

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ROHOŽNÍK

ZMENY A DOPLNKY Č.2

B. ZÁVÄZNÄ ČASŤ

ÚPLNÉ ZNENIE

Schvaľovacia doložka:

Zmeny a doplnky č.2 Územného plánu obce Rohožník schvaľuje
Obecné zastupiteľstvo v Rohožníku uznesením č. 48/2019 dňa 23.9.2019

Mgr. Peter Švaral
Starosta obce

OBSTARÁVATEĽ : OBEC ROHOŽNÍK

SPRACOVATEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA, spol.s r.o.
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA
E-MAIL : office@atelierolympia.eu

SEPTEMBER 2019

Riešiteľský kolektív Územného plánu obce Rohožník :

- 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 a teplom
- Ing. Peter Titl – verejná technická infraštruktúra
zásobovanie elektrickou energiou
- Ing. Petr Musil – verejná technická infraštruktúra
elektronické komunikácie a zariadenia

Hlavný riešiteľ Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu obce Rohožník

- Ing. arch. Eva Žolnayová – autorizovaná architektka
registračné číslo SKA: 0897

Poverený obstarávateľ Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu obce Rohožník

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

Ing. Gabriela Reháková,
odborne spôsobilá pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, registračné číslo 284

Obsah Územného plánu obce Rohožník

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

B. Závazná časť v úplnom znení

vypracované je úplné znenie záväznej časti Zmeny:

- Zmeny a doplnky č.1 sú v dotknutých kapitolách označené *šikmým bordovým písmom*
- Zmeny a doplnky č.2 sú v dotknutých kapitolách označené *šikmým červeným písmom*

O b s a h	str.
I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce	5
1. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	5
2. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce	8
3. Návrh demografického rozvoja	10
4. Návrh socioekonomického rozvoja	10
II. Štruktúra urbanistických funkčných plôch, určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia	11
1. Štruktúra urbanistických funkčných plôch	11
2. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia	14
III. Regulatívy urbanistického riešenia	29
1. Zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	29
2. Tvorba krajiny, ochrana prírody a ekologická stabilita územia	30
3. Rozvoj bývania	34
4. Rozvoj občianskej vybavenosti	38
5. Rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	41
6. Rozvoj výroby a skladového hospodárstva	42
7. Rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti	48
8. Rozvoj verejnej technickej vybavenosti	52
9. Starostlivosť o prvky životného prostredia	56
10. Vymedzenie zastavaného územia obce	59
11. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a iných obmedzení podľa osobitných predpisov v prevádzke územia	60
IV. Plochy pre verejnoprospešné stavby, na delenie a scelenie pozemkov	63
1. Plochy a verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN BSK	63
2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN obce	64
3. Plochy na delenie a scelovanie pozemkov	66
V. Zoznam verejnoprospešných stavieb ÚPN obce	66
VI. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko – architektonických, inžinierskych a krajinno - sadovníckych materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia v etapizácii realizácie ÚPN obce	67
1. Určenie na ktoré časti obce bude zabezpečený ÚPN zóny	67
2. Návrh materiálov pre riešenie v I. etape realizácie ÚPN obce	67
3. Legislatívne opatrenia	68
VII. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	68

C. Grafická časť územného plánu

- | | |
|---|-------------|
| 1. Návrh širších regionálnych vzťahov | M 1:100 000 |
| 2., 2-ZD1, 2-ZD2
Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce,
návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a územný systém ekologickej
stability | M 1: 25 000 |
| 3. , 3-ZD1, 3-ZD2
Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce
- priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia,
verejnoprospešné stavby | M 1: 5 000 |
| 4., 4-ZD1, 4-ZD2
Návrh verejnej dopravnej vybavenosti obce | M 1: 5 000 |
| 5. 5-ZD1, 5-ZD2
Návrh verejnej technickej vybavenosti obce | M 1: 5 000 |
| 6., 6-ZD1, 6-ZD2
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 UPN 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 kohézneho pólu rastu pre účely realizácie *operačných programov Partnerskej dohody 2014 – 2020*.

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 regiónu Bratislavského kraja v znení Zmien a doplnkov č.1 je z hľadiska celoštátnych a nadregionálnych vzťahov súčasťou záhorskej rozvojovej osi prvého stupňa (Bratislava-Malacky-Kúty- ...), s cieľom vytvárania celoštátnych sídelných rozvojových sietí. Vo vzťahu k hlavnému mestu SR prislúcha k severnému rozvojovému pólu Bratislava – Záhorie ako súčasť sídelnej siete tvorenej 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 *regionálneho rozvojového centra, v celoštátnej hierarchii ako centrum tretej skupiny s predpokladom rozvoja v rámci regionálnych vzťahov s väzbou na okolité vidiecke osídlenie včítane obce Rohožník, čo predpokladá popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti podporovať adekvátny rozvoj zariadení vyššej občianskej vybavenosti :*

- verejnej správy, stredných škôl so štúdiom končiacim maturitou, špeciálnych škôl, inštitútov vzdelávania dospelých, zdravotníckych a sociálnych služieb, kultúrnych podujatí regionálneho charakteru, služieb podporujúcich rôzne podnikateľské aktivity, obchodných stredísk, voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene uspokojujúcich potreby na regionálnej až nadregionálnej úrovne.

- **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.
- *V Zmenách a doplnkoch č.1/2014 sa navrhuje zmena dopravného riešenia preložky regionálnej cesty III/1113 Malacky – Rohožník zo zastavaného územia obce. Navrhovaná nová trasa je vedená severovýchodným obchvatom obce a pre sledované odľahčenie sídla od tranzitnej nákladnej dopravy je výhodnejšia. Prechádza severne okrajom vojenských lesov súbežne so zastavaným územím obce, odkláňa sa juhovýchodným smerom a pripája sa na cestu II/501 v mieste navrhovanej okružnej križovatky pri odbočke do areálu spoločnosti, CRH (Slovensko) a.s... Navrhovaným riešením bude vylúčený tranzit centrálnou a obytnou časťou obce hlavne ťažkej nákladnej automobilovej dopravy smerujúcej z cesty II/501 k diaľnici D2, ktorá tvorí v súčasnosti podstatnú časť tranzitnej dopravy prechádzajúcej obcou. Z hľadiska ochrany životného prostredia riešenie po realizácii prinesie okamžitý výrazne pozitívny účinok nakoľko záťažová ťažká nákladná doprava najčastejšie smeruje od závodu CRH (Slovensko) a.s.. a od Plaveckého Podhradia.*
- 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 **CRH (Slovensko) a.s.**
- V riešení ďalšej prevádzky poľnohospodárskej pôdy je stanovený organizačný regulatív, aby veľkoplošné lány poľnohospodárskej pôdy v rovinnej 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.
- *Polnohospodársku farmu GRUND v polohe južnej lesnatej časti extravilánu (pozemky parc.č. 2673/12, 2673/1, 2673/15) územne a stavebne nerozširovať a naďalej zachovať jej vidiecky ráz.*
- 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 *izolovaného* bývania v extraviláne obce a voľnej krajine katastrálneho územia obce,
- Riešený je rozvoj značkových turistických a cykloturistických chodníkov s cieľom zvýšenia ponukových aktivít pre turizmus a rekreáciu v regióne s vybavenými oddychovými miestami v určených atraktívnych bodoch.
- *Územím obce prechádza Národná – Malokarpatská cyklotrasa (003): – Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Pernek – Rohožník – Plavecký Mikuláš hranica s TTSK ; trasovaná súbežne s cestou II/501, v najstaršej časti obce sa navrhuje oddychové miesto v úrovni cyklocentra v polohe ulíc Pri potoku a Pri mlyne s adekvátnou vybavenosťou*
- *Oblasťná – Rohožnícka cyklotrasa (8040) – Rohožník – Malacky je navrhovaná v trase súbežne s cestou III/1113, je potrebné vytvárať priestory pre vybavené oddychové miesta*
- 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 krajinnno-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 regulatívami 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/1113 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 *CRH (Slovensko) a.s* .kameňolomu Sološnica atd. z cesty II/501 v smere na Lozorno-križovatka diaľnice D2 na cestu III/1113 v smere na križovatku diaľnice D2 Malacky *a výrazne odbremenila záťažovú dopravu v centrálnej časti mesta 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 urbánu štruktúru sídla, kde stará časť má charakter kompaktnej uličnej zástavby a nová časť kompozičnou formou sídliskového riešenia 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-sadovnickým 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 nadväzné projektové riešenie tohto návrhu ťažiska štruktúry obce sú stanovené konkrétne urbanisticko-architektonické a krajinnno-sadovnické regulatívy a grafický ideový urbanistický návrh.

