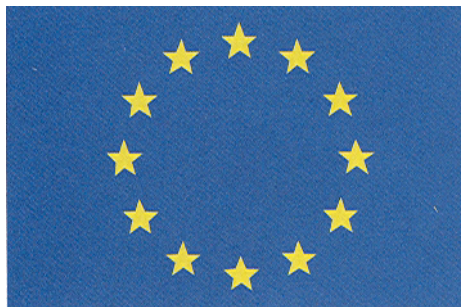


# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ROHOŽNÍK

## B – ZÁVÄZNÄ ČASŤ

TENTO PROJEKT JE SPOLUFINANCOVANÝ EURÓPSKÝMI SPOLOČENSTVAMI  
JEDNOTNÝ PROGRAMOVÝ DOKUMENT CIEĽ 2



OBSTARÁVATEĽ : OBEC ROHOŽNÍK

Obecné zastupiteľstvo v Rohožníku potvrdzuje platnosť  
ÚPN obce Rohožník  
v zmysle uznesenia OZ č. 91/2008/2008 z dňa 31.10.2008  
Záväzná časť je vyhlásená ako  
Všeobecné záväzné nariadenie obce Rohožník  
č..8/2008 z dňa 31.10.2008.

Mgr. Peter Švaral  
starosta obce

SPRACOVATEĽ : ATELIÉR OLYMPIA, S.R.O.  
ARCHITEKTÚRA, URBANIZMUS, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE  
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5  
TEL/FAX : 02/62 41 03 07, E-MAIL : atelier.olympia@stonline.sk

Október 2008

### **Riešiteľský kolektív :**

---

- Ing.arch. Eva Žolnayová – autorizovaná architektka, RČ 0897
- Ing.arch. Igor Petro – autorizovaný architekt, RČ 1050
- Ing. Barbora Sýkorová
- Ing.arch. Ingrid Krumpolcová
- Ing. Peter Rakšányi, PhD. – verejná dopravná vybavenosť  
Ing. Milan Ondrovič, PhD.
- HYDRO – Ing. Štefan Hromada a kol. – verejná technická infraštruktúra  
vodné hospodárstva  
zásobovanie zemným plynom, teplofikácia
- Ing. Peter Titl – verejná technická infraštruktúra  
zásobovanie elektrickou energiou
- Ing. Petr Musil – verejná technická infraštruktúra  
elektronické komunikácie a zariadenia

### **Poverený obstarávateľ územného plánu obce**

---

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

Veronika Vargová, registračné číslo 203

## Obsah Územného plánu obce Rohožík

---

- A. Textová časť
  - B. Závazná časť**
  - C. Grafická časť
- 

### B. Závazná časť

---

O b s a h	str.
<b>I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce</b>	<b>5</b>
1. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	5
2. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce	7
3. Návrh demografického rozvoja	9
4. Návrh socioekonomického rozvoja	10
<b>II. Štruktúra urbanistických funkčných plôch, určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia</b>	<b>11</b>
1. Štruktúra urbanistických funkčných plôch	11
2. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia	14
<b>III. Regulatívy urbanistického riešenia</b>	<b>28</b>
1. Zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	28
2. Tvorba krajiny, ochrana prírody a ekologická stabilita územia	29
3. Rozvoj bývania	33
4. Rozvoj občianskej vybavenosti	36
5. Rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	39
6. Rozvoj výroby a skladového hospodárstva	40
7. Rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti	46
8. Rozvoj verejnej technickej vybavenosti	48
9. Starostlivosť o prvky životného prostredia	52
10. Vymedzenie zastavaného územia obce	54
11. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a iných obmedzení podľa osobitných predpisov v prevádzke územia	55
<b>IV. Plochy pre verejnoprospešné stavby, na delenie a scelenie pozemkov</b>	<b>58</b>
1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN VÚC	58
2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN obce	58
3. Plochy na delenie a scelovanie pozemkov	61
<b>V. Zoznam verejnoprospešných stavieb ÚPN obce</b>	<b>61</b>
<b>VI. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko – architektonických, inžinierskych a krajinno - sadovníckych materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia v etapizácii realizácie ÚPN obce</b>	<b>61</b>
1. Určenie na ktoré časti obce bude zabezpečený ÚPN zóny	61
2. Návrh materiálov pre riešenie v I. etape realizácie ÚPN obce	62
3. Legislatívne opatrenia	62
<b>VII. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb</b>	<b>63</b>

### C. Grafická časť územného plánu

---

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Návrh širších regionálnych vzťahov   | M 1:100 000 |
| 2. Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a územný systém ekologickej stability        | M 1: 25 000 |
| 3. Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce<br>- priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby               | M 1: 5 000  |
| 4. Návrh verejnej dopravnej vybavenosti obce  | M 1: 5 000  |
| 5. Návrh verejnej technickej vybavenosti obce   | M 1: 5 000  |
| 6. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, návrh vyňatia lesných pozemkov z plnenia funkcie lesa | M 1: 5 000  |

## I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce

Urbanistická koncepcia rozvoja obce v územnom pláne je riešená v súlade s §2 ods. d) a i) stavebného zákona v časovom a vecnom programe k návrhovému obdobiu roku 2023.

V súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pre sídlo s viac ako 2 000 obyvateľov bola vypracovaná etapa konceptu územného plánu obce v dvoch základných variantoch návrhu rozvoja vybraných ťažiskových rozvojových funkcií, z ktorých po prerokovaní bol v Súbornom stanovisku Obecného zastupiteľstva Rohožník stanovený výstupný návrh pre dopracovanie územného plánu.

Súčasťou riešenia sú aj koncepčné námety územnej rezervy vybraných funkcií pre ďalšie výhľadové obdobie.

Územný rozvoj obce je riešený v súlade :

- so sledovaným urbanisticko-demografickým a socio-ekonomickým rozvojom Bratislavského kraja a okresu Malacky tak, aby sa nezmenil typický urbanistický charakter a kompozícia vidieckeho sídla v poľnohospodárskom krajinnom prostredí Záhorskej nížiny,
- so stanovenými cieľmi Zadania pre ÚPN obce intenzifikáciou jej súčasnej zástavby a postupným etapovitým rozširovaním zastavaného územia obce,
- so stanovenou funkčnosťou obce Rohožník ako vidieckeho sídla lokálneho významu , ktoré je v sieti sídiel kohézného pólu rastu pre účely realizácie Národného strategického referenčného rámca v rokoch 2007 – 2013.

### I.1. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce

V návrhovom období územného plánu do roku 2023 sú riešené nasledovné požiadavky a ciele urbanistickej koncepcie rozvoja katastrálneho územia :

- **Obec Rohožník** podľa územnoplánovacích dokumentov – Koncepcie územného rozvoja SR a Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja je súčasťou severného rozvojového pólu hlavného mesta SR Bratislava – Záhorie a západnej rozvojovej osi regionálneho významu s vidieckymi sídlami v podhorí Malých Karpát v smere Lozorno – Jablonové – Pernek – Kuchyňa – Rohožník - Sološnica a ďalej severovýchodným smerom na Brezovú pod Bradlom.
  - Na tejto rozvojovej osi sa bude rozvíjať aj príslušná kvalita ťažiskovej obslužnej cestnej siete.
  - Vo vidieckych sídlach regiónu je stanovený rozvoj bývania s formami individuálnej rodinnej zástavby a rozvoj zamestnanosti v primárnom a terciálnom výrobnom sektore, ťažisková výrobná funkcia je poľnohospodárstvo.Určené je hmotovopriestorové usporiadanie prispôbiť charakteru a mierke architektúry vidieckych sídiel s rešpektovaním krajinného prírodného prostredia.
- **Mesto Malacky** v tejto rozvojovej sídelnej štruktúre má plniť funkciu terciálneho regionálneho rozvojového pólu, na ktorý sa viaže okolité vidiecke osídlenie, včítane obce Rohožník.
- **Obec Rohožník** je na uvedenej sídelnej osi sídlom, kde budú zabezpečované funkcie bývania, výroby, občianskeho vybavenia pre obyvateľov, rekreačné a športové aktivity.

K návrhovému obdobiu 2023 je obec riešená s komplexom rozvojového programu vybavenia v územného pláne pre sledované zaradenie **do kategórie mestečka v sídelnej štruktúre tejto časti regiónu Záhorie**.

- Riešený je návrh rozvoja aktivít a prevádzkových vzťahov mikroregionálneho charakteru s príslušnými katastrami obcí – Kuchyňa, Sološnica a v smere na hrebeň Malých Karpát.
- Rešpektovaná je špecifická funkčnosť a prevádzkový režim vymedzeného územia katastrálneho územia Vojenský obvod Záhorie v priamom kontakte so zástavbou obce v severnej polohe.
- Podľa výsledku posúdenia variantného dopravného riešenia v koncepte ÚPN je navrhnutý tzv. juhozápadný obchvat regionálnej cesty II/501 Lozorno – Plavecký Mikuláš a regionálnej cesty III/50310 Malacky – Rohožník v časti súvisiacej so zástavbou obce tak, aby bol vylúčený tranzit hlavne nákladnej automobilovej dopravy z centrálnej časti a obytnej zástavby obce.
- Riešený je rozvoj výroby formou
  - intenzifikácie súčasného poľnohospodárskeho dvora v západnej polohe extravilánu obce na polyfunkčný výrobný areál,
  - priemyselného areálu a areálu miestnej komunálnej výroby a služieb v územnom kontakte s areálom cementárne Holcim.
- V riešení ďalšej prevádzky poľnohospodárskej pôdy je stanovený organizačný regulatív, aby veľkoplošné lány poľnohospodárskej pôdy v rovinatej krajine boli rozčlenené na menšie plochy s výsadbami izolačných a vetrolamových pásov drevín pre ochranu pôdy pred veternou eróziou a vysychaním.

Realizácia regulatívu bude konkretizovaná v rámci Projektu pozemkových úprav.

- Samostatná urbanizovaná lokalita **Oľšakov mlyn** s funkciou bývania nie je riešená na územný rozvoj tejto, ani inej funkcie.

Prostredie okolo kaplnky sv. Rozálie je navrhnuté na revitalizáciu a s riešením vybaveného výletného oddychového miesta.

- V lokalite **Verbajka** je navrhnutý areál poľnohospodárskej ekofarmy s programom agroturistiky.
- Samostatná urbanizovaná lokalita **Vývrat** je riešená v zmysle doterajšej funkčnosti na rekreáciu s návrhom rozvoja verejnej vybavenosti v kategórii základne cestovného ruchu v prevádzkovom prepojení na obec a regionálnu sieť vybavenia cestovného ruchu.

Stanovený je regulatív, že v lokalite nebudú realizované nové stavby individuálnych rekreačných chát, ani zvyšovanie ich lôžkovej kapacity. Možná je stavebná prestavba súčasných objektov chát s cieľom skvalitniť ich prevádzkovú a hygienickú vybavenosť s podmienkou nadväzného napojenia na verejnú vodovodnú sieť a odkanalizovanie.

- V riešení je regulatívom stanovené vylúčenie možnosti tvorby nových foriem bývania v extraviláne obce a voľnej krajine katastrálneho územia obce,
- Riešený je rozvoj značkovaných turistických a cykloturistických chodníkov s cieľom zvýšenia ponukových aktivít pre turizmus a rekreáciu v regióne s vybavenými oddychovými miestami v určených atraktívnych bodoch.
- Na trase navrhnutého značeného pešieho a cyklistického chodníka podhorím je v lokalite Vinohrady navrhnutá priestorová úprava pri kaplnke Urban s riešením vybaveného oddychového miesta.
- Inžinierska vybavenosť územia je riešená podľa vývojových potrieb rozvoja obce a jednotlivých urbanizovaných lokalít.

- Riešené sú príslušné organizačné regulatívy na skvalitnenie krajinno-ekologickej štruktúry poľnohospodárskej krajiny katastra obce a celkové zapojenia rozvojového sídla a jeho samostatných urbanizovaných miestnych častí do charakteru tohoto typu krajiny.
- Riešené sú príslušné organizačné regulatívy pre podmienky prevádzky a ochrany brehových lužných lesov pozdĺž potokov a kanálov v katastrálnom území obce.
- Vo voľnej krajine sú regulatívmi rešpektované ochranné opatrenia prevádzky chránených prírodných území a prvkov ekologickej stability krajiny.

Katastrálne územie obce je súčasťou krajinného prostredia Záhorskej nížiny a pohoria Malé Karpaty s vyhlásenými a navrhovanými chránenými územiami, ktorých stanovený režim možného využívania podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o štátnej ochrane prírody a krajiny je v rozvojovej koncepcii návrhu územného plánu plne rešpektovaný

- V návrhu ÚPN obce sú riešené prvky miestneho systému ekologickej stability so zameraním na tvorbu kvalitnej krajinnej štruktúry v rámci katastrálneho územia obce.
- V katastrálnom území obce sú vymedzené :
  - chránené ložiskové územia (CHLÚ) Rohožník III, IV, V,
  - ložiská nevýhradného nerastu,
  - nebilancované ložiská a prognózne zdroje
  - prieskumné územie Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn.
 Všetky tieto stanovené plošné a prevádzkové obmedzenia iného využívania územia sú v návrhu územného plánu rešpektované.

V širších územných vzťahoch regiónu je navrhnuté riešiť pri križovatke diaľnice D2 Malacky v polohe východnej od trasy diaľnice prepojavaciu komunikáciu regionálneho charakteru medzi cestou II/503 a cestou III/50130 v dĺžke cca 1500m, čím by sa výrazne zlepšila cestná dopravná obsluha obce Rohožník a systémovo by sa tak presunulo ťažisko pohybu nákladnej tranzitnej automobilovej dopravy z areálu priemyselnej výroby Holcim, kameňolomu Sološnica atd. z cesty II/501 v smere na Lozorno-križovatka diaľnice D2 na cestu III/50130 v smere na križovatku diaľnice D2 Malacky.

## **I.2. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce**

V návrhovom období územného plánu do roku 2023 sú riešené nasledovné požiadavky a ciele urbanistickej koncepcie rozvoja obce a jej bezprostredného zázemia.

Urbanistický rozvoj sídla je po variantnom vyhodnotení v koncepte riešený nasledovne :

- Územný rozvoj obce v časti hlavných funkcií bývania a občianskej vybavenosti je riešený rastlým spôsobom na vyhodnotených vhodných rozvojových plochách nadväzujúcich na súčasnú urbánnu štruktúru sídla, kde stará časť má charakter kompaktnej uličnej zástavby a nová časť kompozičnou formou sídliskového riešených bytových domov a občianskej vybavenosti V rozvoji je sledovaný kompozičný princíp zachovania pôvodnej štruktúry zástavby centrálnej časti obce okolo ulíc Pri potoku, Pri mlyne ktorá sa vyvinula z historickej cestnej dediny s kompaktnou vretenovitou širokou uličnou zástavbou rodinných domov a veľkými záhradami v zadných traktoch pozemkov s priestorovými dominantami kostolov, objektov vybavenosti a parku. Centrálna časť obce je riešená urbanisticko-architektonickou dostavbou funkčných objektov občianskeho vybavenia, s príslušným architektonicko-sadovníckym dopracovaním, režimom obmedzenia pohybu motorovej dopravy a s tvorbou peších priestorov, siete chodníkov a priestorov zelene s cieľom zvýšenia jej atraktivity v prevádzke sídla. Pre nadväznú projektové riešenie tohto návrhu ťažiska štruktúry obce sú stanovené konkrétne urbanisticko-architektonické a krajinno-sadovnícke regulatívy a grafický ideový urbanistický návrh.

- Urbanisticko-architektonická dostavba centrálnej časti obce je riešená s rešpektovaním priestorových dominánt historického rozšíreného uličného priestoru a výškovej dominanty kostola.

Táto urbanisticko-architektonická hodnota prostredia sídla je riešená návrhom regulatív pre uličnú zástavbu na krížovej ťažiskovej cestnej osi sever-juh a západ-východ, vhodnou dostavbou súborov občianskej vybavenosti, tvorbou peších priestorov a chodníkov s drobnou architektúrou, sadovníckymi úpravami, upokojením automobilovej dopravy.

V súbore novej zástavby obce je kompozične riešené obecné námestie a pešia zóna v parkovom prostredí s dostavbou priestoru s funkčnou vybavenosťou centra sídla.

- Hmotovo - priestorová kompozícia obce je riešená v charaktere a mierke architektúry vidieckych sídiel a s rešpektovaním miestnych špecifik a v prepojení na okolité krajinné prostredie.

V celkovej kompozícii sídla nie sú riešené žiadne nové výškové dominanty.

Riešené sú príslušné organizačné regulatívy na celkové skvalitnenie kompozičného zapojenia rozvojového sídla do charakteru tohoto typu rovinatej poľnohospodárskej krajiny s prechodom do podhoria Malých Karpát.

- Riešený je návrh nových súborov bývania v prelukách a vo vhodných polohách na obvode súčasnej zástavby obce s prevahou individuálnej rodinnej zástavby a príslušnou spádovou základnou občianskou vybavenosťou.
- Navrhnuté sú plochy s odporúčanou štruktúrou občianskej vybavenosti pre vývojovú veľkosť sídla v kategórii mestečka s cca 5 000 obyvateľmi.
- V zástavbe obce je riešená rozvojová ponuková vybavenosť pre poznávací a pobytový cestovný ruch v rámci regiónu aglomerácie hlavného mesta SR a rekreáciu obce.
- Riešené je skvalitnenie prostredia areálu rybníkov pre funkciu odychovej zóny sídla s ponukou aktivít pre dennú návštevnosť obyvateľmi a poznávacieho cestovného ruchu v rámci aglomerácie hlavného mesta SR.
- V západnej polohe rozvojovej zástavby je navrhnutý športovo-rekreačný areál obce s odporúčaným súborom vybavenosti pre obyvateľov obce, ďalších spádových obcí a dennú rekreačnú návštevnosť obce.
- Rozvoj funkcie priemyselnej a miestnej komunálnej výroby je koncepčne riešený :
  - súborom opatrení na skvalitnenie prostredia areálu cementárne Holcim a eliminovaním dopadov jej prevádzky na životné prostredie obce ; navrhnutá je systémová ochrana sídla od priemyselného areálu Holcim a ďalších navrhovaných areálov výroby formou pásov izolačnej zelene, hlavne v kontaktných častiach s obytnou zónou obce,
  - s ťažiskovým rozvojom nových výrobných plôch v juhovýchodnej polohe extravilánu sídla pre plochy priemyselnej výroby , komunálnej výroby a remeselnej malovýroby.
- Riešený je areál pre zabezpečovanie služieb v prevádzke obce (Obecný podnik služieb) pre prevádzkové činnosti – starostlivosť o miestne komunikácie, chodníky, čistenie, verejné osvetlenie, údržba verejnej zelene, skladovanie a odvoz druhov separovaného odpadu, linka spracovania biologického odpadu, služby pre občanov obce.
- Riešený je návrh aktivizácie činnosti v areáli bývalého poľnohospodárskeho dvora, kde je v súčasnosti prevažne nevhodná zástavba a zdevastované celé prostredie, na novú polyfunkčnú hospodársku činnosť poľnohospodárskej výroby, komunálnej výroby a skladov,
  - prioritne formou intenzifikácie súčasného územia,
  - regulatívami pre skvalitnenie okolitého prostredia areálu so systémovými výsadbami izolačnej zelene po obvode súčasného rozvojového areálu.



Pre možnosť využitia časti areálu na živočíšnu výrobu je navrhnutý príslušný regulatív pre funkčnú prevádzku a pásmo hygienickej ochrany, ktoré nebude ohrozovať životné prostredie zástavby obce.

- Riešená je systémová izolačná zeleň v priestore cestného obchvatu mimo centrálnu časť obce, hlavne v kontaktovej časti trasy s obytnou zónou obce.
- Riešená je systémová izolačná zeleň okolo železničnej trate.
- Navrhnutý je dopravný režim skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu súčasnej trasy cesty II/501 cez zastavané územie obce ( po realizácii obchvatu cesty s funkciou miestnej komunikácie ).
- Navrhnutý je dopravný režim skľudnenia automobilovej dopravy v priebehu súčasnej trasy cesty III/50310 cez zastavané územie obce ( po realizácii obchvatu cesty s funkciou miestnej komunikácie ).
- Riešený je systém peších chodníkov a trás v zastavanom území obce a v priechode do extravilánu.
- Riešený je návrh postupného kompletovania technickej infraštruktúry.

