3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Záväzná časť Zmien a doplnkov č. 3/2024 ÚPN obce Častá v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácií obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrené vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia, umiestňovania stavieb a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia, s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Základná rozvojová koncepcia riešenia v Územného plánu obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 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 plánu obce Častá, rok 2006 (spracovateľ Ing. arch. A. Sopirová a kolektív), ktorý bol schválený uznesením 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,
- Územný plán obce Častá, Zmeny a doplnky 1/2012, schválený uznesením OZ č. 27/2013 zo dňa 26.09.2013 a záväzná časť prijatá VZN obce Častá č. 3/2013 zo dňa 26.09.2013,
- Územného plánu obce Častá, Zmien a doplnkov 2/2013, schválený uznesením OZ č. 5-II/OZ/2015 zo dňa 24.02.2015 a záväzná časť prijatá VZN obce Častá č. 1/2015 zo dňa 24.02.2015.

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 Sopirová a kolektív), ktoré bolo schválené uznesením č. 75/OZ/2004 obecného zastupiteľstva Častá dňa 26.08.2004.

Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 rieši 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 navrhovanej pre chov koní),
- 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 navrhovanej pre chov koní),
- 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

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 cesty a cyklotrasy

1, **2**, **3**, **4**, **5**, **10**, **11**, **13**, **14**, **19**, **22** – miestne cesty,

6, **7**, **8**, **9**, **10**, **11**, **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 Územnom pláne obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 - určenie základných regulatívov pre využitie jednotlivých funkčných plôch,
- pre výstavbu rodinných domov v druhom rade v záhrade za existujúcim rodinným domom.

3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Kapitola 3.1 sa dopĺňa o nasledovný text

Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Členenie funkčných plôch existujúcich aj 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.

Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu č. 4/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán obce Častá, zmeny a doplnky č. 3/2024

Funkčno-prevádzkové regulatívy (záväzné regulatívy) sa týkajú len tých rozvojových zámerov, ktoré sú predmetom riešenia Územného plánu obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024:

- **obytné územie**:
- rozvojové zámery v hraniciach zastavaného územia obce: **p2, p3, 24/o-časť, 48/o**, - rozvojové zámery mimo hraníc zastavaného územia obce: **p1, 41/o, 49/o**; - **zmiešané územie:**
- rozvojové zámery v hraniciach zastavaného územia obce: **24/o**-časť, **46/z, 47/z**;
- **rekreačné územie:**
- rozvojový zámer mimo hraníc zastavaného územia obce: **53/r**;
- **výrobné územie – poľnohospodárske usadlosti**
- rozvojové zámery mimo hraníc zastavaného územia obce: **51/v, 52/v**;
- **výrobné územie – zberný dvor**
- rozvojový zámery mimo hraníc zastavaného územia obce: **54**; - **plochy statickej dopravy:**
- rozvojový zámer mimo hraníc zastavaného územia obce: **53**; - **dopravné koridory:**
- navrhované koridory pre miestne cesty: **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**.

Obytné územie: bývanie v rodinných domoch - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Obytné územie – bývanie v rodinných domoch

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

Funkčné regulatívy pre obytné územie – bývanie v rodinných domoch

Základná charakteristika

- plochy slúžiace výhradne pre bývanie v izolovaných rodinných domoch formou individuálnej bytovej výstavby – málopodlažná zástavba rodinných domova pre obsluhu denných potrieb bývajúceho obyvateľstva (rozvojové zámery p1, p2, p3, 24/o, 41/o, 48/o, 49/o,
- plochy slúžiace pre bývanie v bytových domoch - málopodlažná zástavba bytových domov (rozvojové zámery 24/o, 47/z),

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, fitnes a posilovne integrované v rodinných domoch),
- verejné dopravné a technické vybavenie územia súvisiace s hlavnou funkciou, - plochy líniovej a izolačnej verejnej zelene.

Neprípustné funkčné využitie

- všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania, napr.:
- veľké športové plochy a zariadenia,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- 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.

Zmiešané územie - charakteristika a podmienky využitia rozvojových zámerov:

- **46/z** – dostavba objektu Materskej školy a rozšírenie areálu,
- **47/z** – transformácia areálu kúpaliska na plochy a zariadenia občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch)

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 polyfunkcií 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 (pešie trasy, 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.

Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia rozvojového zámer

Rekreačné územie –

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 (cesty, pešie a cyklistické, parkoviská),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - plochy, líniové stavby a zariadenia technickej vybavenosti. Neprípustné 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.

Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia rozvojových zámerov **Výrobné územie - poľnohospodárske usadlosti**:

- **51/v, 52/v**

Funkčné regulatívy pre výrobné územie Základná charakteristika

- územia, objekty a zariadenia slúžiace pre **poľnohospodárske usadlosti** navrhované pre chov koní 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 výrobu 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.

Neprípustné 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

- **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.

Neprípustné 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.

Regulatívy pre novú výstavbu

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

- **rodinné domy samostatne stojace** (rozvojové zámery **p1, p2, p3, 24/o, 41/o, 48/o, 49/o**)
- so šikmou strechou – 2 NP (1. nadzemné podlažie - prízemie + 2. NP) + obytné podkrovie,
- s rovnou strechou – 2 NP (1. nadzemné podlažie = prízemie + 2. NP),
- **bytové domy** (rozvojové zámery **24/o, 47/z**)
- so šikmou strechou – 3 NP + obytné podkrovie,
- s rovnou strechou – 3 NP (3. NP ustupujúce);
- **ostatné objekty** (rozvojové zámery **46/z, 47/z, 50/r, 51/v, 52/v, 54/v)**:
- so šikmou strechou – 2NP (1. nadzemné podlažie - prízemie + 2. NP) + neobytné podkrovie
- s rovnou strechou – 2 NP (1. nadzemné podlažie - prízemie + 2. NP)

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** (rozvojové zámery **p1, p2, p3, 24/o, 41/o, 48/o, 49/o**) – min. 500 m^2 (optimálne 800 – 1 200 m^2).

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

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

rodinné domy samostatne stojace (rozvojové zámery **p1, p2, p3, 24/o, 41/o, 48/o, 49/o**)

- pri výmere pozemku 500 m^2 až 800 m^2

zastavaná plocha	25 %
vegetačná plocha	60 %
ostatná plocha	15 %

- pri výmere pozemku nad 800 m^2

zastavaná plocha	30 %
vegetačná plocha	55 %
ostatná plocha	15 %

bytové domy (rozvojové zámery **24/o, 47/z** - maximálne 10% z celkovej výmery rozvojového zámeru)

zastavaná plocha 35 % vegetačná plocha 50 % ostatná plocha 15 %

rekreačný objekt (rozvojový zámer **50/r** – rozhľadňa, prístrešok pre cyklistov)

zastavaná plocha 50 %
vegetačná plocha 35 %
ostatná plocha 15 %

ostatné objekty (rozvojové zámery **46/z, 47/z, 50/r, 51/v, 52/v, 54/v)**:

zastavaná plocha 35 %
vegetačná plocha 50 %
ostatná plocha 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: pre obytnú zástavbu 6 m od uličnej čiary pozemku, pre ostatnú zástavbu prispôsobuje sa okolitej zástavbe.

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.

Záväzne 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 podkrovie** 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%**
- **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 cesta 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 cestou.

Všeobecné regulatívy (platné pre celú výstavbu):

Výška oplotenia:

- max. 180 cm z uličnej čiary, neprípustný je plný plot z akéhokoľvek materiálu,
- max. 180 cm medzi jednotlivými pozemkami, neprípustný je plný plot z akéhokoľvek materiálu, možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita

exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetlo-technických podmienok prevádzky susedného pozemku,

- zadná strana pozemku - neprípustný je plný plot z akéhokoľvek materiálu,
- max. 200 cm pre rozvojové zámery **51/v, 54/v**)
- rozvojový zámer **52/v – areál neoplocovať plným oplotením, výška oplotenia** max. 200 cm s výsadbou živého plotu (vysadený z nekvitnúcich vhodných ihličnanov pre zvieratá alebo nekvitnúceho brestu sibírskeho) po celej dĺžke v dotyku s pozemkom s parcelným číslom registra CKN č. 2431/13.

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,
- objekty občianskej vybavenosti, rekreácie a výroby - garážovanie vozidiel na pozemku rozvojového zámeru,
- koridory sieti 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.

Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu č.

3.2 REGULATÍVY PODMIENOK VYUŽITIA ROZVOJOVÝCH ZÁMEROV

Kapitola 3.2 sa dopĺňa o nasledovný text

Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu č.

Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024

RZ č.	Výmera RZ v ha	Funkčné využitie			Spôsob realizácie	Etapa výstavby	Odporúčaný počet návrh. objektov		Podiel vegetač. plôch v %	Podiel zast. plochy v %
		Existujúce	Navrhované							
			Určujúce	Neprípustné						
p1	0,1338	zastavaná plocha	**obytné územie** - bývanie v RD	výroba	nová výstavba	do roku 2032	1 RD	1/2+podkr.	výmera 500m^2 60 % nad 500m^2 55 %	výmera 500m^2 25 % nad 500m^2 30 %
p2	0,1298	záhrada, zastavaná plocha	**obytné územie** - bývanie v RD	výroba	nová výstavba	do roku 2032	1 RD	1/2+podkr	výmera 500m^2 60 % nad 500m^2 55 %	výmera 500m^2 25 % nad 500m^2 30 %
p3	0,1388	záhrada	**obytné územie** - bývanie v RD	výroba	nová výstavba	do roku 2032	1 RD	1/2+podkr	výmera 500m^2 60 % nad 500m^2 55 %	výmera 500m^2 25 % nad 500m^2 30 %
24/o	4,1124	Záhrada, TTP, vinica	**obytné územie** - bývanie v RD - bývanie v BD	výroba	nová výstavba	do roku 2032	65 RD 3 BD	1/2+podkr 3 NP + podkrovie	výmera pre RD 500m^2 60 % nad 500m^2 55 % bytový dom 50 %	výmera pre RD 500m^2 25 % nad 500m^2 30 % bytový dom 35 %
41/o	4,5851	orná pôda	**obytné územie** - bývanie v RD	výroba	nová výstavba	do roku 2032	72 RD	1/2+podkr	výmera 500m^2 60 % nad 500m^2 55 %krovie	výmera 500m^2 25 % nad 500m^2 30 %
46/z	0,3015	záhrada, zastavaná plocha ostatná plocha	**zmiešané územie** - rozšírenie objektu a areálu MŠ	výroba, bývanie	nová výstavba	do roku 2032	-	2 /3 NP + pod	50 %	35 %
47/z	0,1050	záhrada	**zmiešané územie** - občianska vybav. - bývanie v BD	výroba	nová výstavba,	do roku 2032	1 OV 3 BD	2/3 NP + podkrovie	50 %	35 %
48/o	0,4613	záhrady	**obytné územie** - bývanie v RD	výroba	nová výstavba	do roku 2032	7 RD	1/2+podkr.	výmera 500m^2 60 %	výmera 500m^2 25 %

RZ č.		Funkčné využitie	Spôsob		Odporúč		Podiel vegetač.	

Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu č.

	Výmera RZ v ha	Existujúce	Navrhované		realizácie	Etapa výstavby	aný počet návrh. objektov		plôch v %	Podiel zast. plochy v %
			Určujúce	Neprípustné						
									nad 500m^2 55 %	nad 500m^2 30 %
49/o	0,6603	orná pôda, TTP zastavaná plocha ostatná plocha vodná plocha	**obytné územie** - bývanie v RD	výroba	nová výstavba	do roku 2032	10 RD	1/2+podkr.	výmera 500m^2 60 % nad 500m^2 55 %	výmera 500m^2 25 % nad 500m^2 30 %
50/r	0,0500	orná pôda	**rekreačné územie** - rozhľadňa, turistický prístrešok	výroba, bývanie	nová výstavba	do roku 2032	1 objekt	2 NP.	50 %	35 %
51/v	0,2113	orná pôda ostatná plocha	**výrobné územie** - agrofarma	bývanie s výnimkou služobných bytov športové plochy a zariadenia	nová výstavba	do roku 2032	1-2 objekty	2 NP.	50 %	35 %
52/v	1,6235	orná pôda ostatná plocha	**výrobné územie** - agrofarma	a bývanie s výnimkou služobných bytov športové plochy a zariadenia	nová výstavba	do roku 2032	2-3 objekty	2 NP	50 %	35 %
53	0,0060	ostatná plocha	2 parkovacie miesta	bývanie, OV, šport, rekreácia, výroba	nová výstavba	do roku 2032	-		-	-
54/v	0,4376	orná pôda	zberný dvor	bývanie, OV, šport, rekreácia, výroba	nová výstavba	do roku 2032	1 objekt	2 NP	50 %	35 %

Poznámka: Upozorňujeme, že v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z. z. (EIA), niektoré rozvojové zámery môžu podliehať zisťovaciemu konaniu, resp. povinnému hodnoteniu posúdenia vplyvu uvažovaných činností na životné prostredie.