- Urbanisticko-architektonická dostavba centrálnej časti obce je riešená s rešpektovaním priestorových dominant 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, sadovnickými 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 rovinnej 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 oddychovej 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.
- *Športovo-rekreačný areál s celoročným využitím ťažiskovo zameraný na vybudovanie aquacentra so zábavnými vodnými atrakciami a tiež so zariadeniami pre vodné športy (plávanie, skoky do vody, vodné pólo a pod.) sa navrhuje umiestniť vo východnej časti k.ú. obce s plánovaným využitím zostatkovej teplej vody ako druhotného produktu prioritného výrobného programu závodu CRH (Slovensko) a.s.*
- Rozvoj funkcie priemyselnej a miestnej komunálnej výroby je koncepčne riešený :
 - súborom opatrení na skvalitnenie prostredia areálu cementárne *CRH (Slovensko) a.s.* a eliminovaním dopadov jej prevádzky na životné prostredie obce ; navrhnutá je systémová ochrana sídla od priemyselného areálu *CRH (Slovensko) a.s.* 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 kontaktných častiach jej 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.
- Navrhnutý je dopravný režim skľudnenia automobilovej dopravy v priebehu súčasnej trasy cesty III/1113 cez zastavané územie obce (po realizácii obchvatu cesty s funkciou miestnej *obslužnej* 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 stanovené ochranné pásma a bezpečnostné pásma tranzitných plynovodov *limitujúcim faktorom*.

- 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, diferenciáciu 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
01 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	B1, B2	1,411	R
	1/10	B1	9,652	R
	1/11	B1	7,068	R
	1/12	OV	0,291	R
02 Pri stanici	2/1	A3	3,544	S
	2/2	A1	4,510	S
	2/3	∩ OV	0,829	T
	2/4	A3	0,435	S
	2/5	OV	1,711	T
	2/6	A1	6,65	S
	2/6a	B2	0,54	T
	2/6b	B1	1,4	T
	2/6c	B1	1,6	T
	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
	2/13	OV	0,563	R
	2/14	B1	2,313	R
	2/15	B1	2,164	R
	2/16	B1	1,682	R
2/16a	B1	1,27	R	
2/17	OV	0,429	T	
2/18	∩ B1	1,838	R	
	3/1	A1	3,251	S

03 Nová obec	3/2	A1	2,019	S
	3/3	OV	2,043	S
	3/4	C	1,353	S
	3/5	OV B	0,925	T
	3/6	A2	0,149	S
	3/7	OV	3,398	S
	3/8	OV B	0,867	T
	3/8a	Z	0,776	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
04 Dušnica	4/1	PV	6,435	T
	4/2	IZ	0,930	R
	4/3	ZH	2,349	S
	4/4	V	4,473	S
	4/5	C	3,0	R
05 Obvod výroby	5/1	P	65,523	S
	5/2	V	3,840	T
	5/4	RV	4,898	R
	5/5	P	8,575	R
	5/6	RV	5,776	R
	5/7	P R	3,352	R
	5/8	IZ	2,510	R
	5/9	IZ	3,739	R
	6/1	H	1,317	S

06 Obvod extravilánu	6/2	PB	0,706	R
	6/3	H	0,599	S
07 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 :

- *Plochy v zastavanom území obce s novodobou štruktúrou zástavby, s charakterom stabilizovaného územia, s prevládajúcou formou bývania v rodinných domoch so záhradami, so zastúpením budov a zariadení občianskej vybavenosti s prevádzkovými plochami na samostatných pozemkoch, alebo situované v rámci pozemkov rodinných domov*

dominantné funkčné využitie :

- *pozemky s objektmi rodinných domov 1-2 podlažných, s okrasnými a úžitkovými záhradami,*

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- *pozemky s budovami a zariadeniami základnej občianskej vybavenosti*
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná *v prízemí rodinných domov, pristavaná alebo samostatne na pozemkoch rodinných domov,*
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná, *v prízemí rodinných domov, pristavaná alebo samostatne na pozemkoch rodinných domov, alebo v samostatných budovách mimo pozemkov rodinných domov*
- *ubytovanie formou rodinných penziónov,*
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), pre obsluhu územia,
- *pozemky s rekreačnými domami – chalupami, pri stavebných zásahoch postupovať s dodržaním charakteru okolitej zástavby, so zachovaním resp. použitím prvkov pôvodnej regionálnej architektúry,*
- 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 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 *verejne prístupné, samostatné objekty garáží, pristavané a vstavané garáže, odstavné a parkovacie miesta* 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, *remeslá,* 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 ***má negatívny dopad*** na životné prostredie v obytnej zástavbe,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov.
- ***stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím***

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

základná charakteristika :

- ***Plochy v zastavanom území obce s prevahou funkcie bývania v bytových domoch viacpodlažných (sídlisková časť obce), s charakterom stabilizovaného územia, s plochami zariadení občianskej vybavenosti, s plochami verejnej zelene alebo zelene obytného prostredia, komunikáciami cestnej dopravnej obsluhy, pešími priestormi a chodníkmi, parkovacími plochami a sústredenými radovými individuálnymi garážami***

dominantné funkčné využitie :

- plochy bývania v bytových domoch viacpodlažných
- postupná vývojová transformácia 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.)
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, reštaurácie a pod.)
- 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 ***verejne prístupné***
- hromadné garáže, ***radové individuálne garáže***,
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,

neprípustné funkčné využitie :

- dostavba novými objektmi rodinného bývania,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby, ***remeslá***, malovýroba s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat,
- ***záhradkárská činnosť***
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov.
- ***stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím***

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:

- *plochy v zastavanom území obce v pôvodnej štruktúre potočnej dediny s nesporne kultúrno-historickou hodnotou, s pôvodnými budovami so zachovanými prvkami regionálnej architektúry, roztrúsenou občianskou vybavenosťou, s verejnou zeleňou pozdĺž miestneho potoka,*
- *pozemky s rodinnými domami, so zachovalými objektmi ľudového bývania, hospodárskymi dvormi a staviskami, s okrasnými a úžitkovými záhradami, ovocnými sadičkami, poličkami s poľnohospodárskym využitím, s charakterom stabilizovaného územia*

dominantné funkčné využitie :

- *pozemky bývania v rodinných domoch 1 – 2 podlažných so záhradnou časťou so zachovaním pôvodnej urbanisticko-architektonickej štruktúry zástavby potočnej dediny,*

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- *pozemky so zachovalými objektmi ľudového bývania, neobývané rodinné domy, domy s hospodárskymi dvormi a staviskami, záhradami je prípustné využiť pre chalupársku rekreáciu, alebo po stavebných úpravách je možné využiť pre služby cestovného ruchu (penzióny, maloobchod, bistrá, cukrárne, čajovne, reštaurácie a pod.)*
- *zariadenia kultúry umiestnené v domoch pôvodnej zástavby*
- *malé zariadenia občianskej vybavenosti umiestnené v domoch pôvodnej zástavby (napr. občerstvenie, obchodno-obslužné zariadenie)*
- *verejná zeleň parkovo upravená, drobné plošky zelene, líniová zeleň uličného priestoru s doplnkovými zariadeniami parkov (lavičky, pitné fontány, sochárske umelecké diela, osvetlenie, a pod.)*
- *zeleň obytného prostredia (predzáhradky, resp. okolie zástavby rodinnými domami)*
- *informačné a orientačné pútače*
- *ochranná a izolačná zeleň*
- *plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne verejne prístupné*
- *odstavné a parkovacie miesta na pozemkoch rodinného bývania,*
- *samostatné, pristavené, 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, remeslá, malovýroba s rušivými účinkami na bývanie a životné prostredie (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne a pod.),*
- *chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat v rozsahu, ktorý je v rozpore s nariadením obce a má negatívny dopad na životné prostredie v obytnej zástavbe,*
- *veľkoplošné zariadenia a areály,*
- *väčšie ubytovacie zariadenia (nemôže presahovať objem budovy pôvodnej zástavby)*
- *ČSPH všetkých druhov*
- *stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

Funkčné plochy B1 - Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch

základná charakteristika :

- *rozvojové plochy* výhradne pre bývanie v rodinných domoch *s pozemkami, vrátane* základnej občianskej vybavenosti *v navrhovaných obytných zónach*

dominantné funkčné využitie :

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným súkromným zázemím (obytná časť, záhradná časť pozemku využívaná aj na rekreačno-*oddychové* účely)

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná *na samostatných pozemkoch, alebo* v rodinných domoch, *pristavaná alebo samostatne stojaca na pozemku rodinného domu*
- penziónové zariadenie v rodinných domoch podľa podmienok vyhlášky MH SR č.277/2008 Z.z., ktorou sa *ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia* pri ich zaraďovaní do tried,
- základná školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy, *situovaná na samostatných pozemkoch, alebo v rodinných domoch alebo ich pozemkoch,*
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná *na samostatných pozemkoch, alebo* v rodinných domoch *alebo ich pozemkoch,*
- 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 m² v rozsahu, ktorý stanoví nariadenie obce,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca 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 a negatívne zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- veľké športové zariadenia a areály *nad 600m²*
- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby, *malovýroba s negatívnym dopadom prevádzky na bývanie a obytné prostredie,*
- *chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat v rozsahu, ktorý je v rozpore s nariadením obce a má negatívny dopad na životné prostredie v obytnej zástavbe,*
- kapacitná poľnohospodárska výroba,
- ČSPH všetkých druhov
- *stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

regulatívy

- *index zastavanosti územia = 0,35 plochy stavebného pozemku*

Funkčné plochy B2 – Plochy novej zástavby v malopodlažných bytových domoch

základná charakteristika :

- *plochy novej zástavby* bývania v malopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží, *doplnené plochami* pre základnú občiansku vybavenosť, *verejnou zeleňou, zeleňou obytného prostredia, športovými a športovo-rekreačnými plochami, detskými ihriskami,*

dominantné funkčné využitie :