V územnom rozvoji obce sú limitujúcimi stanovené ochranné pásma a bezpečnostné pásma tranzitných plynovodov.

- Riešené sú opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a celom katastrálnom území.
- V návrhu územného plánu je riešené rozšírenie hranice zastavaného územia obce s funkciami bývania, občianskej vybavenosti, výroby, dopravy a inžinierskej vybavenosti.

### I.3. Návrh demografického rozvoja

- Základným cieľom v celkovom vývoji obyvateľstva obce je vytváranie podmienok pre postupný nárast počtu obyvateľov v obci a priaznivý demografický vývoj. Vývoj počtu obyvateľov obce bude ovplyvnený reprodukciou obyvateľstva i možnosťami a rozsahom novej bytovej výstavby. Späťne možnosti bytovej výstavby pozitívne ovplyvnia migráciu obyvateľstva. Tým, že v mestách dochádza k stagnácii bytovej výstavby, postupným zabezpečovaním vhodných ponukových plôch pre kvalitné bývanie v obci bude riešená stabilizácia a rast stavu obyvateľov.
- V celkovom vývoji počtu obyvateľov obce je navrhnutý model nárastu tak, aby sídelná veľkosť obce k návrhovému obdobiu územného plánu roku 2023 narástla zo súčasného stavu cca 3 575 (v roku 2007) **do veľkostnej kategórie mesta s cca 5 000 obyvateľmi**. Tento rozvojový model v budúcich 15 rokoch znamená nárast počtu cca nových cca 1 425 obyvateľov, čo predstavuje priemerný ročný prírastok cca 95 nových obyvateľov.
- Vytváranie podmienok pre rozvoj hospodárskych aktivít obce, pre tvorbu nových pracovných príležitostí a rozvoj zamestnanosti na území obce je jedným zo základných predpokladov pre uvedený vývoj.
- Nárast počtu obyvateľov obce je možné dosiahnuť ťažiskovo zo zdrojov z dosťahovania obyvateľov v produktívnom veku do obce a to v rámci vnútroregionálnej migrácie predovšetkým z mestských centier za kvalitným vidieckym bývaním, resp. za zdrojom práce.
- Nakoľko pri trvalej migrácii prevládajú mladšie vekové kategórie obyvateľstva (do 40 rokov), dosídľovanie môže mať priaznivý vplyv na demografický vývoj a vekové zloženie obyvateľstva obce v budúcnosti.

- Týmto navrhovaným rozvojovým modelom budú vytvorené organizačné a prevádzkové podmienky sídla na to, aby mohla byť riešená zmena jeho veľkostnej kategórie so štatútom mesta.

#### **I.4. Návrh socioekonomického rozvoja**

Obec sa bude v ďalšom období rozvíjať na osídlenie s funkciou **lokálneho sídelného centra** s príslušnou prevádzkovou spádovosťou okolitých obcí Pernek, Kuchyňa, Sološnica.

- V súvislosti s úvahami o dosídľovaní obyvateľov do obce z mestských centier, resp. iných regiónov Slovenska je potrebné zohľadniť skutočnosť sociálnej a ekonomickej štrukturalizácie obyvateľstva, diferenciaciu ekonomických či záujmových vzťahov. V prípade dosídľovania zo širšieho zázemia pôjde o pohyb za prácou najmä pri realizácii uvažovaného štátneho programu Priemyselného parku Záhorie a navrhovaného špecifického priemyselného areálu Rohožník.
- Pri rozvoji a profilovaní hospodárskych činností sú navrhnuté územné podmienky pre rozvoj miestnych podnikateľských aktivít výrobného charakteru na báze remeselnej malovýroby pri využití miestnych špecifických územno-technických daností.
- Vývoj zamestnanosti v zariadeniach verejných služieb bude v obci podmienený predovšetkým demografickým rastom a štruktúrou obyvateľstva.

Významným novým vývojovým okruhom zamestnanosti bude sektor cestovného ruchu a rekreácie v rámci obce, prevádzky základne CR Vývrat, prevádzky areálu biofarmy Verbajka.

## II. Štruktúra urbanistických funkčných plôch, určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia

### II.1. Štruktúra urbanistických funkčných plôch

Zástavba obce Rohožník je rozdelená do **funkčných urbanistických obvodov – UO**, v rámci ktorých ktoré sú ďalej podrobnejšie vymedzené plochy **funkčných urbanistických blokov – UB**.

Urbanistické obvody obce tvoria :

- UO 01 – Stará obec
- UO 02 – Pri stanici
- UO 03 – Nová obec
- UO 04 – Dušnica
- UO 05 – Obvod výroby
- UO 06 – Obvod extravilánu
- UO 07 – Základňa CR Vývrat

V ÚPN obce je stanovená nasledovná **štruktúra funkčného využitia plôch** :

- A1 – Plochy rodinného bývania, občianskej vybavenosti v častiach obce s novodobou štruktúrou zástavby
- A2 – Plochy súčasných súborov bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti v nových častiach obce charakterom sídliskovej zástavby
- A3 – Plochy pôvodnej historickej štruktúry zástavby obce s prevahou rodinných domov so zachovalou regionálnou architektúrou v centrálnej časti obce - ulica Pri potoku, ulica Pri mlyne
- B1 – Plochy novej zástavby bývania v rodinných domov
- B2 – Plochy novej zástavby v malopodlažných bytových domoch a so základnou občianskou vybavenosťou
- C – Plochy cintorínov
- D – Plochy funkcie dopravy
- H – Hospodárske usadlosti v krajine
- IZ – Plochy izolačnej a ochranej zelene
- OV – Plochy občianskej vybavenosti
- OVB - Plochy zmiešanej funkcie občianskej vybavenosti a bývania
- P – Plochy priemyselnej výroby
- PV – Plochy polyfunkčnej poľnohospodárskej a priemyselnej výroby
- PB - Plochy zmiešanej funkcie poľnohospodárskej výroby, bývania a cestovného ruchu
- R – Plochy cestovného ruchu a rekreácie
- RV – Plochy miestnej komunálnej a remeselnej malovýroby a výrobných služieb
- Š – Plochy športovej a športovo-rekreačnej vybavenosti
- TV – Plochy technickej vybavenosti
- V – Plochy výroby nerušiacej ŽP
- Z – Plochy verejnej zelene
- ZH – Plochy záhradkárskych osád
- CH – Plochy areálov rekreačných chat

Tabuľka č.1 – Špecifikácia a bilancie funkčného využitia územia

Tabuľka podáva informácie o urbanistickej funkčnej štruktúre sídla a o miere záväznosti jednotlivých častí

- vymedzenie urbanistických obvodov - smerné
- výmera urbanistických obvodov - smerné
- vymedzenie urbanistických blokov - smerné
- funkčnosť využitia urbanistických blokov - záväzné
- druh navrhovanej urbanistickej činnosti-zásahu - záväzné

S – stabilizovaný stav  
T – transformácia  
R – rozvoj

URB. OBVOD	URBAN BLOK	FUNKČNÉ VYUŽITIE	VÝMERA (ha)	DRUH ZÁSAHU
<b>01</b> Stará obec	1/1	A3	11,136	S
	1/2	A1	4,591	S
	1/3	OV	1,607	S
	1/4	A1	2,544	S
	1/5	OV	0,599	S
	1/6	A1	10,466	S
	1/7	TV	0,916	S
	1/8	B2	0,291	R
	1/9	OV	1,120	R
	1/10	B1	9,652	R
	1/11	B1	7,068	R
	1/12	OV	0,291	R
<b>02</b> Pri stanici	2/1	A3	3,884	S
	2/2	A1	4,510	S
	2/3	V	0,829	T
	2/4	A3	0,435	S
	2/5	OV	1,711	T
	2/6	A1	9,852	S
	2/7	Š	3,482	S
	2/8	A1	5,426	S
	2/9	IZ	0,976	R
	2/10	V	0,659	S
	2/11	OV	0,727	T
	2/12	C	2,942	R
	2/13	OV	0,563	R
	2/14	B1	2,313	R
	2/15	B1	2,164	R
2/16	B1	1,682	R	

	2/17	OV	0,429	T
	2/18	IZ	0,986	R
<b>03 Nová obec</b>	3/1	A1	3,251	S
	3/2	A1	2,019	S
	3/3	OV	2,043	S
	3/4	C	1,353	S
	3/5	OVB	0,925	T
	3/6	A2	0,149	S
	3/7	OV	3,398	S
	3/8	OVB	1,643	T
	3/9	OV	0,402	S
	3/10	A1	0,132	S
	3/11	A2	0,920	S
	3/12	Š	0,580	T
	3/13	A2	1,062	S
	3/14	A2	4,946	S
	3/15	OV	0,852	S
	3/16	B1	5,640	R
	3/17	B1	1,513	R
	3/18	OV	0,497	T
	3/19	A1	5,328	S
	3/20	B2	2,802	R
	3/21	Š	7,502	R
	3/22	B2	1,432	R
	3/23	B1	7,803	R
	3/24	IZ	1,083	R
<b>04 Dušnica</b>	4/1	PV	6,435	T
	4/2	IZ	0,930	R
	4/3	ZH	2,349	S
	4/4	V	4,473	S
<b>05 Obvod výroby</b>	5/1	P	65,523	S
	5/2	V	3,840	T
	5/3	RV	0,852	R
	5/4	RV	4,898	R
	5/5	P	8,575	R
	5/6	RV	5,776	R
	5/7	P	3,352	R

	5/8	IZ	2,510	R
	5/9	IZ	3,739	R
<b>06</b> Obvod extravilánu	6/1	H	1,317	S
	6/2	PB	0,706	R
<b>07</b> Základňa CR Vývrat	7/1	CR	2,656	T
	7/2	CH	11,181	S

## II.2. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia

### Funkčné plochy A1 – Plochy rodinného bývania, občianskej vybavenosti v častiach obce s novodobou štruktúrou zástavby

#### základná charakteristika :

- pozemky s objektmi rodinných domov a záhradami
- pozemky s objektmi rodinného bývania a hospodárskymi budovami s ponukou penzionového rekreačného pobytu,
- pozemky so zachovalými objektmi ľudového bývania a záhradami, ktoré sú po stavebných úpravách využívané na tzv. druhé byty resp. rekreačné domy – chalupy,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti v zastavanom území obce,
- zachovalé hospodárske objekty v pôvodnej štruktúre zástavby potočnej dediny v centrálnej časti obce, ktoré majú nesporne kultúrno-historickú hodnotu

#### dominantné funkčné využitie :

- zachovanie pôvodnej urbanistickej štruktúry zástavby s vylúčením novej dostavby objektov rodinného bývania, občianskej vybavenosti,
- zapísanie zachovalých hospodárskych a ďalších objektov súboru pôvodnej urbanisticko-architektonickej štruktúry potočnej dediny do zoznamu pamätihodnosti obce, stanovenie podmienok pre architektonickú obnovu a využitie vhodných objektov pre ponukové vybavenie a ponukové atraktívne služby cestovného ruchu,
- využitie súboru objektov pre rodinné bývanie , penzionový pobyt, chalupársku rekreáciu, služby cestovného ruchu,

#### prípustné doplnkové funkčné využitie :

- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná v pôvodnej zástavbe súboru,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná v pôvodnej zástavbe súboru,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), pre obsluhu územia,
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň v uličnom priestore a v okolí zástavby rodinných domov a ich záhrad),
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom ( odstavné a parkovacie miesta na pozemkoch rodinného bývania,
- vstavané garáže na pozemkoch rodinného bývania,
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,

**neprípustné funkčné využitie :**

- dostavba súboru novými objektmi rodinného bývania,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby a remeselná malovýroba s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat v rozsahu, ktorý je v rozpore s nariadením obce a spôsobuje negatíva na životné prostredie v obytnej zástavbe,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy A2 – Plochy súčasných súborov bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti v nových častiach obce charakterom sídliskovej zástavby**

---

**základná charakteristika :**

- pozemky s objektmi bytových domov a verejnou zeleňou s minimálnou úrovňou starostlivosti v zastavanom území obce,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti,
- pozemky cestnej dopravnej obsluhy s parkovacími plochami aut,
- pešie chodníky a priestory,
- pozemky s radovými individuálnymi garážami

**dominantné funkčné využitie :**

- ďalšie využitie fondu na funkciu bývania v sídle,
- postupná vývojová transformácia pôvodnej urbanistickej štruktúry zástavby a dobovej architektúry s možnou dostavbou vnútroblokových priestorov
  - \* vhodnou základnou občianskou vybavenosťou,
  - \* architektonickými úpravami objektov
  - \* úpravou súčasných a tvorbou nových peších chodníkov a priestorov s mobiliárom - oddychové lavičky, verejné osvetlenie, odpadové nádoby,
  - \* pohybovými aktivitami pre deti,
  - \* riešením výsadiieb okrasných drevín, trávnatých plôch s kvetinovými záhonmi a pod.

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná v pôvodnej zástavbe súboru,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná v pôvodnej zástavbe súboru,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), pre obsluhu územia,
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň v uličnom priestore a v okolí zástavby bytových domov a občianskej vybavenosti),
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (odstavné a parkovacie miesta na pozemkoch rodinného bývania,
- hromadné garáže,
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,

**neprípustné funkčné využitie :**

- dostavba súboru novými objektmi rodinného bývania,
- priemyselná výroba,

- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby a remeselná malovýroba s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy A3 – Plochy pôvodnej historickej štruktúry zástavby obce s prevahou rodinných domov so zachovalou regionálnou architektúrou v centrálnej časti obce - ulica Pri potoku, ulica Pri mlyne**

---

**základná charakteristika:**

- pozemky s objektmi rodinných domov a záhradami v súčasnej zástavbe obce,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti v súčasnej zástavbe obce,

**dominantné funkčné využitie :**

- pozemky bývania v rodinných domoch 1 – 2 podlažných a so záhradnou časťou pozemkov,
- pri dostavbe rodinných domov v prelukách a vo veľkých nezastavaných záhradách index zastavanosti  
= 0,35 plochy stavebného pozemku,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná v parteri rodinných domov, alebo v samostatných prevádzkových objektoch na ich pozemkoch - celková kapacita max. do 25% celkovej podlažnej plochy bývania,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná v parteri rodinných domov a v samostatných prevádzkových objektoch na ich pozemkoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), pre obsluhu územia,
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň v uličnom priestore a v okolí zástavby rodinných domov),
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavenie vozidiel na teréne i pod terénom ( odstavné a parkovacie miesta na pozemkoch rodinného bývania,
- samostatné objekty garáží, pristavené alebo vstavané garáže na pozemkoch rodinného bývania,
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,

**neprípustné funkčné využitie :**

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby a remeselná malovýroba s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat v rozsahu, ktorý je v rozpore s nariadením obce a spôsobuje negatíva na životné prostredie v obytnej zástavbe,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov.



---

## **Funkčné plochy B1 - Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch**

---

### **základná charakteristika :**

- zóna s pozemkami výhradne pre bývanie v rodinných domoch a pre základnú občiansku vybavenosť obyvateľov,

### **dominantné funkčné využitie :**

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným súkromným zázemím (obytná časť, záhradná časť pozemku využívaná aj na rekreačné účely )
- index zastavanosti územia = 0,35 plochy stavebného pozemku ,

### **prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- ponukový penziónový pobyt v rodinných domoch podľa podmienok vyhlášky MH SR č. 419 Z.z., ktorou sa upravuje kategorizácia ubytovacích zariadení a klasifikačné znaky na ich zaraďovanie do tried,
- základná školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.) nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov situované v rodinných domoch a samostatných prevádzkových objektoch do 35 m<sup>2</sup> v rozsahu, ktorý stanoví nariadenie obce,
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň v uličnom priestore,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice,

### **neprípustné funkčné využitie :**

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- veľké športové zariadenia a areály,
- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby rušiaci bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- ČSPH všetkých druhov.

---

## **Funkčné plochy B2 – Plochy novej zástavby v malopodlažných bytových domoch a so základnou občianskou vybavenosťou**

---

### **základná charakteristika :**

- navrhovaná plocha na výstavbu súboru bývania v malopodlažných bytových domoch do 3-nadzemných podlaží a pre základnú občiansku vybavenosť obyvateľstva,

### **dominantné funkčné využitie :**

- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 3-nadzemných podlaží),
- s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy, zeleň a pod.),
- index zastavanosti = 0,3 z plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov,

### **prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- bývanie v rodinných domoch,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná v parteri bytových domov a v samostatných prevádzkových objektoch, celková kapacita max. do 25% celkovej podlažnej plochy bývania,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná v parteri bytových domov a v samostatných prevádzkových objektoch
- školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), pre obsluhu územia spádovej zástavby bývania
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň zástavby v okolí bytových domov),
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.),
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

### **neprípustné funkčné využitie :**

- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- skladovanie
- výrobné služby s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne)
- drobný chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat
- akákoľvek poľnohospodárska výroba, záhradkárska činnosť,
- veľkoplošné zariadenia a areály
- veľké ubytovacie zariadenia
- ČSPH všetkých druhov

---

## **Funkčné plochy C – Plochy cintorínov**

---

### **charakteristika :**

- predstavujú špecifické zariadenia verejnej vybavenosti pre pietne účely s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych etáži zelene,

**dominantné funkčné využitie:**

- cintorín,
- urnový háj,
- dom smútku,
- pietny priestor,

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- nevýrobné služby (kamenárstvo, údržba areálov),
- parkoviská pri vstupe,
- pešie komunikácie a priestranstvá,
- doplnkové zariadenia parkov, peších chodníkov a trás (oddychové miesta, lavičky, sochárske umelecké diela),
- verejné hygienické zariadenie,
- pohrebná služba,
- predaj kvetov, vybavenie hrobov,

**neprípustné funkčné využitie:**

- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy D – Plochy funkcie cestnej dopravy**

---

**charakteristika :**

- predstavujú dopravné plochy hlavnej dopravnej siete obecného a regionálneho významu,

**dominantné funkčné využitie :**

- plochy s líniovými zariadeniami komunikácií ciest II. a II. triedy - kategórie C s prevahou významu dopravnej obsluhy celého riešeného územia a s významom obchvatového charakteru tranzitujúcej regionálnej dopravy,

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- trasy a koridory vedení technickej infraštruktúry v komunikáciách alebo v súbehu s nimi,
- odstavné a parkovacie plochy,
- pešie chodníky a plochy s kumuláciou pešieho pohybu,
- cyklistické chodníky oddelené od dopravného priestoru komunikácií,
- plochy sprievodnej zelene komunikácií,
- ČSPH mestského typu.