3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA,VÝROBY A REKREÁCIE

Kapitola 3.3 sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2023 navrhuje:

pre občiansku vybavenosť

Zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb je prípustné umiestňovať v rozvojových zámeroch **46/z** a **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 **24/o** a **41/o** s funkčným využitím obytné územie:

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

V rozvojových zámeroch **51/v** a **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.

pre výrobu

V rozvojových zámeroch:

- **p1, p2, p3, 24/o, 41/o, 46/z, 47/z, 48/o, 49/o, 50/r, 53** je neprípustné umiestňovať zariadenia výrobného charakteru.
- **24/o, 41/o, 48/o, 49/o** sa môžu umiestňovať len také prevádzky, ktoré je prípustné integrovať s funkciu bývania, t. j. také, 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.
- **54/v** s funkčným využitím výrobné územie sa navrhuje zberný dvor,

51/v, **52/v** s funkčným využitím výrobné územie sa navrhuje poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma navrhovaná pre chov koní); **pre rekreáciu a šport**

V rozvojových zámeroch:

- **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...);
- **24/o, 41/o, 47/z, 48/o, 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, posilnovne a pod.),
- detské ihriská;
- **51/v, 52/v** s navrhovaným funkčným využitím výrobné územie je neprípustné umiestňovať športové a rekreačné zariadenia,
- **53** dopravné plochy je neprípustné umiestňovať športové a rekreačné zariadenia.

3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Kapitola 3.4 sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 z hľadiska **verejného dopravného vybavenia územia** navrhuje:

dopravné plochy a línie:

- rozvojové zámery **p1, p2, p3, 24/o, 41/o, 46/z, 48/o, 49/o** budú prístupné z existujúcich miestnych ciest,
- rozvojový zámer **51/v** – poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma) bude dopravne prístupná

predĺžením účelovej cesty, vedenej k Margitinmu dvoru,
- rozvojový zámer **52/v** – poľnohospodárska usadlosť (rodinná farma) sa navrhuje sprístupniť predĺženie a rekonštrukciou existujúcej cesty z Cintorínskej ulice až po navrhovanú poľnohospodársku usadlosť,
- **53** – plochy statickej dopravy - parkovisko pri cintoríne obce Píla bude prístupné z cesty III/1088, ktorá je vedená zastavaným územím obce Píla,
- rozvojový zámer **54/v** – zberný dvor bude prístupný cestou MO3, ktorá je vedená popri rozvojovom zámere 19/v.
- rozvojové zámery **1**, **2**, **3**, **4**, **5**, **10** (časť), **11** (časť), **13**, **14**, **19**, **22** – miestne cesty,
- rozvojové zámery **6**, **7**, **8**, **9**, **10** (časť), **11** (časť), **12**, **15**, **16**, **17**, **20**, **21**, **23**, **24**, **25** – cyklochodníky**.**

V zmysle leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:
- by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných a iných mechanizmov mohli narušiť alebo narušia obmedzenia určené ochrannými pásmami leteckého pozemného zariadenia - Rádiolokačný bod Veľký Javorník,
- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 20 m a viac nad terénom,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, verené turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné veterné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest 1. triedy,
- sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 km od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.

Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 z hľadiska **verejného technického vybavenia územia** navrhuje:
- 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 jestvujúcich 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 navrhnúť 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,
- pre rozvojový zámer 52/v vybudovať odvodňovací systém pre odvádzanie povrchových vôd (napr. do záchytných nádrží, ktoré sa môžu využívať na zavlažovanie a ako úžitková voda).