- bývanie v malopodlažných bytových domoch do 3-nadzemných podlaží

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,
- *športovo*-rekreačná 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 *ostatných* plôch s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom *verejne prístupné* (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garážové 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, *skladovacie plochy, areály, hospodárstva*
- výrobné služby, *výroba, remeslá* 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
- *stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

Regulatív

- *index zastavanosti = 0,4 z plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov,*
- *na ploche (pozemku) vymedzenej pre výstavbu bytových domov je potrebné dosiahnuť min. 60% voľné priestranstvo, z ktorého musí byť dodržaný limit min. 35% čistej zelene*
- *pre urbanistický blok UB 3/22/B2 sa povoľuje umiestňovať bytové domy s výškou maximálne do 5 nadzemných podlaží*

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
- *kolumbárium*
- *rozptylová a vsypová lúka*

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- parkoviská *pre obsluhu územia v nástupnom priestore*,
- pešie komunikácie a priestranstvá,
- doplnkové zariadenia parkov, peších chodníkov a trás (oddychové miesta, lavičky, sochárske umelecké diela, *informačné zariadenia*),
- verejné hygienické zariadenie,
- pohrebná služba,
- predaj kvetov, vybavenie hrobov,
- obslužné priestory a zariadenia pre správu a údržbu cintorína

neprípustné funkčné využitie:

- *stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a ktoré neposkytujú služby súvisiace s pohrebníctvom*

Funkčné plochy D – Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti

charakteristika :

- predstavujú plochy *verejnej dopravnej vybavenosti a dopravnej siete* obecného a regionálneho významu, *určené pre verejnú dopravu a dopravnú vybavenosť obce, (plochy železnice, účelové cesty, poľné cesty, chodníky, cyklistické cesty, parkoviská, odstavné plochy, plochy zastávok autobusovej dopravy)*

dominantné funkčné využitie :

- plochy s líniovými zariadeniami komunikácií ciest II. a II. triedy s prevahou významu dopravnej obsluhy celého riešeného územia a s významom obchvatového charakteru tranzitujúcej regionálnej dopravy,
- *plochy určené výhradne pre verejnú dopravu a dopravnú vybavenosť obce*
- *miestne cestné komunikácie, parkoviská, účelové cesty, pešie chodníky, zhromažďovacie plochy, cyklistické cesty,*
- *plochy železničnej dopravy, súvisiace plochy železníc a železničnej stanice,*

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- *administratívna, prevádzková a súvisiaca komerčná vybavenosť, (napr. obchodno-obslužná vybavenosť zameraná na služby motoristom, garáže, prístrešky pre vozidlá, prevádzkový objekt, monitorovacie a riadiace zariadenia, kontrolné stanovištia, dopravné zariadenia)*
- *plochy a objekty prístreškov zastávok autobusovej dopravy,*
- trasy a koridory vedení technickej infraštruktúry v komunikáciách alebo v súbehu s nimi,
- plochy a objekty prístreškov zastávok autobusovej dopravy,
- doplnkové zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu zariadení,
- odstavné plochy,

- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca vymedzené plochy v krajinnom prostredí katastrálneho územia obce,
- plochy sprievodnej zelene komunikácií,
- ČSPH mestského typu.

neprípustné funkčné využitie :

- bývanie v budovách na bývanie
- priemyselná výroba, skladovacie plochy a zariadenia,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- miestna výroba,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím

Funkčné plochy H – Hospodárske usadlosti v krajine

charakteristika :

- predstavujú osídlené lokality vo voľnej krajine vyhradené pre poľnohospodársku činnosť (pestovateľská, chovateľská) s hospodárskymi dvormi a budovami, a s rodinným bývaním

dominantné funkčné využitie :

- plochy určené na poľnohospodársku činnosť (pestovateľská, chovateľská) s rodinným bývaním, hospodárske dvory, budovy a zariadenia, otvorené manipulačné plochy,
- rodinné bývanie na vyhradenej časti pozemkov so zázemím (obytná časť, záhradná časť pozemku, využívané aj na rekreačné účely, hospodárska časť),

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- spracovanie poľnohospodárskych produktov situované v hospodárskych objektoch,
- skladovanie poľnohospodárskych produktov dopestovaných na hospodárskej usadlosti
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.) nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- ochranná a izolačná zeleň
- líniová 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 stanice),

neprípustné funkčné využitie :

- obchodno-obslužná vybavenosť znižujúca kvalitu okolitého prírodného prostredia,
- športové zariadenia a areály,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného a životného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba, skladovanie a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie, s výnimkou skladovania poľnohospodárskych produktov dopestovaných na hospodárskej usadlosti
- výrobné služby rušiaci okolité prírodné prostredie,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím

regulatívy

- Hospodárska usadlosť – farma GRUND v polohe východnej lesnatej časti extravilánu obce - UB 6/3 (pozemky parc.č. 2673/12, 2673/1, 2673/15) nesmie byť stavebne rozširovaná, t.j. nemôžu byť realizované nové stavby, nadstavby, ktorými sa existujúce budovy zvyšujú, alebo prístavby, ktorými sa existujúce budovy pôdorysne rozširujú. Potrebne je zachovať vidiecky ráz hospodárskej usadlosti.

Funkčné plochy IZ – Plochy ochrannej a izolačnej zelene

základná charakteristika :

- predstavujú plochy sprievodnej a líniovej zelene dopravných trás automobilovej a železničnej dopravy, *účelových a poľných ciest*, koridorov verejnej technickej infraštruktúry, *plochy ochrannej a izolačnej zelene oddelujúce výrobné a iné rušivé činnosti od obytných plôch sídla*.

výhradné funkčné využitie :

- ochranná zeleň,
- izolačná zeleň,
- výplňová zeleň, *líniová zeleň*
- plochy menších parkovo upravených plôch,

prípustné funkčné využitie :

- chodníky, turistické pešie a cyklistické chodníky,
- doplnkové zariadenia *pri peších* chodníkoch a *cyklo*trasách (oddychové miesta, prírodné športové plochy, detské ihriská, informačné a orientačné tabule a pod.),
- doplnkové hygienické zariadenia,

neprípustné funkčné využitie:

- *stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou*

Funkčné plochy OV - Plochy občianskej vybavenosti

základná charakteristika :

- *plochy areálov, komplexov, stavieb a zariadení občianskej vybavenosti s charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy, námestia a pešie plochy, dopravné a technické vybavenie pre obsluhu územia*

dominantné funkčné využitie :

- *plochy, budovy, objekty a zariadenia občianskej vybavenosti*
- *pešie a zhromažďovacie priestory*, námestia s prvkami drobnej architektúry,
- verejná zeleň - parkovo upravená

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- *bývanie v polyfunkčných budovách pri zachovaní prízemia (parter) pre situovanie občianskej vybavenosti*,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- informačné a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca 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 odstavovanie vozidiel na teréne verejne prístupné, 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, *skladovacie plochy, prístrešky*

- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat,
- ČSPH všetkých druhov
- *stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

Funkčné plochy OVB – Plochy zmiešanej funkcie občianskej vybavenosti a bývania

základná charakteristika :

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

dominantné funkčné využitie :

- *budovy a zariadenia občianskej vybavenosti – obchodno-obslužná, stravovacia, ubytovacia, administratívna, školská vybavenosť (materská škola, umelecká škola)*
- *bývanie v rámci viacfunkčných objektov – s občianskou vybavenosťou alebo vybavenosťou cestovného ruchu*
- obchody a služby v parteri budov,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- *bývanie v malometrážnych bytoch,*
- vyhradené rekreačno-zotavovacie zázemie (detské ihriská a športovo-rekreačné plochy)
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia parkovo upravená
- *pešie a zhromažďovacie priestory, námestia, pešia zóna s prvkami drobnej architektúry,*
- ochranná a izolačná zeleň
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom *verejne prístupné* (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, *skladovacie plochy, budovy, objekty, prístrešky*
- 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
- stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím

Funkčné plochy P – Plochy priemyselnej výroby

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre areály výroby,

dominantné funkčné využitie :

- plochy, *areály* a zariadenia výroby,
- plochy a objekty prevádzky a administratívy,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- *upravené vstupné priestory do areálov výroby s prvkami drobnej architektúry*
- 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 *verejne prístupné*, 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 :

- bývanie,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- *stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

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 dobytku 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,

neprípustné funkčné využitie :

- bývanie,
- *stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

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

charakteristika :

- predstavujú plochy pre prevádzku určenej poľnohospodárskej výroby (*pestovateľská, chovateľská*) s *hospodárskym zázemím (dvory, hospodárske objekty) s permanentným bývaním vlastníka resp. prevádzkovateľa, ubytovaním zamestnancov* v kombinácií s rekreačnou a zotavovaco-oddychovou vybavenosťou agroturistiky *a vytváraním podmienok pre špecifický spôsob trávenia voľného času v typicky vidieckom prostredí, niekedy v spojení s dobrovoľnou prácou v poľnohospodárstve alebo napodobňovaním tradičných vidieckych prác,*

dominantné funkčné využitie :

- plochy určené na poľnohospodársku činnosť (pestovateľská, chovateľská) s hospodárskym zázemím (hospodárske dvory, budovy, zariadenia, otvorené manipulačné plochy a pod.) s vyhradeným bývaním vlastníka resp. prevádzkovateľa

prípustné funkčné využitie :

