karpát s oddychovými plochami, drobnou rekreačnou vybavenosťou (najmä stravovacie zariadenia a hygienické zariadenia), ubytovacími zariadeniami turistického charakteru a rekreačným mobiliárom, podporiť rozvoj hromadnej dopravy v podhorí Karpát, vrátane železničnej dopravy, na turistických trasách CHKO Malé Karpaty podporovať budovanie siete turistických rozhľadní,
 - 4.12.3.2 skvalitniť existujúcu vybavenosť turistických trás (rekreačný mobiliár, stravovacie a ubytovacie zariadenia),
 - 4.12.5 cykloturistiku
 - 4.12.5.1 podporovať realizáciu spojitého, hierarchicky usporiadaného a bezpečného systému medzinárodných, národných, regionálnych a miestnych cyklotrás,
 - 4.12.5.2 podporovať vedenie cyklotrás mimo frekventovaných ciest s bezpečnými križovaniami s dopravnými koridormi, s vodnými tokmi, s územiami v súkromnom vlastníctve, s územiami ochrany prírody a krajiny, k čomu využívať predovšetkým existujúce lesné a poľné cesty – cieľom je bezpečný systém trás,
 - 4.12.5.3 podporovať budovanie sprievodnej zelene okolo cyklotrás – cieľom je zdravý systém trás,
 - 4.12.5.4 podporovať budovanie zariadení rekreačnej vybavenosti pri cyklotrasách a budovanie rekreačného mobiliáru – cieľom je komplexný systém.
 - 4.12.5.5 nadväzovať cyklotrasy na línie a zariadenia cestnej a železničnej dopravy.
 - 4.12.7.2 podporovať územný a kvalitatívny rozvoj siete náučných chodníkov, tematických poznávacích trás, a tak sprístupňovať významné kultúrno-historické lokality, objekty, prírodné lokality a objekty, športovo-rekreačné, kultúrno-spoločenské areály a zariadenia turistickej verejnosti.
 - 4.12.8 vinohradníctvo a vinárstvo:
 - 4.12.8.1 podporovať funkčný a priestorový rozvoj malokarpatskej vínnej cesty ako stimul pre rozvoj turizmu a miestnych hospodárskych aktivít.
 - 4.12.8.2. budovať cyklotrasy a ostatné rekreačné trasy v symbióze s vinohradníckymi územiami v záujme podpory rozvoja cestovného ruchu (cyklotrasy prepájajúce obce v malokarpatskom podhorskom pásme, cyklotrasy v Podunajskej nížine prepájajúce obce Malokarpatskej vínnej cesty),
 - 4.12.11.1 podporovať rozvoj šetrných foriem netradičných športovo-rekreačných aktivít vo vzťahu k životnému prostrediu (bezhluchých, bez zvýšených nárokov na technickú a dopravnú vybavenosť, na zásahy do prírodného prostredia, na zábery lesnej a poľnohospodárskej pôdy),
- 5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**
- 5.1. V oblasti starostlivosti o životné prostredie:
 - 5.1.4 rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení

- 5.1.5 V oblasti ochrany prírody
 - 5.2.1 rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územia prírody (...Chránenú krajinnú oblasť Malé Karpaty...) ako aj legislatívne vymedzené a navrhované maloplošné chránené územie ležiace na území BSK,
 - 5.2.2 rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie NATURA 2000, ktorými sú chránené vtáčie územia Malé Karpaty (SKCHVU014) ako aj územia európskeho významu (ÚEV) vyhlásené na území BSK podľa aktuálneho stavu vrátane navrhovaných.
 - 5.3 V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability
 - 5.3.1 rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES), predovšetkým biocentrá provinciálneho (PBc) a nadregionálneho (NRBc) významu a biokoridory provinciálneho (PBk) a nadregionálneho (NRBk) významu (PBc)...PBk Malé Karpaty), vrátane Alpsko-karpatského biokoridoru, ktoré spolu tvoria zelené hranice štátov a významné medzinárodné migračné trasy,
 - 5.3.2 rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) regionálnej úrovni (regionálne biocentrá a regionálne biokoridory),
 - 5.3.3 podporovať ekologicky optimálne využívanie územia a obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability (ÚSES), biotickej integrity krajiny a biodiverzity,
 - 5.3.5 podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov diaľnic a ciest a v blízkosti výrobných areálov.
 - 5.3.8 podporovať zachovanie pôvodných lesov v nivách riek ako aj zachovanie pôvodnej nelesnej drevinovej vegetácie najmä pozdĺž vodných tokov a skanalizovaných vodných tokov podporovať výsadbu nelesnej drevinovej vegetácie a trvalo trávnych porastov pri dodržaní protipovodňových preventívnych opatrení,
 - 5.3.12 neznižovať výmeru lesných pozemkov s výnimkou celospoločenských záujmov,
 - 5.4 V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia
 - 5.4.1 Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie a prihliadnutím na významnosť jednotlivých krajinných typov (horský, lesný, vinohradnícky, poľnohospodársky, riečny) a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou,
 - 5.4.3 rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásma na pozemkoch ako limitujúci prvok pri územnom rozvoji krajiny,
 - 5.4.4 rešpektovať a zachovať vodné plochy, sieť vodných tokov a vodohospodársky významné plochy zabezpečujúce retenciu vôd v krajine,
 - 5.4.6 zohľadňovať v územnom rozvoji a urbanizácii krajiny princíp zadržovania vôd v území a zamedzenia erózie pôdy,
 - 5.4.7 rešpektovať vodné zdroje s vodárenským využitím dodržiavaním stanovených podmienok, určených vodoprávnym rozhodnutím príslušného vodárenského zdroja v ich ochranných pásmach, ako aj primeraným limitovaním činností v širšom území s osobitným dôrazom na ochranu a trvalú udržateľnosť unikátnych útvarov podzemných vôd nachádzajúcich sa v príbrežnej časti rieky Dunaj,
- 6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu**
- 6.1 Rešpektovať, chrániť a rozvíjať krajinu ako zdroj podporujúci hospodárske činnosti a rast pracovných príležitostí v oblasti starostlivosti o krajinu a jej prírodné zdroje.
 - 6.2 Uplatňovať pri formovaní krajinného obrazu riešeného územia ustanovenia Európskeho dohovoru o krajine, ktorý vytvára priestor pre formovanie územia na estetických princípoch krajinej kompozície a na princípoch aktívnej ochrany hodnôt – prírodné, kultúrno-historické bohatstvo, jedinečné panoramatické scenérie, obytný, výrobný, športovo-rekreačný, kultúrno-spoločenský a krajinársky potenciál územia.
 - 6.3 Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach a považovať ju za základný prvok ich priestorovej identity.
 - 6.4 Uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny.
 - 6.5 Navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu, najmä v charakteristických krajinných scenériách a lokalitách historických krajinných štruktúr.

- 6.8 Rešpektovať a chrániť pri rozvoji jednotlivých funkčných zložiek v území základné charakteristiky primárnej krajinnej štruktúry – nielen ako potenciál územia ale aj ako faktor limitujúci a ako faktor napomáhajúci adaptácii na klimatické zmeny:
 - 6.8.1 podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky jej estetickej kvality a typického charakteru – vinice a vinohrady, prirodzené lesné porasty, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi,
 - 6.8.2 rešpektovať pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra, a pod.) charakter, vlastnosti a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov,
 - 6.8.3 rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania ostatných funkčných zložiek v území,
 - 6.8.4 zabezpečovať diverzifikáciu krajiny a krajinných štruktúr (heterogenita ekosystémov, rozmanitosť vegetácie, morfológia terénu a pod.).
- 6.9 Formovať sekundárnu krajinnú štruktúru v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a opatreniami na zmiernenie a adaptáciu na klimatické zmeny:
 - 6.9.1 prehodnocovať v nových zámeroch opodstatnenosť budovania spevnených plôch v území,
 - 6.9.2 identifikovať stresové faktory na území kraja a zabezpečovať ich elimináciu,
 - 6.9.3 podporovať revitalizáciu výrobných zón a riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom aj ostatných funkčných zón vybudovala adekvátne sociálna infraštruktúra, doprava a technická vybavenosť...,
 - 6.9.6 chrániť lemové/pufrové územia lesných masívov
 - 6.9.9 rešpektovať zaplavované pobrežné pozemky neohrádzovaných vodných tokov, ochranné pásma hrádzí v zmysle platného zákona o vodách a inundačné územia ako nezastavateľné, kde podľa okolností uplatňovať predovšetkým trávne, travinno-bylinné porasty.
 - 6.9.14 budovať protipovodňové opatrenia, napr. zatravnovacie pásy, poldre na svahoch Malých Karpát, vrátane vinohradníckych území a vyvíjať tlak na správcov povrchových tokov za účelom zabezpečenia dôslednej údržby v záujme zachovania nezmenených prietochných pomerov v korytách.
- 6.10 Rešpektovať, chrániť základné charakteristiky rekreačnej krajinnej štruktúry a vymedzených rekreačných územných celkov ako potenciál územia a predmet turistického záujmu.
- 6.13 Vylúčiť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou vinohradníctva do vinohradníckych území (na svahoch Malých Karpát a tiež v nížinnej poľnohospodárskej krajine) ako území jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a území s významom pre slovenské vinohradníctvo,
- 6.16 Chrániť a rozvíjať obraz poľnohospodárskej krajiny:
 - 6.16.1 chrániť prírodné zdroje pomocou vhodného spôsobu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,
- 6.19 Podporovať zakladanie alejí, stromoradií v poľnohospodárskej krajine.
- 6.24 Rešpektovať a podporovať krajinotvornú úlohu lesných a poľnohospodársky využívaných plôch v kultúrnej krajine.

7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska zachovania kultúrno-historického dedičstva

- 7.2 Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny) a ich ochranné pásma vrátane ich krajinného kontextu (siluety, panorámy), ako aj objekty vedené v evidenciách pamätihodností miest a obcí.
- 7.3 Chrániť a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
 - 7.3.6 známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,
 - 7.3.7 národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality pamiatkových rezervácií, zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky,
 - 7.3.11 pamätihodnosti, ktorých zoznamy vedú jednotlivé obce.

- 7.4 Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma pamiatkového fondu kde sú určené podmienky i požiadavky, ktoré vyjadrujú ochranu nielen vybraného stavebného fondu na území kraja, ale aj pre pamiatkové územia, ako aj rešpektovať územia s ochrannými pásmami pripravovanými na vyhlásenie.
- 7.5 Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky.
- 7.6 Uplatniť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva aktívny spôsob ochrany prírody a prírodných zdrojov.
- 7.7 Posudzovať pri rozvoji územia význam a hodnoty jeho kultúrno-historických daností v nadväznosti na všetky zámery v sociálno-ekonomickom rozvoji.

8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia

8.10 Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne - koridory ciest:

8.10.1 Bratislava – Pezinok – Modra – (Trstín).

Regionálne súvislosti

8.14 Zohľadňovať v procese umiestňovania nových dopravných trás a zariadení dopravy, ako aj v procese rekonštrukcie už existujúcich prvkov dopravnej vybavenosti, prírodné zdroje ako strategické existenčné zdroje spoločnosti.

8.14.3 Podporovať rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.

8.18. Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest II. triedy:

8.18.1. II/501 preložky cesty mimo centrum obcí,

8.18.2. II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava – Pezinok – Modra – Doľany v úseku Bratislava – Pezinok po križovatku s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta,

Infraštruktúra cyklistickej dopravy

8.30 Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás (vrátane cykloávk) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás, pričom za najvýznamnejšie treba považovať:

8.30.5 Vínohradnícku cyklotrasu (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Doľany (Národná cyklotrasa 048).

9. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného technického vybavenia

9.9 V oblasti telekomunikácií:

9.9.1 rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení, Osobitný dôraz sa kladie na záväzné regulatívy 1.3.8.6.4., 2.2.2., 5.2.1., 5.2.2., 5.3.2., 5.3.8., 5.4.1., 5.4.4., 6.4., 6.8.1., 6.9.6., 6.9.9.

Verejnoprospešné stavby

1. V oblasti dopravnej infraštruktúry

Cestná infraštruktúra

1.7 Preložky a nové trasy ciest II. triedy:

1.7.2 II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava – Pezinok – Modra - Doľany v úseku Bratislava – Pezinok po križovatku s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta.

Železničná infraštruktúra

1.12 ŽSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc.

Trasy cyklistickej dopravy

1.22 Vínohradnícka cyklotrasa (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Doľany (Národná cyklotrasa).

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky.

2. ZMENY A DOPLNKY č. 3/2024 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČASTÁ

2.1 NAVRHOVANÉ ROZVOJOVÉ ZÁMERY

Zmeny a doplnky č. 3/2024 Územného plánu obce Častá riešia nasledovné zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie (v zmysle registra výpisu „C“ z katastra nehnuteľnosti k mesiacu november 2013):

Zmena výhľadového rozvojového zámeru na navrhovaný

- 24/o zmena výhľadového rozvojového zámeru na navrhovaný rozvojový zámer** s funkčným využitím obytné územie - výstavba rodinných a bytových domov
- 41/o zmena výhľadového rozvojového zámeru na navrhovaný rozvojový zámer** s funkčným využitím obytné územie - výstavba rodinných domov.

Nové rozvojové zámery

- p1 preluka** navrhovaná na funkčné využitie **obytné územie** - výstavba 1 izolovaného rodinného domu;
- p2 preluka** navrhovaná na funkčné využitie **obytné územie** - výstavba 1 izolovaného rodinného domu;
- p3 preluka** navrhovaná na funkčné využitie **obytné územie** - výstavba 1 izolovaného rodinného domu;
- 46/z rozvojový zámer** navrhovaný na funkčné využitie **zmiešané územie** – dostavba objektu Materskej školy a rozšírenie areálu;
- 47/z rozvojový zámer** navrhovaný na zmenu funkčného využitia rekreačného územia na **zmiešané územie**;
- 48/o rozvojový zámer** navrhovaný na funkčné využitie **obytné územie** – výstavba rodinných domov;
- 49/o rozvojový zámer** navrhovaný na funkčné využitie **obytné územie** – výstavba rodinných domov;
- 50/r rozvojový zámer** navrhovaný na funkčné využitie **rekreačné územie** – rozhľadňa alebo turistický prístrešok pri cyklochodníku;
- 51/v rozvojový zámer** navrhovaný na funkčné využitie **výrobné územie** – poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma);
- 52/v rozvojový zámer** navrhovaný na funkčné využitie **výrobné územie** – poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma);
- 54/v rozvojový zámer** navrhovaný na funkčné využitie **výrobné územie** –zberný dvor.

