

OBEC SOLOŠNICA

PRÍLOHA Č. 1

K VŠEOBECNÉMU ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU OBCE Č. 3 /2010, KTORÝM SA MENÍ A DOPĽŇA VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE ZO DŇA 4.10.2002 O SCHVÁLENÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE SOLOŠNICA

A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS).

Regulatívne zásady obsahujú záväzné pravidlá, vrátane smerných častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

- regionálna (ÚPN-VÚC)
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Pri tvorbe zásad bolo vychádzané najmä z ekologických limitov využitia územia, s akcentovaním ochrany a tvorby ŽP, z funkčno-prevádzkových a kompozično-priestorových rozvojových požiadaviek na budúci rozvoj obce.

Základná rozvojová koncepcia ÚPN-O rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN-VÚC Bratislavského kraja.

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

- hranice katastrálneho územia obce,
- hranice zastavaného územia obce (intravilán),
- ochrana historických a kultúrnych pamiatok,
- ochrana krajinnej štruktúry,
- ochrana PPF a LPF,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability nadradeného R-ÚSES,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability M-ÚSES,
- zavlažované a meliorované územia,
- nadradené systémy dopravnej a technickej infraštruktúry a ich ochranné pásma,
- podmieňujúce investície limitujúce rozvoj obce,
- pásma hygienickej ochrany,
- architektonicko-urbanistická identita.

Funkčno-prevádzkové regulatívy

Podľa prevládajúcich činností v území boli rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo-homogenné urbanistické jednotky s nasledovným označením:

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
ÚB	Územie bývania A1 - ÚB-1 Padelky II. B1 - ÚB-2 Paseky II. C1 – ÚB-3 Betlehém II. D2 – ÚB-4 Padelky-Záhumnice III. D3 – ÚB-9 Padelky-Záhumnice IV. E2– ÚB-5 Nivy pod Slaniskom III. F – ÚB-6 Za záhradami G – ÚB-7 Za školou H – ÚB-8 Nad obcou	
ÚOV	Územie občianske vybavenosti I – ÚOV-1 Ihrisko J – ÚOV-2 Stredisko K – ÚOV-3 Cintorín-rozšírenie L – ÚOV-4 ČOV-rozšírenie	
ÚV	Územie výroby M – ÚV-1 Park I. N – ÚV-2 Park II.	

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia – vlastná regulácia

Regulatívy využitia územia sú stanovené pre jednotlivé funkčné urbanistické jednotky nasledovne:

- podmienky pre funkčné využitie územia
 - charakteristika
 - prípustné – vhodné podmienky
 - výnimočne prípustné – obmedzujúce podmienky
 - neprípustné funkčné využitie

- podmienky pre spôsob zástavby
 - dominantný
 - prípustný

- podmienky pre intenzitu využitia plôch
 - minimálna a optimálna výmera
 - rozmery a rozsah zastavania pozemkov
 - minimálny a optimálny podiel vysokej zelene
 - maximálna a optimálna podlažnosť objektov
 - minimálne a optimálne odstupové vzdialenosti

- optimálny spôsob zastrešenia objektov

Podmienky pre umiestňovanie stavieb

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné rešpektovať platné právne predpisy a to najmä

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vykonávacie vyhlášky (napr. 374/1990 Zb., 94/2004 Z.z., 297/1994 Z.z., 523/2002 Z.z.)
- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách
- zákon č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní PP
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- zákon č. 488/2002 Z.z. o veterinárnej starostlivosti
- zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve
- zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov
- zákon č. 470/2005 Z.z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1001 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- zákon č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- a ostatných hygienických, požiarnych a bezpečnostných predpisov.