- dočasné ubytovanie poľnohospodárskych pracovníkov a personálu agroturizmu v účelových objektoch
- vybavenosť agroturizmu – ubytovanie v rekreačných domoch, resp. s charakterom penziónov, vybavenosť verejného stravovania
- plochy vyhradenej rekreačno-zotavovacej vybavenosti (detské ihriská, oddychové aktivity v upravovanom prostredí),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a cyklistické chodníky,

neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba,
- výroba a výrobné služby,
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia nepoľnohospodárskych produktov,
- stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím

Funkčné plochy R – Plochy areálov cestovného ruchu a rekreácie

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre vybavenosť cestovného ruchu a rekreácie

dominantné funkčné využitie :

- plochy, budovy, objekty, zariadenia vybavenosti slúžiace cestovnému ruchu a rekreácii, voľno-časovým, športovo-rekreačným aktivitám - obslužné a ubytovacie objekty a plochy,

prípustné funkčné využitie :

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športové ihriská) pre obsluhu územia,
- stravovacie a ubytovacie zariadenia,
- informačné zariadenia cestovného ruchu,
- úprava priestorov s prvkami drobnej architektúry,
- verejná a vyhradená zeleň - parkovo upravená verejná zeleň, plochy vyhradenej zelene vo forme záhrad, oddychových lúk,
- 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 verejne prístupné, 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 :

- bývanie v rodinných a bytových domoch,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná a akákoľvek iná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,

- ČSPH všetkých druhov.
- *stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

Funkčné plochy RV - Plochy miestnej remeselnej malovýroby a výrobných služieb

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne *pre umiestňovanie menších prevádzok výroby* a areálov miestnej komunálnej a remeselnej malovýroby, *prevádzky služieb, obchodu, výrobné služby, opravárenské služby, sklady, skladovacie plochy, dopravné plochy, dopravné zariadenia a rôzne podnikateľské aktivity orientované najmä na terciálny sektor hospodárstva*

dominantné funkčné využitie :

- plochy *pre umiestňovanie menších prevádzok výroby*, miestnej komunálnej a remeselnej malovýroby a skladov, *rôzne podnikateľské aktivity*,
- 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,
- manipulačné plochy, skladovacie plochy a prístrešky,
- 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 :

- bývanie,
- priemyselná výroba,
- ČSPH všetkých druhov,.
- *stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

Funkčné plochy Š - Plochy športovej a športovo-rekreačnej vybavenosti

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre športovú a *športovo-rekreačnú* vybavenosť obce, *areálového charakteru tvorené krytými a otvorenými športovými a rekreačnými zariadeniami, otvorenými športovými ihriskami, špecifickými zariadeniami športu súžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport a športové aktivity vo voľnom čase*

dominantné funkčné využitie :

- *plochy, budovy, objekty*, zariadenia športovej vybavenosti a *športovo-rekreačnej vybavenosti*,
- úprava priestorov s prvkami drobnej architektúry,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň ,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, oddychové vonkajšie priestory prírodné, udržiavané lúky), terasy, spevnené plochy pre obsluhu územia,
- stravovacie zariadenia,

- *pohotovostné bývanie*
- informačné a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- *verejná zeleň - parkovo upravená, oddychovo-relaxačná a ostatná zeleň*
- 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 *verejne prístupné*,
- 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 :

- bývanie *v rodinných a bytových domoch*,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- poľnohospodárska výroba,
- akákoľvek výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie, skladovacie plochy
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov.
- *stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

Funkčné plochy TV - Plochy technickej vybavenosti

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre vybavenie technickej infraštruktúry,

dominantné funkčné využitie :

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

prípustné doplnkové funkčné využitie :

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

neprípustné funkčné využitie :

- aktivity v oplotených areáloch, *ktoré nesúvisia s účelom využitia*
- bytová výstavba, drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, v pásme 50 m od oplotenia vodojemu, v území ochranného pásma,
- *výroba, výrobné i nevýrobné služby*,
- stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím

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 (*bez negatívnych dopadov na životné prostredie*)

dominantné funkčné využitie :

- prevádzky výrobo-obslužných 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.
- *stavby, zariadenia, činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

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, v kombinácii s rekreačno-zotavovacích aktivitami

dominantné funkčné využitie :

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

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- *malé* 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:

- *bývanie*
- *občianska vybavenosť*

- výroba, sklady, skladovacie plochy, výrobné služby
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti
- ČSPH všetkých druhov.
- stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím

Funkčné plochy ZH – Plochy záhradkárskych osád mimo zastavaného územia

charakteristika :

- predstavujú výhradne plochy s rekreačno–zotavovacími aktivitami a s aktivitami rastlinnej produkcie
- v záhradkárskych osadách a samostatných záhradách je možné situovať záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m², 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
- výroba, priemyselná výroba
- výrobné a nevýrobné služby
- distribúcia a skladovanie
- poľnohospodárska výroba
- ČSPH všetkých druhov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím

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 m²,
 - 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 chát 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, 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.
- *stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou a prípustným funkčným využitím*

III. Regulatívny 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 skvalitnenia 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 zhromažďovaciu 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 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 *Konopníská v západnej -nástupnej polohe do obce medzi cestou II/501 a železničnou traťou* 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 vyhliadkového 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, či v oprávnených prípadoch bude nutné zabezpečiť archeologický výskum.
- *Podmienky ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území určí KPÚ Bratislava v rámci územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona.*

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

III.2.1. Ochrana prírody a krajiny, tvorba krajinnej 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 *Okrajovo zasahuje do severovýchodnej časti územia katastra Rohožník*
- 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 34 Vysoká, Hajdúky (Roštún)*
- *regionálne biocentrum – RBc 46 Vývrat*
- *nadregionálny biokoridor – NRBk V. Severozápadné svahy Malých Karpát*
- *migračná trasa Alpská*
- regionálny biokoridor - *RBk XXXVI. 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 regulatívami 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

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 Sviniarka- 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 **CRH (Slovensko) a.s.** smerom do obce Sološnica ;
 - IP2/1 systémový pás výsadby drevín medzi oplotením areálu **CRH (Slovensko) a.s.** 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 a biokoridorom regionálneho významu Rudávka 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 doplňuje už stanovené návrhy ďalšieho dotvorenia krajinnej 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 **neinváznych druhov** 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 **inváznych druhov** - 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,
- **V zmenách a doplnkoch č.1 Územného plánu obce sa navrhuje zmena dopravného riešenia trasy plánovanej preložky cesty III. triedy III/1113 ktorá je pre sledované odľahčenie zastavaného územia obce od záťažovej nákladnej a tranzitnej dopravy výhodnejšia.**
Nová navrhovaná trasa cesty III/1113 križuje vodohospodársky významný tok Rudávka, ktorý s pobrežným územím tvorí biokoridor regionálneho významu. Je potrebné v ďalších stupňoch projektovej prípravy preložky cesty rešpektovať ekostabilizačný význam biokoridoru a riešiť premostenie toku s dostatočnými parametrami pri rešpektovaním

optimálnej šírky biokoridoru a brehových porastov, a s ohľadom na zachovanie priestorovej prepojitelnosti geoekosytémov a statusu funkčnosti biokoridoru regionálneho významu.

- 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 krajinné 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 pôvodných druhov v rámci projektu hospodárskej činnosti nového Lesného hospodárskeho plánu,
- riešiť dotvorenie krajinej štruktúry zelene po obvode zástavby obce,

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

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 koncepcným 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 cesty II/501 do obce riešiť systémovú výsadbu okolitej zelene,
 - organizačným regulatívom zabezpečiť projekt a realizáciu systémovej ochrany sídla proti znečisťovaniu ovzdušia z činnosti priemyselného areálu **CRH (Slovensko) a.s.** pásmi izolačnej a ochrannej zelene po severnom a západnom obvode areálu:
 - IZ1 - a 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 obce navrhnuté :

- regulatív pre zachovanie a zvýraznenie výškových kompozičných dominánt kostola a zvonice 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 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 stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a stožiarových trafostaníc 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 miesta, 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 domového fondu, ako aj formou novej výstavby,
- ako ponuku pre výstavbu rodinných domov pre obyvateľov zo širšieho územia regiónu, ktorí majú (resp. budú mať) v obci nové pracovné ponuky, resp. majú ambície bývať vo vidieckom prostredí.

V rozvoji sídla je stanovené riešiť ponuku plôch pre nové bývanie

- v pomere bytov IBV (individuálnej bytovej výstavby) k HBV (hromadnej bytovej výstavbe) cca 2 : 1,
- s použitím koeficientu priemernej obložnosti 2,7 osôb/1byt.