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 možností vzniku mimoriadnych udalostí budovať ochranné stavby v tomto rozsahu:

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

3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŹÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

Kapitola 3.5 sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 navrhuje **pre**
zachovanie kultúrno-historických hodnôt

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 (v zmysle vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu) :

- Hrad Červený kameň, č. ÚZPF 391-26,
- rímsko-katolícky Kostol sv. Imricha, č. ÚZPF 392/1,
- Cintorín židovský č. ÚZPF 393/1,
- Pomník Juraja Fándlyho, č. ÚZPF 2235/1, z roku 1967, situovaný v mieste, kde stál jeho rodný dom,

- Nádrž vodná (Rybník Fugeka II), č. ÚZPF 50536/1,
- továreň (Fuggerov dom), nevyhlásená NKP č. ÚZPF 5053/1, Ostatné kultúrno-historické pamiatky nezapísané v ÚZPF:
- súsošie Najsvätejšej Trojice;
- Kaplnka Najsvätejšieho Spasiteľa;
- socha sv. Františka Xaverského – socha je z roku 1719, reštaurovaná v roku 2008 - originál uložený v Kostole sv. Imricha v Častej, kópia inštalovaná v exteriéri,
- socha sv. Urbana na Hlavnej ul. z 1. tretiny 18. stor., reštaurovaná v roku 2009, originál uložený v Kostole sv. Imricha v Častej, kópia inštalovaná v Kostole sv. Imricha v Častej;
- kamenný kríž pri cintoríne zo začiatku 20. storočia, reštaurovaný v r. 2022-23, na parcele č. 2413;
- kamenný kríž na cholerovom hrobe z 19. storočia na parcele č. 1742;
- Kaplnka Sedembolestnej Panny Márie na Zámockej Kaplnka Sedembolestnej Panny Márie zo 40. rokov 18. storočia na parcele č. 2941/4 a kríž pri nej z roku 1818; -
  Kaplnka Panny Márie Lurdskej z roku 1925 na parcele č. 2848/1;
- Pamätník padlým vojakom v 1. a 2. svetovej vojne;
- Socha Jána Pálffyho z roku 1915 v parku pred budovou Základiny na parcele č. 234/3,
- Pohrebná kaplnka Pálffyovcov – Kaplnka Panny Márie Snežnej pri hrade Červený Kameň na parcele č. 2946/2;
- Hoštácky kríž – železný kríž s ohradou, ktorý dali postaviť obyvatelia tejto ulice v roku 1895, dnes v blízkosti autobusovej zastávky na Zámockej ul.;
- hlavný kríž na cintoríne zo začiatku 19. storočia na parcele č. 2414/1;
- kríž na vrchu Glóc (Sklený vrch / Zrkadlisko / Skalka), drevený, vyrezávaný z roku 1945; - Hubertov kríž – hrob z roku 1841 v Obore; - Stĺp sv. Huberta z roku 1921 v Obore.

Riešené územie sa nenachádza na pamiatkovo chránenom území.

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 neevidovaných pamiatok.

pre ochranu prírody a tvorbu krajiny Zásady starostlivosti a ochrany prírody

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a tvorby krajiny, - rešpektovať CHKO Malé Karpaty a Územie európskeho významu SKCHVU014 Malé Karpaty:
- rozvojové zámery 51/v, 52/v sa nachádza v SKCHVU014 Malé Karpaty,
- rozvojový zámer 53 sa nachádza v CHKO Malé Karpaty a v chránenom vtáčom území SKCHVU014 Malé Karpaty,
- rešpektovať zákon o lesoch v zmysle ochranného pásma lesa,
- rešpektovať lesnú pôdu a ochranné pásmo lesa v zmysle limitujúcich faktorov rozvoja územia,
- pri návrhu funkčného využívania a priestorovej kompozície územia uplatňovať a rešpektovať funkciu zachovania plochy vinohradov ako poľnohospodárskej pôdy.