V kapitole „Urbanistické zásady a regulativy“ sa dopĺňa posledný odstavec nasledovné:

Výstavba individuálnych domov sa bude realizovať v urbanizačných jednotkách obce A - Padelky, B - Paseky, C- Betlehem, D - Padelky-Záhumnice, E - Nivy pod Slaniskom a v novonavrhovaných lokalitách F – Za záhradami, G – Za školou a H – Nad obcou a to v nasledovnom rozsahu:

- A1 – Padelky II. (ÚB-1) v rozsahu 83 RD a 4 BD
- B1 – Paseky II. (ÚB-2) v rozsahu 4 RD
- C1 – Betlehem II. (ÚB-3) v rozsahu 31 RD
- D2 – Padelky-Záhumnice III. (ÚB-4) v rozsahu 41 RD
- D3 – Padelky-Záhumnice IV. (ÚB-9) v rozsahu 30 RD
- E2 – Nivy pod Slaniskom III. (ÚB-5) v rozsahu 48 RD
- F – Za záhradami (ÚB-6) v rozsahu 19 RD
- G – Za školou (ÚB-7) v rozsahu 19 RD
- H – Nad obcou (ÚB-8) v rozsahu 3 RD

V kapitole „Kultúrno-historické zásady a regulativy“ sa dopĺňa nasledovné:

- Dôsledné uplatňovanie Uznesenia vlády SR č. 14/1991 Zb., ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu „Konceptie záchranu kultúrneho dedičstva SR“.
- Chrániť kultúrne pamiatky v k.ú. obce (Sakrálna stavba - Rímsko-katolícky kostol Všetkých svätých, evidovaný v ÚZPF pod č. 751/0 a Technická stavba – Vodná pĺla, evidovaná v ÚZPF pod č. 2473/0).
- Z dôvodu ochrany archeologického kultúrneho dedičstva v prípade výstavby je stavebník resp. investor povinný pri stavbách vyžadujúcich si zemné práce vyžiadať v zmysle § 30 ods. 4 a § 41 ods. 4 pamiatkového zákona vyjadrenie od KPÚ Bratislava, ktorý určí spôsob ochrany evidovaných a potenciálnych archeologických nálezísk a nálezov.
- Rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce ako vidieckeho sídla a dominantné znaky krajinného prostredia a regionálnych tradičných výrazových prostriedkov a charakteristických znakov v ľudovej architektúre.

V kapitole „Zásady krajinnno-ekologickej, ochrany a využitia prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, ekologickej stability, plôch zelene a starostlivosti o životné prostredie“ sa dopĺňa nasledovne:

Návrh ochrany prírody a krajiny

V riešenom území sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územie

- CHKO Malé Karpaty (na území CHKO platí 2. stupeň ochrany).
- Národná prírodná rezervácia NPR Roštún podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny (na území NPR platí 5. stupeň ochrany).

- Chránené vtáčie územie súčasť CHKO Malé Karpaty, vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 Z.z..

Návrh na ochranu:

- CHÚEV Biele hory (SKUEV 0267) Chránené územie európskeho významu, v k.ú. Sološnica platí 2. a 4. stupeň ochrany

Návrh prvkov ÚSES

Priemet RÚSES okresu Senica a VÚC Bratislavského kraja do riešeného územia:

nBC Biele hory – Roštún (nadregionálne biocentrum s jadrom NPR Roštún a Hajdúky, súčasť CHKO Malé Karpaty).

nBC Rudava – (biocentrum regionálneho významu, s niekoľkými genofondovými lokalitami, súčasťou je CHÚEV s číslom SKUEV 0163 Rudava a Ramsarská lokalita Alúvium Rudavy). Do riešeného územia zasahuje iba malá časť.

rBK Rudavka (biokoridor regionálneho významu). Riešeným územím prechádza iba malá časť.

Návrh prvkov MÚSES

mBK1 (biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi. Prepája nBC Biele hory s nBC Rudava).

mBK2 (biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom Sološnického potoka a brehovými porastmi. Prepája nBC Biele hory s nBC Rudava).

mBK3 (biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom Ančinho potoka s brehovými porastmi. Prepája rBK Rudavka s nBC Biele hory).

Interakčné prvky plošné – posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov. Sú tvorené plochami nelesnej drevinovej vegetácie, plochami TTP, lesnými porastmi a plochami verejnej zelene v obci.

Interakčné prvky líniové sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako líniová sprievodná zeleň pri vodných tokoch a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.