---

**Funkčné plochy H – Hospodárske usadlosti v krajine**

---

**charakteristika :**

- predstavujú plochy samostatných pozemkov s rodinným bývaním vo voľnej krajine,

**dominantné funkčné využitie :**

- využívanie pozemkov na poľnohospodársku činnosť s rodinným bývaním,
- rodinné bývanie na vyhradenej časti pozemkov so zázemím (obytná časť, záhradná časť pozemku využívaná aj na rekreačné účely, hospodárska časť),

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov situované v hospodárskych objektoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.) nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň pri prístupovej ceste,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,

- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné staniceň,

**neprípustné funkčné využitie :**

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu okolitého prírodného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne zvyšujúca dopravnú záťaž okolitého prírodného prostredia,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- športové zariadenia a areály,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného a životného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby rušiace bývanie,
- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy IZ – Plochy ochrannej a izolačnej zelene**

---

**základná charakteristika :**

- predstavujú plochy sprievodnej zelene dopravných trás automobilovej a železničnej dopravy a koridorov verejnej technickej infraštruktúry

**výhradné funkčné využitie :**

- ochranná zeleň,
- izolačná zeleň,
- výplňová zeleň,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- prístupové a príjazdové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technickej obsluhy územia

---

**Funkčné plochy OV - Plochy občianskej vybavenosti**

---

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre súbory stavieb občianskej vybavenosti obce obyvateľov,

**dominantné funkčné využitie :**

- zariadenia občianskej vybavenosti podľa návrhu územného plánu,
- úprava priestoru vo forme verejného námestia s prvkami drobnej architektúry,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň ,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- základná školská vybavenosť,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.),
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- stravovacie zariadenia,
- informačné a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,

- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy a objekty OV od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na verejné prostredie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavenie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

**neprípustné funkčné využitie :**

- rodinné bývanie,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy OVB – Plochy zmiešanej funkcie občianskej vybavenosti a bývania**

---

**základná charakteristika :**

- navrhované plochy na výstavbu polyfunkčného stavebného súboru v urbanistickom priestore, kde je sledovaná potreba koncentrovať denný život sídla.
- súbory do 3-nadzemných podlaží,

**dominantné funkčné využitie :**

- obchody a služby v parteri súboru a podľa vyhodnotenej potreby v prevádzke súboru danej časti obce,
- administratíva kancelárií miestnych podnikateľov,
- bývanie v malometrážnych bytoch,
- prevádzkové prepojenie súboru na exteriér prevádzky obce – pešia zóna sídla.

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- vyhradené rekreačno-zotavovacie zázemie (detské ihriská a športovo - rekreačné plochy,
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná v parteri súboru,
- školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- vybavenosť kultúry a osvetu - otvorené pódia, amfiteátre,
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň zástavby v okolí bytových domov),
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavenie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.),
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

**neprípustné funkčné využitie :**

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,

- výrobné služby s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- drobný chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat,
- akákoľvek poľnohospodárska výroba, záhradkárska činnosť,
- veľkoplošné zariadenia a areály
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov.

---

### **Funkčné plochy P – Plochy priemyselnej výroby**

---

#### **základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre areály výroby,

#### **dominantné funkčné využitie :**

- plochy a zariadenia výroby podľa návrhu územného plánu,
- plochy a objekty prevádzky a administratívy,
- úprava vstupných priestorov areálov s prvkami drobnej architektúry,

#### **prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy výroby od plôch bývania, občianskej vybavenosti a pre elimináciu rušivých účinkov na krajinné prostredie a životné prostredie obce,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

#### **neprípustné funkčné využitie :**

- rodinné bývanie,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov.

---

### **Funkčné plochy PV – Plochy polyfunkčnej poľnohospodárskej a priemyselnej výroby**

---

#### **základná charakteristika :**

- plocha časti súčasného hospodárskeho areálu určená pre poľnohospodársku a komunálnu výrobu,

#### **dominantné funkčné využitie :**

- plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby pre rastlinnú a živočíšnu výrobu pre kapacity chovu dobytka na stanovený rozsah pásma hygienickej ochrany do 250 m,
- plochy a zariadenia pre komunálnu výrobu, výrobné služby distribúciu, sklady s prevádzkovou administratívou podľa návrhu územného plánu,

#### **prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy areálu a od plôch bývania, občianskej vybavenosti a na elimináciu rušivých účinkov na krajinné prostredie a životné prostredie obce,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, nadzemné garážovacie objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu areálu,

**nepripustné funkčné využitie :**

- rodinné bývanie,
- ČSPH všetkých druhov

---

**Funkčné plochy PB – Plochy zmiešanej funkcie poľnohospodárskej výroby , bývania a cestovného ruchu**

---

**charakteristika :**

- predstavujú plochy pre prevádzku určenej poľnohospodárskej výroby v prevádzkovej kombinácii s rekreačnou a zotavovaco-oddychovej vybavenosti – agroturistiky a bývaním zamestnancov areálu,

**prípustné funkčné využitie :**

- bývanie v účelových objektoch pre pracovníkov zaoberajúce sa poľnohospodárskou výrobou a službami pre rekreačnú návštevnosť a agroturistiku,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania situovaná v rekreačných domoch, resp. v zariadeniach charakteru penziónov,
- plochy vyhradenej rekreačno-zotavovacej vybavenosti (detské ihriská, oddychové aktivity v parkovom prostredí),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a cyklistické chodníky,

**nepripustné funkčné využitie:**

- priemyselná výroba,
- výroba a výrobné služby,
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy R – Plochy areálov cestovného ruchu a rekreácie**

---

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre vybavenosť cestovného ruchu a rekreácie,

**dominantné funkčné využitie :**

- zariadenia vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie - obslužné a ubytovacie objekty a plochy - podľa návrhu územného plánu,
- úprava priestorov s prvkami drobnej architektúry,
- verejná a vyhradená zeleň - parkovo upravená verejná zeleň, plochy vyhradenej zelene vo forme záhrad, lúk,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- stravovacie zariadenia,
- informačné zariadenia cestovného ruchu,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy rekreácie od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na rekreačné prostredie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

**neprípustné funkčné využitie :**

- rodinné bývanie,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy RV - Plochy miestnej remeselnej malovýroby a výrobných služieb**

---

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre areály miestnej komunálnej a remeselnej malovýroby,

**dominantné funkčné využitie :**

- plochy a zariadenia miestnej komunálnej a remeselnej malovýroby a skladov podľa návrhu územného plánu,
- združená administratíva pre podnikateľské subjekty vo vstupnej časti areálu,
- úprava vstupných priestorov areálov s prvkami drobnej architektúry,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy výroby od plôch bývania, občianskej vybavenosti a pre elimináciu rušivých účinkov na krajinné prostredie a životné prostredie obce,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, nadzemné garážovacie objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),
- ČSPH mestského typu,

**neprípustné funkčné využitie :**

- rodinné bývanie,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- ČSPH všetkých druhov,.

---

**Funkčné plochy Š - Plochy športovej a športovo-rekreačnej vybavenosti**

---

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre športovú a rekreačnú vybavenosť obce,

**dominantné funkčné využitie :**

- zariadenia športovej vybavenosti - objekty a plochy - podľa návrhu územného plánu,
- úprava priestorov s prvkami drobnej architektúry,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň ,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- stravovacie zariadenia,
- informačné a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,



- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy športu od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

**neprípustné funkčné využitie :**

- rodinné bývanie,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy TV - Plochy technickej vybavenosti**

---

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre určené funkčné vybavenie technickej infraštruktúry,

**dominantné funkčné využitie :**

- vymedzené oplotené plochy a zariadenia vodného hospodárstva – prevádzka vodojemov, úpravné vody, čistiareň odpadových vôd,
- vymedzené plochy zariadení energetiky - regulačná stanica plynu, transformačné stanice, prečerpávacie stanice,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca vymedzené plochy v krajinnom prostredí katastrálneho územia obce,
- účelové obslužné komunikácie,
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- doplnkové zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu technickej vybavenosti,

**neprípustné funkčné využitie :**

- žiadne aktivity v oplotených areáloch,
- bytová výstavba, drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, v pásme 50 m od oplotenia vodojemu, v území ochranného pásma,

---

**Funkčné plochy V – Plochy výroby nerušiacej životné prostredie**

---

**charakteristika :**

- slúžia predovšetkým pre lokalizáciu a rozvoj drobnej výroby, komunálnej výroby a výrobných služieb, ktoré nerušia a neobmedzujú životné a obytné prostredie sídla,

**dominantné funkčné využitie :**

- prevádzky výrobnob-služných podnikateľských aktivít,
- malokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky výrobných služieb,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,

- distribučno-skladovacie prevádzky a centrá,
- maloobchodné skladovacie prevádzky a areály,
- veľkoobchodné skladovacie prevádzky a areály,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- obchodná vybavenosť (obchodné zariadenia),
- vybavenosť verejného stravovania,
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárie a administratívne zariadenia),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne
- ČSPH všetkých druhov

**neprípustné funkčné využitie :**

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská a športoviská a pod.),
- priemyselná výroba
- poľnohospodárska výroba.

---

**Funkčné plochy Z – Plochy verejnej zelene**

---

**charakteristika :**

- predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene, ktoré sú situované v zastavanom území mesta a ktoré sú dôležité z hľadiska obytného prostredia sídla (s kombináciou rekreačno-zotavovacích aktivít),

**dominantné funkčné využitie :**

- parky slúžiace na odpočinok a drobné rekreačné aktivity,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň s trávnikmi a drevinami,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- zariadenia verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie),
- zariadenia kultúry (otvorené pódia, amfiteátre, letné kiná),
- odstavné a parkovacie plochy,
- turistické pešie a cyklistické chodníky a voľné priestranstvá,
- doplnkové rekreačno-zotavovacie zariadenia parkov, peších chodníkov a trás (oddychové miesta, prírodné športové plochy a ihriská, lavičky, fontány a vodné plochy, sochárske umelecké diela, detské ihriská, informačné a orientačné tabule a pod.),
- doplnkové hygienické zariadenia,

**neprípustné funkčné využitie:**

- ČSPH všetkých druhov.

---

**Funkčné plochy ZH – Plochy záhradkárskeho osád mimo zastavaného územia**

---

**charakteristika :**

- predstavujú výhradne plochy s rekreačno-zotavovacími aktivitami a s aktivitami rastlinnej produkcie
- v záhradkárskeho osadách a samostatných záhradách je možné situovať záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>, jedným nadzemným podlažím, s podkrovím, hygienickým vybavením s odkanalizovaním do verejného systému,

**dominantné funkčné využitie :**

- záhrady začlenené do záhradkárskych osád
- záhrady samostatné

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bufety) na vymedzených plochách,
- odstavné a parkovacie plochy,
- prístupové a príjazdové komunikácie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky

**neprípustné funkčné využitie :**

- bývanie
- verejná a komerčná vybavenosť okrem verejného stravovania
- priemyselná výroba
- výrobné a nevýrobné služby
- distribúcia a skladovanie
- poľnohospodárska výroba
- ČSPH všetkých druhov

---

**Funkčné plochy CH – Plochy areálov rekreačných chat**

---

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre areál rekreačných chat a vybavenosť cestovného ruchu a rekreácie vo vymedzenom rekreačnom priestore,
- stanovené limity pre objekty individuálnych rekreačných chat
  - zastavaná plocha objektu maximálne 60 m<sup>2</sup>,
  - jedno nadzemné podlažie s podkrovím,
- vylúčená je výstavba nových stavieb rekreačných chat v základni CR Vývrat

**dominantné funkčné využitie :**

- pozemky so zástavbou súkromných a podnikových rekreačných chat,
- zariadenia vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie - obslužné a ubytovacie objekty a plochy - podľa návrhu územného plánu,
- úprava priestorov s prvkami drobnej architektúry,
- verejná a vyhradená zeleň – trávnaté plochy s drevinami, parkovo upravená verejná zeleň, plochy vyhradenej zelene vo forme záhrad, lúk,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- stravovacie zariadenia,
- informačné zariadenia cestovného ruchu,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy pozemkov chat a plochy rekreácie od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na rekreačné prostredie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavované podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

**neprípustné funkčné využitie :**

- rodinné bývanie,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- poľnohospodárska výroba,

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov.

### III. Regulatívy urbanistického riešenia

V nadväznosti na stanovenú urbanistickú koncepciu urbanistického usporiadania, kompozície, funkčného využitia katastrálneho územia a zastavaného územia obce v kapitole I. sú podľa jednotlivých funkčných častí stanovené nasledovné rozvojové regulatívy :

#### III.1. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia

- Návrh urbanisticko-architektonického skvalitnenie prostredia okolo kultúrnych pamiatok a všetkých objektov pamiatkového záujmu tak, aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce a miestami oddychu ;  
Ťažiskom tohoto riešenia je centrálna časť obce – rozšírené ulice Pri potoku, Pri mlyne, s návrhom vhodnej prestavby objektov občianskeho vybavenia, tvorbou peších priestorov, drobnej architektúry, revitalizáciou brehového prostredia potoka, parkových priestorov, vzrastlej zelene tak, aby sa ulice s pôvodnou zástavbou a areál kostola stali atraktívnym spoločenským vybavením obce.
- V štruktúre pôvodnej uličnej zástavby v centrálnej časti obce nebolo v historickom vývoji vytvorené funkčné námestie so sústredením spoločenského života obyvateľov.  
V koncepte riešenia územného plánu je navrhnuté vytvorenie námestí pri kostole a pri zvonici so zhromažďovacou funkčnou vybavenosťou, architektonicko-výtvarným stvárnením.
- Zachované súbory pôvodnej kompaktnej uličnej zástavby s hodnotnou architektúrou v centrálnej časti sídla s historickým kompozičným charakterom pôvodnej uličnej zástavby podľa vymedzenia v urbanistickom výkrese sú navrhnuté na revitalizáciu podľa osobitných urbanisticko-architektonických regulatívov tak, aby sa zvýraznila kultúrna hodnota sídla a zvýšila sa jeho atraktivita pre turistickú návštevnosť.
- Súčasťou riešenia zvýšenia kultúrnej hodnoty sídla je aj tvorba systému sídelnej zelene so zapojením súčasných plôch parčíkov a zelene v zastavanom území, riešenie ich revitalizácie a previazania na krajinnú zeleň.
- V časti novej zástavby obce je v priestore pri Kultúrnom dome navrhnuté obecné námestie v parkovom prostredí a v prepojení na pešiu zónu s rozvojom príslušnej obslužnej vybavenosti.
- V priestore tzv. súčasného tzv. starého cintorína je zo strany Domu smútku navrhnuté funkčné dopracovanie vstupnej spoločenskej vybavenosti s úpravou prostredia.
- Z dôvodu, že súčasný cintorín už kapacitne nemôže plniť svoju funkciu aj pre ďalšie vývojové obdobie, je v lokalite Lázeň navrhnutý nový areál cintorína. Vo vstupnej časti je riešená prístupová alej, prevádzkové parkovisko a funkčná spoločenská vybavenosť v parkovej úprave prostredia.

- V rámci katastra obce je stanovený koncepčný princíp riešiť skvalitnenie prostredia okolo všetkých sakrálnych a pamätných objektov pri cestách vo voľnej krajine, ktoré významne dotvárajú kultúrno-historický a krajinný obraz Záhorskej nížiny - kaplnky, kríže.
- Prostredie okolo kaplnky Rozália v južnom extraviláne obce je navrhnuté na revitalizáciu a riešenie s vybavenosťou výletného miesta – upravená pešia plocha pri vstupe do kaplnky - oddychové posedenie, informácie o kaplnke , lokalite, regióne
- Navrhnutá je priestorová úprava pri kaplnke v lokalite na kopci Vinohrady s riešením vybaveného vyhladkového oddychového miesta na navrhovanej pešej a cyklistickej trase podhorím katastra obce.
- Stanovený je záväzný organizačný regulatív pre investorov, resp. stavebníkov riešiť vyplývajúce povinnosti v zmysle §30 a §41 zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu z hľadiska ochrany archeologických nálezov, nálezísk a pamiatkového fondu s podmienkou, že Krajský pamiatkový úrad v Bratislave vo svojich vyjadreniach v územných a stavebných konaniach určí, že v oprávnených prípadoch bude nutné zabezpečiť archeologický výskum.

### **III.2. Regulatívy pre tvorbu krajiny, ochranu prírody a ekologickú stabilitu územia**

#### **III.2.1. Ochrana prírody a krajiny, tvorba krajinej zelene a územného systému ekologickej stability**

V ÚPN obce je navrhnuté rešpektovať a urbanisticko-krajinným riešením posilniť :

##### **A. vyhlásené a navrhované chránené územia :**

- Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty,
- Chránené vtáčie územie Malé Karpaty – CHVÚ 014,
- Chránené územie európskeho významu – SKUEV 0267 Biele hory,
- Chránené územie európskeho významu – SKUEV 0163 Rudava,
- Prírodná rezervácia Vysoká,
- Ramsarské lokality – medzinárodné významné mokrade
  - alúvium Rudavy je lokalita zapísaná v zozname mokradí medzinárodného významu
- Mokrade regionálneho významu
  - areál Vývrat,
  - súkromný chránený areál Konopiská
- navrhnuté na chránené územia európskeho významu v 2. etape,
  - časť vymedzeného priestoru Petrklín na hranici katastrálneho územia obce Rohožník,
  - priestor Konopiská.

Na vyhlásené a navrhované chránené územia platia v zmysle zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny príslušné stupne ochrany s určenými ochrannými a organizačnými opatreniami :

- územie CHKO – 2. stupeň,
- územie PR Vysoká - 5. stupeň, ochranné pásmo 3. stupeň
- územie európskeho významu Biele hory – 5. stupeň, 2. stupeň ochrany

##### **B. určené prvky nadregionálneho a regionálneho územného systému ekologickej stability :**

- nadregionálne biocentrum - (NRBC) Biele hory.
- regionálny biopkoridor - RBK Rudavka,
- lokality genofondovo významných druhov fauny a flóry
  - B74 Pieskovňa pri Rohožníku, B75 Rybník, B76 Nad kružkom, B77 Vývrat,

B78 Pod vinohradmi, F32 Vysoká, F34 Rohožník – Bučina.

V rozvojovom riešení územia sú územným plánom navrhnuté prvky miestneho systému ekologickej stability so sprievodnými regulatívmi pre realizáciu, ktoré je potrebné zabezpečiť konkrétnymi riešeniami v spolupráci so zainteresovanými subjektami štátnej správy ochrany prírody a krajiny, vlastníckymi, resp. prevádzkovateľov pozemkov :

#### **Navrhované biocentrá miestneho významu**

- MBC 1 Rybníky - vodné plochy rybníkov a ich brehové časti s porastami, rašelinové mokrade a mokraďová zeleň v západnej časti od areálu.
- MBC 2 Konopiská - vodná plocha s mokraďovou zeleňou v južnej časti brehového prostredia a priestor bývalej vodnej plochy vo voľnej krajine, zachovanie pôvodného prírodného charakteru, výrub náletových stromov a kríkov
- MBC 3 vodná nádrž Vývrat - mokraďová zeleň v južnej časti brehového prostredia nádrže

#### **Navrhované biokoridory miestneho významu**

- MBK 1 Rohožnícky potok - prostredie toku meliorovaného Rohožníckeho potoka v prepojení medzi lesným celkom Vajarsky les – Malé Karpaty a sídelnou zeleňou záhrad v južnej zástavbe obce,
- MBK 2 Vývratský potok - prostredie toku meliorovaného Vývratského potoka v prepojení medzi lesným celkom Bartalová - Malé Karpaty, areálom rybníkov Rohožník a lesným komplexom Obora,

#### **Navrhované genofondovo významné lokality**

- GVL 1 Svinjarka- Pri Verbajke – krajinné prostredie podhoria s typickým lúčnym prostredím prechodu poľnohospodárskej krajiny Záhorskej nížiny do lesného komplexu pohoria Malých Karpát

#### **Navrhované líniové interakčné prvky**

- IP 1 - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty III/501 od zástavby obce smerom do obce Kuchyňa,
- IP 2 - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty II/501 od križovatky vstupu do areálu Holcim smerom do obce Sološnica ;
  - IP2/1 systémový pás výsadby drevín medzi oplotením areálu Holcim a železničnou traťou
  - IP2/2 systémový pás výsadby drevín medzi železničnou traťou a cestou II/501,
  - IP2/3 systémový pás výsadby drevín severne od cesty II/501 v šírke cca 30 m,
- IP 3 - navrhovaná systémová výsadba pásu vzrastlých drevín medzi navrhovaným pásom izolačnej zelene pri priemyselnom areáli Hirocem a biokoridorom regionálneho významu Rudavka v šírke cca 30m,
- IP 4 - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž plánovaného cestného obchvatu III/50310 Malacky – Rohožník podľa variantu A, resp. variantu B,
- IP 5 - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov obojstranne pozdĺž železničnej trate Kuchyňa Rohožník - Sološnica.