Navrhované dopravné plochy a línie:

- 53** – plochy statickej dopravy - parkovisko pri cintoríne obce Píla,
- 1, 2, 3, 4, 5, 10** (časť), **11** (časť), **13, 14, 19, 22** – miestne komunikácie,
- 6, 7, 8, 9, 10** (časť), **11** (časť), **12, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25** – cyklochodníky.

Aktualizácia trasovania vzdušného vedenia elektrickej energie.

Doplnenie záväznej časti

- o návrh nových verejnoprospešných stavieb,
- spresnenie regulácie
 - pre navrhované funkčné a priestorové usporiadanie rozvojových zámerov navrhovaných v Zmenách a doplnkoch č. 3/2024 - určenie základných regulatívov pre využitie jednotlivých funkčných plôch,
 - pre výstavbu rodinných domov v druhom rade v záhrade za existujúcim rodinným domom.

2.2 POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN

Rozvojový zámer RZ 24/o (obytné územie) – je situovaný v strede zastavaného územia obce, dopĺňa existujúcu obytnú zástavbu južne od Fándlyho ulica. Rozvojový zámer leží v hraniciach zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 24/o je ohraničené:

- zo severu zástavbou existujúcich bytových domov na Fándlyho ulici,
- zo západu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami na Hlavnej ulici,
- z juhu existujúcou zástavbou na Družstevnej ulici,
- z východu schváleným rozvojovým zámerom 11/z s navrhovaným funkčným využitím zmiešané územie.

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 24/o je cca 4,1124 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 309/1-časť, 309/4-6, 310/2,3, 313/3, 314/3-časť, 315/1-časť, 317-časť, 318/2, 321/2-časť, 331/1, 323-časť, 324, 325/1, 325/5, 329/2, 330-časť, 331-časť, 333-časť, 334, 335/2, 337, 340-časť, 341/2, 347/2, 348, 350-časť, 351, 352/2, 355/2, 356, 357-časť, 359/2-časť, 363/2, 364/1, 364/2-časť, 367/1, 367/2-časť, 368-časť, 371/3, 371/5-časť, 374/1, 374/2, 375-časť.

Existujúce funkčné využitie územia RZ 24/o: poľnohospodárska pôda bez vybudovaných hydromeliorácií.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 24/o - obytné územie navrhované pre výstavbu:

- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- bytových domov (max 10% plochy rozvojového zámeru),
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Rozvojový zámer RZ 41/o (obytné územie) – je situovaný v dotyku so severnou časťou zastavaného územia obce, dopĺňa existujúcu obytnú zástavbu za Podhorskou ulicou. Rozvojový zámer leží mimo hraníc zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 41/o je ohraničené:

- zo severu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou),
- zo západu cintorínskou ulicou a poľnohospodárskou pôdou,
- z juhu existujúcou zástavbou na Podhorskej ulici,
- z východu existujúcou zástavbou na Ružovej a Karpatskej ulici.

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 41/o je cca 4,5523 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 2420/14-18, 2420/1-časť.

Existujúce funkčné využitie územia RZ 41/o: poľnohospodárska pôda, BPEJ 0165002/6. triedy, bez vybudovaných hydromeliorácií.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 41/o - obytné územie navrhované pre výstavbu:

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

Preluka p1 (obytné územie) – je situovaná na Mrazníckej ulici v dotyku so severnou časťou zastavaného územia obce, dopĺňa existujúcu obytnú zástavbu na Mrazníckej ulici. Preluka leží mimo hraníc zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie preluky p1 je ohraničené:

- zo severu schváleným rozvojovým zámerom 33/o s funkčným využitím obytné územie – bývanie v rodinných domoch,
- zo západu hranicou zastavaného územia obce Častá,
- z juhu existujúcou zástavbou rodinných domov,
- z východu existujúcou zástavbou rodinných domov na Mrazníckej ulici.

Celková výmera rozvojového zámeru preluky p1 je cca 0,1238 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 2910/1-3, 2911/3.

Existujúce funkčné využitie územia preluky p1: zastavané plochy a dvory

Navrhované funkčné využitie územia preluky p1 - obytné územie, navrhované pre výstavbu:

- 1 izolovaného rodinného domu,
- technickej a dopravnej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Preluka p2 (obytné územie) – je situovaná na Zámockej ulici na okraji západnej časti zastavaného územia obce, dopĺňa existujúcu obytnú zástavbu na Zámockej ulici. Rozvojový zámer leží v hraniciach zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie preluky p2 je ohraničené:

- zo severu schváleným rozvojovým zámerom 38/o s funkčným využitím obytné územie – bývanie v rodinných domoch,
- zo západu hranicou zastavaného územia obce Častá,
- z juhu existujúcou zástavbou rodinných domov,
- z východu existujúcou zástavbou rodinných domov na Mrazníckej ulici.

Celková výmera rozvojového zámeru preluky p2 je cca 0,1298 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 151/1 (záhrada o výmere 0,1224 ha) a 151/4 (zastavaná plocha o výmere 0,0074 ha).

Existujúce funkčné využitie územia preluky p2: zastavaná plocha a záhrada.

Navrhované funkčné využitie územia preluky p2 - obytné územie navrhované pre výstavbu:

- 1 izolovaného rodinného domu,
- technickej a dopravnej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Preluka p3 (obytné územie) – je situovaná v dotyku so severozápadnou časťou zastavaného územia obce Častá. Preluka doplní obytnú zástavbu v severozápadnej časti obce. Preluka leží v hraniciach zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie preluky p3 je ohraničené:

- zo severu a severozápadu záhradami,
- z juhu a východu rozvojovým zámerom 20/o s funkčným využitím obytné územie.

Celková výmera rozvojového zámeru preluky p3 je cca 0,1388 ha.

Zaberá pozemok s parcelným číslom registra CKN: 626/3.

Existujúce funkčné využitie územia preluky p3: záhrada.

Navrhované funkčné využitie územia preluky p3 - obytné územie, navrhované pre výstavbu:

- 1 izolovaného rodinného domu,
- technickej a dopravnej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Rozvojový zámer RZ 46/z (zmiešané územie) – je situovaný v severozápadnej časti zastavaného územia obce, rozširuje existujúci areál Materskej školy. Rozvojový zámer leží v hraniciach zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 46/z je ohraničené:

- zo severu, západu a juhu existujúcou zástavbou rodinných domoc, situovaných pozdĺž ulice na Na vršku,
- z východu existujúcou zástavbou na Hlavnej ulici.

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 46/z je cca 0,3015 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 657/12, 658/4, 661/4,5, 658/5, 661/1, 661/3.

Existujúce funkčné využitie územia RZ 46/z: poľnohospodárska pôda (záhrady), ostatné plochy a zastavané plochy a dvory.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 46/z – zmiešané územie navrhované pre výstavbu:

- rozšírenie existujúceho objektu a areálu Materskej školy,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Rozvojový zámer RZ 47/z (zmiešané územie) – je situovaný v severozápadnej časti zastavaného územia obce, na území existujúceho otvoreného kúpaliska. Rozvojový zámer leží v hraniciach zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 47/z je ohraničené:

- zo severu, západu, juhu a východu existujúcou zástavbou rodinných domoc, situovaných pozdĺž ulice na Na vršku,

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 47/z je cca 0,3889 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 653/3-10.

Existujúce funkčné využitie územia RZ 47/z: zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 47/z – zmiešané územie navrhované pre výstavbu:

- občianskej vybavenosti,
- bývania v bytových domoch,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Rozvojový zámer RZ 48/o (obytné územie) – je situovaný v dotyku s juhovýchodnou časťou zastavaného územia obce. Rozvojový zámer leží v hraniciach zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 48/o je ohraničené:

- zo severu schváleným rozvojovým zámerom 34/o, navrhovaným pre funkčné využitie obytné územie (bývanie v rodinných domoch),
- zo západu existujúcou zástavbou na Hlavnej ulici,
- z juhu prelukou navrhovanou pre výstavbu rodinného domu,

- z východu schváleným rozvojovým zámerom 26/o, navrhovaným pre funkčné využitie obytné územie (bývanie v rodinných domoch),

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 48/o je cca 0,4613 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 706, 708/1, 708/3.

Existujúce funkčné využitie územia RZ 48/o: záhrady.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 48/o – obytné územie navrhované pre výstavbu:

- bývania v rodinných domoch,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Rozvojový zámer RZ 49/o (obytné územie) – je situovaný v dotyku s juhozápadnou časťou zastavaného územia obce. Rozvojový zámer leží v mimo hraníc zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 49/o je ohraničené:

- zo severu schváleným rozvojovým zámerom 17/o, navrhovaným pre funkčné využitie obytné územie (bývanie v rodinných domoch),
- zo západu, juhu a východu poľnohospodárskou pôdou.

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 49/o je cca 0,6603 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 223/9, 232/7, 856/7-časť, 856/9-časť, 856/14-časť, 856/17-časť, 856/18 -časť, 856/19-časť, 856/21-časť, 857/27-časť, 856/30,31,32,33, 866/34-časť, 856/36-časť, 878/4,5,6,8, 878/2, 878/7, 878/9

Existujúce funkčné využitie územia RZ 49/o: poľnohospodárska pôda (o výmere 0,5658 ha), ostatné plochy a zastavané plochy (o výmere 0,0597 ha), vodné plochy (o výmere 0,0348 ha).

Navrhované funkčné využitie územia RZ 49/o – obytné územie navrhované pre výstavbu:

- bývania v rodinných domoch,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Rozvojový zámer RZ 50/r (rekreačné územie) – je situovaný v severozápadnej časti katastrálneho územia obce. Rozvojový zámer leží v mimo hraníc zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 50/r je ohraničené:

- zo severu, juhu, východu a západu poľnohospodárskou pôdou.

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 50/r je cca 0,0500 ha.

Zaberá pozemok s parcelným číslom registra EKN: 1952/1-časť.

Existujúce funkčné využitie územia RZ 50/r: poľnohospodárska pôda.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 50/r – rekreačné územie navrhované pre výstavbu:

- rozhladne, turistického prístrešku pri cyklistickom chodníku,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Limitom rozvojového zámeru je ochranné pásmo navrhovanej železnice a obchvatu obce.

Rozvojový zámer RZ 51/v (výrobné územie) – poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma) je situovaný v juhovýchodnej časti katastrálneho územia obce. Rozvojový zámer leží v mimo hraníc zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 51/v je ohraničené:

- zo západu lesnými pozemkami,
- z východu, severu a juhu hranicou katastrálneho územia obce Budmerice.

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 51/v je cca 0,2113 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 1441/6 (ostatná plocha o výmere 0,0435 ha), 1462/2 (orná pôda o výmere 0,1678 ha).

Existujúce funkčné využitie územia RZ 51/v: poľnohospodárska pôda, ostatná plocha.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 51/v – výrobné územie navrhované pre výstavbu:

- poľnohospodárskej farmy,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Rozvojový zámer RZ 52/v (výrobné územie) – poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma) je situovaný v severnej časti katastrálneho územia obce. Rozvojový zámer leží v mimo hraníc zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 52/v je ohraničené:

- zo severu, západu a východu poľnohospodárskou pôdou,

- z juhu schváleným rozvojovým zámerom 43/v s funkčným využitím výrobné územie (poľnohospodárska farma).

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 52/v je cca 1,6235 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 2431/1-časť, 2431/13-časť.

Existujúce funkčné využitie územia RZ 52/v: poľnohospodárska pôda.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 52/v – výrobné územie navrhované pre výstavbu:

- poľnohospodárskej farmy,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Rozvojový zámer RZ 54/v (výrobné územie) – zberný dvor je situovaný východne od areálu poľnohospodárskeho družstva.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 54/v je ohraničené:

- zo severu schváleným rozvojovým zámerom 19/v s funkčným využitím výrobné územie (poľné hnojisko),
- z východu a juhu poľnohospodárskou pôdou,
- zo severozápadu areálom poľnohospodárskeho družstva.

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 54/v je cca 0,4376 ha (0,1789 + 0,2587),

Zaberá časť pozemku s parcelnými číslami registra CKN: 1685/1 (CKE 1676, 1677).

Existujúce funkčné využitie územia RZ 54/v: poľnohospodárska pôda.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 54/v – výrobné územie navrhované pre výstavbu:

- zberného dvora,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Navrhované dopravné plochy:

Rozvojový zámer RZ 53 plochy statickej dopravy – je situovaný vo východnej časti katastrálneho územia obce. Rozvojový zámer leží v mimo hraníc zastavaného územia obce Častá.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 53 je ohraničené:

- zo severu existujúcim pohrebiskom obce Píla,
- z juhu cestou III/5027,
- zo západu plochami statickej dopravy,
- z východu lesnými pozemkami.

Celková výmera rozvojového zámeru RZ 53 je cca 0,0060 ha.

Zaberá pozemky s parcelnými číslami registra CKN: 2949/2-časť (zastavaná plocha), 2949/8 (ostatná plocha).

Existujúce funkčné využitie územia RZ 53: zastavané plochy a nádvorcia, ostatná plocha.

Navrhované funkčné využitie územia RZ 53 –navrhované pre výstavbu:

- plôch statickej dopravy (2 parkovacích miest).

Navrhované dopravné línie - koridory pre miestne komunikácie a cyklotrasy:

1, 2, 3, 4, 5, 10 (časť), 11 (časť), 13, 14, 19, 22 – miestne komunikácie,
6, 7, 8, 9, 10 (časť), 11 (časť), 12, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25 – cyklotrasy.

2.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

Vývoj počtu obyvateľov

Vývoj počtu obyvateľov v obci Častá naznačuje za ostatných desať rokov postupný nárast o cca 237, čo predstavuje ročný prírastok cca 23 obyvateľov. Tento trend pripisujeme atraktivite sídla pre bývanie v kľudnom vidieckom prostredí na úpätí Malých Karpát.