Navrhované plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV – zeleň na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory. Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať so Štátnou ochranou prírody. Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržovať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území v časti Malých Karpát sú:

- dubovo – hrabové lesy karpatské
- dubovo – cerové lesy
- bukové kvetnaté lesy podhorské
- bukové lesy vápnomilné
- lužné lesy podhorské a horské

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území v časti okolo Rudavy sú:

- dubovo – hrabové lesy
- jaseňovo – brestovo – dubové a jelšové lužné lesy
- dubové lesy
- lužné lesy vrbovo - topoľové
- slatiniská
- kyslomilné borovicové lesy na viatych pieskoch

Líniová zeleň pôdoochranná – navrhuje sa hlavne na plochách ornej pôdy nad 100ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej veternou a vodnou eróziou. Sú to pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie. Táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a tokov. Pri výsadbe dodržiavať drevinové zloženie podobné potenciálnej prirodzenej vegetácii.

Nakladanie s odpadmi

Novonavrhované lokality nevytvoria situáciu v oblasti nakladania s odpadmi, ktorá by vyžadovala zmenu súčasného systému. Komunálny odpad sa odváža na skládku v Zohore (ASA). Čiastočne sa separuje papier, sklo a plasty.

Starostlivosť o životné prostredie

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia je potrebné dodržiavať nasledovné opatrenia a zásady:

- znižovanie znečistenia ovzdušia
 - plynofikácia obce
 - výrobné prevádzky bez zdrojov znečistenie ovzdušia (odlučovacia technika)
- ochrana znečistenia vôd
 - zabránenie priesakom znečisťujúcich látok do podzemných a povrchových vôd technickým riešením objektov a zariadení a zavádzaním nových technológií pri výstavbe
 - vybudovanie kanalizácie s čistením odpadových vôd
- ochrana negatívnych vplyvov dopravy a výroby
 - realizácia obchvatných komunikácií mimo zastavaného územia obce a vytváranie protihlukových bariér
 - výsadba pásov dvojetážovej izolačnej zelene

- minimalizácia vzniku a využívanie a správne zneškodňovanie odpadov
 - podporovať separovaný zber
 - zhodnocovať biologicky rozložiteľný odpad kompostovaním
 - podporovať materiálové zhodnocovanie odpadov
 - vytvorenie zberového dvora s triedením a kompostovaním
 - nespracovateľný odpad odvážať na skládku mimo obce (napr. ASA Zohor).
- zmena technológie poľnohospodárskej veľkovýroby
 - zmenšovanie honov
 - vytváranie pásov pôdoochranej vegetácie dvojjetážové v šírke cca 5 – 10m
 - vytváranie plôch NDV tzv. remízok
 - pestovanie viacročných kultúr na plochách postihnutých veternou eróziou
 - zmenenie kultúry z ornej pôdy na TTP, hlavne v okolí potokov, biocentier a biokoridorov
 - dodržiavanie agrotechnických a agrochemických opatrení
- optimalizovanie priestorovej štruktúry
 - rešpektovanie a akceptovanie ľudského merítka a základných kompozično-priestorových fenoménov územia
 - dotváranie životného prostredia na ekologických princípoch podľa kostry ekologickej stability MÚSES

V kapitole „Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti“ sa dopĺňa nasledovné:

Občianska vybavenosť sa bude lokalizovať

I – ihrisko (ÚOV-1) v nadväznosti na súčasný areál futbalového ihriska

J – Stredisko (ÚOV-2) vo väzbe na areál zimných športov

K – Cintorín – rozšírenie (ÚOV-3) vo väzbe na súčasný cintorín

L – ČOV - rozšírenie (ÚOV-4) vo väzbe na existujúci areál ČOV

Pre rozvoj zariadení občianskej vybavenosti (OV) sa stanovujú nasledovné zásady:

Nekomerčná OV

- Nekomerčnú OV je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce formou rekonštrukcie a dobudovania existujúcich objektov.
- V oblasti základného školstva je potrebné dobudovať areál ZŠ o exteriérovú vybavenosť pre mimoškolské aktivity a voľný čas detí (dopravné ihrisko).
- V oblasti kultúry je potrebné rozvoj kapacít pre kultúrno-spoločenské aktivity riešiť vhodným dokompletovaním kultúrneho domu.