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 zobytnenie neobývaných bytov – predpoklad z evidovaných 92 bytov zobytniť cca 50%,
- dostavbou voľných prelúk a záhradných častí pozemkov rodinných domov – A1**, v rámci súčasnej uličnej rodinnej zástavby a na pozemkoch v zastavanom území obce využitím dopravne prístupných záhrad rodinnej zástavby na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami, po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve a v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu
- návrhom nových obytných zón**

– s funkciou B1 - bývanie v rodinných domoch

– s funkciou B2 - bývanie v bytových domoch

v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu :

Nové plochy s funkciou B1 – bývanie v rodinných domoch

- urbanistický blok 1/10 – Padielky 1
- 1/11 – Padielky 2
- 2/6b – Záhrady 2*
- 2/6c – Pri ihrisku*
- 2/14 - Na stanici 1
- 2/15 - *Na Lázkú*
- 2/16 - Záhumenie 1
- 2/16a – Záhumenie 2*
- 2/18 – Záhumenie 3*
- 3/17 - Rybník
- 3/16 - Ihrisko
- 3/23 - Nad terasou

Nové plochy s funkciou B2 – bývanie v bytových domoch

- urbanistický blok *2/6a – Záhrady 1*
- 3/20 - Pod sídliskom
- 3/22 - Centrum

Nové plochy zmiešaného bývania B1, B2 - s možnosťou umiestnenia rodinných a bytových domov

- urbanistický blok *1/8 - Rudávka*

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 rozvojových plochách bývania sú riešené plochy občianskej vybavenosti, verejnej sídelnej zelene s drobnou architektúrou, detskými ihriskami.
- Návrh počíta 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.
- *Pri rozširovaní obytnej zástavby pozdĺž cesty II/501 rešpektovať ochranné pásmo 25m od osi cesty a pozdĺž cesty III/1113 ochranné pásmo 20m od osi cesty.*
- Pre prípravu výstavby jednotlivých obytných zón, územné a stavebné konania 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.

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 (vymedzené uličnými hranicami opozitných pozemkov) – šírka priestoru -odporúčaný priemer cca 15m, minimálna šírka – *podľa funkčnej triedy obslužnej komunikácie:*
 - *12m ak je obslužná komunikácia funkciou C2*
 - *11m ak je obslužná komunikácia funkciou C3,*
 - *9m ak je obslužná komunikácia funkciou D1,*
 - v uličnom priestore musí byť budovaný minimálne jednostranný peší chodník
 - minimálna šírka pešieho chodníka – 1,75 m, (resp. v zmysle platných STN)
 - v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene s min. šírkou 2 m,
 - *stavebná čiara min. 5m od uličnej čiary – nesmie byť prekročená do uličného priestoru*
 - všetky rozvody elektrickej energie a telekomunikácií riešiť len káblovým spôsobom,
- ***Plošné a zastavovacie regulatívy pre bytové domy***
 - *koeficient zastavanosti = 0,4 z plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov,*

- voľné priestranstvo = **min. 60%** z plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov, -
 - plochy čistej zelene = **min. 35%** z plochy voľného priestranstva
 - ostatné plochy = **max. 25%** z plochy voľného priestranstva
(ide o plochy nezastavané resp. voľné plochy pozemku, ktoré nie sú zastavané stavbou nad úrovňou terénu, slúžiace k vytvoreniu obsluhy, relaxu, pohody v exteriérovom priestore stavby podľa individuálnej požiadavky obyvateľov, detské ihriská, malé športoviská, s prípadnou úpravou povrchu napr. dláždené, štrkové plochy, terasy na úrovni terénu, plochy so zatrávňovacími dlaždicami a pod.)
 - vzhľadom k nadväznosti na súčasnú sídliskovú časť obce sa pre urbanistický blok **UB 3/22/B2** sa povoľuje umiestňovať bytové domy do **max.5** nadzemných podlaží
 - pre výstavbu bytových domov je stanovená povinnosť riešiť teplofikáciu bytových domov napojením teplovodom na existujúci centrálny zdroj tepla vo vlastníctve obce..
- **Plošné regulatívy pre rodinné domy**
 - samostatne stojace rodinné domy s jedným bytom
* rozloha pozemku – **min.500 m²**,
 - samostatne stojace rodinné domy s dvoma bytmi
* rozloha pozemku – **min.750 m²**,
 - radové rodinné domy s jedným bytom
* rozloha pozemku – **min. 300m²**,
 - radové rodinné domy s dvoma bytmi
* rozloha pozemku – **min. 500m²**,
 - samostatne stojace rodinné dvojdomy s jedným bytom v každom rodinnom dome
* rozloha pozemku pre jeden rodinný dom – **min. 450m²**,
 - samostatne stojace rodinné dvojdomy s dvoma bytmi v jednom alebo v oboch rodinných domoch
* rozloha pozemku pre jeden dvojbytový rodinný dom – **min. 700m²**
 - samostatne stojace rodinné domy s tromi bytmi
* rozloha pozemku – **min. 950 m²**,
 - **Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu**
 - koeficient zastavanosti pozemkov bývania v rodinných domoch – **0,35**
 - koeficient zelene z plochy stavebných pozemkov rodinných domoch – **0,5**
 - ostatné plochy – **0,15** (ide o plochy nezastavané – voľné plochy pozemku, ktoré nie sú zastavané stavbou nad úrovňou terénu, slúžiace k vytvoreniu obsluhy, relaxu, pohody v exteriérovom priestore stavby podľa individuálnej potreby majiteľa, s prípadnou úpravou povrchu napr. dláždené, štrkové plochy, terasy na úrovni terénu, plochy so zatrávňovacími dlaždicami a pod.)
 - pre jednu bytovú jednotku v rodinnom dome musia byť zabezpečené na vlastnom pozemku rodinného domu 3 parkovacie miesta pre osobné automobily vrátane garážového státia, z tohto 1 parkovacie miesto musí byť verejne prístupné
 - **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 3 nadzemné podlažia.
 - **Typy striech**
 - rodinné domy - sedlové so štítom, valbové, ploché, **stanové, šikmá resp. skosená forma plochej strechy**
 - 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 - 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 umelých hmôt, plechu

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 svetel'no-technických podmienok prevádzky susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný - múr, plech, umelé hmoty.

III.4. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

V rozvoji podľa ÚPN obce riešiť optimálnu štruktúru kompletnej 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 vynúteného 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 dokompletovania, 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
- *V ochrannom pásme cintorína (50m od hranice pozemku pohrebiska) sa môžu povoľovať a umiestňovať len tie budovy, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.*

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 *zariadení* 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 **smerne (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)

Pri umiestňovaní stavieb a zariadení občianskej vybavenosti pozdĺž cesty II/501 rešpektovať ochranné pásmo 25m od osi cesty a pozdĺž cesty III/1113 ochranné pásmo 20m od osi cesty.

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 :

školsťvo		
dostavba areálu MŠ	UB 3/15	T
dostavba areálu ZŠ	UB 3/7	T
podľa demografickej potreby nové zariadenie MŠ	Neurčené	R
kultúra a osveťta		
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
šport a telesná výchova		
dostavba športového areálu	UB 2/7	T
výstavba športovo-rekreačného areálu	<i>UB 5/7</i>	<i>R</i>
zdravotníctvo		
ďalšie ambulancie v dome služieb	UB 3/8	R
lekáreň v dome služieb	UB 3/8	R
sociálna starostlivosť		
výstavba strediska sociálnej prevýchovy	UB 1/6	T
komerčná vybavenosť – 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 4/5	R
výstavba záhradného centra	UB 2/13	R
základné obchody a služby v rámci nových zón bývania (potraviny, pohostíctva, podnikateľské služby) neurčené	neurčené	R
verejná správa a administratíva		
v rámci súboru služieb centra obce	UB 3/8	R
v rámci vybavenosti pri stanici autobusovej dopravy	UB 2/5	R
v rámci areálov priemyselnej a remeselnej výroby	UB 5/2, 5/4, 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, *šikmá resp. skosená forma plochej strechy*
- **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 možností 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
- *Pri umiestňovaní stavieb a zariadení cestovného ruchu a rekreácie pozdĺž cesty II/501 rešpektovať ochranné pásmo 25m od osi cesty a pozdĺž cesty III/1113 ochranné pásmo 20m od osi cesty.*

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 3/18	R
prestavba objektov v areáli Rybníky pre rekreačno-oddychové aktivity	UB 3/25	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 chát
 - zastavaná plocha objektu maximálne 60 m²,
 - jedno nadzemné podlažie s podkrovím.
- Vylúčená je výstavba nových stavieb individuálnych rekreačných chát.
- 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 **CRH (Slovensko) 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 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.
- *Pri umiestňovaní stavieb výroby pozdĺž cesty II/501 rešpektovať ochranné pásmo 25m od osi cesty a pozdĺž cesty III/1113 ochranné pásmo 20m od osi cesty.*

Zásady umiestňovania *stavieb a zariadení* v areáloch 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	R
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

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 dobytky pod voľným nebom externe dovezenými stádami dobytky.
- 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 pásmo hygienickej ochrany, ktoré nebude ohrozovať životné prostredie *obytnej* zástavby obce.
Navrhnutý je chov hovädzieho dobytky 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
<i>Hospodárska usadlosť - farma GRUND -H</i>	UB 6/3	S

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 zaradené do 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 majetkovoprávne 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 pestré 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 podrobne určí urbanistická štúdia, ktorú je nevyhnutné pred zahájením investičnej prípravy vypracovať.
- **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 komunikáciach), 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 *najkvalitnejšiu* poľnohospodársku pôdu *v k. ú. Rohožník podľa kódu BPEJ – 0119011/2, 0121001/6, 0122032/2, 0219011/3, 0220003/3, 0765002/6, 0765232/5, zaradenú do druhej až šiestej skupiny kvality v zmysle Nariadenia vlády SR č.58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, prílohač.1 a č.2..*
- Pri odnímaní poľnohospodárskej pôdy je potrebné čo najmenej narušovať organizáciu a využitie okolitej poľnohospodárskej pôdy 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 poľnohospodárskej farmy s chovom hospodárskych zvierat, pestovaním poľnohospodárskych plodín, s produkciou v biokvalite a programom agroturistiky.