Vývoj počtu obyvateľov obce Častá v rokoch 1896-2011

R o k	Počet obyv. obyv.	R o k	Počet obyvateľov	R o k	Počet obyvateľov
1880	1722	1930	1900	1991	2009
1890	1791	1950	1876	2001	2068
1900	1813	1961	2226	2011	2163
1910	1685	1970	2222	2021	2363
1921	1721	1980	2151	2022	2400

Rozvojové zámery p1, p2, p3, RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o, ktoré navrhujú Zmeny a doplnky č. 3/2024 ÚPN obce Častá, adekvátne reaguje na zvýšenú atraktivitu sídla a riešia nové rozvojové plochy pre funkciu bývania.

Predpokladaný nárast počtu obyvateľov

Predpokladáme, že realizáciou navrhovaných rozvojových zámerov p1, p2, p3, RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o stúpne počet obyvateľov v obci o cca 570 (počet navrhovaných bytových jednotiek 142 v rodinných domoch a 48 v bytových domoch; pri obložnosti cca 3,0 obyvateľa na jednu bytovú jednotku, sa predpokladá zvýšenie počtu obyvateľov v obci o cca 570). Tento nárast obyvateľov sa bude realizovať hlavne mechanickým pohybom – prisťahovaním sa nových obyvateľov do obce. Predpokladá sa, že časť rodinných domov nebude trvalo obývaná a bude slúžiť len na prechodné ubytovanie obyvateľov okolitých miest, vrátane Bratislavy a Trnavy.

2.4 NÁVRH BÝVANIA

V roku 2021 bolo v obci Častá evidovaných:

- 826 domov, z toho rodinných domov 720 a bytových 28,
- 980 bytových jednotiek, z toho 732 v rodinných domoch a 179 v bytových domoch.

Priemerná podlahová plocha na bytovú jednotku bola 115,97 m².

Navrhovaný počet objektov v rozvojových zámeroch:

rodinných domov s výmerou pozemku min. 500 m², 20% z celkovej výmery rozvojového zámeru je rezervovaných pre dopravnú a technickú infraštruktúru, občiansku vybavenosť a verejnú zeleň:

- p1, p2, p3** – spolu 3 rodinné domy, t. j. 3 bytové jednotky,
 - výstavba izolovaných rodinných domov každý s jednou bytovou jednotkou,
- RZ 24/o** – cca 65 rodinných domov, t. j. 65 bytových jednotiek,
 - výstavba izolovaných rodinných domov každý s jednou bytovou jednotkou,
- RZ 41/o** – cca 72 rodinných domov, t. j. 72 bytových jednotiek,
 - výstavba izolovaných rodinných domov každý s jednou bytovou jednotkou,
- RZ 48/o** – cca 7 rodinných domov, t. j. 7 bytových jednotiek,
 - výstavba izolovaných rodinných domov každý s jednou bytovou jednotkou,
- RZ 49/o** – cca 10 rodinných domov, t. j. 10 bytových jednotiek,
 - výstavba izolovaných rodinných domov každý s jednou bytovou jednotkou

bytových domov:

- RZ 24/o** – cca 3 bytové domy s 8 bytovými jednotkami, t. j. 24 bytových jednotiek,
- **RZ 47/z** – cca 3 bytové domy s 8 bytovými jednotkami, t. j. 24 bytových jednotiek.

Realizáciou navrhovaných rozvojových zámerov p1, p2, p3, RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o stúpne:

- počet objektov rodinných domov cca 157 (počet je stanovený pre izolované rodinné domy), t. j. počet bytových jednotiek cca 157,
- počet objektov bytových domov cca 6, t. j. počet bytových jednotiek cca 48.

Veľkosť stavebných pozemkov

- izolované rodinné domy min. 500 m², odporúčaná veľkosť 800 m².

Nová obytná výstavba je podmienená vybudovaním komunikácií a inžinierskych sietí v predstihu pred výstavbou jednotlivých objektov.

Konfigurácia a usporiadanie objektov na bývanie sa navrhne tak, aby objekty mali vyhovujúce svetelné podmienky (denné osvetlenie, presvetlenie).

Výstavba jednotlivých stavieb v rámci územného konania bude posúdená podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

2.5 NÁVRH OBČIANSKEJ A SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI

V rozvojových zámeroch s funkčným využitím zmiešané a obytné územie, sa navrhuje situovať zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb – kultúrne zariadenia, maloobchodné, obslužné a sociálne prevádzky (jasle, MŠ):

- umiestnené v samostatných objektoch,
- integrované s funkciou bývania v bytových domoch.

V rozvojových zámeroch sa navrhuje:

RZ 46/z zmiešané územie – rozšírenie existujúceho objektu a areálu Materskej školy,

RZ 47/z zmiešané územie – občianska vybavenosť kultúrno-spoločenského významu.

RZ 24/o a **RZ 41/o** obytné územie – umiestnenie zariadení základnej občianskej vybavenosti.

Predpokladaný počet zamestnancov v zariadeniach obchodnej vybavenosti a v službách sa odhaduje na cca 10 osôb.

2.6 NÁVRH VÝROBY

V rozvojových zámeroch

RZ 51/v a **RZ 52/v** s funkčným využitím výrobné územie sa navrhuje poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma) zameraná na rastlinnú výrobu aj drobný chov hospodárskych zvierat a sklady,

RZ 54/v s funkčným využitím výrobné územie sa navrhuje zberný dvor.

V rozvojových zámeroch p1, p2, p3, **RZ 24/o**, **RZ 41/o**, **RZ 46/z**, **RZ 47/z**, **RZ 48/o**, **RZ 49/o**, **RZ 50/r**, a **RZ 53** je neprípustné umiestňovať zariadenia výrobného charakteru.

Z nevýrobných služieb sa v rozvojových zámeroch zámeroch **RZ 24/o**, **RZ 41/o**, **RZ 48/o**, **RZ 49/o** môžu umiestňovať len také prevádzky, ktoré je prípustné integrovať s funkciou bývania, t. j. také výrobné služby, ktoré nebudú mať negatívny vplyv na okolité obytné prostredie, zvýšené nároky na dopravu (prepravné kapacity), skladovanie a nebudú znečisťovať životné prostredie prachom, zápachom, nadmerným hlukom, vibráciami a ohrozovať znečistenie podzemných a povrchových vôd.

2.7 NÁVRH ŠPORTU A REKREÁCIE

V rozvojovom zámere **RZ 50/r** s funkčným využitím rekreačné územie sa navrhuje vybudovať rozhľadňu, turistický prístrešok pri cyklochodníku.

V rozvojových zámeroch **RZ 24/o**, **RZ 41/o**, **RZ 46/z**, **RZ 47/z**, **RZ 48/o**, **RZ 49/o** s funkčným využitím obytné a zmiešané územie, je prípustné umiestňovať:

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

2.8 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Cestná doprava

Cez katastrálne územie obce Častá sú vedené cesty II. a III. triedy:

II/502 v trase Bratislava – Pezinok-Modra - Dubová – Častá – Doľany – Vrbové,

III/1092 v trase k. ú. Častá – Hrad Červený Kameň – Horná Píla, s regulovaným prejazdom v chránenej oblasti CHKO Malé Karpaty, s autobusovou hromadnou dopravou (HD).

III/1089 v trase k. ú. Častá – k. ú. Štefanová,

III/1088 v trase Častá – Červený kameň – Píla.

Návrh dopravy

Preluka p1 – bude dopravne prístupná je z miestnej komunikácie -Mraznickej ulice.

Preluka p2 – bude dopravne prístupná v smere S-J z Hlavnej ulice v malom úseku cez Jankovičovú uličku a následne bude vybudovaná prístupová komunikácia cez pozemky s parcelnými číslami CKN 626/1 a 626/2 až k preluka p2.

Preluka p3 – bude dopravne prístupná z miestnej komunikácie - Zámockej ulice.

Rozvojový zámer RZ 24/o bude dopravne prístupný z ulíc Fándlyho a Družstevná.

Rozvojový zámer RZ 41/o bude dopravne prístupný predĺžením miestnych komunikácií - Cintorínskej a Ružovej ulice severným smerom Tieto sa navzájom prepoja vybudovaním novej obslužnej komunikácie v smere východ-západ.

Rozvojový zámer RZ 46/z bude dopravne prístupný z miestnej komunikácie – ulice Na vršku.

Rozvojový zámer RZ 47/z –bude dopravne prístupný z miestnej komunikácie – ulice Na vršku.

Rozvojový zámer RZ 48/o – bude dopravne prístupný z miestnej komunikácie – Hlavnej ulice.

Rozvojový zámer RZ 49/o – bude dopravne prístupný predĺžením existujúcej slepej komunikácie – Podzámockej ulice juhozápadným smerom, na konci ulice s otočkou.

bude dopravne prístupný predĺžením miestnej komunikácie – Podzámockej ulice.

Rozvojový zámer RZ 50/r – rozhľadňa, turistický prístrešok budú prístupné len po navrhovanej cyklotrase.

Rozvojový zámer RZ 51/v – poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma) bude dopravne prístupná

predĺžením účelovej komunikácie, vedenej k Margitinmu dvoru.

Rozvojový zámer RZ 52/v – poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma) bude dopravne prístupná z miestnej komunikácie – Ružovej ulice, ktorá v súčasnosti severným smerom prechádza do poľnej ulice. Pre dopravné sprístupnenie RZ 52/v sa navrhuje rekonštrukcia existujúcej poľnej cesty až po navrhovanú poľnohospodársku usadlosť.

Rozvojový zámer RZ 53 – parkovisko pri cintoríne je prístupné z cesty III/1088, ktorá je vedená zastavaným územím obce Píla.

Rozvojový zámer RZ 54/v – zberný dvor bude prístupný komunikáciou C3, ktorá je vedená popri rozvojovom zámere 19/v.

Rozvojové zámery navrhované pre miestne komunikácie a cyklotrasy

Označenie	Parcelné číslo	Výmera v ha	Druh pozemku	Navrhovaná funkcia
1	CKN 688/1	0,1291	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (za futbalovým ihriskom)
2	CKN 684/2	0,2690	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (časť Sokolská)
3	CKN 675/2	0,2279	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (Družstevná)
4	CKN 2715/2	0,3968	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (cesta na Doľany pod vinohradmi)
5	CKN 680/2	0,0256	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (pokračovanie Jankovičovej uličky)
6	CKN 2781	0,3313	zastavaná plocha a nádvorie	cyklochodník (pokračovanie Jankovičovej uličky)
7	CKN 2522	0,0996	zastavaná plocha a nádvorie	cyklochodník (pod vinohradmi smerom na Doľany)
8	CKN 2759	0,1187	zastavaná plocha a nádvorie	cyklochodník (od konca Jankovičovej uličky smer Doľany)
9	CKN 2913/2	0,0702	zastavaná plocha a nádvorie	cyklochodník (z Mrazníc do lesa)
10	EKN 1818	0,5668- časť	ostatná plocha	miestna komunikácia a pokračujúci cyklochodník (pokračovanie Družstevnej ulice)
11	EKN 782/2	0,4119- časť	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia a pokračujúci cyklochodník (Podzámska ulica)
12	EKN 904	0,4597	ostatná plocha	cyklochodník (pokračovanie Podzámskej ulice smer Píla)
13	EKN 1498/3	0,0998	ostatná plocha	miestna komunikácia (v časti pri Píle)
14	EKN 988	0,1529	ostatná plocha	miestna komunikácia (v časti pri Píle)
15	EKN 1508	0,4956	ostatná plocha	cyklochodník (parcela sa napojí na parcelu e. č. 1818, ktorou cyklochodník pokračuje Družstevnou ulicou)
16	CKN 2951	0,1068	lesný pozemok	cyklochodník (cyklochodník z Podzámočkej ulice)
17	EKN 2273/1	1,7911	ostatná plocha	cyklochodník (cyklochodník z Poľnej do Budmeric)
18	rozvojový zámer 53			rozhľadňa, turistický prístrešok
19	EKN 2424/2	0,6086	ostatná plocha	miestna komunikácia (časť pozemku prepoj z Ružovej a Karpatskej ulice smer Doľany)

20	EKN 2485	0,2708	ostatná plocha	cyklochodník (cesta na Doľany pod Vinohradmi)
21	EKN 2486	0,0295	ostatná plocha	cyklochodník (cesta na Doľany pod Vinohradmi)
22	EKN 713/2	0,0442	ostatná plocha	miestna komunikácia (poľná cestička po pravej strane pri vstupe do obce od Dubovej)
23	EKN 1499 EKN 1447 EKN 1249 EKN 1250 EKN 1083	0,3672 0,6409 0,3100 0,0536 0,0478	ostatná plocha orná pôda ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha	miestna komunikácia (Píla-vinohrady-Podzámka, Píla-vinohrady-Dubová)
24	CKN 1498/2	0,0173	zastavané plochy a nádvorcia	cyklochodník (Píla-vinohrady-Podzámka, Píla-vinohrady-Dubová)
25	EKN 1448 EKN 1248 EKN 1085 EKN 1445 EKN 1247 EKN 1446	0,0450 0,0723 0,4176 0,0392 0,0252 0,2323	ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha	cyklochodník (Píla-vinohrady-Podzámka, Píla-vinohrady-Dubová)

Navrhovaný dopravný systém obce Častá bude pozostávať pozostáva z

- komunikácií funkčnej triedy C3, kategórie MO8/40 (MO 7,5/30),
- komunikácií najnižšej dopravno-urbanistickej úrovne - ukludnených komunikácií vo funkčnej úrovni FT D1, ktoré umožnia prístup k jednotlivým objektom.

Napojenie ukludnených komunikácií sa navrhuje riešiť vyvýšenými chodníkovými prejazdmi (pri niektorých, bude z hľadiska ukludnenia dopravy vhodné vyvýšiť súčasne aj nadradené komunikácie). Na komunikáciách funkčnej triedy C3 sa navrhujú jednostranné chodníky v šírke minimálne 1,5 m (optimálne 2,25 m). Nenavrhuje sa zriadiť chodníky na komunikáciách FT D1.

Statická doprava

Statická doprava pre obytné územie zástavby rodinných a bytových domov bude riešená na pozemku každého objektu (garáž, odstavné miesto a pod.), resp. v rámci spevnených plôch pridružených k hlavnému dopravnému priestoru. Požaduje sa, aby na pozemku každého rodinného domu, boli vytvorené parkovacie státi min. pre dve vozidlá.

Nároky na statickú dopravu pre výrobné územie budú riešené nasledovne:

- RZ 51/v a 52/v – na pozemku poľnohospodárskej usadlosti (rodinnej farmy),
- RZ 54/v – na pozemku zberného dvora.