Komerčná OV

- Komerčnú OV celoobecného charakteru je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce.
- Pre umiestňovanie celoobecného OV vo sfére obchodu je potrebné vytvárať podmienky pre umiestnenie trhového miesta – tržnice v centrálnej časti obce.

- Pre umiestňovanie základnej OV (obchod a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti.

V kapitole „Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia obce“ sa dopĺňa nasledovné:

Doprava

Navrhovaná preložka cesty II/501 je zaradená v kategórii B2 – triedy MZ 8,5/50.

Cestné komunikácie v novonavrhovaných lokalitách sú zaradené do kategórie C2 – MOK 6,5/40, 7,0/40 a 7,5/40 a C3 – MOK 5,5/30 a 6,5/30

- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN,
- úprava rozhládových pomerov v križovatke na ceste II/501, ktorá nie je smerovo dostatočne upravená a sú tam sťažené rozhládové pomery. (tento nedostatok bude odstránený novou trasou prieťahu cesty II/501 na severnej hranici intravilánu obce).
- dopravné usporiadanie dopravnej organizácie v centrálnej časti obci na námestí, kde sú sústredené všetky druhy dopravy – chodci, automobilová doprava, hromadná doprava so zastávkami a parkovanie (tento priestor si vyžaduje dopravné preusporiadanie).
- vyznačenie organizácie dopravy na úzkych miestnych komunikáciách
- doplnenie súbežných chodníkov pozdĺž miestnych komunikácií

Vodovod

Novonavrhované rozvojové lokality budú zásobované pitnou vodou z jestvujúceho verejného vodovodu jeho rozšírením a vybudovaním domových prípojok.

Kanalizácia a ČOV

Novonavrhované rozvojové lokality budú odkanalizované prostredníctvom nových kanalizačných vetiev do doteraz vybudovanej verejnej kanalizačnej siete s ČOV. V ostatných rozvojových lokalitách do doby vybudovania kanalizačnej siete bude nová zástavba zaústená do nepriepustných žump, ktorých obsah bude likvidovaný v kapacitne vyhovujúcej ČOV.

Zásobovanie elektrickou energiou

Novonavrhované rozvojové lokality budú zásobované elektrickou energiou z existujúcich a navrhovaných zdrojov elektrickej energie.

Zásobovanie zemným plynom

Novonavrhované rozvojové lokality budú zásobované zemným plynom e existujúcej stredotlakej plynovodnej siete prostredníctvom nových zásobovacích vetiev s domovými regulačnými stanicami STL-NTL.

Telekomunikácie

Novonavrhované rozvojové lokality budú napojené na miestnu telekomunikačnú sieť.

Verejný rozhlas

Novonavrhované rozvojové lokality budú napojené na jestvujúci verejný rozhlas.

Špeciálna vybavenosť – CO, PO

- v riešení ÚPN-O je potrebné rešpektovať ustanovenia zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany,
- z hľadiska riešenia záujmov civilnej ochrany (CO) v rámci rozvojových zámerov sa odporúča hlavne v obytných územiach budovanie ochranných stavieb – úkrytov budovaných svojpomocou (ÚBS) v pivničných priestoroch rodinných domov (dvojúčelové zariadenia)
- v prípade riešenia stálych alebo havarijných úkrytov a ich umiestnenia (§ 13 ods. 8 písm. f/ vyhlášky č. 55/2001 Z.z.) v stupni ÚPN-Z je potrebné ich zaradenie do kategórie verejnoprospešných stavieb
- problematika požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty bude riešená podľa platných STN
- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy sa navrhujú podľa § 81-83 vyhlášky č. 288/2000 Z.z. nasledovne:
 - prístupová komunikácia na protipožiarne zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby , pri rodinnom dome 50 m od objektu
 - prístupová komunikácia nemusí byť samostatne vybudovaná k stavbe, ak by náklady na jej budovanie boli neúmerne vysoké, alebo ak sa budova nachádza na ťažko prístupnom alebo odľahlom mieste
 - prístupové komunikácie musia mať trvalo voľnú šírku min. 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť min. 80 kN (do trvalo voľnej šírky sa nazapočítava parkovací pruh)
 - vjazd na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať min. šírku 3,5 m a výšku min. 4,5 m
 - nástupná plocha musí byť vybudovaná pre stavby o výške nad 9 m
 - nástupná plocha musí byť široká min. 3,5 m, mať sklon max. 2%, mať únosnosť rovnakú ako prístupová komunikácia, byť trvalo voľná, označená dopravnou značkou „zákaz stáť“
 - zásobovanie požiarou vodou riešiť z miestnej vodovodnej siete