- riešený je rozvoj funkcie výroby v kontaktnej polohe so súčasným výrobným komplexom cementárne *CRH (Slovensko) a.s.*
- * v juhozápadnej polohe extravilánu obce pre priemyselný areál, miestnu malovýrobu a remeslá

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,
 - 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 - *Program starostlivosti o lesy (roky 2017 – 2027) a ÚPN R Bratislavský samosprávny kraj a Zmeny a doplnky č.1*, ktoré sú zohľadnené 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 Programu starostlivosti o lesy 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 dopravný obchvat cesty *III/1113* Rohožník – Malacky s vedením časti trasy cez lesný komplex v severnej polohe katastrálneho územia Vojenského obvodu 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 R Bratislavský samosprávny 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 *BSK*.
- *Nad'alej zachovať jestvujúce objekty a zariadenia ŽSR, ako aj dostupnosť a prepojenosť na infraštruktúru obce*
- *Novobudované kríženia komunikácii so železničnou traťou riešiť ako mimoúrovňové*
- Obnova osobnej železničnej dopravy a podpora rozvoja nákladnej dopravy. Navrhujeme 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 *CRH (Slovensko) a.s.* 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 *CRH (Slovensko) a.s.*, 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 prietáhov v zastavanom území obce :

- obchvat sídla výstavbou novej trasy cesty III/50310 - III/1113 Malacky – Rohožník mimo zastavané územie obce *severovýchodnou trasou, navrhnutý v kategórii C 9,5/70,*
- *pri realizácii jednotlivých navrhovaných zón alebo stavebných celkoch musí byť zabezpečená prejazdnosť ciest II/501 a III/1113 o minimálnej šírke jedného jazdného pruhu v šírke 3,5m.*
- *Pri umiestňovaní stavieb rešpektovať ochranné pásma pozdĺž cesty ciest II/501 a III/1113.*

Vnútoraná 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 – MZ 8/40 cesta II/501 a cesta III/1113 v kategórii C1-MO 8/40**
- 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 *resp. min.7,0/30* všetky s jednostranným chodníkom šírky 2m alebo obojstranným chodníkom šírky 2m, a D1 ako MOU5,5/20.
- *Navrhované miestne cesty v súčasnom z. ú. obce a rozvojových zónach resp. súboroch bývania (bytové aj rodinné domy) sa požaduje riešiť :*
 - *s funkciou C2 – obslužnou spojovacou, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej lokality a pri rešpektovaní šírky dopravného (uličného) priestoru (vymedzený hranicami opozitných pozemkov) min.12m, s obojstranným chodníkom pre peších, v kategóriách:*
 - * *MO, MOU 8,0/40 (návrhová rýchlosť 40km/h), obojsmerná, šírka jazdného pruhu 3,0m, chodníky š.min.2,0m*
 - *s funkciou C3 – obslužnou prístupovou, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej lokality a pri dodržaní šírky dopravného (uličného) priestoru min 11,0m, s min. jednostranným chodníkom pre peších, v kategóriách :*
 - * *MO, MOU 8,0/40 obojsmerná, návrhová rýchlosť 40km/h, šírka jazdného pruhu 3,0m, šírka krajnice 0,5m, jednostranný chodník min.š.2,0m*
 - * *MO, MOU, MOK 7,0/30 obojsmerná, návrhová rýchlosť 30km/h, šírka jazdného pruhu 2,75m, šírka krajnice 0,5m, jednostranný chodník š.2,0m*
- *s funkciou D1 – obytná ulica, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej lokality a pri dodržaní šírky dopravného priestoru min 9,0m.*

- 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.
- 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 Oľšákov mlyn je prístupná z cesty II/501 po príjazdovej ceste do cementárne **CRH (Slovensko) a.s.**, 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.
- *Pred spracovaním podrobnejšej projektovej dokumentácie rozvojových lokalít je potrebné vypracovať dopravno-technické posúdenie križovatiek na cestách II. a III. triedy vo vlastníctve BSK.*
- *V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie je potrebné navrhovať križovania inžinierskych sietí s cestami II. a III. triedy zásadne pretáčaním. Siete riešené v súbehu ciest II. a III. triedy je potrebné umiestňovať za chodník a cestnú priekopu.*

III.7.3. Statická doprava

- V rozvojovej prevádzke obce sú riešené nové parkovacie miesta na plochách 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.
- *Parkovanie a odstavovanie vozidiel riešiť v súlade s aktuálne platnými STN :*
 - *Parkovanie pri rodinných domoch riešiť výhradne na plochách ich pozemkov s umiestnením min. 3 parkovacích miest na 1 rodinný dom (do celkového počtu sa započítavajú aj garážové státi), z toho min.1parkovacie státi musí byť verejne prístupné*
 - *Parkovanie pre viacbytové rodinné domy riešiť výhradne na plochách ich pozemkov a plošne zabezpečiť min. 2 parkovacie miesta na 1 byt.*
 - *Parkovanie pre bytové domy riešiť formou spoločných parkovísk alebo v sústredených garážach na ich pozemkoch v počte min.2 parkovacie miesta na 1 byt.*

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 - **III/1113** 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 *národnej Malokarpatskej cyklotrasy (003) a prepojenia rieka Morava (Eurovelo 13)* – podhorie Malých Karpát
- v prepojení obec Rohožník – Sološnica – Plavecké Podhradie – Plavecký Mikuláš so samostatným chodníkom od obce v kontaktovej trase s cestou II/501,
- ako vyhlídková a náučná trasa od Turistickej a informačnej kancelárie -TIK v historickom centre obce – oddychový bod kaplnka Rozálka – biofarma v lokalite Verbajka - lokalita Vinohrady – vyhlídkový bod pri kaplnke centrum základne CR Vývrat,
- v prepojení obec Rohožník – základňa CR Vývrat – hrebeň Malých Karpát .
- *Trasy chodníkov v obci a navrhovaných zónach viesť tak, aby vzájomne na seba nadväzovali a aby sa minimalizovalo križovanie chodcov s vozidlami a zabezpečil bezkonfliktný pohyb chodcov a najmä detí idúcich do/zo školy.*
- *Územím obce prechádza Národná cyklotrasa – Malokarpatská cyklotrasa (003): –Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Pernek – Rohožník – Plavecký Mikuláš hranica s TTSK ; trasovaná súbežne s cestou II/501, potrebné je zachovať územné rezervy pre bezkonfliktné riešenie trasy, v najstaršej časti obce sa navrhuje oddychové miesto v úrovni cyklocentra v polohe ulíc Pri potoku a Pri mlyne s adekvátnou vybavenosťou*
- *Pre navrhovanú oblasťnú Rohožnícku cyklotrasu (8040) – Rohožník – Malacky riešenú súbežne s cestou III/1113 je potrebné vytvárať v území vhodné podmienky pre jej realizáciu, zachovať územnú rezervu pre bezkonfliktné riešenie trasy a priestorov pre vybavené oddychové miesta v atraktívnych polohách trasy.*
- *Pri navrhovaní cyklotrás a ich budovaní sa bude postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR.*
- *Pri podrobnom riešení cyklotrás v území obce je potrebné trasy nadväzovať na línie a zariadenia cestnej a železničnej dopravy, využívať predovšetkým existujúce lesné a poľné cesty, budovať sprievodnú vegetáciu okolo cyklotrás. Budovať oddychové zastavenia s mobiliárom a k tomu využiť miestne atraktivity a zaujímavosti, vyhlídkové body, územia ochrany prírody s cieľom budovať zdravý a bezpečný systém cyklotrás.*

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/1113 *mimo ich cestný pozemok, t.j. v extraviláne min. 0,60m od vonkajšej hrany cestnej priekopy, v intraviláne ako samostatné komunikácie v súbehu s dotknutými cestami.* V zastavanom území bude po upokojení dopravy a vybudovaní obchvatov možné viesť cyklistov po komunikáciách II/501 a III/1113 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 zásobovanie pitnou vodou bude riešené 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.
- V nových rozvojových zónach viesť vodovodné systémy v spoločných koridoroch pre inžinierske siete najvýhodnejšie v zelených pásoch.*
- Samostatné urbanizované lokality Vývrat, Oľšákov 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 na určených funkčných plochách bývania, občianskej vybavenosti, výroby podľa návrhu ÚPN obce.
Všetky navrhované súbory stavieb a stavby 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.
- Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových území musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách č.364/2004 Z.z. a NV č.269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.*
- Odkanalizovanie samostatných urbanizovaných lokalít Vývrat, osada Oľšákov 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 odspádovaním do miestnych potokov. Veľké parkovacie a manipulačné plochy výroby budú odkanalizované cez lapače olejov do okolitého terénu, resp. potokov.
- *Pri odvádzaní dažďových vôd z komunikácii sa požaduje využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia, ktorá sa musí vyhodnotiť v rámci vykonania podrobného inžiniersko-geologického prieskumu riešeného územia.*

Prevádzka vodných tokov a vodohospodárskych zariadení

- V UPN 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 vodohospodársky významnom* toku Rudávka, ktorý má funkciu biokoridoru regionálneho významu.
- *Vodné toky a ich pobrežné pozemky nie sú zahrnuté do plôch určených na výstavbu.*
- Riešený je regulatív pre zabezpečenie komplexného programu skvalitnenia prostredia tokov v celom území obce s opatreniami na zabezpečenie ich prietočnosti 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 všetkých potokov v katastrálnom území obce s opatreniami na zabezpečenie ich prietočnosti 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.
- *Pri realizácii nových rozvojových území obce je nutné rešpektovať príslušné normy STN 73 6822 „Križovanie súbehu vedení a komunikácii s vodnými tokmi“ a STN 75 2102 „Úprava riek a potokov“.*
- Podľa vyhlášky MŽP SR č.211/2005 Z.z. je vodný tok Rudávka zaradený medzi vodohospodársky významné toky a preto záväzne požaduje v zmysle ust. §49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách rešpektovať obojstranný 10m 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 lokálnym 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 prechádzajúcich 22 kV vedení a stavbu nových trafostaníc.