Nároky na statickú dopravu pre pohrebisko obce Píla bude riešené rozvojovým zámerom RZ 53 s dvoma parkovacími stániami.

Hromadná doprava

Existujúce autobusové zastávky, aj tie, ktoré boli navrhnuté v ÚPN obce Častá, pokrývajú požadované nároky, ktoré vznikajú z navrhovaných rozvojových zámerov.

Ochranné pásma z hľadiska záujmov civilného letectva

V zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve a o zmene doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, riešené územie obce Častá sa nachádza mimo ochranných pásiem letísk, heliportov a leteckých pozemných zariadení. V zmysle §30 uvedeného zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledovné stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písmeno 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 písmeno 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 písmeno 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).

Zmeny a doplnky 3/2024 ÚPN obce Častá z hľadiska dopravy navrhujú

- územnú rezervu pre navrhované trasy – železničnú a cyklistickú (v zmysle ÚPN Bratislavský samosprávny kraj):
- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy a ich ochranné pásma v zmysle §15 Vyhlášky č. 35/1984 Z.z. o pozemných komunikáciách,
- všetky komunikácie v podrobnejších stupňoch projektovať v zmysle ustanovenia §2 odst. 4 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení a podľa STN 73 6110/Z1 a STN 73 6056 (bod 18),
- navrhnúť stavebno-technické parametre miestnych komunikácií v zmysle STN (smerové oblúky, rozhlady, rozšírenia vozoviek, veľkosť obrátisk pre potreby dopravnej obsluhy aj NA),
- nemotorické komunikácie napájať na nadradený komunikačný systém výhradne prostredníctvom chodníkových prejazdov a s náležitým návrhom prvkov upokojujúcej dopravy,
- riešiť statickú dopravu (aj v obytných zónach pre návštevníkov), cyklistickú dopravu a pešie trasy v zmysle STN 736110,
- rešpektovať
 - Vinohradnícku cyklotrasu (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Doľany (Národná cyklotrasa),
 - Cestu hrdinov SNP,
 - náučný chodník nadregionálneho významu Malokarpatská banská cesta, ktorá spája historické banské lokality a obce s historickým významom,
 - Malokarpatskú vínnu cestu,
 - navrhovanú trasu regionálnej železnice a železničnej stanice,
- v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie:
 - posúdiť nárast intenzity z novej zástavby a v prípade potreby navrhnúť úpravu križovatiek,
 - zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v zmysle STN 736425 (Stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky),
- schváliť navrhované dopravné plochy (RZ 53) a líniové trasy (1-17, 19-25) slúžiace na verejné účely ako verejnosprospešné stavby, pre ktoré sa vytvorí územná rezerva,

2.9 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

2.9.1 Vodné hospodárstvo

2.9.1.1 Zásobovanie pitnou vodou

Komplexný návrh zásobovania pitnou vodou obce Častá bol spracovaný v pôvodnej dokumentácii Územného plánu obce Častá.

Návrh zásobovania pitnou vodou

Rozvojové zámery navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 3/2024 - preluky p1-p3 a RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 46/z, RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o budú napojené na existujúce rozvody pitnej vody v obci, ich predĺžením do navrhovaných lokalít. Body napojenia na existujúce rozvody vodovodu budú stanovené v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie.

Navrhované rozvojové zámery RZ 51/v, RZ 52/v a RZ 53 budú zásobované pitnou vodou z vlastného zdroja (studne), ktorý bude situovaný na pozemku rozvojového zámeru.

Predpokladaná výhľadová potreba vody pre navrhované preluky p1-p3 a rozvojové zámery RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 46/z, RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o:

v navrhovaných rozvojových zámeroch bude realizovaných

- cca 157 objektov rodinných domov, t. j. 157 byt. jednotiek,
- cca 6 objektov bytových domov, t. j. 48 byt. jednotiek,
- nárast počtu obyvateľov v rodinných a bytových domoch o cca 570 á 135 l/os/deň

- /byt s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom/
 - OV: športové a obchodné prevádzky á 25 l/os/deň
 /občianska a technická vybavenosť – obec od 1001 do 5000 obyvateľov/

Predpokladaná bilancia pitnej vody

(výpočet potreby pitnej vody bol urobený v zmysle Prílohy č. 1 k vyhláske č. 684/2006 Z.z.)

- bytový fond s lokálnym ohrevom teplej vody	Q = 135 l/osoba.deň:
570 ob. x 135l/d =	76 950 l/deň
- občianska a technická vybavenosť	Q = 25 l/osoba.deň:
570 x 25 l/osob.deň =	14 250 l/deň

SPOLU:	91 200 l/deň
Priemerná denná potreba:	Q _p = 91,20 m ³ /deň
Maximálna denná potreba:	
Q _m = Q _p x k _d = 91,20 x 1,60 =	145,92 m ³ /deň
	1,69 l/sec.
Maximálna hodinová potreba:	
Q _h = (Q _m x k _h):24 = (145,92 x 1,80):24 =	10,94 m ³ /h.

Na maximálnu dennú potrebu vody Q_m = 145,92 m³/deň (1,69 l/sec.) by mal vyhovovať odber zo zdrojov a kapacita potrubia prívodu vody zo zdroja. Prívod vody zo zdrojov v Píle a Doľanoch do obce Častá kapacitne vyhovuje aj pre potreby ďalšieho rozvoja obce.

Na maximálnu hodinovú potrebu vody Q_h = 11,87 l/sec. by mal vyhovovať prívod vody k spotrebiteľom.

Jednotlivé rozvojové zámery sa budú realizovať v rôznych časových obdobiach. V súčasnosti sa nedá presne vyšpecifikovať, pre ktoré rozvojové zámery budú existujúce vodné zdroje postačujúce.

Odporúča sa v podrobnejších stupňoch PD riešiť zásobovanie vodou v spolupráci s prevádzkovateľom vodovodu (Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.) a využiť v rámci nadradeného vodárenského systému možnosť dotácie pitnej vody z iných zdrojov vody.

Zmeny a doplnky č. 3/2024 ÚPN obce Častá z hľadiska zásobovania pitnou vodou navrhujú

- rešpektovať
 - existujúce vodohospodárske siete (v súlade s STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 6101 a vzťahujúcich sa STN a so zákonom č. 442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach):
 - trasy vodovodných potrubí, vrátane ich ochranných pásiem (ochranné pásmo existujúceho vodovodu 2,0 m - najmenšia vodorovná vzdialenosť od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia, horizontálne na obe strany, v ktorom je zakázané vykonávať zemné práce, stavby, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a pod.),
- akákoľvek stavebná činnosť v ochrannom pásme sa môže vykonávať len so súhlasom a podľa pokynov prevádzkovateľa,
- v ďalších stupňoch PD
 - riešiť osobitne pre jednotlivé rozvojové zámery koncepciu a technické možnosti zásobovania pitnou vodou (hlavne detaily miesta pripojenia, zabezpečenia dostatočného tlaku vody v navrhovanom verejnom vodovode ako aj prednostného návrhu okruhového systému),
 - preukázať reálnosť napojenia na verejný vodovod (v predstihu prerokovať každý zámer s prevádzkovateľom verejného vodovodu),
 - dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, hlavne ustanovenia:
 - o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
 - zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach,
- pri návrhu vodovodných vetiev v rozvojových zámeroch postupne zokruhovať vodovodnú sieť v obci,

- riešiť požiarne hydranty na navrhovanej vodovodnej sieti,
- riešiť prípadné križovanie inžinierskych sietí a komunikácií s vodnými tokmi a ich ochrannými hrádzami v zmysle STN 73 6822 „Križovania a súběhy vedení a komunikácií,
- preložku potrubia realizovať len po odsúhlasení projektovej dokumentácii vlastníkom – správcom siete.

2.9.1.2 Vodné toky a protipovodňová ochrana územia

Cez katastrálne územie obce Častá pretekajú toky v správe SVP OZ Piešťany:

- potok Gidra, ktorý má niekoľko prítokov,
- Štefanovský potok, ktorý preteká Častianskou dolinou,
- Ebingerov potok,
- Bzinský potok,
- odvodňovací kanál „Bindisko-vinohradnícky“ (evid., č. 5201 074 001).

Protipovodňová úprava územia

Rozvojové zámery p3, 42/o sú situované v kontaktných miestach s vodnými tokmi alebo odvodňovacími kanálmi, ktoré zachytávajú zvýšený prietok povrchovej vody. Vodné toky a odvodňovacie kanále sa požadujú zachovať, prípadne rekonštruovať koryto kanála.

Zmeny a doplnky č. 3/2024 ÚPN obce Častá z hľadiska vodných tokov navrhujú

- rešpektovať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách, STN 73 6822 „Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“.
- 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 - Štefanovský, Ebingerov a Bzinský potok a ich prítokov v šírke min. 5 m od brehovej čiary obojstranne, v ochrannom pásme v zmysle zákona 384/2004 Z.z.:
 - nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súběžných inžinierskych sietí,
 - je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity,
- akúkoľvek investorskú činnosť v dotyku s tokmi a ich hrádzami a výsadbu porastov riešiť v zmysle príslušných noriem STN 736922, 736822 a vodného zákona 384/2004 odsúhlasiť so správcom vodných tokov.

2.9.1.3 Odkanalizovanie územia

Kanalizácia popis súčasného stavu

Komplexný návrh odkanalizovania obce Častá bol spracovaný v pôvodnej dokumentácii Územného plánu obce Častá.

Rozvojové zámery navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 3/2024 budú odkanalizované nasledovne:

- **p1** – napojením na stoku B1-5, ktorá je vedená po Mrazníckej ulici, je nutné rešpektovať prívodné potrubie do vodojemu DN 150 a zásobné vodovodné potrubie DN 200, vedené z vodojemu,
- **p2** – napojením na stoku B DN 80, ktorá je vedená po Podzámočkej ulici,
- **p3** – predĺžením stoky DN 100, vedenej po ulici Na vřšku,
- **RZ 24/o** – napojením na existujúce stoky vedené uliciach Fándlyho a Družstevná,,
- **RZ 41/o** – napojením na existujúce stoky vedené uliciach Ružová a Cintorínska,
- **RZ 46/z** – napojením na existujúcu stoku vedenú v ulici Na vřšku,
- **RZ 47/z** – napojením na existujúcu stoku vedenú v ulici Na vřšku,
- **RZ 48/o** – napojením na existujúcu stoku vedenú po Hlavnej ulici,
- **RZ 49/o** – predĺžením stoky na Podzámočkej ulici
- **RZ 50/r** (rozhl'adňa, turistický prístrešok) – nebude napojený na obecnú kanalizáciu,
- **RZ 51/v, RZ 52/v, RZ 54/v**– budú odkanalizované do žump, ktoré budú situované na pozemku rozvojového zámeru.

Navrhované trasy odkanalizovania nových lokalít sú doporučené a vyžadujú spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre jednotlivé rozvojové zámery s presným vytýčením trasy vedenia.

Súčasne s budovaním kanalizačnej siete budú vybudované aj prípojky k jednotlivým navrhovaným objektom.

Všetky gravitačné kanalizačné stoky budú z PVC profilu DN 300. Trasy stok budú smerovo sledovať cestné komunikácie. Pri križovaní stokovej siete s ostatnými inžinierskymi sieťami budú stokové siete umiestnené v oceľovej chráničke.

Predbežný výpočet množstva odpadových vôd – navrhované rozvojové zámery

Pri výpočte množstva odpadových vôd z obce sa uvažuje špecifická produkcia odpadových vôd $q=150$ l/o./deň, vrátane občianskej a technickej vybavenosti.

Predpokladaný prírastok obyvateľov + návštevníkov:

	$n = 570$	
Priemerný denný prietok :	$Q_{24} = 150 \times 570 / 86\,400 =$	$0,99 \text{ l/s} = 85,53 \text{ m}^3/\text{deň}$
Maximálny hodinový prietok :	$C_{\text{hod.}} = Q_{24} \times 1,4 \times 2,3 =$	$3,18 \text{ l/s.}$

Zmeny a doplnky č. 3/2024 ÚPN obce Častá z hľadiska odkanalizovania navrhujú

- Pri odvádzaní a čistení odpadových vôd z rozvojových zámerov zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku,
- riešiť osobitne pre jednotlivé rozvojové zámery koncepciu a technické možnosti odkanalizovania územia vzhľadom na konfiguráciu terénu a kapacitu jednotlivých úsekov kanalizácie, na ktoré sa budú pripájať,
- novú výstavbu podmieniť výstavbou stokovej siete v predstihu pred objektmi,
- rešpektovať existujúce kanalizačné potrubia DN 300 s ochranným pásmom (3,0 m vo vodorovnej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia meranej horizontálne na obidve strany potrubia, v zmysle STN 75 5401, STN 75 6101 a zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách),
- kanalizačnú stokovú sieť uložiť do verejných priestorov komunikácií a zelene v zmysle STN 756101, STN 73 6822, STN 73 6005,
- preložku kanalizačného potrubia realizovať len po odsúhlasení projektovej dokumentácii vlastníkom – správcom siete,
- riešiť odvedenie nekontaminovaných dažďových vôd zo striech rodinných domov pri každom objekte (napr. prostredníctvom vsakovacích studní, drénov, dažďových nádrží a pod.) a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolované, len v minimálnom množstve, vypúšťať do recipientu až po odznení prívalovej zrážky;
- odvádzať vody z povrchového odtoku rozsiahlejších parkovacích a manipulačných plôch občianskej vybavenosti v zmysle zákona č. 296/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd,
- existujúce a navrhované stoky a ČOV zaradiť medzi verejnoprospešné stavby.

2.9.2 Verejné technické vybavenie - energetika

2.9.2.1 Zásobovania plynom

Komplexný návrh zásobovania plynom obce Častá bol spracovaný v pôvodnej dokumentácii Územného plánu obce Častá.

Rozvojové zámery navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 3/2024 budú zásobované zemným plynom predĺžením existujúcich STL plynovodných rozvodov do navrhovaných rozvojových lokalít. Napojenie na existujúci rozvod STL plynovodu bude v bode, ktorý stanoví SPP, ako správca siete. Jednotlivé uličné plynové potrubia navrhovanej STL siete budú uložené v navrhovanej vozovke. Plynovodná sieť bude zhotovená z tlakových plastových rúr (IPE) profilu DN 80.