V súlade s vyhláškou MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov sa umiestňuje požiarne vodovod min. DN 100 na verejné prístupné priestranstvá (komunikácie) s nadzemnými hydrantmi DN 100 vo vzdialenostiach 160-400 m.

Zásady pre projektovanie technickej infraštruktúry

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať hlavné trasy vzdušných a podzemných inžinierskych sietí, tj. nadradené sústavy elektriny, plynu vodovodu a telekomunikácií a ich ochranné pásma,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré sú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- navrhované plochy pre technickú vybavenosť a jej zariadenia (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) a líniové stavby rezervovať ako plochy pre verejnoprospešné stavby,

- všetky vzdušné vedenia, najmä v zastavanom území obce postupne nahrádzať káblovými vedeniami,
- vypracovať Program odpadového hospodárstva pre obec Sološnica podľa zákona č. 233/2001 Z.z. o odpadoch.

V kapitole „Intenzita využívania plôch“ sa druhý odstavec mení nasledovne:

Koeficient zastavania plôch u novej výstavby	max. 30%
Koeficient plochy zelene	min. 30%
Výška zástavby – rodinné domy	max 2 NP
- bytové domy	max 3 NP

V kapitole „Určenie regulácie jednotlivých plôch“ sa obsah mení nasledovne:

Regulačný list

A - Padelky

B - Paseky

C – Betlehém

D- Padelky – Záhumnice

E – Nivy pod Slaniskom

F – Za záhradami

G – Za školou

H – Nad obcou

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s prevahou izolovaných rodinných domov s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch v lokalite A1 – Padelky II.
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- chov hospodárskych zvierat

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90 %

Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy – 10%

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

- dvojdomy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)

- min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)

- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 5 m od chodníka

Regulačný list

Historické jadro – existujúca zástavba

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s prevahou izolovaných rodinných domov s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie (1 NP + podkrovie)

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
 - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama podľa okolitej zástavby

Podmienky pre rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Rozhodujúcim kritériom pre stavby v prielukách a rekonštrukciu a prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.

Regulačný list

I - Ihrisko

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre športovú vybavenosť obce s príslušnou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- športové ihriská
- doplnková vybavenosť (tribúny, šatne, sociálne zariadenia, bufet, hospodárske objekty)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- záhradkárska činnosť, chov domácich zvierat

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

-

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel zelene

- min. 50% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 1 nadzemné podlažie

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

Regulačný list

J - Stredisko

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre športovú vybavenosť obce s väzbou na areál zimných športov s príslušnou doplnkovou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- zariadenie voľného CR (prechodné ubytovanie, požičovňa športového náradia, očerstvenie)
- doplnková vybavenosť (šatne, sociálne zariadenia, bufet, hospodárske objekty)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- záhradkárska činnosť, chov domácich zvierat

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

-

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel zelene

- min. 50% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

Regulačný list

K - Cintorín - rozšírenie

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť - cintorín.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- cintorín
- drobná doplnková vybavenosť (dom smútku, kolumbárium)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 30%

Minimálny podiel zelene

- 30 %

Maximálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Regulačný list

L – ČOV - rozšírenie

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre vybavenosť obce – rozšírenie ČOV s príslušnou technickou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- zariadenie technickej vybavenosti obce – rozšírenie ČOV,
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- záhradkárská činnosť, chov domácich zvierat

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie musí umožňovať najmä realizáciu technického vybavenia, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch izolačnej zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel zelene

- izolačná zeleň - min. 20%

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 1 nadzemné podlažie

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Regulačný list

M – Park I.