Z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny je potrebné:

- rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R BSK č. 1.3.8.5, 1.3.8.6 (pozri kap. 1.3.2),

- v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatickú zmenu pre zástavbu dodržiavať záväzné regulatívy ÚPN R BSK č. 1.4.1.2., 1.4.1.3., 1.4.2.1., 1.4.2.2., 1.4.2.3., 1.4.2.4., 1.4.2.5.,
- z hľadiska ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R BSK č. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.4.,
- rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení - záväzný regulatívy ÚPN R BSK č. 5.1.4.,
- z hľadiska chránených území členských krajín EU Natura 2000, konkrétne územia európskeho významu SKCHVU014 . Malé Karpaty (5.2.2.),
- v oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability rešpektovať vymedzené prvky ÚSES (5.3.1., 5.3.2., 5.3.3.),
- z hľadiska ochrany a zachovania pôvodných lesov, nelesnej drevinovej vegetácie pozdĺž vodných tokov a skanalizovaných vodných tokov a trvalo trávnych porastov pri dodržaní protipovodňových preventívnych opatrení (5.3.8., 5.3.12.),
- v oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia (5.4.1.),
- zohľadňovať pri územnom rozvoji a urbanizácií krajiny princíp zadržiavania vôd v území, zamedziť erózii pôdy a zabezpečiť ochranu vodných zdrojov (5.4.6., 5.4.7.),
- uplatňovať pri územnom rozvoji aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny (6.4.),
- podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky, jej estetické kvality a typický charakter (6.8.1.),
- rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania ostatných funkčných zložiek v území, podporovať fungovanie krajinnej zelene ako základného ekostabilizačného systému v krajine a rešpektovať a podporovať krajinotvornú úlohu lesných a poľnohospodársky využívaných plôch v kultúrnej krajine (6.8.3-, 6-8-5-, 6.9.12). Zásady a regulatívy na ochranu zelene
- revitalizovať plochy verejnej zelene, doplniť prvky drobnej architektúry (lavičky, smetné koše, verejné osvetlenie...),
- zvýšiť podiel líniovej zelene pozdĺž existujúcich a navrhovaných ciest,
- rešpektovať brehové porasty pozdĺž vodných tokov, nakoľko tieto tvoria významné ekostabilizačné prvky vodných tokov a plnia aj vodohospodársku a ekologickú funkciu.

3.6 ZÁSADY A REGULTÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola 3.6 sa dopĺňa o nasledovný text

Zásady starostlivosti o životné prostredie

Pri spracovaní podrobnejšej dokumentácie dôsledne uplatňovať:

- platné legislatívne predpisy v oblasti životného prostredia.

Opatrenia z hľadiska nepriaznivých dôsledkov klímy (v zmysle „Metodického usmernenia MD VRR SR, odboru územného plánovania, k zabezpečeniu plnenia uznesenia vlády SR č. 148/2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy“ a Katalógu adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky klímy):

- opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:
- koncipovať urbanistickú štruktúru obce tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu,
- zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov osobitne v zastavaných centrách sídiel,
- vytváranie nových plôch zelene v rozvojových zámeroch, plánovaných pre bývanie , občiansku vybavenosť a pod.,
- premena betónových a asfaltových parkovísk a budovanie nových zelených parkovísk, napr. za pomoci polovegetačných tvárnic,
- zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napr. vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnou izoláciou, tienením transparentných výplní,
- podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové plochy na budovách,
- vytvárať a podporovať vhodnú mikroklímu pre chodcov a cyklistov,
- zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastoch v sídlach,

- zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu meniacim sa klimatickým podmienkam, - vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do priľahlej krajiny.

Opatrenia pre podporu rekreácie

- zvýšenie atraktívnosti lesa pre rekreáciu,
- rozvoj podmienok ekoturizmu,
- opatrenia pre podporu biodiverzity,
- investície do zelenej infraštruktúry (na lesných pozemkoch).

Opatrenia na zníženie rizika znečistenia povrchových a podzemných vôd

- zmeny manažmentu krajiny, využívať prirodzené funkcie ekosystému,
- v hospodárskych lesoch presadzovať trvalo udržateľné hospodárstvo,
- striktne dodržiavať a kontrolovať pravidlá aplikácie insekticídov v oblastiach vodných zdrojov a ich ochranných pásmach,
- zalesňovať odlesnené extrémne sklonité svahy lesnej pôdy,
- dosiahnuť priaznivý stav lesných biotopov s možnosťou prirodzeného vývoja v chránených vtáčích územiach a územiach európskeho významu,
- parkoch a plochách sídelnej vegetácie podporovať udržateľné obhospodarovanie,
- realizovať vodozádržné opatrenia v intravilánoch obcí – tvorba bioretenčných na zadržiavanie zrážkovej vody (dažďové záhrady, zberné jazierka, vsakovacie pásy.