Územný plán preberá a dopĺňa už stanovené návrhy ďalšieho dotvorenia krajinej štruktúry vo forme regulatív pre :

- obnovu nelesnej stromovej vegetácie a zakomponovanie pásových a uzlových prvkov ekologickej stability v rámci tvorby siete miestnych biokoridorov pozdĺž vodných tokov a ich pôvodných meandroch, umelých kanálov, ciest a železničnej trate,

- skvalitnenie okrajových častí lesných komplexov vhodnými drevinnými výsadbami a krajinnými kompozičnými úpravami,
- zabezpečiť revitalizáciu plôch po ukončení ťažby v určených častiach kameňolomov Vajarská,
- riešenie prevlhčenia pôd a budovanie vetrolamov, rozčlenenie veľkých honov pôdy sieťou poľných ciest a výsadbou vegetácie ;  
v silne zamokrených polohách v rámci spracovania Projektu pozemkových úprav vyňať ornú pôdu z PPF a nechať ju zarásť vlhkomilnou vegetáciou, resp. previesť na TTP,
- vylúčenie svojvoľného zväčšovania pozemkov až k brehu areálu Rybníky v priestore na severnom brehu areálu ;  
tento priestor musí byť uvoľnený a verejne prístupný pre funkciu verejnej zelene a navrhované riešenie výstavby rekreačných peších chodníkov s mobiliárom.,
- riešenie prevádzkových opatrení v evidovaných bodoch krajinne hodnotných pohľadových smeroch ;  
riešiť smerovanie turisticko-rekreačnej návštevnosti v evidovaných miestach s výraznými pozitívami v krajine,
- zabezpečenie revitalizácie vodných tokov a plôch – zakladanie a dopĺňovanie brehových porastov pôvodnými drevinami, postupná eliminácia šľachtených topoľov a agátu, zlepšiť životné podmienky pre ryby a druhy živočíchov,
- v akumulačných depresiách obmedziť používanie agrochemikálií na minimum a realizovať opatrenia na poľnohospodárskych farmách na zamedzenie prieniku ropných látok a vodou riedených exkrementov hospodárskych zvierat do podzemných vôd,
- organizačný regulatív, aby v rámci spracovania Projektu pozemkových úprav bola riešená územná ochrana vybraných vzorkov typov pôd ako prostredia spoločenstiev pôdotvorných organizmov.

V územnom pláne sú ďalej navrhnuté na realizáciu nasledovné krajinne kompozičné **ekostabilizačné prvky v území** katastra obce :

- veľkoplošné územie poľnohospodárskej pôdy v katastri rozčleniť a pozdĺž poľných ciest a kanálov vysadiť skupinové stromy s cieľom tvorby pomerového rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze a plnenia funkcie izolačnej, udržiavania vlhkosti pôdy a ochrany pred veternou eróziou pôdy ;  
realizáciu zabezpečiť organizačne v spolupráci s jednotlivými prevádzkovateľmi pôdy v rámci Projektu pozemkových úprav,
- riešiť posilnenie okrajov všetkých lesných celkov a lužných lesov Záhorskej nížiny s výsadbami etážovitej skladby drevín v rámci projektu hospodárskej činnosti nového Lesného hospodárskeho plánu,
- riešiť dotvorenie krajinej štruktúry zelene po obvode zástavby obce,

Riešené krajinne návrhy, ktoré sú aj prvkami miestneho územného systému ekologickej stability sú vyjadrené graficky vo výkresoch č. 2, 3A, 3B.

### **III.2.2. Tvorba sídelnej zelene**

V rámci tvorby systému sídelnej zelene je v ÚPN navrhnuté :

- súčasné parkové priestory v obci revitalizovať s príslušnými výsadbami vybraných druhov drevín, etážovitých kríkov s vhodným farebným skeletom, s trvalkovými kvetinovými záhonmi a všetky parky riešiť so sieťou chodníkov a mobiliárom – lavičky, odpadové koše, večerné osvetlenie, stojany na bicykle, informačný systém – tak, aby tieto priestory boli estetické a atraktívne pre obyvateľov a návštevníkov sídla,

- funkčné zhromažďovacie námestie s parkom v centre historickej zástavby obce pri kostole a pri zvonici,
- námestia s parkom a pešou zónou v časti novej zástavby v priestore pred Kultúrnym domom, Základnou školou a Obecným úradom s príslušnou dostavbou priestoru navrhovaným súborom občianskej vybavenosti,
- regulatív pre riešenie systémovej revitalizácie súčasnej zelene a tvorby novej výsadby zelene pozdĺž ciest II/501 a III/50310 v zastavanom území obce s funkciou kompozičného vnemu a protihlukovej clony,
- regulatív pre riešenie systémovej revitalizácie súčasnej zelene a tvorby novej výsadby zelene v uličnom priestore ulice Pri potoku, ulice Pri mlyne s kompozičným cieľom zvýšenia kultúrno-historickej hodnoty centra obce,
- regulatív pre systémove riešenie plôch zelene po celom obvode zástavby sídla s výsadbou vysokých drevín a kríkov s dôrazom na :
  - priestory cestných vstupov do obce zo všetkých svetových strán,
  - obvody pozemkov výrobných areálov hlavne z ich vstupných strán,
- revitalizácia zelene v areáli cintorína a na jeho obvode oplotenia s koncepčným riešením zvýraznenia funkcie vstupu a tvorby centrálného pešieho chodníka s alejou stromoradia,
- riešiť doplnenie vzrastlých drevín v priestoroch :
  - pri kostole a na ulicu Pri potoku,
  - pri športovom areáli,
  - všetkých záhrad rodinnej zástavby – hlavne ovocných stromov, s koncepčným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe,
  - na obvode pozemkov rozvojových zón bývania,
- súbežne s realizáciou navrhovanej križovatky pri obojstranných cestných vstupoch do obce cesty II/501 riešiť systémovú výsadbu okolitej zelene,
- organizačným regulatívom zabezpečiť projekt a realizáciu systémovej ochrany sídla proti znečisťovaniu ovzdušia z činnosti priemyselného areálu Holcím pásmi izolačnej a ochrannej zelene po severnom a západnom obvode areálu Holcím,
  - IZ1 - na obvode areálu západnej strany pri oplotení a zo severnej strany v priestore medzi oplotením a železničnou traťou realizovať systémovú výsadbu pásov izolačných drevín v vyššom raste,
  - IZ2 - v priestore medzi železničnou traťou a cestou II/501,
  - IZ3 - v priestore severne od cesty II/501.

### **III.2.3. Tvorba kompozičných a estetických urbanisticko – krajinných prvkov**

V tvorbe kompozičných a estetických urbanisticko - krajinných prvkov je v ťažiskovom území prevádzky obce navrhnuté :

- regulatív pre zachovanie a zvýraznenie výškových kompozičných dominánt kostola a zvonice obce v prístupových pohľadoch – tvorba priehľadov, výsadby kompozičných vysokých drevín, večerného osvetlenia,
- regulatívom je stanovené vypracovanie projektu v spolupráci so Slovenským vodohospodárskym podnikom pre dotvorenie prostredia toku Rohožníckeho potoka (v súčasnosti kanála v historickej časti zástavby obce)
  - riešiť revitalizáciu prostredie brehov, vrátiť prírodnú formu dna potoka s pešími premosteniami, prístupmi k vodnej hladine, večerným osvetlením, revitalizáciou drevín, kríkov, mobiliárom,
- regulatívom je stanovené riešiť v rámci projektu a realizácie navrhovaného pešieho a cyklistického prepojenia obce s obcou Kuchyňa, resp. Sološnica v kontaktovej trase



s regionálnou cestou II/501 aj alej drevín s odporúčanými stromami orech, gaštan, ovocné stromy,

- organizačným regulatívom je stanovené zabezpečiť postupné odstránenie stípor nadzemných vedení elektrickej energie a stožiarových transformovní v území zástavby obce, v novej zástavbe riešiť zásadne všetky rozvody kábelizáciou,
- regulatívom je stanovené, aby v určených bodoch významných priestorov a panoramatických pohľadov boli riešené podmienky pre možnosť vnímania atraktivity krajinného obrazu s prvkami drobnej architektúry – oddychové lavičky, informačné pútače, pohľadové smerovky, mapové orientačné schémy a pod.

### III.3. Regulatívy pre rozvoj bývania

Pri rozvoji obce v návrhovom období do roku 2023 pôjde predovšetkým o vytvorenie územných podmienok bytovej výstavby :

- pre potreby, ktoré treba očakávať v súvislosti s tvorbou nových domácností a mladých rodín, ktoré budú mať ambície na vlastný byt,
- pre požiadavky bývajúcich občanov na zmenu kvalitatívneho resp. veľkostného štandardu bytov, ktoré môžu byť riešené tak prestavbou existujúceho objektového fondu, ako aj formou novej výstavby,
- ako ponuku pre výstavbu rodinných domov pre obyvateľov zo širšieho územia regiónu, ktorí majú ( resp. budú mať ponuku ) v obci nové pracovné podmienky, resp. majú ambície bývať vo vidieckom prostredí.

V rozvoji sídla je stanovené riešiť ponuku plôch pre nové bývanie

- v pomere bytov IBV k HBV cca 2 : 1,
- s použitím koeficientu priemernej obloženosti 2,7 osôb/byt.

Rozvoj bývania v sídle je riešený s nasledovnými konkrétnymi postupmi :

- priebežným skvalitňovaním súčasného bytového fondu – A1-A3** z vlastnej iniciatívy vlastníkov domov a bytov, využitie rezerv, ktoré predstavuje neobývaný, resp. prechodne obývaný domový a bytový fond v pôvodnej zástavbe v súlade so stanovenými podmienkami regulatív územného plánu, navrhnuté zobytnie neobývaných bytov – predpoklad z evidovaných 92 bytov zobytníť cca 50%,
- dostavbou voľných prelúk – A1** v rámci súčasnej uličnej rodinnej zástavby na pozemkoch parcelácie v zastavanom území obce podľa ÚPN, využitím dopravne prístupných záhrad rodinnej zástavby obce na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami, po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve a v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu
- návrhom nových lokalít – s funkciou B1 - bývanie v rodinných domoch – s funkciou B2 - bývanie v bytových domoch** po obvode zástavby sídla v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu :

#### **Nové plochy s funkciou B1 – bývanie v rodinných domoch**

- urbanistický blok 1/9 - Za potokom
- 1/10 - Padielky
- 2/14 - Na stanici 1
- 2/15 - Na stanici 2
- 2/16 - Záhumence

3/18 - Rybník  
3/19 - Ihrisko  
3/23 - Nad terasou

### **Nové plochy s funkciou B2 – bývanie v bytových domoch**

- urbanistický blok 3/24 - Centrum  
3/22 - Pod sídliskom

Riešený aj súbor sociálneho bývania BS v pre evidovanú skupinu spoločensky neprispôsobivých a sociálne odkázaných občanov obce. Pre túto špecifickú skupinu cca evidovaných 120 občanom obce je riešený samostatný UB1/8 malopodlažných domoch so základnou vybavenosťou sociálneho charakteru s navrhovanou obložnosť 5 obyv./byt, t.j. - cca 120 obyvateľov : obložnosť 5 osôb/byt = cca 24 bytov.

#### **Poznámka :**

Konkrétne údaje o navrhovaných plochách, výpočtoch nových bytov a predpokladaného počtu obyvateľov k návrhovému roku 2023 sú uvedené v Textovej časti A – kapitola 10.

#### **Stanovené koncepčné zásady :**

- Nové plochy na bývanie budú riešené v okrajových polohách zástavby obce s rozšírením zastavaného územia obce podľa návrhu rozvoja obce ÚPN v rozsahu pre s nasledovnou orientačnou plošnou štruktúrou zástavby :
  - bytové domy – pozemky podľa nadväznej spresňujúcej prípravy ÚPP, ÚPN Z,
  - individuálne rodinné domy - pozemky 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m<sup>2</sup>,
  - radové rodinné domy – do 300 m<sup>2</sup>
  - predpoklad 1 rodinný dom = 1 byt ;
- V rozvojových plochách bývania sú riešené plochy občianskej vybavenosti, verejnej sídelnej zelene s drobnou architektúrou, detskými ihriskami.
- Návrh počítá s využitím časti plôch veľkých záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania.
- Zachovanie a obnova pôvodného urbanistického súboru kompaktnej zástavby centra obce s charakteristickým uličným domoradím a prvkami regionálnej ľudovej architektúry je riešené podľa stanovených osobitných urbanisticko-architektonických regulatív s vhodným funkčným využitím. Tieto budú konkretizované v projektovej príprave obnovy súboru.
- Návrh nových lokalít rodinného bývania je riešený zásadne so záhradami po obvode zástavby sídla.
- Pre prípravu výstavby jednotlivých obytných zón, územné a stavebné konania bývania sú stanovené vstupné urbanisticko-architektonické regulatívy – vid' kapitola IV, ktoré budú ďalej konkretizované v nadväznej príprave jednotlivých zón bývania.
- Formy rozvoja bývania mimo zastavaného územia obce, resp. vo voľnej krajine katastra obce nie sú principiálne navrhované a v regulatívoch ÚPN sa nepripúšťajú.
- Regulatívy pre podrobné zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania nadväzných podrobnejších riešení (ÚPP, ÚPN Z), ktoré budú zabezpečované pre rokovania s vlastníkami dotknutých pozemkov, územné a stavebné konania.

Pre realizáciu funkcie sociálneho bývania BS – UB1/8, sú stanovené nasledovné organizačné regulatívy :

- funkcia sociálneho bývania je riešená formou malopodlažných bytových domov so základným nízkym štandardom vybavenia,
- táto forma bývania je riešená len pre evidovaný stav 120 neprispôsobivých občanov obce,
- súčasne s ukončením výstavby jednotlivých domov sociálneho bývania v štruktúre zástavby obce bude likvidovaná príslušná časť živelne realizovaných., resp. absolútne nevhodných objektov.

Pre túto sociálnu skupinu občanov obce bude riešená aj špecifická sociálna vybavenosť ( návrh je uvedený v kapitole V.).

### **Základné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie zón bývania**

#### **Urbanistické regulatívy**

- každá navrhovaná rozvojová zóna bude riešená upresňujúcim územnoplánovacím podkladom-urbanistickou štúdiou, resp. územným plánom zóny,
- nové uličné priestory – šírka priestoru priemer cca 15 m, minimálna šírka – 13 m,
- v uličnom priestore minimálne jednostranný peší chodník,
- minimálna šírka pešieho chodníka – 1,5 m,
- v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene s minimálnou šírkou – 2 m,
- všetky rozvody elektrickej energie a telekomunikácií riešiť len kábelovým spôsobom,
- stanovená uličná a stavebná čiara z ďalšieho podrobného riešenia urbanistickej štúdie, resp. ÚPN zóny.

#### **Plošné regulatívy**

- bytové domy – pozemky podľa nadväznej spresňujúcej prípravy ÚPP, ÚPN Z,
- pozemky pre individuálne rodinné domy - priemer cca 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
- pozemky pre rodinné dvojdomy - priemer cca 500 - 800 m<sup>2</sup>,
- pozemky pre radové rodinné domy - priemer do cca 300 m,

#### **Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu**

- stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru.

#### **Prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry**

- zachovanie pôvodného charakteru parcelácie, čelnej uličnej fasády a výrazových prvkov architektúry.

#### **Výška zástavby**

- nové rodinné domy - maximálne 2 nadzemné podlažia,
- nové bytové domy - maximálne 4 nadzemné podlažia.

#### **Typy striech**

- rodinné domy - sedlové so štítom, valbové,
- bytové domy - sedlové so štítom, valbové, ploché.

#### **Tvaroslovné prvky**

- odporúčané prvky - zachovanie a preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu,
- murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
- krytina pálená škridla červená, keramická,
- stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,
- neodporúčané prvky - oblúkové vonkajšie dvere, okná, podkrovné strešné okná
- neprípustné prvky - plechová, azbestocementová krytina.

#### ▪ **Spôsob oplotenia pozemkov**

- v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia, v uličnej čiare zástavby
- súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,
- vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8 m,
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce

- prípustná výška oplotenia - maximálne 2 m,
- odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot strihaných drevín,
- možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

### **III.4. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti**

V rozvoji podľa ÚPN obce riešiť optimálnu štruktúru kompletovania základnej a vyššej občianskej vybavenosti podľa urbanistických štandardov, **aby zodpovedala stanovenej funkčnosti vidieckeho sídla lokálneho významu, ktoré je v sieti sídiel kohézneho pólu rastu** pre modelovo navrhovaný cca 5 000 obyvateľov k návrhovému obdobiu roku 2023.

Sledované sú nasledovné koncepčné princípy :

- Návrhom vybavenosti **zabezpečiť podmienky pre komfortný život obyvateľov obce**, a rekreačnú návštevnosť v obci bez vynútenej potreby dochádzania za potrebnou základnou a vyššou občianskou vybavenosťou do okolitých sídiel.
- Ťažisko občianskej vybavenosti maloobchodnej siete a služieb umiestniť v centrálnom priestore obce formou urbanisticko-architektonického dokončovania, resp. prevádzkového skvalitnenia súčasného vybavenia.  
K tomu využiť ďalšie disponibilné objekty už nevyužívaného bývania, výroby a pod. na atraktívne zariadenia občianskej vybavenosti a turistickej návštevnosti obce – malé obchodíky, služby, stravovacie zariadenia, občerstvenie, a pod.
- Ďalšiu občiansku vybavenosť obce riešiť s využitím vhodných objektov a priestorov v rámci súčasnej uličnej zástavby obce a v rámci plánovaných nových súborov bývania v optimálnej spádovej dostupnosti.

#### **Zásady umiestňovania základnej vybavenosti - miestneho významu :**

- zariadenia umiestňovať, resp. ponechať ako samostatné, alebo vstavané ako súčasť rodinných a polyfunkčných domov,
- v jestvujúcich zariadeniach vyhovujúcich priestorovo, prevádzkovo (spôsob zásobovania, parkovania) a funkčne (požadovaný druh zariadenia, hygienická nezávadnosť)
- v nových zariadeniach,
- zariadenia umiestňovať na určených plochách, v primeranej pešej dostupnosti, aby boli splnené podmienky pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov,

- zariadenia umiestňovať aj na iných plochách v prípadoch, keď podmienky podľa zásady primeranej pešej dostupnosti nie je možné zabezpečiť.
- pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti dôsledne uplatňovať požiadavky na rozsah plôch statickej dopravy, zodpovedajúci príslušnému druhu a veľkosti zariadenia občianskej vybavenosti

#### Zásady umiestňovania vyššej občianskej vybavenosti obecného a mikroregionálneho významu

- zariadenia občasnej spotreby umiestňovať na určených plochách, ktoré sú ťažiskovými polohami v priestorovom usporiadaní jednotlivých sídelných jednotiek a vytvárajú ohniská obslužných a spoločenských aktivít obyvateľov,
- zariadenia tohto charakteru umiestňovať na určených plochách, ktoré tvoria v priestorovej štruktúre a celkovom obraze sídla významné uzly komerčnej a verejnej vybavenosti, zohľadňujúc a využívajúc pritom špecifický charakter prostredia,
- pri umiestňovaní zariadení dôsledne uplatňovať požiadavky na rozsah plôch statickej dopravy, zodpovedajúci príslušnému druhu a veľkosti zariadenia občianskej vybavenosti.

#### Zásady umiestňovania občianskej vybavenosti :

Rozsah jednotlivých druhov **základnej verejnej vybavenosti** ( sieť základných obchodov potravín a služieb, ktoré musia byť **záväzne (obligatórne)** umiestnené v novonavrhovanom obytnom území podľa odporúčaných štandardov je uvedený v tabuľke

Zariadenia **základnej komerčnej vybavenosti** sa v obytnom území umiestňujú **smerné (fakultatívne)** a potreba sa riadi požiadavkami trhu v závislosti od koncentrácie a hustoty bývajúceho a prítomného obyvateľstva, s ohľadom na dochádzkovú vzdialenosť a dostupnosť.