Prírastok potreby plynu

Predpokladaný prírastok počtu obyvateľov	570 (priemerný počet obyvateľov)
Počet nových byt. j. v RD a BD	205
Max. spotreba na 1 b.j.	$2,4 \text{ m}^3/\text{hod.}$
Priemerná spotreba na 205 b. j.	$492 \text{ m}^3/\text{hod.}$
1 b. j. v RD a BD ročne	$2300 \text{ m}^3/\text{rok}$

205 b. j. v RD a BD ročne	471 500 m ³ /rok
Priemerná ročná potreba	471 500 m ³ /rok
$Q_{24} = 150 \times 492/86\ 400 =$	0,85 l/s = 73,44 m ³ /deň

Vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody TÚV sa odporúča riešiť kombinovane - zemný plyn so solárnou energiou alebo tepelnými čerpadlami. Teplú prípravu pokrmov s kombinovanými plynovými sporákmi.

Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov a regulačnej stanice sú stanovené v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z., o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):

Zmeny a doplnky 3/2024 ÚPN obce Častá z hľadiska plynofikácie navrhujú

- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a trás plynu (v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z., o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), pri projektovaní dodržať STN 38 6410/Z1 (Plynovody a prípojky s vysokým tlakom) a STN 33 4050 (Predpisy pre podzemné oznamovacie vedenia),
- napojiť navrhované rozvojové zámery na existujúce rozvody STL plynovodu v obci,
- v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie vybilancovať požiadavky na zásobovanie plynom pre navrhované rozvojové zámery a zaslať na odsúhlasenie SPP-distribúcia, a.s. Mlynské Nivy 44/b, Bratislava,
- trasy plynovodov a regulačnú stanicu zaradiť medzi verejnoprospešné stavby.

2.9.2.2 Zásobovania elektrickou energiou

Komplexný návrh zásobovania elektrickou energiou obce Častá bol spracovaný v pôvodnej dokumentácii Územného plánu obce Častá.

Súčasný stav zásobovania elektrickou energiou vyhovuje terajším nárokom obce na elektrickú energiu. Rezervný výkon v transformátoroch je nepodstatný, môže kryť len prípadné požiadavky nárokov na el. energiu pre navrhované rodinné domy v prelukách.

Nároky na elektrickú energiu pre rozvojové zámery

Realizovaním rozvojových zámerov v obci vzniknú nové nároky na elektrickú energiu. Technické riešenie zásobovania elektrickou energiou, najmä však realizácia, bude ovplyvňovaná časovým postupom realizácie v jednotlivých lokalitách a etapách. Realizácia zásobovania elektrickou energiou, ako jeden z predpokladov výstavby, musí byť zabezpečovaná v primeranom predstihu. Pri nepostačujúcom výkone existujúcich trafostaníc bude nutná ich rekonštrukcia a zvýšenie výkonu.

Podrobný návrh riešenia zásobovania elektrickou energiou jednotlivých rozvojových plôch bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Všeobecne

Pri akýchkoľvek rozvojových zámeroch sa musia rešpektovať ochranné pásma elektrických vedení a transformačných staníc, ktoré vyplývajú zo zákona o energetike.

Všetky rozvojové zámery v ochranných pásmach musia byť dohodnuté so správcom vedení.

Zmeny a doplnky č. 3/2024 ÚPN obce Častá z hľadiska zásobovania rozvojových zámerov elektrickou energiou navrhujú:

- dodržiavať ochranné pásmo existujúcich VN vzdušných vedení v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a nadväzných legislatívnych zákonov ako aj ustanovenia STN 73 6005,
- rešpektovať trasy 22 kV vzdušných vedení, v prípade potreby riešiť v zastavanom území a na rozvojových plochách návrh ich prekládky, prípadne kabelizáciu,
- elektrické rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou, v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532 z 19.09.2002,
- prekládky elektroenergetických rozvodných zariadení riešiť v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. § 45 ods. 2/ Preložka energetického rozvodného zariadenia, v ktorom sa uvádza:
 - náklady na preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia je povinný uhradiť ten, kto potrebu preložky vyvolal, ak sa vlastník elektroenergetického rozvodného zariadenia a ten, kto potrebu preložky vyvolal, nedohodnú inak; vlastníctvo elektroenergetického rozvodného zariadenia sa preložkou nemení,

- preložkou elektroenergetického rozvodného zariadenia na účely tohto zákona je premiestnenie niektorých prvkov elektroenergetického rozvodného zariadenia alebo zmena jeho trasy,
- pred spracovaním podrobnejších stupňov PD je potrebné listom požiadať ZSE, a.s. o stanovenie záväzných pripojovacích podmienok na sieť energetiky,
- všetky trasy a zariadenia elektrickej energie zaradiť medzi verejnoprospešné stavby.

2.9.3 Verejné technické vybavenie - telekomunikácie

Komplexný návrh riešenia telekomunikačnej siete obce Častá bol spracovaný v pôvodnej dokumentácii Územného plánu obce Častá.

Pre rozvojové zámery navrhované v zmenách a doplnkoch (predpokladaný počet cca 205 bytových jednotiek) sa navrhuje napojenie na existujúce optické prípojky, ich predĺžením a následne vybudovaním sekundárnych telekomunikačných rozvodov pre jednotlivé rozvojové zámery. Telekomunikačná sieť sa odporúča s min. 150 % hustotou telefonizácie bytov, t. j. cca 310 párov.

V rámci navrhovanej optickej siete budú riešené všetky dátové, telekomunikačné a multimediálne služby.

V riešených územiach rozvojových zámerov sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne zariadenia operátorov mobilných telefónnych sietí (Orange, T-mobil, O2), katastrálne územie obce Častá je však dobre pokryté sieťou mobilných operátorov.

Zmeny a doplnky 3/2024 ÚPN obce Častá z hľadiska telekomunikácií navrhujú

- rešpektovať zákon č. 351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách a platné predpisy podľa STN 73 60005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu,
- dodržať ochranné pásma telekomunikačných zariadení v zmysle §65 a §68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách, neumiestňovať v ich koridore stavby a porasty, ani vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť telekomunikačné zariadenia alebo vedenie telekomunikačnej siete, alebo ich plynulú a bezpečnú prevádzku, vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku telekomunikačných zariadení alebo poskytovanie verejných telekomunikačných služieb,
- zachovať existujúce nadzemné a podzemné telekomunikačné zariadenia v správe ST, a.s.,
- riešiť náhradu existujúcich vzdušných rozvodov mts prostredníctvom metalických káblov uložených v zemi,
- riešiť rozšírenie mts na navrhovaných rozvojových plochách káblami uloženými v zemi,
- pri všetkých stavbách a terénnych úpravách v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie požiadať v zmysle zákona č. 351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách o vyjadrenie o existencii podzemných a nadzemných sietí,
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržať normu STN 736005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a normu STN 334050 ods.3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach,
- telekomunikačné siete a zariadenia zahrnúť medzi verejnoprospešné stavby.

2.9.4 Návrh na riešenie požiarnej ochrany

Zmeny a doplnky č. 3/2024 navrhujú v rozvojových zámeroch 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.

Riešenie návrhu požiarnej ochrany spracovať v podrobnejších stupňoch PD v zmysle §4 písm. k) zákona č. 119/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. a nadväzujúcich noriem, ako aj § 43 d) zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

V riešenom území bude vybudovaná verejná vodovodná sieť. Na hlavných rozvodoch budú osadené protipožiarne hydranty. Kapacita vodného zdroja bude dimenzovaná aj na účely požiarnej ochrany.

Príjazd pre požiarne vozidlá v rozvojových zámeroch sa zabezpečí po spevnených komunikáciách, šírky minimálne 3,5 m (čím sa dosiahne požadovaná minimálna šírka 3 m v zmysle § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z.). Komunikácie budú dimenzované na zaťaženie min. 80 kN, reprezentujúce pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla.

2.9.5 Návrh na riešenie civilnej ochrany

Zmeny a doplnky č. 3/2024 z hľadiska riešenia civilnej ochrany obyvateľstva navrhujú v nasledných stupňoch projektovej dokumentácie:

- rešpektovať zákon NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyv. v znení neskorších predpisov,
- riešiť ochranu obyvateľstva ukrytím v zmysle ods. 3)§4 a ods. 1) bodu a) a e) §15 zákona (úplné znenie zákona č. 444/2006 Z.z. čiastka 165),
- pri riešení ochrany obyvateľstva ukrytím postupovať podľa:
 - Vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok civilnej ochrany – určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb ako aj ich umiestnenie v stavbách (§4 ods. 3 a 4 cit. Vyhlášky MV SR),
 - Vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany; v objektoch určených pre funkciu bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie a podnikateľských aktivít riešiť ochranu obyvateľstva ukrytím v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne v zapustených, polozapustených priestoroch a v technickom prízemí domov v zmysle §9 a prílohy č. 1 časť III. a IV. Vyhl. 532/2006, presnú špecifikáciu objektov spresniť v dokumentácii nižšieho stupňa.

Varovanie obyvateľstva zabezpečiť Obecným úradom reláciou v obecnom rozhlase alebo inými mobilnými vyzovúvacími prostriedkami.

2.9.6 Návrh na riešenie odpadového hospodárstva

Zmeny a doplnky č. 3/2024 z hľadiska odpadového hospodárstva požadujú dodržať nasledovné zásady a regulatívy:

- pri príprave a realizácii výstavby postupovať v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a súvisiacich právnych predpisov,
- rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva okresu Pezinok
- vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separované zbierané zložky odpadov.

2.10 VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHLÚ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

V riešenom katastrálnom území obce Častá je evidované:

- prieskumné územie P36/09 –Au, Ag rudy, vzácne zeminy a polymetalické rudy – FUSION, ktoré bolo zrušené rozhodnutím ŽP SR č. spisu 3507/2013-7.3,
- potenciálne svahové deformácie.

V riešenom katastrálnom území obce Častá nie sú evidované:

- ložiská nerastných surovín,
- ložiská vyhradených nerastov,
- chránené ložiskové územia.

2.11 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, VPLYV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Ochrana prírody a krajiny

V riešenom katastrálnom území obce Častá sa nachádza:

- veľkoplošné chránené územie CHKO Malé Karpaty, v ktorom platí druhý stupeň ochrany (v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.) - severná časť záujmového územia v CHKO Malé Karpaty je súčasťou územia európskeho významu SKUEV 0267 Biele Hory,
- NATURA 2000
 - Chránené vtáacie územie SKCHVU014 Malé Karpaty, ktoré bolo vyhlásené MŽP SR č. 216/2005 Z.z. – západná a stredná časť katastra,
 - Územia európskeho významu
 - SKUEV0267 Biele hory (nachádza sa v k. ú. Častá),
 - SKUEV0174 Lindava (nachádza sa v dotyku k. ú. Častá),
 - SKUEV0503 Predhorie (nachádza sa v blízkosti k. ú. Častá),
- Maloplošné chránené územie
 - NPR Hajdúchy 14787 (nachádza sa v k. ú. Častá),

PR Lindava 148163 (nachádza sa v dotyku k. ú. Častá),
PR Alúvium Gibry 148027 (nachádza sa v dotyku k. ú. Častá).
PR Bolehlav 148046 (nachádza sa v blízkosti k. ú. Častá).

Chránené stromy: gaštan jedlý (k.ú. Častá, pozemku č. 2805) a sekvoja, tisy, lipová aleja v parku na Hrade Červený Kameň.

Ekologicky významné lokality:

Hajdúchy – na území sa nachádzajú zachovalé lesné spoločenstvá bukového vegetačného stupňa (typická vysokokmenná malokarpatská bučina *Dentario bulbifera-Fagetum*) v klimaxovom štádiu na kyslých horninách, kde je možné monitorovať samoobnovu lesa a jeho autoregulačné schopnosti. Lesné spoločenstvá na magmatitoch.

Lindava – zvyšky lesov syntaxonomicky začlenených do asociácie *Poo nemoralis-Quercetum dalechampii*. Najväčší lesný komplex na Trnavskej pahorkatine, výskyt drevín dub zimný, cerový.

Alúvium Gidry – močiarne biotopy, zvyšok jelšového lužného lesa, jazerá s močiarno – vrbovými porastami.

Ekologicky významné segmenty sa nachádzajú v riešenom území alebo na hranici riešeného územia, tvoria súčasť kostry prvkov ekologickej stability riešeného územia.

Genofondové lokality fauny a flóry:

- v záhradách na Mrazníckej ulici (parcelné čísla 2909/1 a 2908) s výskytom veľmi ohrozeného chráneného druhu *Potentilla micrantha* – **navrhovaná preluka p1 nezasahuje do uvedených pozemkov**,
- lokalita na ľavej strane Častianskej doliny medzi kameňolomom a horárňou Dolina, ktorá je potenciálnym chráneným územím na ochranu pralesovitej dúbravy v CHKO Malé Karpaty a bol tu zistený významný výskyt náprstníka žltého *Diglitalis lutea*,
- Červený Kameň – les na bridlici,
- potok Gidra – niva potoka,
- Štefanovský potok - Častianska dolina.

Podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny v riešenom katastrálnom území obce Častá je nutné rešpektovať územné rezervy pre prvky ekologickej stability, vyplývajúce z nadradenej dokumentácie (ÚPN Bratislavský kraj):

XXIX – RBk regionálny biokoridor Hajdúky – Vysoká – Voderady, vedený je v juhozápadnej časti katastrálneho územia obce Častá,

IV – NRBk biokoridor nadregionálneho významu priestorovo nevymedzený „JV svahy Malých Karpát“, vedený je severnou hranicou od katastrálneho územia obce Častá,

NRBc (34) Vysoká Hajdúky-Roštún v severnej časti katastra obce Častá,

RBc Lindava (56) v južnej časti katastra obce Častá,

v blízkosti katastrálneho územia obce Častá sa nachádza

RBc Zabité (47),

XXVIII - – RBk regionálny biokoridor Hajduky- Vysoká Sušiansky háj.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny:

- chrániť a rešpektovať prvky RÚSES v území.
- zámery navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 3/2024 (preluky p1-p3 a rozvojové zámery 24/o, 41/o, 46/z, 47/z, 48/o, 49/o, 50/r, 52/v) sa nachádzajú v území, kde platí 1. stupeň ochrany podľa §12 zákona 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny - navrhované rozvojové zámery, nezasahujú do území, ktoré sú legislatívne chránené ani prvkov RÚSES,
- rozvojový zámer RZ 51/v (poľnohospodárska usadlosť) leží v Chránenom vtáčom území SKCHVU014 Malé Karpaty,
- rozvojový zámer 53 (2 parkovacie miesta pri cintoríne obce Píla) leží v CHKO Malé Karpaty,
- rešpektovať lesnú pôdu a ochranné pásmo lesa (v zmysle zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov) ako limitujúci faktor rozvoja územia,
- pri návrhu funkčného využívania a priestorovej kompozície územia podporovať a rešpektovať funkciu zachovania plochy lesov ako aj poľnohospodárskej pôdy.