Zásady a regulatívy pre odpadové hospodárstvo

- 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 poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

- 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,
- z hľadiska ochrany lesného pôdneho fondu
- dodržiavať opatrenia dokumentu Akčný plán na presadzovanie ochrany lesov na území BSK – návrhová časť (TUZ, 2020 a 2022),
- v ochrannom pásme lesa nenavrhovať novú výstavbu,
- nerobiť zmeny druhov pozemkov na také, ktoré by umožňovali novú výstavbu,
- nenavrhovať v častiach, ktoré nie sú prístupné obecnou cestou a prístup k nim je možný iba po lesných pozemkoch,
- neznižovať výmeru lesného pôdneho fondu.

Zásady a regulatívy pre ochranu povrchových a podzemných vôd -

dodržiavať opatrenia koncepčných dokumentov:

- Koncepcia ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji,
- Akčný plán Koncepcie a ochrany zdrojov podzemnej a povrchovej vody v BSK
- 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

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika; vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, odpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

3.7 VYMEDZENIE HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Kapitola 3.7 sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 navrhuje vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá zahŕňa rozvojové zámery **41/o** a **49/o**. Priebeh navrhovanej hranice zastavaného územia je vyznačená v grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie.

3.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Kapitola 3.8 sa dopĺňa o nasledovný text

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**

pásma leteckého pozemného zariadenia

- – rádiolokačný bod Veľký Javorník, ktorý sa nachádza v k.ú. Neštich v meste Svätý

Jur; **ochranné pásma letiska**

V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:

1. stavbách letísk, osobitných letísk, helioportov a stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,
2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
   - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
   - ak sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
   - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
   - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest 1. triedy.

ochranné pásma technickej infraštruktúry - podzemné a nadzemné vedenia a stavby vymedzené STN a zákonom:

- vodovodu a kanalizácie pri umiestnení stavebných objektov mimo súvisle zastavaného územia alebo územia určeného na zastavanie dodržiavať OP v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z.:
- do priemeru 500 mm vrátane: 1,8 m vo vodorovnej vzdial. od osi potrubia po oboch stranách,
- nad priemer 500 mm: 3,0 m vo vodorovnej vzdialenosti od osi potrubia po oboch stranách,
- vodných kanálov – 5 m od osi kanála na obidve strany,
- vodné toky a plochy s ochranným pásmom slúžiacim pre výkon správy toku v zmysle zákona č. 384/2004 Z. z o vodách, a požiadavkách správcu tokov (6 m od brehovej čiary obojstranne).

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

Kapitola 3.9 - text kapitoly sa nemení

3.10 ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY

Kapitola 3.10 sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 navrhuje preveriť podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny nasledovné rozvojové zámery: **24/o, 41/o.**
Pre rozvojové zámery **51/v** a **52/v** je nutné vypracovať urbanistickú štúdiu.

3.11 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola 3.11 sa dopĺňa o nasledovný text

Pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov Územný plán obce Častá Zmeny a doplnky 3/2024 navrhuje:

- navrhované koridory miestnych ciest:
- MK v rozvojových zámeroch 24/o, 41/o, 46/z, 47/z, 48/o, 49/o, 51/v, 52/v, - miestne cesty s označením:
  1, 2, 3, 4, 5, 10 (časť), 11 (časť), 13, 14, 19, 22,
- rozvojové zámery pre koridory peších a cyklistických trás s označením:
  6, 7, 8, 9, 10 (časť), 11 (časť), 12, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25 (kap. 3.1 – tab.), -

navrhované koridory technickej infraštruktúry:

- navrhované trasy a zariadenia technickej infraštruktúry (verejný vodovod, kanalizácia, plynovod, telekomunikácie v rozvojových zámeroch 24/o, 41/o, 46/z, 47/z, 48/o, 49/o, 51/v, 52/v,

plošné verejno-prospešné stavby:

- navrhované plochy statickej dopravy : 53 (parkovisko), - zberný dvor 54/v.

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

3.12 STAVEBNÉ UZÁVERY

Kapitola 3.9 - text kapitoly sa nemení