Vyššiu občiansku vybavenosť - obecného a mikroregionálneho významu - tvoria zariadenia občasnej potreby v rozsahu :

- **verejnej vybavenosti** (školsťvo, zdravotníctvo, šport a sociálna starostlivosť)
- **komerčnej vybavenosti** ( maloobchod, verejné stravovanie, služby, čiastočne šport, telovýchova, kultúra, zdravotníctvo)

Uvedená občianska vybavenosť je záväzným podkladom pre návrh veľkosti a umiestnenie konkrétnych objektov v územných plánoch zón. Sú tiež podkladom pre overenie umiestnenia konkrétnych objektov v urbanistických štúdiách.

Umiestňovanie zariadení regulovať podľa tabuľky včítane odporúčaných štandardov :

<b>školsťvo</b>		
dostavba areálu MŠ	UB 3/15	T
dostavba areálu ZŠ	UB 3/7	T
podľa demografickej potreby nové zariadenie MŠ	Neurčené	R
<b>kultúra a osveta</b>		
výstavba obecného námestia s aktivitami	UB 3/7	R
výstavba námestia pri kostole	UB 1/3	T
výstavba námestia pri zvonici	UB 1/1	R
TIK s galériou a expozíciou histórie obce	UB 2/1 T	
revitalizácia prostredia kaplnky Rozália	UB 6/1	T
revitalizácia prostredia kaplnky Urban	extravilán	T
<b>šport a telesná výchova</b>		
dostavba športového areálu	UB 2/7	T

výstavba športovo-rekreačného areálu	UB 2/21	R
<b>zdravotníctvo</b>		
ďalšie ambulancie v dome služieb	UB 3/8	R
lekáreň v dome služieb	UB 3/8	R
<b>sociálna starostlivosť</b>		
výstavba seniorského centra	UB 1/9	R
výstavba strediska sociálnej prevýchovy	UB 1/8	R
<b>komerčná vybavenosť</b> – obchody , služby		
výstavba súboru obchodov a služieb v centre	UB 3/8	R
výstavba vybavenia pri žel.stanici	UB 2/11	R
výstavba obchodného centra	UB 1/12	R
výstavba vybavenia pri stanici autobus.dopravy	UB 2/5	R
dostavba starého cintorína	UB 3/5	R
výstavba nového cintorína	UB 2/12	R
výstavba záhradného centra	UB 2/13	R
základné obchody a služby v rámci nových zón bývania (potraviny, pohostíctva, podnikateľské služby) neurčené R	neurčené	R
<b>verejná správa a administratíva</b>		
v rámci súboru služieb centra obce	UB 3/8	R
v rámci vybavenosti pri stanici autobus.dopravy	UB 2/5	R
v rámci areálov priemyselnej a remeselnej výroby	UB 5/2, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7	R

Uvedené zariadenia musia byť v zmysle tabuľky premietnuté do územných plánov jednotlivých obytných zón, resp. urbanistických štúdií, ktorými sa vyhodnotí a určí ich konkrétna veľkosť a konkrétne umiestnenie stavieb na pozemky.

### **Základné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie súborov občianskej vybavenosti**

- **Zastavovacie regulatívy**
  - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, stanovenie vstupov do objektu a prístupových komunikácií kvchodu, miesta parkoviska, miesta na prístrešok kontajnerov komunálnych odpadkov, vymedzenie plochy vyhradenej zelene,
- **Výška zástavby**
  - maximálne 3 nadzemné podlažia pre základnú občiansku vybavenosť.
- **Typy striech**
  - sedlové so štítom, valbové, ploché.
- **Tvaroslovné prvky**
  - odporúčané prvky - murivo, sendvičové panely s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
  - preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu, krytina pálená škridla červená, keramická, stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,
- **Oplotenie**
  - v časti verejného prístupu do areálu bez oplotenia,

- v ostatných častiach areálu len s priehľadnými prvkami do výšky max.2 m, resp. s architektúrou objektov.

### III.5. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie

- Riešiť ponuku atraktívnej vybavenosti v zástavbe obce a v určených miestach katastrálneho územia obce ako ponuku pre poznávací cestovný ruch a koncom týždňovú a prímestskú rekreáciu v rámci aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy.
- Riešiť vo vytipovaných domoch zachovalej ľudovej architektúry podľa disponibilných možnosti po ich prestavbe rodinné rekreačné ubytovanie ( možná aj ponuka pre verejný cestovný ruch cestou Obecného podniku služieb )

Pre tento program je stanovený regulatív na skvalitňovanie prevádzkového a architektonického vzhľadu týchto objektov s tým, že v historickej časti zástavby je nutné úpravami zachovať a obnoviť typické prvky pôvodnej architektúry.

- Riešiť súbor vybavenosti cestovného ruchu v obci a určených lokalitách katastrálneho územia obce podľa stanoveného programu ÚPN obce v kapitole 10 Textovej časti A.

#### Zásady umiestňovania vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie :

- zariadenia umiestňovať, resp. ponechať ako samostatné, alebo vstavané ako súčasť občianskej vybavenosti obce,
- v jestvujúcich zariadeniach vyhovujúcich priestorovo, prevádzkovo (spôsob zásobovania, parkovania) a funkčne (požadovaný druh zariadenia, hygienická nezávadnosť prevádzky)
- v nových zariadeniach,
- zariadenia umiestňovať na určených plochách s príslušným verejným dopravným napojením, využívajúc pritom špecifický charakter prostredia,
- pri umiestňovaní zariadení dôsledne uplatňovať požiadavky na rozsah plôch statickej dopravy, zodpovedajúci príslušnému druhu a veľkosti zariadenia občianskej vybavenosti

#### Zásady umiestňovania zariadení cestovného ruchu a rekreácie :

Rozsah jednotlivých druhov vybavenosti a zariadení riešiť podľa stanovených vyhlášok a odporúčaných štandardov .

Rozsah vybavenia jednotlivých zariadenia podľa návrhu ÚPN je charakteru **smerného** konkrétne riešenie bude spresnené podľa podnikateľských zámerov sa riadi požiadavkami trhu.

Navrhnuté plochy a funkčná vybavenosť cestovného ruchu a rekreácie sú záväzným podkladom pre návrh veľkosti a umiestnenie konkrétnych objektov v územných plánoch zón, resp. sú podkladom pre overenie umiestnenia konkrétnych objektov v urbanistických štúdiách. Umiestňovanie zariadení riešiť podľa tabuľky :

prevádzka hotela v centre obce v kategórií tri hviezdičky (prestavba zariadenia Medo)	UB 3/7	T
TIK s expozíciou histórie obce a galériou	UB 2/1	T
využitie disponibilných objektov a dvorných častí pôvodného bytového fondu, resp. hospodárskych častí v obci na služby cestovného ruchu	neurčené	T
obecný penzión	UB 3/16	R
prestavba objektov v areáli Rybníky pre rekreačno-oddychové aktivity	UB 23/21	T
areál biofarmy s programom agroturistiky	UB 6/2	R
rekreačno - športového vybavenie základne CR Vývrat	UO 7	R

## **Základné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie**

- Pre všetky súčasné rekreačné chalupy a chaty je stanovený záväzný regulatív ich novej prestavby na vyššiu prevádzkovú a architektonickú úroveň, ale bez územného rozvoja lokalít  
stanovené limity pre objekty individuálnych rekreačných chat
  - zastavaná plocha objektu maximálne 60 m<sup>2</sup>,
  - jedno nadzemné podlažie s podkrovím.
- Vylúčená je výstavba nových stavieb individuálnych rekreačných chat.
- Rodinné penzióny s limitom – 2 nadzemné podlažia bez podkrovia ( architektonické regulatívy totožné ako pre funkciu bývania ).

### **III.6. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva**

#### **III.6.1. Priemyselná, komunálna a remeselná výroba, skladové hospodárstvo**

- Pre ďalšiu prevádzku priemyselného areálu firmy Holcim a.s. P-UB5/1 sú stanovené regulatívy na elimináciu negatívnych dopadov prevádzky na životné prostredie sídla :
  - záväzný regulatív, že vo vstupnej časti do areálu bude zachovaná plocha vyhradenej zelene s výsadbami vhodných skupinových drevín,
  - regulatívy pre realizácie systémovej výsadby izolačnej a ochrannnej zelene
    - \* IZ1 - na obvode areálu západnej strany pri oplotení a zo severnej strany v priestore medzi oplotením a železničnou traťou realizovať systémovú výsadbu pásov izolačných drevín v vyššom raste,
    - \* IZ2 - v priestore medzi železničnou traťou a cestou II/501,
    - \* IZ3 – v priestore severne od cesty II/501
  - regulatív určenia, že v častiach kameňolomov kde končí ťažba budú riešené okamžite následné terénne úpravy s rekultiváciou,
  - regulatív pre zabezpečenie dôslednej realizácie účinných opatrení na elimináciu prašnosti zo spaľovania suroviny pri výrobe cementov.
- Pôvodný dvor poľnohospodárskej výroby riešiť ako polyfunkčný areál poľnohospodárskej, a priemyselnej výroby – PV-UB 4/1 so stanoveným regulatívom na skvalitnenie prostredia areálu a okolitého prostredia areálu a so systémovými výsadbami izolačnej zelene po obvode oplotenia.

Vo vstupnej polohe areálu riešiť vo forme regulatívu spoločný administratívny blok pre všetkých prevádzkovateľov v areáli s cieľom tvorby podmienok pre kvalitnú úroveň hospodárskeho managementu.

- V rámci súčasnej zástavby sídla je v pôvodnej zástavbe ulice Pri mlyne navrhnuté funkčné využitie súčasného výrobného areálu na ďalšiu funkčnú prevádzku výroby nerušiacej životné prostredie V- UB 2/3.

V prevádzke tohto areálu sú stanovené nasledovné záväzné regulatívy :

- v prevádzkovej prestavbe areálu vylúčiť stavby , ktoré by výškovo presahovali okolitú zástavbu ulice,
  - v prevádzkovej prestavbe areálu riešiť dopravnú obsluhu nákladných vozidiel len z Avanskej ulice,
  - vo výrobnej prevádzke vylúčiť činnosti, ktoré by znamenali nevhodné dopady na životné prostredie okolitej zástavby obce.
- V kontaktovej polohe južne od navrhovanej okružnej križovatky pred vstupom do areálu cementárne a v polohe severovýchodne od areálu riešiť nové plochy výroby podľa stanoveného programu ÚPN obce v kapitole 11. Textovej časti A .



### Zásady umiestňovania areálov výroby :

- v jestvujúcich zariadeniach a areáloch vyhovujúcich priestorovo, prevádzkovo (spôsob zásobovania, parkovania) a funkčne (požadovaný druh zariadenia, hygienická nezávadnosť prevádzky),
- zariadenia umiestňovať na určených plochách s príslušným verejným dopravným napojením, využívajúc pritom špecifický charakter prostredia,
- pri umiestňovaní zariadení dôsledne uplatňovať požiadavky na rozsah plôch statickej dopravy, zodpovedajúci príslušnému druhu zariadenia a jeho prevádzky.

### Zásady umiestňovania areálov výroby :

Rozsah jednotlivých druhov areálov a zariadení riešiť podľa stanovených vyhlášok a odporúčaných štandardov .

Prevádzkový program jednotlivých areálov podľa návrhu ÚPN je charakteru **smerného** konkrétne riešenie bude spresnené podľa podnikateľských zámerov.

Navrhnuté plochy výroby sú záväzným podkladom pre návrh veľkosti a umiestnenie konkrétnych výrobných prevádzok v územných plánoch zón, resp. sú podkladom pre overenie umiestnenia konkrétnych objektov v urbanistických štúdiách. Umiestňovanie zariadení riešiť podľa tabuľky :

areál miestnej remeselnej malovýroby a výrobných služieb RV	UB 5/3	R
areál priemyselnej výroby nerušiacej životné prostredie V	UB 5/2	T
areál miestnej komunálnej a remeselnej výroby RV	UB 5/4	R
areál priemyselnej výroby P	UB 5/5	R
areál miestnej komunálnej a remeselnej výroby RV	UB 5/6	R
areál priemyselnej výroby P	UB 5/7	R

Tento rozvojový program priemyselnej, miestnej remeselnej výroby je potrebné riešiť veľmi citlivo so zreteľom na zachovanie charakteru poľnohospodárskej krajiny Záhorskej nížiny, podhoria Malých Karpát a tiež krajinnno-ekologickej hodnoty širšieho priestoru.

### **III.6.2. Poľnohospodárska výroba**

- Katastrálne územie obce má veľmi veľké zázemie kvalitných trávnatých porastov v podmienkach mierne zvlneného krajinného prostredia, ktoré je možné prakticky cez celú letnú sezónu využívať na pasenie dobytku pod voľným nebom externe dovezenými stádami dobytku.
- Na plochách kvalitnej bonity poľnohospodárskej pôdy je organizačne navrhnuté zabezpečiť väčšiu intenzifikáciu rastlinnej výroby.
- Na poľnohospodárskej pôde v nadväznosti na zastavané územie, alebo v jeho širšom zázemí je odporúčané perspektívne sa orientovať na rozvoj pestovania zeleniny ovocinárstvo, vinohradníctvo.
- Pôvodný areál poľnohospodárskej výroby riešiť na polyfunkčný areál poľnohospodárskej a komunálnej výroby PV-UB 4/1.  
Vo vstupnej polohe areál riešiť spoločný administratívny blok pre všetkých prevádzkovateľov v areáli s cieľom tvorby podmienok pre kvalitnú úroveň hospodárskeho managmentu.  
Pre možnosť využitia časti areálu na živočíšnu výrobu je stanovený príslušný regulatív pre funkčnú prevádzku a pásma hygienickej ochrany, ktoré nebude ohrozovať životné prostredie zástavby obce.  
Navrhnutý je chov hovädzieho dobytku tak, aby boli spásane priľahlé trvale trávne porasty v chotári obce s regulatívami :

- pri možnom chove dobytky je stanovená kapacita do 250 ks hovädzieho dobytky je navrhnuté pásmo hygienickej ochrany - PHO 250 m voči obytnej zóne, ktoré musí potvrdiť orgán hygienickej služby,
- pri možnom orientovaní živočíšnej výroby v areáli na chov mladého a výkrmového hovädzieho dobytky je stanovená kapacita do cca 300 ks, ktorá si vyžaduje minimálne pásmo hygienickej ochrany PHO 250 m voči obytnej zóne.

Stanovené sú ďalšie rozvojové regulatívy :

- rozvoj areálu riešiť prioritne formou intenzifikácie súčasného územia, a kvalitou prevádzkových objektov,
- skvalitniť okolité prostredie areálu so systémovými výsadbami izolačnej zelene po obvode areálu poľnohospodárskej výroby, komunálnej výroby a skladov.

Záväzným regulatívom je vylúčená možnosť využitia areálu pre chov prasiat, lebo tento program si vyžaduje omnoho väčšie pásmo hygienickej ochrany a ďalšie vyvolané opatrenia pre eliminovanie dopadov na kvalitu životného prostredia v celej príľahlej zóne bývania.

- V lokalite Pri Verbajke riešiť areál biofarmy s programom agroturistiky PB-UB6/2.  
Konkrétne vybavenie areálu bude riešené v podrobnejšom územnoplánovacom podklade -urbanisticko-architektonickej štúdií areálu farmy.
- Organizačným regulatívom je požadované, aby bol nadväzne na vypracovaný Register obnovenej evidencie pôdy ( ROEP ) vypracovaný Projekt pozemkových úprav, kde budú premietnuté výstupy z návrhu ÚPN, konkretizované sledované krajinné opatrenia a skvalitnenie využitia a ochrany poľnohospodárskej pôdy.

polyfunkčný areál poľnohospodárskej a komunálnej výroby PV	UB 4/1	T
areál biofarmy s programom agroturistiky PB	UB 6/2	R

### **Hydromelioračná výstavba**

- Stanovený je organizačný regulatív, aby správca hydromelioračných zariadení v katastrálnom území obce zabezpečil na určených plochách Projektu pozemkových úprav pre ďalšiu poľnohospodársku výrobu účinnosť odvodňovacieho a zavlažovacieho systému, pravidelnú údržbu kanálov pre ich prietočnosť.
- Návrhom územného plánu je zasiahnuté do zariadenia hydromeliorácií :
  - v západnej rozvojovej polohe s funkciou občianskej vybavenosti - plocha športovo rekreačného areálu Š-UB 3/21.

Dôležité kanály odvodnenia sú v riešení zachované.

Navrhované funkčné plochy v tomto území sú zaradená do II.-III. etapy výstavby.

Záväzným regulatívom je stanovené vypracovať pre túto rozvojovú zónu spresňujúci ÚPD prípadne ÚPP. V tomto stupni UPD (UPP) budú zapracované podrobné informácie o závlahovej stavbe a v spolupráci so š.p. Hydromeliorácie bude riešená prípadná úprava koncových vetví závlahového potrubia tak, aby sa nenarušil závlahový systém záujmového územia závlah.

Vlastník/investor pozemkov plánovanej výstavby je povinný majetkoprávne vysporiadať so správcom vodnej stavby časti koncových vetiev zabratých plánovanou výstavbou v rámci územného konania s príslušnou finančnou náhradou.

### III.6.3. Lesné hospodárstvo

- Pre ďalšie využívanie a starostlivosť o lesný pôdny fond platia opatrenia stanovené v Lesnom hospodárskom pláne SR (pre roky 2007 – 2016).
- V území sú stanovené vyplývajúce organizačné regulatívy :
  - zabezpečiť obnovu emisne zaťažených porastov a porastov poškodených ťažbou,
  - zachovať a posilňovať systém miestnych ekosystémov,
  - riešiť ďalšiu prevádzku plochy drevoskladu v zástavbe obce podľa určenej funkcie výroby nerušiacej životné prostredie so stanoveným opatrením výsadby pásu izolačnej a kompozičnej zelene pozdĺž oplotenia areálu v kontakte s cestou II/501.

Z materiálov územného systému ekologickej stability sú pre lesné hospodárstvo premietnuté organizačné regulatívy :

- usmerňovať vývoj nepôvodnej vegetácie smerom k prírode bližšej štruktúre, najmä v ekologicky významnejších segmentoch krajiny – napr. odstraňovanie nepôvodných topoľov v ekosystémoch vodných tokov, postupná premena monokultúr na lesy s prirodzenejším druhovým zložením, likvidácia ruderálnych porastov v extraviláne ; špecifickým problémom sú druhy, ktorý expandujú na plochy lúk a lesov,
- zavádzať osobitný management ekotonov typu les/bezlesie na hranici poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu. Pre tento účel riešiť priame línie lesných okrajov zmeniť na členité, v prechodnej zóne zvýšiť pestrosť krajinných prvkov , na mimolesnej pôde uplatniť pestrú zastúpenie nelesnej drevinnej vegetácie a pod..

Ďalšie rozvojové regulatívy :

- riešiť posilnenie okrajov všetkých lesných celkov a lužných lesov Záhorskej nížiny s výsadbami etážovitej skladby drevín v rámci projektu hospodárskej činnosti nového Lesného hospodárskeho plánu,
- premietnuť návrh krajiny tvorby územného plánu v katastrálnom území obce uvedený v kapitole 9 so systémom prvkov miestneho systému ekologickej stability do nového návrhu Lesného hospodárskeho plánu :
  - riešiť vegetačné posilnenie všetkých vyhlásených a navrhovaných chránených území a prvkov územného systému nadregionálnej a regionálnej ekologickej stability:
    - \* Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty v zábere južnej časti katastra obce,
    - \* Chránené vtáčie územie Malé Karpaty – CHVÚ 014,
    - \* Chránené územie európskeho významu NATURA 2000 Kuchynská vrchovina – SKUEV 0276,
    - \* prírodná rezervácia Vysoká,
    - \* biokoridor regionálneho významu RBK – tok Rudavka,
    - \* navrhované biocentrá miestneho významu MBC 1 Rybníky, MBC 2 Konopiská, MBC 3 nádrž Vývrat ,
    - \* navrhované biokoridory miestneho významu MBK 1 Rohožnícky potok, MBK 2 Vývratský potok,
- riešiť špecifickú prevádzkovú vybavenosť pre chov rýb a rybolov
  - v areáli Rybníky Rohožník ktoré je situované v severozápadnej polohe areálu pri 5. a 6. rybníku,
  - v nádrži Vývrat a vo vybratých potokoch katastra PR,
- organizačne je regulatívom stanovené zabezpečiť ponukový program pre poľovníctvo a rybolov ; tieto aktivity je potrebné zaradiť do portfólia ponuky pre cestovný ruch a rekreáciu obce a regiónu s príslušným organizačným zabezpečením realizácie.