Vplyv na životné prostredie

V katastrálnom území obce Častá sú evidované:

- dve upravené skládky a jedna odvezená,
- environmentálna záťaž – PK (003)/Častá – Pri Pajdle – skládka s OP (sanovaná/rekultivovaná),

- zosuvné územia (svahové deformácie) – plochy, ktoré vyžadujú zvýšenú ochranu,
- výskyt potenciálnych svahových deformácií.

Rozvojové zámery navrhované pre výrobné územie sa nachádzajú:

RZ 51/v (poľnohospodárska usadlosť) cca 650 m južne od najbližšieho rozvojového zámeru navrhovaného pre funkciu bývania (preluky),

RZ 52/v (poľnohospodárska usadlosť) cca 600 m severne od najbližších rozvojových zámerov RZ 41/a RZ 42/o a cca 2km od zastavaného územia obce Doľany, preto sa nepredpokladá jeho negatívny vplyv na obytné územie.

Navrhovaná obytná výstavba:

- bude rešpektovať stanovené pásma hygienickej ochrany a navrhne sa v dostatočnej vzdialenosti od existujúcich zdrojov znečistenia ovzdušia,
- v rozvojových zámeroch s funkčným využitím obytné územie sa navrhuje vysadiť izolačná zeleň, ktorá bude plniť funkciu hygienickú, estetickú a ochrannú, v územiach ide hlavne o rozvojové zámery, ktoré sú v dotyku:
 - s komunikáciou II/502 (RZ 48/o),
 - s poľnohospodárskym pôdnym fondom - ornou pôdou (RZ 41/o, RZ 49/o, 51/v, 52/v).

Zmeny a doplnky č. 3/2024 z hľadiska ochrany prírody a krajiny navrhujú

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a tvorby krajiny, právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochrana ovzdušia, vody, pôdy, hluku, radónové riziko a pod.) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb,
- vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek prírodného a životného prostredia:
 - dodržiavať stanovené pásma hygienickej ochrany ČOV Častá,
 - zabrániť znečisťovaniu podzemných a povrchových vôd vybudovaním kanalizácie,
 - zaviesť v navrhovaných rozvojových zámeroch triedenie domového odpadu s pravidelným odvážaním na riadenú skládku odpadov,
 - pri riešení odpadového hospodárstva dodržať ustanovenia zákona č. 79/2015 o odpadoch a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva a ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách,
 - obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením všetkých objektov na vykurovanie zemným plynom alebo elektrickou energiou,
- rešpektovať návrh územného systému ekologickej stability – navrhovanú líniovú zeleň pôdoochrannú,
- v obytných zónach navrhnuť funkčnú uličnú zeleň so stromami s prípadným kríkovým porastom,
- napojiť všetky rozvojové zámery na verejnú kanalizáciu,
- ako médium pre vykurovanie objektov využiť zemný plyn, elektrickú energiu alebo alternatívne zdroje energia tak, aby bol dodržaný zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a ostatné nadväzujúce predpisy, ktoré sa týkajú ochrany ovzdušia.
- domový odpad triediť, separovať a pravidelne odvážať na riadenú skládku odpadov v k.ú. Dubová,
- posúdiť navrhované zámery v ďalšom stupni PD v zmysle zákona 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prípade, ak budú spĺňať prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 citovaného zákona.

2.12 NÁVRH OCHRANY A VYUŽÍVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

Ochrana kultúrnych pamiatok

V obci sa nachádzajú architektonické a kultúrne pamiatky zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu, ktoré sa musia zachovať a chrániť v zmysle pamiatkového zákona (na pamiatky zapísané v evidencii Ústredného zoznamu pamiatkového fondu sa vzťahujú všetky právne ustanovenia SNR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu), ako aj architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporne 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.

V zmysle zásad ochrany pamiatkových hodnôt uvedených v ustanovení §29 odsek 4 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov sa v riešených rozvojových zámeroch, nenachádzajú objekty, ani chránené územia, ktoré sú predmetom pamiatkového záujmu.

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 záchranný archeologický výskum v zmysle zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

Návrh na ochranu archeologických nálezov

- investor/stavebník si vyžiada od príslušného Pamiatkového úradu vyjadrenie k plánovanej výstavbe,
- v prípade archeologického výskumu stavebník a dodávateľ stavby vytvoria priaznivé podmienky pre uskutočnenie archeologického výskumu (umožnenie vstupu na pozemok za účelom obhliadky výkopových prác, záchrany a dokumentácie archeologických situácií a nálezov),
- stavebník uhradí náklady na realizáciu archeologického prieskumu a výskumu (§38 ods. 1, 2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu), pričom pred začiatkom výstavby uzatvorí v tejto veci zmluvu o dielo,
- stavebník si v dostatočnom časovom predstihu pred začiatkom zemných a stavebných prác, zabezpečí oprávnenú osobu na vykonanie výskumu, ktorou je podľa §36 ods. 2 zákona č. 49/2001 Archeologický ústav SAV, iná právnická osoba, ktorí vlastné oprávnenie vydané MK SR.

2.13 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽN. PÔDE

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde je spracovaný v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 57/2013 Z.z. a Vyhlášky 508/2004 Z. z.

Štruktúra plôch katastrálneho územia obce Častá (v zmysle výpisu z katastra nehnuteľnosti k roku 2023)

Orná pôda	362 ha	10,28 % z celkovej výmery k.ú.
Vinice	187 ha	5,30 % z celkovej výmery k.ú.
Záhrady	90 ha	2,55 % z celkovej výmery k.ú.
Ovocné sady	15 ha	0,42 % z celkovej výmery k.ú.
TTP	58 ha	1,65 % z celkovej výmery k.ú.
Spolu poľnohospodárska pôda	712 ha	20,20 % z celkovej výmery k.ú.
Lesný pôdny fond	2633 ha	74,74 % z celkovej výmery k.ú.
Vodné plochy	17 ha	0,48 % z celkovej výmery k.ú.
Zastavané plochy	102 ha	2,90 % z celkovej výmery k.ú.
Ostatné plochy	59 ha	1,68 % z celkovej výmery k.ú.
Spolu k. ú. obce Častá	3523 ha	100,0%

V riešenom katastrálnom území obce Častá sa vyskytujú tieto BPEJ:

- 1.skupiny BPEJ 0122002
3. skupiny BPEJ 0126002
4. skupiny BPEJ 0150012, 0211012
5. skupiny BPEJ 0127003, 0151013, 0157132
6. skupina BPEJ 012001, 0121001, 0129001, 0151213, 0165002, 0165222, 0165232, 0171212, 0271212, 0274232

7. skupiny: 0130212, 0230232
 8. skupiny: BPEJ 0230882, 0274781, 0274882, 0279462
 9. skupiny BPEJ 0280682, 0280782, 0280882.

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v katastrálnom území obce Častá, podľa kódu BPEJ, ktoré podliehajú povinnosti platenia odvodov v zmysle prílohy č. 2 zákona č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy sú pôdy BPEJ 0122002/1, 0126002/3, 0150012/4, 0211012/4 skupiny.

Navrhované rozvojové zámery sa nenachádzajú na:

- najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôde (v zmysle prílohy č. 2 zákona č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy),
- ornéj pôde s vybudovanými hydromelioráciami.

Plochy na odňatie sú spracované podľa jednotlivých rozvojových zámerov /RZ/.

Prehľad záberov poľnohospodárskej pôdy

Označenie rozvoj. zámeru	Riešené územie	Forma výstavby Funkcia	Plocha rozvojového zámeru v ha			Záber poľnohospodárskej pôdy v ha					Závlahy v ha
			Celkom v ha	Z toho		Celkom	Druh pozemku	Kód BPEJ/skupina	Z toho		
				v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
p1	Častá	RD,	0,1238	0,1238	-	-	-	-	-	-	-
p2	Častá	RD	0,1298	0,1298	-	0,1224	záhrada	0279462/6	0,1224	-	-
p3	Častá	RD,DO, TI	0,1388	0,1388	-	0,1388	záhrady	0151013/5	0,1388	-	-
RZ 24/o	Častá	RD,BD DO, TI	4,1124	4,1124	-	4,1124	záhrady, TTP, vinice	0164002/6	4,1124	-	-
RZ 41/o	Častá	RD,DO, TI, VZ	4,5523	-	4,5523	4,5523	orná pôda	0164002/6	-	4,5523	-
RZ 46/z	Častá	OV	0,3015	0,3015	-	0,0188	záhrada	0164002/6	0,0188	-	-
RZ 47/z	Častá	BD, OV, TI, DO, VZ	0,3889	0,3889	-	-	-	-	-	-	-
RZ 48/o	Častá	RD,DO, TI, VZ	0,4613	0,4613	-	0,4613	záhrady	0271212/6	0,4613	-	-
RZ 49/o	Častá	RD,DO, TI, VZ	0,6603	-	0,6603	0,5658	orná pôda TTP	0271212/6	-	0,5658	-
RZ 50/r	Častá	RE	0,0500	-	0,0500	0,0500	orná pôda	0150012/4	-	0,0500	-
RZ 51/v	Častá	V,DO, TI	0,2113	-	0,2113	0,1678	orná pôda	0130212/7	-	0,1678	-
RZ 52/v	Častá	V,DO, TI	1,6235	-	1,6235	1,6235	orná pôda	0151213/6	-	1,6235	-
RZ 53	Častá	DO	0,0060	-	0,0060	-	-	-	-	-	-
RZ 54/v	Častá	ZD	0,4376	-	0,4376	0,4376	orná pôda	0121001/6	-	0,4376	závlahy
			13,1975	5,6565	7,5410	12,2507			4,8537	7,3970	-

Vysvetlivky k tabuľke: RD - rodinné domy, BD – bytové domy, DO - dopravné plochy a zariadenia (komunikácie, parkoviská, TI - zariadenia technickej infraštruktúry, VZ - verejná zeleň, OV - občianska vybavenosť, RE - rekreácia (rozhľadňa, turistický prístrešok), V - poľnohospodárska usadlosť, ZD – zberný dvor

Rozvojové zámery navrhované pre miestne komunikácie a cyklotrasy 1-15, 17, 19-25 sú navrhované na zastavaných plochách a ostatných plochách.

Zmeny a doplnky č.3/2024 navrhujú rozvojové zámery p1, p2, p3 a RZ 24/o, 41/o, 46/z, 47/z, 48/o, 49/o, 50/r, 51/v, 52/v, 53

o celkovej výmere	13,1975 ha
z toho v hraniciach zastavaného územia obce	5,6565 ha
mimo hraníc zastavaného územia obce	7,5410 ha
z toho navrhovaný záber odňatia poľnohospodárskej pôdy	
o celkovej výmere	12,2507 ha
z toho v hraniciach zastavaného územia obce	4,8537 ha
mimo hraníc zastavaného územia obce	7,3970 ha

Poľnohospodársku pôdu, na ktorej sú situované navrhované rozvojové zámery bude možné použiť na nepoľnohospodárske účely len za podmienok dodržania zásad podľa §12 a §13 zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie je nutné dodržať ustanovenia zákona SNR č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania ŽP a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP

Na plochách predkladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie mimo zastavaného územia obce Častá k 1.1.1990 sú držiteľmi poľnohospodárskej pôdy súkromní vlastníci a obec Častá.

Závlahy

Na rozvojových zámeroch p1, p2, p3 a RZ 24/o, 41/o, 46/z, 47/z, 48/o, 49/o, 50/r, 51/v, 52/v, 53 nie sú evidované hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

Na rozvojovom zámere RZ 41/o sa nachádza odvodňovací kanál Bindisko (evid. č. 5201 074 001), ktorý bol vybudovaný v roku 1970 o celkovej dĺžke 2,011 km v rámci stavby „Odvodnenie pozemkov a ÚT Štefanovský“ v správe Hydromeliorácie, š.p. Navrhovaná C3 obslužné MK prístupová a navrhovaná technická infraštruktúra v uvedenom rozvojovom zámere križujú odvodňovací kanál „Bindisko“. Križovanie navrhovanej komunikácie a TI s odvodňovacím kanálom je nutné v ďalších stupňoch dokumentácie riešiť a realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6991 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z roku 1983.

Rozvojový zámer 54/v sa nachádza na území so závlahami.

Zhodnotenie navrhovaného odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske použitie

Navrhované rozvojové zámery sú navrhované na poľnohospodárskej pôde, ktorá.

- tvorí „torzá“ poľnohospodárskej pôdy - záhrady v hraniciach zastavaného územia obce, obklopené existujúcou obytnou výstavbou, ťažko prístupné pre poľnohospodárske mechanizmy a z toho dôvodu nevyužiteľné pre poľnohospodársku výrobu – preluky p2, p3 a rozvojové zámery RZ 24/o, RZ 46/z, RZ 48/o,
- zaberá plochy poľnohospodárskej pôdy v dotyku s existujúcim zastavaným územím obce, čím sa intenzívnejšie využíva zastavané územie obce – RZ 41/o, RZ 49/o,
- zaberá plochy v katastrálnom území obce Častá:
 - RZ 50/r – rozhľadňa, turistický prístrešok, ktoré podporia rozvoj rekreácie a cestovného ruchu,
 - RZ 51/v a RZ 52/v – poľnohospodárske usadlosti, ktoré podporia zamestnanosť v obci,
 - RZ 53 – parkovisko pri cintoríne, ktorý patrí obci Píla, ale čiastočne leží v k.ú. obce Píla aj k.ú. obce Častá.
 - RZ 54/v – zberný dvor, ktorý podporí koncepciu životného prostredia v obvi.