Cieľom je vybudovanie okružného 22 kV kábelového vedenia, ktoré v určitých úsekoch nahradí zrušené, prechádzajúce 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 plynifikáciu 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 centrálné 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.

- *Požaduje sa rešpektovať existujúci systém zásobovania obce plynom.*
- *Plynofikáciu riešiť v súlade s podmienkami vyplývajúcimi zo VZPP (všeobecne záväzných právnych predpisov) a na základe podmienok a vyjadrení SPP-D ako prevádzkovateľa siete.*
- *Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia riešiť v rámci spracovania projektovej dokumentácie a v spolupráci s prevádzkovateľom plynovodnej siete.*
- *Navrhované obytné súbory plynofikovať pripojením na súčasnú plynovodnú sieť obce predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.*
- *Nové plynovodné siete riešiť z materiálu LPE.*

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 a návrh rozvoja vhodných výrobných programov na navrhovaných plochách.
- *V navrhovaných zónach bývania s rodinnými domami sa preferuje budovanie lokálnych zdrojov tepla - domových kotolní na zemný plyn, resp. drevené peletky.*
- *V rozvoji obce je potrebné efektívne využívať existujúcu technickú vybavenosť obce. Pre súčasné a aj budúce bytové domy umiestnené najmä v rámci urbanistického obvodu UO 03 Nová obec sa stanovuje povinnosť napojiť sa teplovodom na existujúci funkčný centrálny zdroj tepla..*
- *Pre objekty penziónov a rodinných chát podľa charakteru umiestnenia lokality sa predpokladá budovanie lokálnych zdrojov tepla.*
- *Pre súbory a stavby občianskej vybavenosti budované najmä v rámci urbanistického obvodu 03 Nová obec sa javí vhodnosť použitia združenej výroby tepla, resp. sa požaduje napojenie na centrálny zdroj tepla v prevádzke obce .*
- *Návrh teplofikácie predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom, v okrajových polohách obce vybudovanie lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, resp. súbory vybavenosti.*
- *Navrhnuté je aj využitie slnečného zdroja energie formou solárnych kolektorov a progresívnych foriem projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky.*
- *V navrhovaných obytných zónach uprednostňovať výstavbu nízkoenergetických domov a energeticky pasívnych domov.*
- *Vo zvýšenej miere uplatňovať progresívne programy využitia obnoviteľných zdrojov energie k produkcii tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody a tiež k fungovaniu systému ich ochladzovania nielen bytových budov, ale aj budov občianskej vybavenosti, rekreácie, obchodno-obslužných centier a výrobných areálov.*

III.8.3. Elektronické komunikácie a zariadenia

Návrh vychádza z koncepcie budovania telekomunikačnej infraštruktúry pre zabezpečenie všetkých požiadaviek na telekomunikačné služby. Príslušné rozvojové počty tť 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

Legislatívne je ochrana ovzdušia podriadená zákonu č. 137/2010 Z.z. o vzduší, ktorý zrušil zákon č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia, a vykonávacou vyhláškou č. 410/2012 Z.z.

Vyhláška č.411/2012 Z.z. Ministerstva životného prostredia SR predpisuje monitorovanie emisií zo stacionárnych zdrojov a kvality ovzdušia v okolí, spôsob a požiadavky zisťovanie a preukazovanie množstva vypúšťaných znečisťujúcich látok a údajov o dodržaní určených technických požiadaviek a všeobecných podmienok prevádzkovania.

- Priebežnou realizáciou opatrení spoločnosti **CRH (Slovensko) 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 plynofikácia 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

- *Pri návrhoch rozvoja územia je potrebné rešpektovať záväzné regulatívy stanovené ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja najmä :*
- *zohľadňovať pri rozvoji urbanizácie pôsobenie hluku z dopravy a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia*
- Návrhom dopravných opatrení :
 - obchvat – III/1113 mimo zástavbu obce,
 - priestorových úprav koridorov hlavných ulíc obce,
 je riešené 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 situované 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

- *Ochrana, využívanie, hodnotenie a monitorovanie stavu vôd na území SR je zastrešovaná rámcovým dokumentom Európskej Únie - Rámcová smernica o vode (Water Framework Directive 2000/60/EC) a transformovaná je do zákona č. 364/2004 Z.z.- vodného zákona .*

Požiadavka na všeobecnú ochranu podzemných a povrchových vôd vyplýva z §1 zákona č.364/2004 o vodách, z ktorého vyplýva povinnosť všeobecnej ochrany vôd a ekosystémov, zachovanie a zlepšovanie stavu vôd, účelné, hospodárne a trvalo udržateľné využívanie vôd.

Kvalita povrchových vôd sa stanovuje v zmysle Nariadenia vlády SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Pri návrhoch rozvoja územia je potrebné rešpektovať záväzné regulatívy stanovené ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja najmä :

- *v územnom rozvoji a urbanizácii krajiny zohľadňovať princíp zadržovania vôd v území a zamedzenia erózie pôdy,*

- rešpektovať a zachovávať vodné plochy, sieť vodných tokov a vodohospodársky významné plochy zabezpečujúce retenciu vôd v krajine,
 - rešpektovať vodné zdroje s vodárenským využitím dodržiavaním stanovených podmienok určeným vodoprávnym rozhodnutím príslušného vodárenského zdroja v ich ochranných pásmach,
 - zabezpečovať ochranu vôd a ich trvalo udržateľného využívania súlade s environmentálnymi cieľmi ako sú :
 - * postupné znižovania znečisťovania prioritnými látkami,
 - * zastavenie alebo postupné ukončenie emisií,
 - * vypúšťania a únikov prioritných nebezpečných látok,
 - * dodržiavať podmienky ochrany vodárenských zdrojov v zmysle vodoprávného rozhodnutia orgánu štátnej správy.
- 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

- *Ochrana proti žiareniu upravuje vyhláška MZSR č.528/2007 Z.z. o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia, kde je smernou hodnotou na vykonanie opatrení proti prenikaniu radónu z podlažia stavby pri výstavbe stavieb s pobytovými priestormi objemová aktivita radónu v pôdnom vzduchu na úrovni základovej ryhy.*
- Stanovené je organizačné opatrenie, aby monitorovacia kontrola obsahu radónu bola v obci zabezpečená v rámci prípravy realizácie väčšieho stavebného súboru stavieb podľa *zákona č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane.*
- 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

Pri plánovaní činností v odpadovom hospodárstve je potrebné postupovať v súlade s Programom odpadového hospodárstva SR na roky 2016- 2020 ako základným koncepčným dokumentom, riadiť sa Programom odpadového hospodárstva BSK na roky 2016 – 2020 a tiež aktuálnym POH obce Rohožník.

Právna úprava odpadového hospodárstva sa vykonáva zákonom č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Katalóg odpadov sa ustanovuje vyhláškou MŽP SR č. 284/2001 Z.z. v znení vyhlášky č. 409/2002 Z.z. a vyhlášky č. 129/2004 Z.z.

Požaduje sa rešpektovať záväzné časti ÚPN regiónu BSK v oblasti odpadového hospodárstva najmä:

- *podporovať separovaný zber využiteľných zložiek odpadu s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu ukladaného na skládky,*
- *podporovať zmapovanie a odstránenie vo voľnej krajine rozptýleného odpadu a nelegálnych skládok odpadu a následne revitalizáciu týchto plôch,*
- *podporovať kompostovanie biologicky rozložiteľných odpadov.*
- 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 výrobnjej 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 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, rozvojovej funkcie bývania v bytových a rodinných domoch UB3/21
 - ďalej po obvode navrhovanej plochy pozemkov zóny bývania B1-UB3/23 k ceste II/501,
 - od cesty II/501 pozdĺž obslužnej cesty *k polyfunkčnému výrobnému areálu PV-4/1 (pôvodne poľnohospodárske družstvo), pokračuje po jeho obvode a smeruje späť k ceste II/501, súbežne s cestou II/501 pokračuje* k mimoúrovňovému križovaniu cesty so železničnou traťou;
popri ceste II/501 smeruje k novo navrhovanej ploche cintorína (lokality Konopniská), pokračuje po obvode plochy cintorína a smeruje po obvode pozemkov ŽSR späť k obci a k navrhovanému areálu záhradníckeho centra,
 - *pokračuje po obvode* navrhovaného areálu Záhradníckeho centra k navrhovanej prepojujúcej cesty 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 k ploche navrhovaného areálu remeselnej malovýroby RV - UB5/6 a po jeho obvode z južnej a východnej strany a po okraji lesa severným smerom k hranici pozemku areálu cementárne, **CRH (Slovensko) a.s..**
- ďalej po južnej a východnej strane oplotenia pozemku areálu **CRH (Slovensko) a.s., v súbehu s** hranicou katastrálneho územia obce cez cestu II/501, po obvode navrhovaného **rekreačno-športového areálu „Aguapark - UB5/7/R a pokračuje späť k obci** po severnej hranici pozemku areálu cementárne k prístupovej ceste do tohto areálu a k navrhovanej okružnej križovatke **ciest II/501 a navrhovanej ceste III/1113**
- ďalej **pokračuje** severným smerom po východnom obvode pozemkov navrhovanej občianskej vybavenosti OV-1/12, obytných zón B1-UB1/11 a 1/10
- **v severovýchodnej časti obce po obvode pozemku existujúceho areálu ČOV a jej navrhovanej rozvojovej plochy**
- 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 Oľšákov 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.