## **Základné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie vybavenosti výroby**

---

- **Zastavovacie regulatívy**
  - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavieb, spôsobu zastrešenia stavieb, stanovenie vstupov do areálu a prístupových komunikácií k vchodu, miesta parkoviska, vymedzenie plochy vyhradenej zelene,
- **Výška zástavby**
  - maximálne 3 nadzemné podlažia v administratívnej časti,
- **Oplotenie**
  - v časti verejného prístupu do areálu bez oplotenia,
  - v ostatných častiach areálu len s priehľadnými prvkami do výšky max. 2m, resp. s architektúrou objektov.

### **III.6.4. Nerastné suroviny**

---

- V rozvoji a prevádzke katastrálneho územia sú rešpektované všetky podmienky ochrany všetkých uvedených ložísk nerastných surovín ako aj bezpečnosti ľudí vyplývajúce zo zákona č. 44/1988 Zb. (banský zákon), zákona č.610/2003 Z.z. (o elektronických komunikáciách), STN 386410, výnosu SNÚ č.8/1981 a č.88/1986 (o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti prevádzky pre vrtné a geofyzikálne práce a ťažbu, úpravu a podzemné uskladňovanie kvapalných nerastov a plynov v prírodných horninových štruktúrach).

### **III.6.5. Požiadavky na ochranu poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov**

---

#### **Ochrana poľnohospodárskej pôdy**

V ÚPN sú riešené nasledovné požiadavky :

- Pri nepoľnohospodárskom využití poľnohospodárskej pôdy je potrebné osobitne chrániť poľnohospodársku pôdu zaradenú podľa BPEJ do prvej až štvrtej skupiny uvedenej v prílohe č.3 zákona č.220/2004 Z.z.
- Pri odnímaní poľnohospodárskej pôdy je potrebné čo najmenej narušovať organizáciu a využitie okolitej PP a osobitne chrániť poľnohospodársku pôdu s vybudovanými hydromelioračnými zariadeniami.
- Pri riešení ÚPN je v zmysle §13 zákona č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy sledovaná ochrana poľnohospodárskej pôdy a vybrané riešenia, ktoré sú z hľadiska ochrany najvhodnejšie v porovnaní s iným možným riešením :
  - sledovaný je koncepčný princíp, že nová výstavba, ktorú nemožno umiestniť v zastavanom území obce, je orientovaná na plochy, ktoré sú z poľnohospodárskeho hľadiska menej hodnotné,
  - riešený je rozvoj bývania a občianskej vybavenosti s navrhovaným rozšírením zastavaného územia v urbanisticky vhodných rozvojových polohách, ktoré nadväzujú na súčasnú funkčnú štruktúru zástavby obce,
  - v južnej polohe extravilánu obce je v lokalite Verbajka riešený samostatný urbanisticky areál s farmou chovu hospodárskych zvierat, bioproduktov poľnohospodárskej výroby a programom agroturistiky.
  - riešený je rozvoj funkcie výroby s návrhom riešiť v v kontaktovej polohe so súčasným výrobným komplexom cementárne Holcim
    - \* v juhozápadnej polohe extravilánu obce plochy pre priemyselný areál, miestnu remeselnú malovýrobu,
    - \* vo východnej polohe na okraji katastrálneho územia obce pre priemyselný areál.

Tieto rozvojové návrhy v katastrálnom území obce sú riešené z dôvodu sledovaného komplexného rozvoja sociálneho a ekonomického potenciálu obce.

- Organizačne riešiť úpravy technológie poľnohospodárskej veľkovýroby a zabezpečiť optimalizáciu využitia PPF :
  - rozčlenenie veľkých honov sieťou poľných ciest a výsadbou vegetácie,
  - riešiť vhodný výber plodín s ohľadom na náročnosť na vlahu,
  - zabezpečiť systém prevlhčenia pôd a budovania vetrolamov,
  - zabezpečiť protieróznú ochranu pôdy,
  - v silne zamokrených polohách vyňať ornú pôdu z PPF a nechať ju zarásť vlhkomilnou vegetáciou, resp. previesť na TTP.
- V katastrálnom území obce vylúčiť všetky agrochemické činnosti a orientovať celú produkciu rastlinnej a živočíšnej výroby len na prírodný bioprogram.

V rámci prerokovania návrhu ÚPN obce vydal Krajský pozemkový úrad v Bratislave, stanovisko č.j. 1978/63/2008 z dňa 23.10.2008, ktorým udelil súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie k návrhu ÚPN obce.

Udeľuje súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy na celkovú výmeru 81,263 ha, z toho 13,137 ha v zastavanom území obce a 68,126 ha mimo zastavané územie obce, prevažne v druhu pozemku orná pôda, kvalita pôdy 2,6,7,8 pre funkčné využitie :

- bývanie na ploche celkom 38,258 ha – lokality 1,2,3,6,7,8,9,11,12,20,21,22,23 kvalita pôdy 6,7,8
- občianska vybavenosť – na ploche celkom 2,304 – lokality 10,13,25 kvalita pôdy 6,7
- dopravná vybavenosť – na ploche celkom 4,259 ha – lokality 5,26 kvalita pôdy 2 (0,231 ha) 6,7
- šport – na ploche celkom 6,981 – lokalita 4 kvalita pôdy 6,7,8
- priemyselná výroba – na ploche celkom 13,442 ha – lokality 16,19 kvalita pôdy 2 (2,846 ha), 6,8
- remeselná výroba – na ploche celkom 12,419 ha – lokality 14,15,18 kvalita pôdy 6,8
- agroturistika – na ploche 0,611 ha – lokalita 27 kvalita pôdy 6,7,2(0,260), 8
- cintorín – na ploche 2,107 ha – lokalita 24 kvalita pôdy 2 (0,312), 7
- izolačná zeleň – na ploche celkom 0,882 ha – lokalita 17 kvalita pôdy 6.

### **Ochrana lesných pozemkov**

Pre ochranu lesných pozemkov platia opatrenia stanovené v záväzných dokumentoch Lesný hospodársky plán ( roky 2007-2016 ) a ÚPN VÚC Bratislavský kraj so zmenami a doplnkami, ktoré sú prebraté formou regulatívov :

- koncepčne je potrebné zachovať a posilňovať pôvodné ekosystémy regiónu a podporovať návrat autochónnych drevín.
- zabezpečiť revitalizáciu biokoridorových drevín pozdĺž tokov riek a kanálov – zakladanie a doplňovanie brehových porastov pôvodnými drevinami, postupná eliminácia šľachtených topoľov a agátu, zlepšiť životné podmienky pre ryby a druhy živočíchov ; uprednostniť revitalizáciu regionálnych biokoridorov,
- pre prípravu nového Lesného hospodárskeho plánu navrhnuť regulatívy ochranných opatrení na zachovanie a tvorbu lesných komplexov v katastrálnom území obce,
- do LHP navrhnuť zapojenie siete biokoridorov, zakladanie a doplnenie brehových porastov pôvodnými drevinami,

- riešiť rozšírenie kategórie ochranných lesov s príslušným systémom starostlivosti.

Pri riešení ÚPN obce je v zmysle §5 ods.1 zákona č.236/2005 Z.z.. o lesoch, v znení neskorších predpisov, zohľadnená spoločenská ochrana lesného pôdneho fondu a lesných porastov, je navrhnuté riešenie, ktoré je z hľadiska ochrany LPF, lesných porastov, ako aj ostatných spoločenských záujmov najvhodnejšie :

- navrhnutý je dopravný obchvat cesty III/50130 Rohožník – Malacky s vedením časti trasy cez lesný komplex v severozápadnej polohe súčasného katastrálneho územia Vojenský obvod Záhorie. s príslušným návrhom na záber lesných pozemkov ; trasa cestného obchvatu, ktorý po vyhodnotení viacerých variantov v rámci spracovania prieskumov a konceptu ÚPN, je premietnutý v návrhu sa ukázal z hľadiska záujmov obrany štátu, ochrany lesných pozemkov, lesných porastov, ako aj ostatných spoločenských záujmov najvhodnejší.

V rámci prerokovania návrhu ÚPN obce vydalo Ministerstvo obrany SR, Vojenský lesný úrad súhlasné stanovisko č.j. OdRŠS-31-221/2008-OGLSP z dňa 21.10.2008 k navrhovanému ÚPN Rohožník.

Pri realizácii samotného zámeru je investor viazaný §6 ods.3 a §7 až §9 zákona 326/2005 Z.z. o lesoch.

### **III.7. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti**

#### **III.7.1. Rozvoj železničnej dopravy**

- Podľa ÚPN VÚC Bratislavský kraj je plánované riešiť rozvoj železničnej dopravy – predĺženie železničnej trate z Plaveckého Mikuláša ďalej do Jablonice.
- Urbanisticky je sledovaná koncepcia obnovy a rozvoja osobnej dopravy na trati v rámci integrovanej dopravy VÚC.  
Obnova osobnej železničnej dopravy a podpora rozvoja nákladnej dopravy. Navrhujeme nasledovné vybavenie železničnej stanice s cieľom podporiť osobnú dopravu ( návrh uvedený v kapitole 14.3.3.)
- Organizačným regulatívom podmieniť ďalší hospodársky rozvoj a najmä prevádzku cementárne Holcim zvýšením podielu nákladnej dopravy realizovanej po železnici.

#### **III.7.2. Rozvoj cestnej dopravy**

##### **Vonkajšia tranzitná cestná doprava**

V širších územných vzťahoch regiónu riešiť pri križovatke diaľnice D2 Malacky v polohe východnej od trasy diaľnice prepojovaciú komunikáciu medzi cestou II/503 a cestou III/50130 v dĺžke cca 1500 m čím by sa výrazne zlepšila cestná dopravná obsluha obce Rohožník a ďalších spádových obcí (Sološnica, Plavecké Podhradie, Plavecký Mikuláš a cieľavedome by sa tak presunulo ťažisko pohybu nákladnej tranzitnej automobilovej dopravy z areálu priemyselnej výroby Holcim, kameňolomu Sološnica atd. z cesty II/501 na cestu III/50130 v smere križovatka D2 Malacky.

Rozvoj cestnej siete existujúcich a novo navrhovaných komunikácií v riešenom území obce vychádza z vysokého dopravného zaťaženia komunikácií v obci tranzitnou ťažkou nákladnou dopravou.

Riešený je odklon tranzitnej dopravy na dve časti obchvatu a upokojenie existujúcich prietahov v zastavanom území obce :

- obchvat sídla výstavbou novej trasy cesty III/50310 Malacky – Rohožník mimo zastavané územie obce, navrhnutý v kategórii C 9/80,

- obchvat sídla výstavbou novej trasy cesty II/501 Lozorno – Rohožník mimo zastavané územie obce, navrhnutý v kategórii C 9/80.

### **Vnútrotná zberná a obslužná komunikačná sieť**

- Riešiť upokojenie dopravy na prietáhoch ciest II/501 a III/50310 v úsekoch zastavaného územia obce. Negatívne dopady ťažkej nákladnej dopravy (hluk, vibrácie, exhaláty) na týchto prietáhoch je možné riešiť okamžite reorganizáciou predimenzovaného dopravného priestoru a križovatiek s cieľom znížiť jazdnú rýchlosť vozidiel na 30-50 km/h, zabezpečiť ich plynulý prejazd vozidiel križovatkami, zvýšiť prehľadnosť, bezpečnosť a bezbariérovosť.  
Riešiť opatrenia z TP15/2005, zúženie jazdných pruhov na 3m, vloženie stredného deliaceho pásu zo zámkovej dlažby šírky 1m až 3m, vybočenie jazdného pruhu, okružné križovatky, a križovatky – tzv. vratné slučky. Predimenzované asfaltové plochy v križovatke ciest II/501 a III/50310 budú odstránené a revitalizované s výsadbou zelene. Po realizácii cestného obchvatu budú komunikácie preklasifikované do kategórie B3.
- Riešiť komunikácie funkčnej triedy D1 pešia zóna - obytná ulica v priestore Školské nám., Záhradná ulica v nadväznosti na dostavbu polyfunkčnej vybavenosti centra a s použitím uličného mobiliáru.
- Riešiť revitalizáciu prostredia ulíc Pri potoku, Pri mlyne s režimom skľudnenia dopravnej prevádzky formou prestavby vozoviek na západnej strane rozšírenej ulice na funkciu D1 len s prístupmi vozidiel na pozemky uličnej zástavby tejto západnej časti ulice.
- V rozvojových zónach rodinného bývania a bytových domov riešiť MK do funkcie C2 8/40, C3 8/40 a D1 ako MOU5,5/20 všetky s jednostranným chodníkom šírky 3m alebo obojstranným chodníkom šírky 2m.
- Prevádzkový vývoj obce si vyžaduje nové kvalitatívne riešenie plôch statickej dopravy v centre obce a peších chodníkov s verejným osvetlením na všetkých komunikáciách obytných zón.
- Riešiť návrh vhodných krajinných vyhlídkových lokalít pri cestách v označených miestach je podporený parkovacími kapacitami s príslušným rekreačno-oddychovým a informačným vybavením.
- Samostatná urbanizovaná rekreačná lokalita Vývrat je v súčasnosti napojená z cesty II/501 na hranici katastra obce Kuchyňa.  
Riešiť nové, dopravne vhodné cestné napojenie základne CR z cesty II/501 v kategórii C7,5/50 v rámci katastra obce Rohožník .
- Samostatná urbanizovaná lokalita – osada Olšákov mlyn je prístupná z cesty II/501 po príjazdovej ceste do cementárne Holcim, z ktorej sa odpája účelovou cestou k u kameňolomu Vajarská, ktorá pokračuje až do obce Sološnica. Cesta je v pomerne dobrom stave, s vyhovujúcim šírkovým usporiadaním C7,5/50.  
Riešiť rekonštrukciu prašného úseku cesty pred cementárňou, dĺžka tohto úseku je 375m.

### **III.7.3. Statická doprava**

- V rozvojovej prevádzke obce sú riešené nové parkovacie miesta na lochách podľa určenia v urbanisticko-dopravnom riešení, ďalšie parkoviska navrhovanej občianskej vybavenosti sú zahrnuté v návrhu ich plošného vymedzenia a budú konkrétne plošne a kapacitne riešené v rámci projektového súboru

### **III.7.4. Hromadná doprava osobná**

V riešenom rozvojovom období územného plánu je plánovaná hromadná doprava systémami :

- autobusovej dopravy linkami SAD,
- osobnej železničnej dopravy na tratí ŽSR,

s nasledovnými rozvojovými návrhmi :

- kompletovanie prevádzky terminálu stanice autobusovej dopravy na križovatke ciest II/501 a III/50310 v centre obce Rohožník s odporúčaným vybavením,
- zahustenie zastávok autobusovej HD v ťažiskách osídlenia a občianskej vybavenosti,
- skvalitnenie prostredia a prevádzky zastávok linkových spojov autobusovej dopravy s jednotnými typmi prístreškov,
- kompletovanie vybavenosti železničnej stanice s odporúčaným vybavením.

### **III.7.5. Pešia a cyklistická doprava**

V rámci rozvoja regionálneho cestovného ruchu sú navrhnuté značené pešie a cyklistické trasy formou samostatných chodníkov :

- v prepojení obec Rohožník – Kuchyňa – Pernek – Jablonové – Lozorno – Zohor – trasa pri rieke Morava so samostatným chodníkom od obce v kontaktovej trase s cestou II/501, v rámci sledovanej regionálnej trasy rieka Morava – podhorie Malých Karpát č.28,
- v prepojení obec Rohožník – Sološnica – Plavecké Podhradie – Plavecký Mikuláš so samostatným chodníkom od obce v kontaktovej trase s cestou II/501,
- ako vyhladková a náučná trasa od Turistickej a informačnej kancelárie -TIK v historickom centre obce – oddychový bod kaplnka Rozálka – biofarma v lokalite Verbajka - lokalita Vinohrady – vyhladkový bod pri kaplnke centrum základne CR Vývrat,
- v prepojení obec Rohožník – základňa CR Vývrat – hrebeň Malých Karpát .

Vzhľadom k veľkému dopravnému zaťaženiu nákladnou dopravou je potrebné pre cyklistické komunikácie zriaďovať samostatné komunikácie. Komunikácie by mali byť vedené v súbehu s cestou II/501 a III/50310. V zastavanom území bude po upokojení dopravy a vybudovaní obchvatov možné viesť cyklistov po komunikáciách II/501 a III/50310 vo viacúčelových pruhoch v zmysle TP 15/2004.

## **III.8. Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti**

### **III.8.1. Vodné hospodárstvo**

#### **Zásobovanie pitnou vodou**

##### **Potreba vody**

- Stanovený je regulatív, že potreba zásobovania pitnou vodou bude riešená v postupnosti podľa realizácie jednotlivých stavebných súborov na určených funkčných plochách bývania, občianskej vybavenosti, výroby podľa návrhu ÚPN obce. Všetky navrhované súbory stavieb v obci budú napojené na verejný obecný vodovod.

Rozvoj bude riešený podľa výpočtu podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Výpočet nárastu pre ťažiskovú funkciu bývania je uvedený v kapitole 15.1.1. Textovej časti A.

#### **Zásobovanie pitnou vodou**

- Akumulácia v existujúcom vodojeme vyhovuje aj pre zásobovanie navrhovaných rozvojových plôch pre bývanie.



- Sieť verejného vodovodu v obci je vybudovaná. Nové trasy vodovodu sa napoja na existujúce potrubia a vybudujú sa z potrubia plastového HD PE D110, resp. D160 podľa projektového upresnenia.
- Samostatné urbanizované lokality Vývrat, Olšákov mlyn, Verbajka sú riešené aj v ďalšom období formou zásobované pitnou vodou z vlastných zdrojov studní.

### **Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd**

- Podľa výpočtu nárastu spotreby vody pre sledovaný rozvoj sídla kapacita ČOV v súčasnej prevádzke pokryje tieto nároky.

Z hľadiska vývojových predpokladov technologického dožitia a podľa očakávaného nárastu spotreby vody je navrhnuté plošné rozšírenie areálu ČOV pre budúce nové technologické riešenie a rozšírenie prevádzky.

- Stanovený je regulatív, že odkanalizovanie bude riešené v postupnosti podľa realizácie jednotlivých stavebných súborov v obci na určených funkčných plochách bývania, občianskej vybavenosti, výroby podľa návrhu ÚPN obce.  
Všetky navrhované súbory stavieb v obci budú napojené na kanalizačný systém obce, ktorý je zaústený do spoločnej ČOV obce.
- Navrhované objekty splaškovej kanalizácie zlepšia stav životného prostredia celej oblasti a zvýši úroveň trvalého bývania v obci na štandard moderného vidieckeho sídla. Rozsah stavby je určený súčasnou a navrhovanou urbanizáciou riešeného územia.
- Novo navrhovaná splašková kanalizácia sa napojí na existujúcu kanalizačnú sieť, resp. čerpaciu stanicu. Existujúce objekty – čerpacie stanice bude potrebné rozšíriť o nové kapacity.
- Odkanalizovanie samostatných urbanizovaných lokalít Vývrat, osada Olšákov mlyn .Verbajka je navrhnuté do lokálnych malých ČOV, ktoré budú konkrétne riešené v spodrobňujúcich urbanistických riešeniach
- Dažďové vody zo striech objektov a pozemkov zástavby obce budú riešené odvedením a vsakovaním do trávnatých plôch záhradných častí zástavby, plôch trávnikov verejnej a vyhradenej zelene, resp. do čiastočne vybudovanej dažďovej kanalizácie v zástavbe novej časti obce s trativodmi do okolitého terénu. resp. potokov.  
Dažďové vody zo spevnených komunikácií a parkovacích plôch budú odvádzané do rigolov pri cestách s odspádaním do miestnych potokov. Veľké parkovacie a manipulačné plochy výroby budú odkanalizované cez lapače olejov do okolitého terénu, resp. potokov.