2.14 PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA LESNÝCH POZEMKOCH

Trvalé odňatie lesných pozemkov z plnenia funkcie lesov

Navrhovaný rozvojový zámer pre cyklochodník s označením 16, ktorý je v Katastri nehnuteľnosti k roku 2023 evidované ako lesný pozemok:

Označenie rozvojového zámeru	Parcelné číslo pozemku	Výmera v ha	Druh pozemku	Navrhované funkčné využitie
16	CKN 2951	0,1068	lesný pozemok	cyklochodník (cyklochodník z Podzámockej ulice)

V prípade trvalého odňatia lesného pozemku z plnenia funkcie lesov (§5 zákona 326/2005 o lesoch) a na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa (§10 zákona 326/2005 o lesoch) sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva, ktoré vydá tento orgán po vyjadrení vlastníka lesného pozemku. Požadovaný pozemok zasahuje do JPRL č.88, LHC Píla, platnosť LHP 2009-2018. Z hľadiska využívania funkcií je v kategórii lesov ochranných, písm. d) – ostatné lesy s prevažujúcou funkciou ochrany pôdy. Tvar lesa vysoký.

Údaje o trvalom odňatí lesných pozemkov z plnenia funkcie lesa v rámci rozvojových zámerov Zmien a doplnkov 3/2024 ÚPN obce Častá /v zmysle vyhlášky MP SR 12/2009 o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov)

Prehľad navrhovaných stavebných a iných zámerov na lesných pozemkoch v rámci prerokovania Zmien a doplnkov 3/2024 ÚPN obce Častá

Číslo lokality (RZ).	Označ. vlastníka alebo správcu lesa	Označenie obhospodarovateľa lesa	Číslo listu vlastníctva C/E podľa KN	Názov obce	Parcela číslo	Rozsah vyňatia v ha	Označ. dielca	Označ. kateg. lesov	Názov lesného celku
16	Lesy SR, š.p.		887 („C“)	Častá	2951 /“C“/	1,1068			

Zmeny a doplnky 3/2024 ÚPN obce Častá z hľadiska ochrany lesných pozemkov požadujú:

- dodržať všeobecnú ochranu lesných pozemkov v zmysle platných zákonných predpisov na úseku lesného hospodárstva (zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov),
- nenavrhopovať nové rozvojové zámery na lesnej pôde,
- dodržať ochranné pásmo lesa podľa §10 zákona 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov).

3. ZÁVÄZNÄ ČASŤ

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 3/2024 ÚPN obce Častá v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii 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.

3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

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, 2/2013.

Zmeny a doplnky č. 3/2024 ÚPN obce Častá riešia nasledovné zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie (v zmysle výkresu č. 8 Schéma záväzných častí):

Zmena výhľadových rozvojových zámerov na navrhované rozvojové zámery

- 24/o** zmena výhľadového rozvojového zámeru z funkcie pozemkov poľnohospodárska pôda na navrhovaný rozvojový zámer s funkčným využitím obytné územie určené pre:
- výstavbu rodinných a bytových domov (max. 10% plochy rozvojového zámeru) so základnou občianskou vybavenosťou,
 - verejnú a izolačnú zeleň,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- 41/o** zmena výhľadového rozvojového zámeru z funkcie pozemkov poľnohospodárska pôda na navrhovaný rozvojový zámer s funkčným využitím obytné územie určené pre:
- výstavbu rodinných so základnou občianskou vybavenosťou,
 - verejnú a izolačnú zeleň,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;

Navrhované rozvojové zámery

- p1** preluka zmena z funkcie pozemkov zastavané plochy a dvory na navrhovaný rozvojový zámer a funkčným využitím obytné územie určené pre:
- výstavbu 1 izolovaného rodinného domu,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- p2** preluka zmena z funkcie pozemkov poľnohospodárska pôda (záhrada), zastavané plochy a dvory na navrhovaný rozvojový zámer a funkčným využitím obytné územie určené pre:
- výstavbu 1 izolovaného rodinného domu,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- P3** preluka zmena z funkcie pozemkov záhrady, zastavané plochy a dvory na navrhovaný rozvojový zámer a funkčným využitím obytné územie určené pre:
- výstavbu 1 izolovaného rodinného domu,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- 46/z** rozvojový zámer navrhovaný na zmenu z funkcie pozemkov zastavané plochy a dvory, poľnohospodárska pôda (záhrada) a ostatné plochy na navrhovaný rozvojový zámer s funkčným využitím zmiešané územie určené pre:
- rozšírenie objektu a areálu materskej školy;
- 47/z** rozvojový zámer navrhovaný na zmenu z rekreačného územia (existujúce kúpalisko) z funkcie pozemkov– ostatné plochy, zastavané plochy a dvory na navrhovaný rozvojový zámer s funkčným využitím zmiešané územie určené pre:
- občiansku vybavenosť,
 - bývanie v bytových domoch,
 - verejnú a izolačnú zeleň;
- 48/o** rozvojový zámer navrhovaný na zmenu z funkcie pozemkov poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytné územie určené pre:

- výstavbu rodinných so základnou občianskou vybavenosťou,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- 49/o** rozvojový zámer navrhovaný na zmenu z funkcie pozemkov poľnohospodárska pôda (záhrada), ostatné plochy, zastavané plochy a vodné plochy na obytné územie určené pre:
- výstavbu rodinných domov so základnou občianskou vybavenosťou,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- 50/r** rozvojový zámer navrhovaný na zmenu z funkcie pozemkov poľnohospodárska pôda (orná pôda) na rekreačné územie určené pre:
- výstavbu rozhľadne, turistického prístrešku pri cyklochodníku,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- 51/v** rozvojový zámer navrhovaný na zmenu z funkcie pozemkov poľnohospodárska pôda (orná pôda) na výrobné územie určené pre:
- výstavbu poľnohospodárskej usadlosti (rodinnej farmy),
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- 52/v** rozvojový zámer navrhovaný na zmenu z funkcie pozemkov poľnohospodárska pôda (orná pôda) na rekreačné územie určené pre:
- výstavbu poľnohospodárskej usadlosti (rodinnej farmy),
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s hlavnou funkciou;
- 54/v** rozvojový zámer navrhovaný na funkčné využitie výrobné územie –zberný dvor.
- Navrhované rozvojové zámery pre dopravné plochy a línie**
- 53** rozvojový zámer navrhovaný na zmenu z funkcie pozemkov zastavané a ostatné plochy na dopravné plochy určené pre:
- plochy statickej dopravy (2 parkovacie miesta pri cintoríne obce Píla).

Navrhované rozvojové zámery pre dopravné línie - koridory pre miestne komunikácie a cyklotrasy

- 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 13, 14, 19, 22** – miestne komunikácie,
6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25 – cyklochodníky.

Označenie	Parcelné číslo	Výmera v ha	Druh pozemku	Navrhovaná funkcia
1	CKN 688/1	0,1291	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (za futbalovým ihriskom)
2	CKN 684/2	0,2690	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (časť Sokolská)
3	CKN 675/2	0,2279	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (Družstevná)
4	CKN 2715/2	0,3968	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (cesta na Doľany pod vinohradmi)
5	CKN 680/2	0,0256	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia (pokračovanie Jankovičovej uličky)
6	CKN 2781	0,3313	zastavaná plocha a nádvorie	cyklochodník (pokračovanie Jankovičovej uličky)
7	CKN 2522	0,0996	zastavaná plocha a nádvorie	cyklochodník (pod vinohradmi smerom na Doľany)
8	CKN 2759	0,1187	zastavaná plocha a nádvorie	cyklochodník (od konca Jankovičovej uličky smer Doľany)
9	CKN 2913/2	0,0702	zastavaná plocha a nádvorie	cyklochodník (z Mrazníc do lesa)
10	EKN 1818	0,5668-časť	ostatná plocha	miestna komunikácia a pokračujúci cyklochodník (pokračovanie Družstevnej ulice)
11	EKN 782/2	0,4119-časť	zastavaná plocha a nádvorie	miestna komunikácia a pokračujúci cyklochodník (Podzámska ulica)

12	EKN 904	0,4597	ostatná plocha	cyklochodník (pokračovanie Podzámskej ulice smer Píla)
13	EKN 1498/3	0,0998	ostatná plocha	miestna komunikácia (v časti pri Píle)
14	EKN 988	0,1529	ostatná plocha	miestna komunikácia (v časti pri Píle)
15	EKN 1508	0,4956	ostatná plocha	cyklochodník (parcela sa na parcelu e. č. 1818, ktorou cyklochodník pokračuje Družstevnou ulicou)
16	CKN 2951	0,1068	lesný pozemok	cyklochodník (cyklochodník z Podzámočkej ulice)
17	EKN 2273/1	1,7911	ostatná plocha	cyklochodník (cyklochodník z Poľnej do Budmeric)
18	rozvojový zámer 53			rozhľadňa, turistický prístrešok
19	EKN 2424/2	0,6086	ostatná plocha	miestna komunikácia (časť pozemku prepoj z Ružovej a Karpatskej ulice smer Doľany)
20	EKN 2485	0,2708	ostatná plocha	cyklochodník (cesta na Doľany pod Vinohradmi)
21	EKN 2486	0,0295	ostatná plocha	cyklochodník (cesta na Doľany pod Vinohradmi)
22	EKN 713/2	0,0442	ostatná plocha	miestna komunikácia (poľná cestička po pravej strane pri vstupe do obce od Dubovej)
23	EKN 1499 EKN 1447 EKN 1249 EKN 1250 EKN 1083	0,3672 0,6409 0,3100 0,0536 0,0478	ostatná plocha orná pôda ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha	miestna komunikácia (Píla-vinohrady-Podzámska, Píla-vinohrady-Dubová)
24	CKN 1498/2	0,0173	zastavané plochy a nádvorcia	cyklochodník (Píla-vinohrady-Podzámska, Píla-vinohrady-Dubová)
25	EKN 1448 EKN 1248 EKN 1085 EKN 1445 EKN 1247 EKN 1446	0,0450 0,0723 0,4176 0,0392 0,0252 0,2323	ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha ostatná plocha	cyklochodník (Píla-vinohrady-Podzámska, Píla-vinohrady-Dubová)

Aktualizácia trasovania vzdušného vedenia elektrickej energie.

Doplnenie záväznej časti

- o návrh nových verejnoprospešných stavieb,
- spresnenie regulácie:
 - pre navrhované funkčné a priestorové usporiadanie rozvojových zámerov navrhovaných v Zmenách a doplnkoch č. 3/2024 - určenie základných regulatívov pre využitie jednotlivých funkčných plôch,
 - pre výstavbu rodinných domov v druhom rade v záhrade za existujúcim rodinným domom.

3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY 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 2035.

Funkčno-prevádzkové regulatívy (záväzné regulatívy) sa týkajú len tých rozvojových zámerov, ktoré sú predmetom riešenia Zmien a doplnkov č.3/2024 ÚPN obce Častá, t. j. pre:

- **obytné územie:**
 - rozvojové zámery v hraniciach zastavaného územia obce: **p2, p3, RZ 24/o, RZ 48/o,**

- rozvojové zámery mimo hraníc zastavaného územia obce: **p1, RZ 41/o, RZ 49/o;**
- **zmiešané územie:**
 - rozvojové zámery v hraniciach zastavaného územia obce: **RZ 46/z, RZ 47/z;**
- **rekreačné územie:**
 - rozvojový zámer mimo hraníc zastavaného územia obce: **RZ 53/r;**
- **výrobné územie – poľnohospodárske usadlosti**
 - rozvojové zámery mimo hraníc zastavaného územia obce: **RZ 51/v, RZ 52/v;**
- **výrobné územie – zberný dvor**
 - rozvojový zámer mimo hraníc zastavaného územia obce: **RZ 54;**
- **plochy statickej dopravy:**
 - rozvojový zámer mimo hraníc zastavaného územia obce: **RZ 53;**
- **dopravné koridory:**
 - navrhované koridory pre miestne komunikácie: **1, 2, 3, 4, 5, 10 (časť),, 11 (časť),, 13, 14, 19, 22,**
 - navrhované koridory pre cyklistické- a pešie chodníky: **6, 7, 8, 9, 10 (časť), 11 (časť), 12, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25.**

3.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Obytné územie – bývanie v rodinných domoch

- **p1, p2, p3** preluky - výstavba izolovaných rodinných domov,
- **RZ 41/o, RZ 48/o, RZ 49/o** - výstavba rodinných domov,
- **RZ 24/o** - výstavba rodinných a bytových domov,

Funkčné regulatívy pre obytné územie

Základná charakteristika

- plochy slúžiace výhradne pre bývanie v rodinných domoch formou individuálnej bytovej výstavby – málopodlažná zástavba rodinných domov pre obsluhu denných potrieb bývajúcего obyvateľstva (p1,p2,p3,RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 48/o, RZ 49/o,
- plochy slúžiace pre bývanie v bytových domoch (málopodlažná zástavba bytových domov) – RZ 24/o),

Dominantné funkčné využitie

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

Prípustné doplnkové funkčné využitie situované v samostatných objektoch, alebo integrované s funkciou bývania v objektoch rodinných a bytových 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.

Nepripustné 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,
 - čerpacie 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 Zmiešané územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Zmiešané územie

- **RZ 46/z** – dostavba objektu materskej školy a rozšírenie areálu,
- **RZ 47/z** – transformácia areálu kúpaliska na plochy a zariadenia občianskej vybavenosti a bývania.

Funkčné regulatívy pre zmiešané územie

Základná charakteristika

- územia, objekty a zariadenia slúžiace pre integráciu funkcií občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry, bývania, športu a rekreácie.

Prípustné využitie:

- plochy bývania v bytových domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou,
- monofunkčné plochy pre zariadenia občianskej vybavenosti, s možnosťou lokalizácie administratívnych, obchodných, školských, kultúrnych, športových a obslužných zariadení a prevádzok (obchod, služby, správa a administratíva, miesto pre zhromažďovanie a zariadenia zábavy, trhovisko, sociálne zariadenia a zariadenia pre prechodné ubytovanie, turistický ruch a dopravu),
- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry v polyfunkcii s obytnou zástavbou, podnikateľskými aktivitami obslužnými, kultúrnymi, športovými, ubytovacími, rekreačnými,
- športové plochy a zariadenia (ihriská pre deti, mládež a dospelých),
- plochy verejnej zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám,
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov na ŽP (drobné remeselné prevádzky),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - plochy, líniové stavby a zariadenia dopravy (komunikácie pešie, cyklistické a dopravné - IAD a HD), odstavné parkoviská a garáže,
- verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - plochy, líniové stavby a zariadenia technickej vybavenosti,
- ostatné súvisiace funkcie;

neprípustné funkcie:

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi,
 - skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
 - plochy slúžiace pre stavebníctvo,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,
- zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym cítením obyvateľov.