III.11. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a iných obmedzení podľa osobitných predpisov v prevádzke územia

Vymedzenie ochranných pásiem

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

- doprava cestná
 - cesty II triedy -II/501 – v extraviláne sídla je stanovené ochranné pásmo 25 m kolmo od osi vozovky,
 - cesty III. triedy -III/1113 – v extraviláne obce je stanovené ochranné pásmo 20 m od osi komunikácie,
- doprava železničná
 - ochranné pásmo **železničnej dráhy** je 60m od osi **krajnej** koľaje, **najmenej však 30m od vonkajšej hranice obvodu dráhy**
- energetika - elektrická energia - **vymedzenie ochranných pásiem a chránených území je platné v zmysle zákona o energetike č.251/2012 Z.z.:**
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,
 - kábelové 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 - *vymedzenie ochranných pásiem, bezpečnostných pásiem a chránených území je platné v zmysle zákona o energetike č.251/2012 Z.z.:*
 - tranzitný plynovod VTL DN 700 PN 7,35 Mpa – severná trasa
obojstranné ochranné pásmo 50 m, bezpečnostné pásmo *200m*
 - tranzitný plynovod VTL DN 1200 – PN 7,35 Mpa – južná trasa
obojstranné ochranné pásmo 50 m, bezpečnostné pásmo *200m*
 - tranzitný plynovod VTL DN 700 – PN 6,3 Mpa – južná trasa
obojstranné ochranné pásmo 50 m, bezpečnostné pásmo *200m*
 - vysokotlakový plynovod VTL DN 500 PN 4,0 Pa, obojstranné ochranné pásmo 8m
bezpečnostné pásmo 20 m obojstranne.
 - miestne STL plynovody - ochranné pásmo 2m,
 - 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 ;

V súlade s §49 zákona č. 364/2004 Z.z. pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom toku sú pozemky do 10m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10m od vzdušnej a návodnej päty hrádze;

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
 - pásmo 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, *podľa zákona 131/2010 Z.z. o pohrebníctve*
 - ochranné pásmo 50 m *od hranice pozemku pohrebiska, v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať budovy a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.*
- pásmo 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 pásmo hygienickej ochrany PHO 150 m,
- lesné pozemky
 - ochranné pásmo 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 pásmo Vojenského obvodu Záhorie
 - pre strelnicu líniové ochranné pásmo 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 pásmo prevádzkových plôch letiska,
 - vonkajšia hranica ochranných pásiem obmedzujúcich výstavbu,
 - ochranné pásmo vodorovnej roviny letiska,
 - ochranné pásmo 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, *okrajovo zasahuje do severovýchodnej časti k.ú. Rohožník*
- Mokrade regionálneho významu
 - areál Vývrat, *regionálne biocentrum RBc 46*
 - 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 :

- *výhradné ložisko „Rohožník – Vajarská (596) – vápenec vysoko percentný“ s určeným dobývacím priestorom (Rohožník III.) pre CRH (Slovensko) a.s.,*
- *výhradné ložisko „Rohožník (430) – Konopiská – vápnitý slieň“; s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) a dobývacím priestorom (Rohožník IV.), toho času evidovaného bez určenej organizácie,*
- 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.
- *V záujme zabezpečenia ochrany výhradných ložísk proti zneužitiu alebo sťaženiu ich dobývania je nutné dodržiavanie ustanovení §18 a §19 banského zákona.*
- *Vzhľadom na súčasné a predpokladané využitie výhradných ložísk nie je prípustné využívať územia v blízkosti dobývacích priestorov a chránených ložiskových území na obytné prípadne rekreačné účely.*

Do katastrálneho územia obce zasahuje aj :

- určené prieskumné územie P 16/02 Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn, určené pre organizáciu Nafta a.s. s platnosťou do 14.5.2010, *s predĺženou platnosťou do 14.5.2020.*

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

IV. Plochy pre verejnoprospešné stavby, na delenie a scelovanie pozemkov

IV.1. Plochy a verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN regiónu BSK

V záväzných regulatívoch ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č.60/2013 z dňa 20.9.2013 a Záväzná časť Územného plánu regiónu Bratislavský samosprávny kraj vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č.1/2013 z dňa 20.9.2013, a záväzná časť Zmien a doplnkov č.1 schválená Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.9.2017 uznesenie č.94/2017 a záväzné regulatívy územného rozvoja vyhlásené VZN BSK č.3./2017 zo dňa 29.9.2017 s účinnosťou 26.10.2017, sú stanovené plochy a verejnoprospešné stavby pre územie obce Rohožník :

Verejnoprospešné stavby :

1. V oblasti dopravnej infraštruktúry

Cestná infraštruktúra

1.7. Preložky a nové trasy ciest II. triedy:

1.7.1. II/501 preložky cesty mimo centrum obcí,

1.8. Preložky a nové trasy ciest III. triedy :

1.8.3. šírková a smerová úprava cesty III/1113 – trasa Malacky – Rohožník a obchvat Rohožníka po cestu II/501, s prepojením na kolektory diaľnice D1

Trasy cyklistickej dopravy

1.20. *Malokarpatská cyklotrasa (003) – Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Pernek – Rohožník – Plavecký Mikuláš, hranica s TTSK (Národná cyklotrasa)*

1.26. *Rohožnícka cyklotrasa (8040) – Rohožník – Malacky (oblasťná cyklotrasa)*

4. V oblasti zásobovania vodou

4.13. *Prívod vody Rohožník – Plavecké Podhradie.*

6. V oblasti odpadového hospodárstva

6.2. *Stavby a zariadenia na zber, zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadu*

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa §108 a násl. §§ zákona 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom obmedziť.

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 4/5.**

13. Plocha pre rozvoj športového areálu obce – UB 2/7.
14. Plocha pre výstavbu športovo-rekreačného areálu – UB 3/21, **UB 5/7**
15. Plocha pre výstavbu Centra seniorov
16. Plocha pre výstavbu sociálneho strediska
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 **III/1113** 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 cesty **III/1113**
29. Pešie chodníky a priestory v súčasnej zástavbe obce s verejným osvetlením.
30. Miestne komunikácie, pešie chodníky a priestory v zastavanom území obce (**intraviláne**) a 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 novonavrhovaných miestnych komunikácií do spoločnej čistiarne odpadových vôd.

39. Plochy pre kábelové rozvody elektrickej energie v novonavrhovaných 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 plynofikácie 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 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 scel'ovanie pozemkov

Územný plán obce nerieši žiadne delenie, ani scel'ovanie pozemkov.

V navrhovaných rozvojových zónach bývania sa počíta s vyvolanou reparceláciou pozemkov 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-sadovnických a iných materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia.

Schválený Územný plán obce Rohožník je záväzným dokumentom pre následné etapovité zabezpečenie spodrobňujúcich riešení rozvojových zón pre navrhované funkčné využitie 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).

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 pre dopracovanie podrobných urbanistických zastavovacích podmienok súborov stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné povolenie jednotlivých stavieb bývania, občianskej vybavenosti, dopravy, inžinierskej vybavenosti a krajinno-sadovnickeho rozvoja územia.

Návrh v rámci zástavby obce

- Dopravno-urbanistická štúdia regulácie a prestavby verejných priestorov ulíc obce s upokojením motorovej dopravy na cestách II/501, **III/1113** 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 sadovnická štúdia centra novej časti obce s námestím, pešou zónou a parkom.
- Spodrobňujúce urbanistické štúdie, resp. ÚPN zón pre funkčné plochy bývania podľa vývojovej potreby.
- Spodrobňujúce urbanisticko-architektonické štúdie jednotlivých zón občianskej vybavenosti podľa vývojovej potreby.
- Krajinno-sadovnická 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, ods.1 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. bude po schválení územného plánu obce *sústavne sledované či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia usporiadania územia a pravidelne, najmenej však raz za 4 roky* preskúmané, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky, alebo obstaranie nového územného plánu obce.

VII. Schéma záväzných častí riešenia 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 :
 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 - 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.

VII.1 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č.1/2014 ÚPN obce Rohožník

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.1/2014 územného plánu obce Rohožník tvoria :

- textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – VII.,
- grafická časť dokumentácie C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :
 - 3-ZD1 Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby M 1: 5 000
 - 6-ZD1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, vyňatie lesných pozemkov z plnenia funkcie lesa 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

VII.2 Schéma záväzných časti riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č.2 ÚPN obce Rohožník

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu obce Rohožník tvoria :

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

3-ZD2 Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce

*- priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia,
verejnoprospešné stavby*

M 1: 5 000

Údaje o verejnoprospešných stavbách sú menovite uvedené :

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