### **Prevádzka vodných tokov a vodohospodárskych zariadení**

- V ÚPN je navrhnutá systémová úprava toku Rohožníckeho potoka v celej dĺžke, ktorá preteká obcou s cieľom jeho zapojenia do urbánnej štruktúry zástavby a tvorby kvalitného obytného prostredia ulíc Pri potoku, Pri mlyne. Projekt týchto úprav bude riešený v súčinnosti so správcom toku Slovenským vodohospodárskym podnikom, š.p., Odštepny závod Bratislava, povodie Moravy.
- Riešená je systémová ochrana a posilnenie prírodného prostredia pri toku Rudavka, ktorý má funkciu biokoridoru regionálneho významu.
- Riešený je regulatív pre zabezpečenie komplexného programu skvalitnenia prostredia tokov ďalších potokov v celom zastavanom území obce s opatreniami na zabezpečenie ich prietochnosti a čistoty.
- Riešený je program na obnovu časti pôvodných vodných plôch – mokradí v extraviláne obce a ich zapojenia do štruktúry miestnych krajinných atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít.

- Riešený je regulatív pre tvorbu opatrení na skvalitnenie prostredia a stavu a čistoty vôd tokov všetkých potokov v katastrálnom území obce s opatreniami na zabezpečenie ich prietochnosti a čistoty.
- Riešený je regulatív pre zabezpečenie stálej údržby okrajových rigolov regionálnych a miestnych ciest na odvedenie povrchových vôd a zabránenie zatápania územia pri zvýšenej hladine spodných vôd v zástavbe obce.
- V prevádzke vodných tokov a vodohospodárskych zariadení je nevyhnutne zabezpečiť v gestorstve Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – Povodia Moravy, protipovodňovú ochranu na potencionálnych tokoch možného povodňového nebezpečia s riešením vyplývajúcich opatrení pre bezpečnosť sídla a okolitej poľnohospodárskej a lesnej pôdy.
- Podľa vyhlášky MŽP SR č.211/2005 Z.z. je vodný tok Rudavka zaradený medzi vodohospodársky významné toky a preto záväzne požaduje v zmysle ust. §49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách rešpektovať obojstranný 10 m pobrežný pozemok od jeho brehovej čiary.
- Pre drobné toky , t.j. Vývrat, Rohožnícky potok a Vajar platia požiadavky rešpektovania obojstranného 5m pobrežného pozemku od brehovej čiary.
- Svoje ochranné pásmo má stanovené aj vodná nádrž Vývrat a to 2m od maximálnej retenčnej hladiny a v mieste prehradenia dvojnásobok výšky hrádze od jej vzdušnej päty. Do vymedzeného pobrežného pozemku, resp. ochranného pásma vodnej nádrže nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať. Pobrežný pozemok, resp. ochranné pásmo vodnej nádrže musí byť prístupné (bez trvalého oplotenia) pre mechanizáciu správcu z dôvodu vykonávania činností vyplývajúcich z vodného zákona §48.

### **III.8.2. Energetika a energetické zariadenia**

#### **Zásobovanie elektrickou energiou**

Bývanie : V návrhu sa počíta plynifikáciou a teplofikáciou v rozsahu celého riešeného územia na báze zemného plynu. Domy sa predpokladajú prevážne s vykurovaním, prípravou TÚV a varením plynom. V navrhovanej bytovej výstavbe sa uvažuje s vyšším štandardom vybavenosti el spotrebičmi (pračka, umývačka riadu, elektrická rúra, mikrovlnka, ostatné domáce spotrebiče, čiastočne klimatizácia, sauna). Podiel jedného rodinného domu na maxime el. odberu na úrovni trafostanice VN/NN sa predpokladá 3,5 kVA/bj, podiel jedného bytu v bytovom dome 3 kVA/b.j.

Navrhovaná občianska vybavenosť (školsťvo, kultúra, šport, zdravotníctvo, komerčná vybavenosť, verejné stravovanie, verejná správa, administratíva ) a cestovný ruch : Jej objemové kapacity nie sú špecifikované a z toho dôvodu sa predpokladá s celoplošným zvýšením výkonového zaťaženia, ktoré bude pokryté z existujúcich trafostaníc, a z nových navrhovaných staníc pre zásobovanie navrhovanej zástavby.

Priemyselná a komunálna výroba: drobná remeselná výroba pri rodinných domoch bude zásobovaná z el. rozvodov, zásobujúcich obec, pričom sa predpokladá postupne premiestniť kolízne remeselné prevádzky do areálu 5/4. Priemyselné areály 5/2,5/5, 5/7 a areál remeselnej výroby – Obecný podnik služieb 5/6 sa predpokladajú riešiť nezávisle na technickej infraštruktúre obce, v spolupráci ich prevádzkovateľov so ZSE a nie sú v tomto elaboráte riešené, ani ich vplyv na parametre nadradenej siete.

Výpočet nárastu elektrickej energie pre ťažiskovú funkciu bývania je uvedený v kapitole 15.2.1. Textovej časti A.

Navrhovaná zástavba vyžaduje úpravy prekážajúcich 22 kV vedení a stavbu nových trafostaníc.

Cieľom je vybudovanie okružného 22 kV kábelového vedenia, ktoré v určitých úsekoch nahradí zrušené, prekážajúce vzdušné 22 kV vedenia. Na okružné kábelové vedenie sa pripoja existujúce murované stanice T0052-1,2,3 a nové stanice T-1 až T-VIII. Stožiarové stanice T0052 -04,05,11,15 sa navrhujú na zrušenie a budú nahradené kioskovými. Navrhovaná stanica T-IX je pre zásobovanie starej časti obce. Ostatné stanice zostanú nedotknuté. Veľkosť transformátorov v staniciach bude stanovená podľa konkrétnych výkonových požiadaviek zásobovanej zástavby.

Rozvoj a výstavba nových el. vedení a trafostaníc bude postupný, súbežný s rozvojom a výstavbou navrhovaných súborov pre bývanie a vybavenosť. Nové vedenia NN v nových lokalitách sa navrhujú zemnými káblami.

### **Zásobovanie zemným plynom**

- Návrh teplofikácie predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, resp. súbory vybavenosti. Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby s prevahou IBV nie je vhodné aplikovať centrálnu zásobovanie teplom.
- Pre navrhované rozšírenie zástavby, priemysel a poľnohospodárstvo v Rohožníku bude potrebná rekonštrukcia stávajúcej regulačnej stanice plynu. Stávajúce rozvody v obci vyhovujú, pre nové plochy navrhujeme vybudovať rozšírenie siete v zmysle platných STN 386413 a 386415 Plynovody a prípojky a súvisiacich noriem.
- Nové plynovodné siete riešiť z materiálu LPE.

### **Výpočet potreby plynu**

Výpočet potreby plynu je daný potrebou tepla, ktorá je stanovená v kap. Zásobovanie teplom. V zmysle smernice č.10/2000 Generálneho riaditeľstva Slovenského plynárenského priemyslu Bratislava a použitia materiálu „Príručka SPP a.s. pre spracovateľov generelov a štúdií plynofikácie lokalít“, vydané v roku 2004 sú určené kategórie domácností.

Príslušné rozvojové potreby sú napočítané v Textovej časti A - kapitole 15.2.2.

### **Zásobovanie teplom**

Pri podrobnom riešení spôsobu zásobovania teplom v riešenom území bude potrebné vychádzať z prioritných funkcií obce, ktoré sú predovšetkým :

- kvalitné bývanie,
- špecifická súčasná výroba – návrh rozvoja vhodných výrobných programov na navrhovaných plochách.

### **Výpočet potreby tepla pre IBV a HBV.**

Určenie potreby tepla je prevedené podľa STN 73 0540

V zástavbe IBV sa uvažuje s vybudovaním domových kotolní na zemný plyn a drevné peletky.

Pre objekty penziónov a rodinných chát podľa lokality rovnaký.

### **Výpočet potreba tepla a plynu pre vybavenosť**

Potreba tepla pre občiansku vybavenosť je určená z obostavaného priestoru podľa STN 730540.

Súbežne s vybudovaním rozvodu zemného plynu sa v uvedených objektoch uvažuje s domovými kotolňami na zemný plyn.

Pre súbory občianskej vybavenosti sa javí vhodnosť použitia združenej výroby tepla.

- Návrh teplofikácie predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, resp. súbory vybavenosti. Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby nie je vhodné aplikovať centrálnu zásobovanie teplom.

- Nové plynovodné siete navrhujeme z materiálu LPE.
- Navrhnuté je aj využitie slnečného zdroja energie pri tvorbe tepla formou kolektorov a progresívnych foriem projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky.

### III.8.3. Elektronické komunikácie a zariadenia

Návrh vychádza z koncepcie budovania telekomunikačnej infraštruktúry pre zabezpečenie všetkých požiadaviek na telekomunikačné služby.

Príslušné rozvojové počty tŕ párov sú napočítané v Textovej časti A - kapitole 15.3.

Z ATÚ Rohožník, ktorá bude vybavená novou modernou technológiou spĺňajúcou požiadavky na pripojenie moderných telekomunikačných služieb ako internet, prenos dát, prenos televízneho signálu, ISDN a podobne, je potrebné vybudovať primárnu miestnu telekomunikačnú sieť pomocou prípojných metalických káblov typu TCEPKPFLE.

Telekomunikačná sieť bude budovaná ako „pevná“ s použitím montážnych prvkov a káblov tendra Slovak Telecom a.s..

#### Televízia

Kábelové rozvody pre televíziu budú riešené pre nové lokality výstavby domov a bytov. Možnosti riešenia rozvodov televízneho signálu :

1. V častiach obce kde je zavedený rozvod káblovej televízie, bude realizovaná kábelová televízna sieť spolu s rozvodmi pre telefón z najbližších televíznych rozvádzačov.
2. Na každej streche budúcich domov a bytových domov bude umiestnená spoločná TV anténa pre príjem pozemných a satelitných TV staníc a rozvod televízneho signálu bude riešený individuálne.
3. Pomocou telefónneho rozvodu systému MAGIO, ktorý bude zabezpečovať nový rozvod telekomunikačnej siete.

#### Miestny rozhlas

Jestvujúci rozvod miestneho rozhlasu do rozvojových plôch domovej a bytovej výstavby v obci bude rozšírený podľa požiadaviek územného plánu. Reprodukory miestneho rozhlasu budú umiestnené na stĺpoch verejného osvetlenia a pripojené na jestvujúci rozvod pomocou závesných káblov. Podľa potreby výkonovej záťaže bude upravený výkonový stupeň zariadenia miestneho rozhlasu v obci.

Vo všetkých zónach rozvoja budú rozvody riešené zemnými káblami a týmto spôsobom zakáblovania budú postupne nahradené všetky súčasné nadzemné rozvody na stĺpoch.

## III.9. Regulatívy pre prvky životného prostredia

### Ochrana čistoty ovzdušia

- Priebežnou realizáciou opatrení spoločnosti Holcim a.s. sú eliminované dopady z prevádzky cementárne.  
Stanovený je organizačný regulatív aby spoločnosť uplatňovala realizáciu ďalších technologických opatrení na minimalizovanie polietavého prachu z cementárne.  
Návrhom systémovej výsadby ochrannej a izolačnej zelene v je predpoklad zlepšiť podmienky na ochranu sídla pred znečisťovaním ovzdušia zo spádov polietavého prachu z komínov a prevádzky cementárne.
- Návrhom dopravných opatrení je riešene obmedzenie dopadov exhalátov z automobilovej dopravy na životné prostredie v zastavanom území obce,
- Navrhnutá je komplexná plynifikácia obce

Vývojovo uplatniť progresívny technologický program využitia solárnej energie na lokálne kolektory pre vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.

Nové stavby riešiť progresívnou projektovou prípravou nízkoenergetických a inteligentných objektov.

- Je navrhnutý záväzný regulatív pre prijatie nariadenia obce k primeranému chovu domácej hydiny a hospodárskych zvierat tak, aby tento vo vidieckom sídle nepôsobil negatívne na životné prostredie funkcie bývania a rekreácie v obci a na susedské vzťahy.
- Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla urbanisticky riešiť a prevádzkovo nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky remeselnej malovýroby a služby, ktoré by znečisťovali ovzdušie ;  
pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom je vytvorená ponuková plocha RV, resp. rozvojové plochy výroby na premiestnenie prevádzok.

### **Ochrana proti hluku**

---

- Návrhom dopravných opatrení :
  - riešenia tzv.juhozápadného obchvatu ciest II/501 a III/50310 mimo zástavbu obce,
  - priestorových úprav koridorov hlavných ulíc obce,je riešene obmedzenie dopadov hluku z automobilovej dopravy na životné prostredie obce ;  
v ÚPN sú stanovené konkrétne regulatívy na upokojenie automobilovej dopravy v obci pre spoločnú realizáciu so správcom regionálnych ciest.
- Navrhnuté sú protihlukové zariadenia pre obmedzenie dopadov hluku z tranzitnej železničnej a automobilovej dopravy na životné prostredie obce, hlavne v kontakte dopravných trás s bytovou zástavbou
- Navrhnuté sú samostatné areály miestnej remeselnej výroby a priemyselnej výroby, ktoré sú situovane tak, aby hlukom prevádzok nebolo ohrozované životné prostredie obytnej funkcie obce.  
Pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom ( hlavne autoservisné prevádzky ) je stanovený regulatív na premiestnenie prevádzok, ktoré ohrozujú, resp. znehodnocujú životné prostredie obytnej funkcie obce do ponukových nových areálov.
- Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla je stanovený regulatív pre prijatie opatrenia obce, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania netvorili nové prevádzky malovýroby a služby, ktoré by hlukom znehodnocovali životné prostredie.

### **Ochrana vôd**

---

- Navrhnuté je komplexné zásobovanie pitnou vodou obce a rozvojových lokalít z obecného vodovodu.
- Riešené je komplexného odkanalizovania všetkých objektov a prevádzkových areálov zástavby obce a jej bezprostredného zázemia do spoločnej ČOV obce.
- Navrhnuté je vývojové odkanalizovanie samostatných urbanizovaných lokalít Vývrat , Olšákov mlyn do lokálnych malých ČOV.
- Navrhnutý je súbor regulatívov pre skvalitnenie prostredia tokov potokov a kanálov v katastri s opatreniami na zabezpečenie ich prietočnosti a čistoty.
- Navrhnuté sú regulatívy pre riešenie programu na obnovu vodných plôch – mokradí v území a ich zapojenia od miestnych krajinných atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít,

- Navrhnuté sú regulatívy pre riešenie obnovy a rozvoja hydromelioračného systému poľnohospodárskej pôdy, ktorá bude podľa Projektu pozemkových úprav aj naďalej aktívne využívaná.

### **Ochrana proti žiareniu**

- Stanovené je organizačné opatrenie, aby monitorovacia kontrola obsahu radónu bola v obci zabezpečená v rámci prípravy realizácie väčšieho stavebného súboru stavieb podľa vyhlášky č. 406/1992 Z.z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných radionuklidov.
- Zaradiť radónový prieskum do povinného komplexu prác inžinierskogeologickej predprojektovej prípravy takéhoto súboru v nadväznosti na uznesenie vlády SR č.588/1997, zo dňa 12.8.1997.

### **Odpadové hospodárstvo**

- Riešený je organizačný regulatív na komplexnú separáciu komunálneho odpadu v obci,
- Riešený je návrh na zriadenie linky triedenia a úpravy separovaného odpadu pre odvoz na druhotné spracovanie v rámci navrhnutého areálu Obecného podniku služieb - UB5/6.

### **Hodnotenie predpokladaných vplyvov činností a výstavby na životné prostredie**

- Všetky upresňujúce územné plány zón ak bude ich návrh nahrádzať územné konania jednotlivých stavieb.
- Rozvoj výrobnéj zóny v južnej polohe zástavby obce v zmysle budúceho stanoveného výrobného programu a spracovaného vstupného urbanisticko-architektonického riešenia
- Urbanisticko-dopravné riešenie cestného obchvatu obce podľa určenia trasy v ÚPN obce.

## **III.10. Vymedzenie zastavaného územia obce**

Posledná evidovaná hranica zastavaného územia obce bola vytýčená ku dňu 1.1.1990. Neskôr boli realizované čiastkové úpravy podľa Územného plánu obce z roku 2001.

Jednou z rozvojových úloh územného plánu je vymedziť novú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahrnila všetky súčasné a navrhované funkčné rozvojové plochy priamej prevádzky sídla.

Navrhované rozšírenie hranice zastavaného územia obce je v súlade s grafickým vyjadrením vo výkresoch č.3,6 navrhnutá na úpravy a rozvojový stav v nasledovných úsekoch :

- v rámci územia obce :
  - v severovýchodnej časti od navrhovaného rozšírenia areálu ČOV po jeho vonkajšom obvode, ďalej v pokračovaní súbežne s obslužnou cestou k súčasnému zastavanému územiu na okraji súčasných pozemkov rodinného bývania v miestnej časti V kútoch,
  - v priestore areálu Rybníky je riešené rozšírenie zastavaného územia o časť vstupného priestoru a ďalej južným smerom po obvode plochy navrhovaného športovo-rekreačného areálu,
  - ďalej po obvode navrhovanej plochy pozemkov zóny bývania B1-UB3/23 k ceste II/501,

- od cesty II/501 pozdĺž obslužnej cesty a po obvode polyfunkčného výrobného areálu PV-4/1 a pozdĺž obslužnej cesty späť k ceste II/501 a pozdĺž nej k mimoúrovňovému križovaniu cesty so železničnou traťou križovatkou s navrhovaným tzv. južným obchvatom cesty II/501,
- ďalej z južnej strany pozdĺž obvodu železničnej stanice a po obvode navrhovaného areálu nového cintorína C-UB2/13 a navrhovaného areálu Záhradníckeho centra k navrhovanej prepojovacej ceste cez železničnú trať s napojením na súčasnú hranicu zastavaného územia,
- od súčasnej hranice zastavaného územia pri premostení železničnej trate s Rohožníckym potokom južným smerom v súbehu s potokom a ďalej po západnom a južnom obvode navrhovaného priemyselného areálu V-5/5 ,
- ďalej južným smerom pozdĺž obslužnej cesty do kameňolomov Vajarská po koniec plochy navrhovaného areálu remeselnej malovýroby RV5/6 a po jeho obvode z južnej a východnej strany a po okraji lesa severným smerom k hranici pozemku areálu cementárne Holcim,
- ďalej po južnej a východnej strane oplotenia pozemku areálu Holcim a po hranici katastrálneho územia obce cez cestu II/501 a po obvode pozemku navrhovaného priemyselného areálu P-UB5/7 späť cez cestu II/501 a po severnej hranici pozemku areálu cementárne Holcim k prístupovej ceste do tohto areálu a k navrhovanej okružnej križovatkou vstupu cesty II/501 do zástavby obce.
- ďalej severným smerom po východnom obvode pozemkov navrhovanej zástavby súboru občianskej vybavenosti OV-1/12, obytných zón B1-UB1/11,1/10 a B21/8 s napojením na súčasnú hranicu pri toku Rudavka v severnej časti a pozdĺž obslužnej cesty východným smerom k navrhovanej rozvojovej plochy areálu ČOV ;
- v rámci základne CR a rekreácie Vývrat
  - po obvode pozemkov existujúcej rekreačnej zástavby,
  - po obvode navrhovanej verejnej vybavenosti vo vstupnej časti základne ;
- v rámci osady Olšákov mlyn – UB 6/1
  - po obvode pozemkov súčasnej zástavby osady.

Stanovené sú nasledovné záväzné regulatívy pre spresnenie prevádzky na hranici zastavaného územia obce

- v celej zástavbe severnej časti sídla na hranici s katastrom Vojenského obvodu Záhorie je stanovený záväzný regulatív, ktorým je vylúčené rozširovanie pozemkov rodinného bývania v severnom smere do susedného katastrálneho územia a ochranného pásma Vojenského výcvikového strediska.