3.2.3 Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Rekreačné územie

- **RZ 50/r.**

Funkčné 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:

- plochy a zariadenia slúžiace pre športové aktivity a trávenie voľného času.

Prípustné využitie:

- stavby slúžiace pre cestovný ruch - rozhľadňa...,
- stavby slúžiace pre športové aktivity – prístrešky pre cyklistov...,
- drobná architektúra a mobiliár,
- ihriská pre deti, mládež a dospelých,
- zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu (stravovacie a obchodné zariadenia,

- nevýrobné služby pre obsluhu územia, napr. požičovne športových potrieb....),
- plochy verejnej zelene líniovej a plošnej,
- plochy krajinnej 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 a poľnohospodárska 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.

3.2.4 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Výrobné územie - poľnohospodárska usadlosť

- RZ 51/v, RZ 52/v

Funkčné regulatívy pre výrobné územie

Základná charakteristika

- územia, objekty a zariadenia slúžiace pre poľnohospodársku výrobu a zariadenia súvisiace s hlavnou funkciou (sklady, plochy statickej dopravy, služobné byty...).

Dominantné funkčné využitie:

- plochy určené pre prevádzkové budovy a zariadenia slúžiace pre poľnohospodársku výrobu, 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 hlavnou funkciou,
- administratívne objekty súvisiace s hlavnou funkciou,
- služobné byty súvisiace s hlavnou 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.

Výrobné územie – zberný dvor

- RZ 54/v

Funkčné regulatívy pre výrobné územie (zberný dvor)

Základná charakteristika

- územia, objekty a zariadenia slúžiace pre uskladnenie odpadov (sklady, plochy statickej dopravy, služobné byty...).

Dominantné funkčné využitie:

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

Prípustné využitie:

- plochy a objekty pre uskladnenie a triedenie odpadov,
- sklady súvisiace s hlavnou funkciou,
- administratívne objekty súvisiace s hlavnou funkciou,

- služobné byty súvisiace s hlavnou funkciou,
- plochy a zariadenia dopravného a technického vybavenia územia súvisiace s hlavnou funkciou – odstavné plochy, garáže, 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 priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- 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:
 - so šikmou strechou – 2 NP (prízemie + 1. poschodie) + obytné podkrovie,
 - s rovnou strechou – 2 NP (prízemie + 1 poschodie);
- **bytové domy:**
 - so šikmou strechou – 3 NP + obytné podkrovie,
 - s rovnou strechou – 3 NP (3NP ustupujúce);
- **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).

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

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 %

bytové domy

RZ 24/o, RZ 47/z - maximálne 10% z celkovej plochy rozvojového zámeru	
zastavané plochy	35 %
plochy zelene	50 %

ostatné plochy	15 %
rekreačný objekt objekt (50/r – rozhl'adňa, prístrešok pre cyklistov)	
zastavané plochy	50 %
plochy zelene	35 %
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.

Technická a dopravná infraštruktúra

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

Závazne regulatívy pre novú výstavbu rodinného domu v druhom rade na pozemku za existujúcim rodinným domom, situovanom v hraniciach zastavaného územia obce

- prípustné je umiestniť max. jeden izolovaný rodinný dom s 1 bytovou jednotkou, pri dodržaní nasledovnej regulácií:
 - minimálna výmera nového stavebného pozemku (v 2. poradí za pozemkom existujúceho rodinného domu) **600 m²**, pričom min. výmera pozemku existujúceho (predného) rodinného domu musí byť zachovaná vo výmere min. **500 m²**,
 - min. vzdialenosť medzi objektmi rodinných domov musí byť **7 m**,
 - max. počet nadzemných podlaží 2. rodinného domu:
 - **1NP+ plus obytné podkrovia** pri šikmej streche,
 - **2NP** (2. podlažie ustupujúce) pri rovnej streche
 - Z celkovej plochy pozemku tvoria :
 - zastavané plochy max. **30%**
 - plochy zelene min. **50%**
 - ostatné plochy **15%**
 - výška oplatenia max. 180 cm (nepripustný je plný betónový plot),
 - **min. 2 parkovacie miesta** (v garáži a na spevnenej ploche) na pozemku každého rodinného domu (v 1. aj. 2. v poradí),
 - dopravný prístup a koridory sietí technického vybavenia k 2. rodinnému domu vedené cez pozemok predného rodinného domu (ako spevnená plocha pozemku, zaznamenaná na KN ako vecné bremeno) alebo vyčlenenie nového pozemku, ktorý bude využívaný ako súkromná prístupová komunikácia pre 2. rodinný dom,
 - prístup k 2. rodinnému domu v min. šírke **4 m**, z toho 3 m cesta+ 0,5 m +0,5m odvodňovací pás na každú stranu cesty,
 - pre výstavbu jedného rodinného domu za existujúcim objektom sa nepožaduje vyhotoviť urbanistickú štúdiu, ani riešiť prístup verejnou komunikáciou.

Zmeny a doplnky 3/2024 ÚPN obce Častá prisudzujú navrhovaným rozvojovým zámerom nasledovné funkčné využitie:

- | | |
|---|---|
| - plochy bývania s objektmi rodinných domov | preluky p1, p2, p3
RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 48/o
RZ 49/o |
| - plochy bývania s objektmi bytových domov | RZ 24/o, RZ 47/z |
| - plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry | RZ 46/z, 47/z |
| - plochy športu a rekreácie | RZ 47/z, RZ 50/r |
| - plochy výroby | RZ 51/v, RZ 52/v, RZ 54/v |
| - plochy dopravy | RZ 53 |
| - trasy dopravnej infraštruktúry - pre obsluhu územia | |
| - miestne komunikácie obslužné a prístupové,
zjazdové chodníky a pešie trasy | RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 46/z,
RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o
RZ 51/v, RZ 52/v
1, 2, 3, 4, 5, 10 (časť), 11 (časť), 13,
14, 19, 22 |
| - cyklochodníky a pešie chodníky | 6, 7, 8, 9, 10 (časť), 11 (časť), 12,
15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25 |
| - trasy a zariadenia technickej infraštruktúry
pre obsluhu územia | RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 46/z,
RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o
RZ 51/v, RZ 52/v, RZ 53. |

3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb je prípustné umiestňovať v rozvojových zámeroch

RZ 46/z a **RZ 47/z** s funkčným využitím zmiešané územie:

- v samostatných objektoch,
- integrované s funkciou bývania v bytových domoch a zariadeniami športu a rekreácie.

Zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb je prípustné umiestňovať v rozvojových zámeroch

RZ 24/o a **RZ 41/o** s funkčným využitím obytné územie:

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

V rozvojových zámeroch **RZ 51/v** a **RZ 52/v** s navrhovaným funkčným využitím výrobné územie a **53** dopravné plochy je neprípustné umiestňovať zariadenia občianskej vybavenosti.

Požiadavky na 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 rozvojovom zámere **RZ 50/r** s navrhovaným funkčným využitím rekreačné územie, je prípustné umiestňovať:

- rozhľadňu, prístrešok pre cyklistov,
- športové plochy a zariadenia slúžiace športovým aktivitám a rekreácií vo voľnom čase (napr. detské ihrisko, altánky, prístrešky, lavičky...).

V rozvojových zámeroch **RZ 24/o**, **RZ 41/o**, **47/z**, **RZ 48/o**, **RZ 49/o** s navrhovaným funkčným využitím obytné územie a zmiešané územie je prípustné umiestňovať:

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

V rozvojových zámeroch **RZ 51/v** a **52/v** s navrhovaným funkčným využitím výrobné územie a **53** dopravné plochy je neprípustné umiestňovať športové a rekreačné zariadenia.

3.6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA a

Zmeny a doplnky č. 3/2024 ÚPN obce Častá požadujú v návrhu verejného dopravného vybavenia územia:

- ponechať územnú rezervu pre navrhovanú regionálnu železničnú trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc a národnú cyklistickú trasu vedenú popri ceste II/502 (v zmysle ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj),
- 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 ÚR pre jednotlivé objekty,
- pri návrhu odstavňových a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu životného prostredia a v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle STN 73 6056 odstavňové 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,

V rozvoji verejného technického vybavenia územia Zmeny a doplnky 3/2024 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

- vybudovať zberný dvor – rozvojový zámer 54/v,

- dodržať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z.z, o odpadoch 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 možnosti 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 ukryvaných osôb a viac (príloha 1 tretia časť, I., citovanej vyhlášky) a jednoduché úkryty budované svojpomocne pre kapacitu do 50 ukryvaných 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 zabezpečiť ukrytie 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 51/v (farma) a 53 (2 parkovacie miesta) je potrebný súhlas štátnych orgánov ochrany prírody.
 - RZ 51/v sa nachádza v SKCHVU014 Malé Karpaty,
 - RZ 53 sa nachádza v CHKO Malé Karpaty a v chránenom vtáčom území SKCHVU014 Malé Karpaty.

Zásady a regulatívy pre odpady

- vybudovať zberný dvor – rozvojový zámer 54/v,
- 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, 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 územia 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:

- platné legislatívne predpisy v oblasti životného prostredia

3.8 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie obce Častá je kompaktné, vymedzené hranicou, stanovenou k 1.9.1966 a k 1.1.1990. Priebeh 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 č. 3/2024 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 strany, mimo zastavaného územia obce alebo územia obce určeného na súvislé zastavanie, t.j. všetku plánovanú zástavbu situovať za ochranné pásmo,
- cesty III/1092 v trase k. ú. Častá – Horná Píla, III/1089 v trase k. ú. Častá – k. ú. Štefanová a III/1088 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 m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke jeho trasy; v niektorých bodoch trasy sa môže ochranné pásmo rozširovať až na 1,5 m; 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;

Chránené územia

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

Ochrana prírody a krajiny

V riešenom katastrálnom území obce Častá sa nachádza:

- veľkoplošné chránené územie CHKO Malé Karpaty, v ktorom platí druhý stupeň ochrany - severná časť záujmového územia v CHKO Malé Karpaty je súčasťou územia európskeho významu SKUEV 0267 Biele Hory,
- NATURA 2000
 - Chránené vtáčie územie SKCHVU014 Malé Karpaty – západná a stredná časť katastra,
 - Územia európskeho významu
 - SKUEV0267 Biele hory (nachádza sa v k. ú. Častá),
 - SKUEV0174 Lindava (nachádza sa v dotyku k. ú. Častá),
 - SKUEV0503 Predhorie (nachádza sa v blízkosti k. ú. Častá),
 - Maloplošné chránené územie
 - NPR Hajdúky 14787 (nachádza sa v k. ú. Častá),
 - PR Lindava 148163 (nachádza sa v dotyku k. ú. Častá),
 - PR Alúvium Gidry 148027 (nachádza sa v dotyku k. ú. Častá).
 - PR Bolehlav 148046 (nachádza sa v blízkosti k. ú. Častá).

Podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny v riešenom katastrálnom území obce Častá je nutné rešpektovať územné rezervy pre prvky ekologickej stability, vyplývajúce z nadradenej dokumentácie (ÚPN Bratislavský kraj):

XXIX – RBk regionálny biokoridor Hajdúky – Vysoká – Voderady, vedený je v juhozápadnej časti katastrálneho územia obce Častá,

IV – NRBk biokoridor nadregionálneho významu priestorovo nevymedzený „JV svahy Malých Karpát“, vedený je severnou hranicou od katastrálneho územia obce Častá,

NRBc (34) nadregionálne biocentrum Vysoká – Hajdúky – Roštún, vedený v severnej časti katastra obce Častá,

RBc (56) regionálne biocentrum Lindava, vedené v južnej časti katastra obce Častá,

v blízkosti katastrálneho územia obce Častá sa nachádza:

RBc (47) regionálne biocentrum,

XXVIII - RBk regionálny biokoridor Hajdúky- Vysoká Sušiansky háj.

Chránené stromy: gaštan jedlý (k.ú. Častá, na pozemku č. 2805) a sekvoja, tisy, lipová aleja v parku na Hrade Červený Kameň.

Ekologicky významné lokality:

Hajdúchy – na území sa nachádzajú zachovalé lesné spoločenstvá bukového vegetačného stupňa (typická

vysokokmenná malokarpatská bučina *Dentario bulbifera*-Fagetum) v klimaxovom štádiu na kyslých horninách, kde je možné monitorovať samoobnovu lesa a jeho autoregulačné schopnosti. Lesné spoločenstvá na magmatitoch.

Lindava – zvyšky lesov syntaxonomicky začlenených do asociácie *Poo nemoralis-Quercetum dalechampii*. Najväčší lesný komplex na Trnavskej pahorkatine, výskyt drevín dub zimný, cerový.

Alúvium Gidry – močiarny biotopy, zvyšok jelšového lužného lesa, jazerá s močiarno – vrbovými porastami.

Ekologicky významné segmenty sa nachádzajú v riešenom území alebo na hranici riešeného územia, tvoria súčasť kostry prvkov ekologickej stability riešeného územia.

V katastrálnom území obce Častá sa nachádzajú architektonické a 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 nesporne 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** - prístenná 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 č. 3/2024 ÚPN obce Častá navrhujú preveriť podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny nasledovné rozvojové zámery:

RZ 24/o, RZ 41/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 č. 3/2024 ÚPN obce Častá navrhujú:

- navrhované koridory miestnych komunikácií:
 - v rozvojových zámeroch RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 46/z, RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o, RZ 51/v, RZ 52/v,
 - rozvojové zámery pre koridory miestnych komunikácií s označením: 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 13, 14, 19, 22,
 - rozvojové zámery pre koridory peších a cyklistických trás s označením: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25 (kap. 3.1 – tab.),
- navrhované plochy statickej dopravy : 53 (parkovisko),
- trasy a zariadenia technickej infraštruktúry (verejný vodovod, kanalizácia, plynovod, telekomunikácie, el. energia) v rozvojových zámeroch RZ 24/o, RZ 41/o, RZ 46/z, RZ 47/z, RZ 48/o, RZ 49/o, RZ 51/v, RZ 52/v, 53,
- zberný dvor RZ 54/v.

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

3.13 STAVEBNÉ UZÁVERY

Zmeny a doplnky č. 3/2024 ÚPN obce Častá nenavrhujú vyhlásiť stavebnú uzáveru v katastrálnom území obce.