<p><b>III.11. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a iných obmedzení podľa osobitných predpisov v prevádzke územia</b></p>
--

### **Vymedzenie ochranných pásiem**

V územnom pláne sú premietnuté normatívne záväzné ochranné pásma dopravy, technickej infraštruktúry, občianskej vybavenosti, výroby :

- doprava cestná
  - cesta II triedy č.II/501 – v extraviláne sídla je stanovené ochranné pásmo 25 m kolmo od osi vozovky,
  - cesta III. triedy č.III/50310 – v extraviláne obce je stanovené ochranné pásmo 20 m od osi komunikácie,

- doprava železničná
  - železničná trať č.112 – ochranné pásmo v extraviláne 60 m od osi koľaje, v zastavanom území 30 m od osi koľaje,
- energetika - elektrická energia
  - vzdušné VN vedenia a trafostanice
    - VN vedenia od 1kV do 35kV holými vodičmi je 10m na každú stranu od krajného vodiča, v súvislých lesných priesekoch 7m,
    - VVN vedenia od 35kV do 110kV holými vodičmi je 15m na každú stranu od krajného vodiča,
    - kábelového vedenia do 110kV v zemi je 1m na každú stranu od krajného kábla,
    - vzdušné VN pre 22kV vedenia a stožiarové trafostanice majú ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m,
    - trafostanica 22/0,4kV - kruh o polomere 10 m,
    - trafostanica s vnútorným vyhotovením má ochranné pásmo vymedzené obostavanou hranicou objektu, pričom musí byť zabezpečený prístup do stanice na výmenu technologických zariadení,
    - ochranné pásmo stanice vonkajšieho prevedenia s napätím do 110 kV je 10m od hranice objektu elektrickej stanice,
    - vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo,
    - káblové vedenia majú ochranné pásmo 1m na každú stranu od vedenia,
    - v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku,
- energetika - zemný plyn
  - tranzitný plynovod VTL DN 700 PN 7,35 Mpa – severná trasa
    - obojstranné ochranné pásmo 50 m, bezpečnostné pásmo 300m
  - tranzitný plynovod VTL DN 1200 – PN 7,35 Mpa – južná trasa
    - obojstranné ochranné pásmo 50 m, bezpečnostné pásmo 300 m
  - tranzitný plynovod VTL DN 700 – PN 6,3 Mpa – južná trasa
    - obojstranné ochranné pásmo 50 m, bezpečnostné pásmo 300 m
  - vysokotlakový plynovod VTL DN 500 PN 4,0 Pa, obojstranné ochranné pásmo 8 m
    - bezpečnostné pásmo 20 m obojstranne.
  - miestne STL plynovody - ochranné pásmo 2m,
  - ostatné plynové zariadenia nemajú ochranné pásmo,
- vodné zdroje – I. pásmo hygienickej ochrany podľa určenia s oplotením
  - ochranné pásmo vodojemu – v okruhu 50m,
- vodné toky
  - pásmo 5 m obojstranne od brehovej čiary toku, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplotenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly,
  - podľa vyhlášky MŽP SR č.211/2005 Z.z. je vodný tok Rudavka zaradený medzi vodohospodársky významné toky a preto v zmysle ust. §49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je treba rešpektovať obojstranný 10 m pobrežný pozemok od jeho brehovej čiary,
  - ochranné pásmo vodnej nádrže Vývrat 2 m od maximálnej retenčnej hladiny a v mieste prehradenia dvojnásobok výšky hrádze od jej vzdušnej päty ;
    - do vymedzeného pobrežného pozemku, resp. ochranného pásma vodnej nádrže nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať ;
    - pobrežný pozemok, resp. ochranné pásmo vodnej nádrže musí byť prístupné (bez



trvalého oplotenia) pre mechanizáciu správcu z dôvodu vykonávania činností vyplývajúcich z vodného zákona §48,

- hydromelioračné odvodňovacie a zavlažovacie kanály
  - pásma 5 m obojstranne od brehovej čiary kanála, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplotenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly,
- cintorín
  - ochranné pásma 50 m od oplotenia areálu ( platné od účinnosti zákona č.470/2005 Z.z. o pohrebníctve na nové plochy ),
- pásma hygienickej ochrany hospodárskeho dvora živočíšnej výroby v areáli PV1
  - pri predpoklade využitia časti areálu na živočíšnu výrobu je navrhnutý prísny bioprogram chovu mladého a výkrmového hovädzieho dobytku v kapacite do cca 150 ks, ktorá si vyžaduje minimálne pásma hygienickej ochrany PHO 150 m,
- lesné pozemky
  - ochranné pásma lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50m od hranice lesného pozemku ;  
na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva (§10 zákona č.326/2005 Z.z. o lesoch),
- ochranné pásma Vojenského obvodu Záhorie
  - pre strelnicu líniové ochranné pásma zo západnej strany pozdĺž cesty III/50310 a ďalej smerom východným pozdĺž katastrálnej hranice obce,
- ochranné pásma prevádzky vojenského letiska Kuchyňa podľa určenia MO SR, Úradu vojenského letectva, ktoré sú premietnuté v grafickej časti ÚPN – výkresy č.2,3.
  - ochranné pásma prevádzkových plôch letiska,
  - vonkajšia hranica ochranných pásiem obmedzujúcich výstavbu,
  - ochranné pásma vodorovnej roviny letiska,
  - ochranné pásma kužeľovej ochrany letiska ( vo výške 100m ).

### **Vymedzenie chránených území**

---

V riešenom katastrálnom území obce Rohožník sú vyhlásené nasledovné chránené územia :

- Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty,
- Chránené vtáčie územie Malé Karpaty – CHVÚ 014,
- Chránené územie európskeho významu – SKUEV 0267 Biele hory,
- Chránené územie európskeho významu – SKUEV 0163 Rudava,
- Prírodná rezervácia Vysoká,
- Ramsarské lokality – medzinárodné významné mokrade
  - alúvium Rudavy je lokalita zapísaná v zozname mokradí medzinárodného významu
- Mokrade regionálneho významu
  - areál Vývrat,
  - súkromný chránený areál Konopiská
- navrhnuté na chránené územia európskeho významu v 2. etape,
  - časť vymedzeného priestoru Petrklín na hranici katastrálneho územia obce Rohožník,
  - priestor Konopiská,

Uvedené údaje sú zapracované vo výkresoch č. 2 ,3.

## **Iné obmedzenia v prevádzke územia**

V katastrálnom území obce Rohožník sú stanovené ďalšie obmedzenia v prevádzke územia, ktoré predstavujú vyhlásené a pripravované ložiskové územia :

- chránené ložiskové územie (CHLÚ) Rohožník III.,
- chránené ložiskové územie (CHLÚ) Rohožník IV.,
- chránené ložiskové územie (CHLÚ) Rohožník V.,
- ložiská nevýhradného nerastu
  - č.4223 - Konopiská,
  - č.4224 - Dávid,
  - č.4291 - Sedem tálov,
- nebilancované ložiská a prognózne zdroje
  - č.2/4 - negatívny prieskum vápenca,
  - č.2/7 - nebilancované ložisko vápenca, zásoby v kategórií C2,
  - č.4/7 - nebilancované ložisko rašeliny, zásoby v kategórií C2,
  - č.9/4 - negatívny prieskum na sialitické suroviny,
  - č.10/4 – negatívny prieskum na sialitické suroviny.

Do katastrálneho územia obce zasahuje aj :

- určené prieskumné územie P 16/02 Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn, určené pre organizáciu Nafta a.s.Gbely s platnosťou do 14.5.2010.

Uvedené údaje sú zapracované vo výkresoch č. 2,3.

## **IV. Plochy pre verejnoprospešné stavby, na delenie a sceľovanie pozemkov**

### **IV.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN VÚC**

V záväzných regulatívoch ÚPN VÚC Bratislavský kraj a nadväzného schváleného dokumentu Všeobecne záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja č.20/2008 z dňa 20.2.2008, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie č.18/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu veľkého územného celku Bratislavský kraj v znení nariadenia vlády SR č.336/2001 Z.z. a v znení nariadenia vlády SR č.20/2003 Z.z.

- nie je v katastrálnom území obce stanovená žiadna konkrétna verejná stavba.

### **IV.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce**

Plochy pre verejnoprospešné stavby stavby sú územnom pláne navrhnuté v súlade s §108 ods.2a, 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pre skupiny stavieb :

- rozvoj verejnej základnej občianskej vybavenosti pre stanovenú veľkosť obce k návrhovému roku 2023,
- rozvoj miestnych ciest, peších plôch a chodníkov, verejný informačný systém, systém verejnej hromadnej dopravy, obnova a rozvoj komplexu technickej infraštruktúry v sídelnej štruktúre obce a samostatných urbanizovaných lokalitách,

v nasledovnej štruktúre :

## **Základná občianska vybavenosť**

1. Plocha pre tvorbu obecného námestia v novom centre – priestor Kultúrny dom, Obecný úrad Školské námestie so súborom stavieb vybavenosti, parkovou úpravou a prvkami drobnej architektúry – chodníky, lavičky, odpadové nádoby, stojany na bicykle, slávnostné osvetlenie, výtvarné dielo, vodná fontána, fontánka na pitie – UB 3/7.
2. Plocha pre pešiu zónu v priestore Školské nám s peším priechodom na Obchodnú ulicu – UB 3/7, 3/8.
3. Plocha pre tvorbu námestia pri rímskokatolíckom kostole s parkom – UB 1/3.
4. Plocha pre tvorbu námestíčka na ulici Pri potoku pri veži zvonice – UB 1/1.
5. Plocha pre sústredený súbor obchodov a služieb, administratívy a bývania v priestore Školské námestie – UB 3/8.
6. Plocha pre dostavbu areálu Materskej školy – UB 3/15.
7. Plocha pre dostavbu areálu Základnej školy – UB 3/7.
8. Plocha pre výstavbu súboru obchodného centra – UB 1/12.
9. Plocha pre dostavbu súboru občianskej vybavenosti pri železničnej stanici – UB2/11.
10. Plocha pre výstavbu vybavenosti pri vstupe do starého cintorína – UB 3/5.
11. Plocha pre okružnú križovatku a vybavenosť terminálu autobusovej dopravy pri križovatke ulíc Kuchynská, Senická, Hlavná – UB 2/5.
12. Plocha pre areál nového cintorína s vybavenosťou – UB 2/12.
13. Plocha pre rozvoj športového areálu obce – UB 2/7.
14. Plocha pre výstavbu športovo-rekreačného areálu – UB 3/21.
15. Plocha pre výstavbu Centra seniorov – UB 1/9.
16. Plocha pre výstavbu sociálneho strediska – UB 1/8.
17. Plocha pre kompletovanie areálu Starý mlyn na funkciu Turistickej informačnej kancelárie – TIK s vybavením – UB 2/1.
18. Plocha pre rekreačno-oddychovú vybavenosť v areáli Rybníky – UB 3/25.
19. Plocha pre areál Obecného podniku služieb – UB 5/6.
20. Plocha pre vybavenosť oddychového miesta kaplnka Rozália – UB 6/1.
21. Plocha pre vybavenosť oddychového miesta kaplnka Urban – extravilán.
22. Plocha pre verejnú vybavenosť v areáli základne CR a rekreácie Vývrat – UO 07, UB 7/1.

## **Doprava**

23. Plocha pre prestavbu rozšírenej ulice Pri potoku na funkciu D1 – obytná ulica s úpravou brehov potoka – UB 1/1, 1/3.
24. Plocha pre prestavbu rozšírenej ulice Pri mlyne na funkciu D1 – obytná ulica s úpravou brehov potoka – UB 2/1.
25. Plocha pre priestorové a dopravné opatrenia na ceste II/501 v zastavanom území obce.
26. Plocha pre priestorové a dopravné opatrenia na ceste II/50310 v zastavanom území obce.
27. Plocha pre okružnú križovatku a vybavenosť terminálu autobusovej dopravy pri križovatke ulíc Kuchynská, Senická, Hlavná – UB 2/5.
28. Plochy pre súbor stavieb obchvatu ciest III/50310, a II/501.

29. Pešie chodníky a priestory v súčasnej zástavbe obce s verejným osvetlením.
30. Miestne komunikácie, pešie chodníky a priestory v navrhovaných rozvojových zónach bývania.
31. Plochy pre zastávky autobusovej dopravy s architektonicky zjednotenými prístreškami a ďalším vybavením – lavičky, informácie, odpadové nádoby, verejné osvetlenie.
32. Plocha pre rekreačno-oddychové chodníky a priestory s vyhladkovým bodom v areáli Rybníky.
33. Plocha pre výstavbu novej obslužnej cesty do základne CR Vývrat odbočkou z cesty II/501, spolu so záchytným parkoviskom na začiatku areálu verejnej vybavenosti – UO 07
34. Plocha pešieho a cyklistického chodníka od obce pozdĺž cesty II/501 v smere do Kuchyne, resp. Sološnice.
35. Plocha pešieho a cyklistického chodníka od obce do osady Olšákov mlyn, biofarmy Verbajka, oddychové miesto kaplnka Urban, základňa CR Vývrat.

### **Technická infraštruktúra**

36. Plochy pre kompletovanie vodohospodárskej vybavenosti a verejných rozvodov pitnej vody v súčasnej a rozvojovej zástavbe obce.
37. Plocha pre prevádzkové rozšírenie areálu ČOV obce – UB 1/7.
38. Plochy pre verejný kanalizačný systém obce a zberač na odvedenie odpadových vôd pozdĺž novonavrhaných miestnych komunikácií do spoločnej čistiarne odpadových vôd.
39. Plochy pre kábelové rozvody elektrickej energie v novonavrhaných funkčných plochách, postupné nahradenie stĺpových transformačných staníc kioskovými a postupnú kabelizáciu súčasných nadzemných rozvodov elektrickej energie v zastavanom území obce – ťažiskovo v centrálnej časti obce.
40. Plochy pre postupné riešenie rozvodov plynifikácie všetkých obytných, výrobných a prevádzkových zón v zástavbe obce.
41. Plochy pre postupné riešenie kábelových rozvodov elektronických komunikácií do všetkých obytných, výrobných a prevádzkových zón v zástavbe obce.
42. Plochy pre riešenie verejného osvetlenia vo všetkých frekventovaných priestoroch a obytných zónach prevádzky obce.
43. Plochy pre postupné riešenie miestnych kábelových rozvodov elektronickej komunikačnej siete, kábelového distribučného systému s príslušným vybavením a verejného rozhlasu.

### **Životné prostredie**

44. Plochy pre systémové výsadby pásov izolačnej a ochrannej zelene výrobných areálov – IZ 1 – IZ 3.
45. Plochy pre systémové vysadenie deliacich pásov vetrolamov a interakčných prvkov v krajine.
46. Plochy pre systémové vysadenie zelene po obvode zástavby sídla.
47. Plochy pre systémovú úpravu toku Rohožníckeho potoka v celej dĺžke, ktorá preteká obcou s cieľom jeho zapojenia do urbánnej štruktúry zástavby a tvorby kvalitného obytného prostredia ulíc Pri potoku, Pri mlyne.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona

č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení ďalších zákonov a nálezov Ústavného súdu Slovenskej republiky, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

### **IV.3. Plochy na delenie a sceľovanie pozemkov**

Územný plán obce nerieši žiadne delenie, ani sceľovanie pozemkov.

V navrhovaných rozvojových zónach bývania sa počíta s vyvolanou potrebou prípadnej reparcelácie pre potreby tvorby vhodných pozemkov na rodinnú zástavbu, ale len na základe dohovorov dotknutých vlastníkov pozemkov na podklade prerokovania návrhov urbanistických štúdií jednotlivých zón.

### **V. Zoznam verejnoprospešných stavieb ÚPN obce**

Plochy pre menovité stavby určené v kapitole V.2.

#### **Základná občianska vybavenosť**

Stavby č. 1. – 22.

#### **Doprava**

Stavby č. 23. – 35.

#### **Technická infraštruktúra**

Stavby č. 36. – 43.

#### **Životné prostredie**

Stavby č. 44. – 47.

### **VI. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko-architektonických, inžinierskych a krajinno-sadovníckych a iných materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia.**

Schválený Územný plán obce Rohožník je záväzným dokumentom pre následné etapovité zabezpečenie spodrobňujúcich rozvojových urbanistických zón pre navrhované funkčné časti v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov formou urbanisticko-architektonických a územnotechnických štúdií – podkladov ( §4 zákona ), resp. územných plánov zón ( §23 zákona ) pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a katastrálneho územia v navrhovanej postupnosti.

#### **VI.1. Určenie na ktoré časti obce bude obstaraný ÚPN zóny**

Nie je stanovený záväzný regulatív, na ktoré časti obce je nutné zabezpečiť stupeň spresňujúceho územného plánu zóny.

Pre ďalšie rozvojové časti obce je možné zabezpečiť územné plány zón podľa vyhodnotenej potreby obce ako príslušného orgánu územného plánovania.

## **VI.2. Materiály pre riešenie v I. etape realizácie ÚPN obce**

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce podľa ÚPN obce budú podľa stanovenej etapizácie riešené formou následne zabezpečených podrobných urbanisticko-architektonických, územnotechnických a krajinných štúdií, resp. územnými plánmi zón s rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

Tieto podklady budú slúžiť v súlade so zákonnou potrebou pre dopracovanie podrobných urbanistických zastavovacích podmienok súborov stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb bývania, občianskej vybavenosti, dopravy, inžinierskej vybavenosti a krajinnno - sadovníckeho rozvoja územia.

### **Návrh v rámci zástavby obce**

- Dopravno-urbanistická štúdia regulácie a prestavby verejných priestorov ulíc obce so skľudnením motorovej dopravy na cestách II/501,III/50310 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.  
Súčasťou štúdie bude tiež spresnené riešenie návrhu križovatky týchto ciest v centre obce podľa výberu z návrhov variantov konceptu ÚPN obce.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia centra novej časti obce s námestím, pešou zónou a parkom.
- Spodrobňujúca urbanisticko-dopravná štúdia dopravného obchvatu ciest III/50310 a II/501 mimo zastavané územie obce.
- Spodrobňujúca urbanistické štúdie, resp. ÚPN zón pre funkčné plochy bývania podľa vývojovej potreby.
- Spodrobňujúce urbanisticko-architektonické štúdie jednotlivých zón občianskej vybavenosti podľa vývojovej potreby.
- Krajinnno-sadovnícka štúdia a realizačný projekt výsadiet izolačných a ochranných pásov drevín po obvode priemyselných areálov

### **Návrh v rámci katastra obce**

- Urbanisticko-architektonická štúdia vybavenosti a dopravného sprístupenia základne CR Vývrat .
- Urbanisticko-architektonická štúdia areálu biofarmy v lokalite Verbajka
- Urbanisticko- dopravná štúdia peších a cyklistických trás v rámci katastra obce podľa návrhu dopravy - smery z obce - do obce Kuchyňa a ďalej k trase pri rieke Morava,  
- do obce Sološnica.

## **VI.3. Legislatívne opatrenia**

- V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie zabezpečiť podľa stanovených podmienok tohto zákona príslušné materiály posúdenia vplyvov návrhu rozvoja jednotlivých zón a stavieb na životné prostredie.
- V súlade s § 30, odst. 4 zákona č. 50/1976 Zb. bude v lehote do 4 rokov po schválení územného plánu obce preskúmané, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo obstaranie nového územného plánu obce.

## VII. Schéma záväznej časti a verejnoprospešných stavieb

Záväznú časť územného plánu obce Rohožník tvoria :

- textová časť dokumentácie      B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – VI.,
- grafická časť dokumentácie      C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :

### C. Grafická časť územného plánu

---

- |  |             |
|--|-------------|
| 2. Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a územný systém ekologickej stability | M 1: 25 000 |
| 3. Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce<br>- priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby        | M 1: 5 000  |
| 6. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, návrh odňatia lesných pozemkov                 | M 1: 5 000  |

Údaje o plochách pre verejnoprospešné stavby a zoznam verejnoprospešných stavieb sú menovite uvedené :

- v kapitole IV. - Plochy pre verejnoprospešné stavby,
- v kapitole V. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.