N – Park II.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika

Plochy pre výrobu, výrobné a technické služby, sklady.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, sklady obchodného a výrobného charakteru, logistika, technické služby
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami
- pohotovostné bývanie
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie (okrem pohotovostného bývania)
- rekreácia a šport
- živočíšna výroba
- skládky odpadov, horniny a sypkých materiálov

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 50 %

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia (2 NP + podkrovie)

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

V kapitole „Vymedzenie návrhu zastavaného územia“ sa dopĺňa nasledovné:

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch bola vymedzená nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, prevažne pre funkciu bývania (A1, B1, C1, D2, D3, H) a občianskej vybavenosti (J, K, L).

Územie výroby M a N sa navrhuje umiestniť mimo zastavaného územia obce.

Návrh novej hranice zastavaného územia obce Sološnica je vyznačená v grafickej časti dokumentácie ako záväzný regulatív (výkres č. 3).

V kapitole „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území“ sa dopĺňa nasledovne:

Ochranné pásma

- Ochranné pásmo pre rozšírenia cintorína v lokalite K –Cintorín – rozšírenie.
- Ochranné pásmo pre rozšírenie ČOV v lokalite L – ČOV-rozšírenie.
- Ochranné pásma vodárenských zdrojov (prameňov).

Chránené územia

- Chránené ložiskové územie Sološnica s určeným dobývacím priestorom Sološnica určené na ochranu a využitie výhradného ložiska melafýru (ALAS Slovakia, s.r.o. Bratislava)
- Chránené ložiskové územie Sološnica I. s určeným dobývacím priestorom Sološnica I. určené na ochranu a využitie výhradného ložiska cementárskej sialitickej suroviny –ílovce (Holcim Slovensko)
- Chránené ložiskové územie Rohožník III. s určeným dobývacím priestorom Rohožník III. určené na ochranu a využitie výhradného ložiska vápencov (Holcim Slovensko)
- Chránené ložiskové územie Sološnica II. určené na ochranu výhradného ložiska vápencov blokovo dobývateľných a lešiteľných (ŠGÚDŠ Bratislava)

Prieskumné územia

- Do katastrálneho územia obce Sološnica zasahuje určené prieskumné územie „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ (Nafta, a.s. Gbely).

V kapitole „ Plochy a zoznam verejnoprospešných stavieb“ sa dopĺňa nasledovne:

ÚPN-O navrhuje zablokovanie plôch pre výstavbu verejnoprospešných stavieb (VPS) a pre líniové stavby vymedzených v grafickej časti – výkres č. 3.

Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:

- zariadenia občianskej vybavenosti – nekomerčné

- dopravné a technické vybavenie obce – komunikácie, vodohospodárske zariadenia, zariadenia energetiky a spojov

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

- VPS-1 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite A1 -Padelky II. (ÚB-1)
- VPS-2 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite B1 -Paseky II.(ÚB-2)
- VPS-3 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite C1 -Betlehém II. (ÚB-3)
- VPS-4 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite D2 -Padelky-Záhumnice III. (ÚB-4)
- VPS-5 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite E2 -Nivy pod Slaniskom III. (ÚB-5)
- VPS-6 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite F -Za záhradami (ÚB-6)
- VPS-7 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite G –Za školou (ÚB-7)
- VPS-8 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite H – Nad obcou (ÚB-8)
- VPS-9 – Športové plochy, vybavenosť a plochy statickej dopravy v lokalite I – Ihrisko (ÚOV-1)
- VPS-10 – Cestné a pešie komunikácie, plochy statickej dopravy v lokalite J – Stredisko (ÚOV-2)
- VPS-11- Plochy cintorína s doplnkovým vybavením, cestné a pešie komunikácie a plochy statickej dopravy v lokalite K – Cintorín – rozšírenie (ÚOV-3)
- VPS-12 - Cestné a pešie komunikácie, plochy statickej dopravy v lokalite L – ČOV- rozšírenie (ÚOV-4)
- VPS-13 - Cestné a pešie komunikácie v lokalite M –Park I. (ÚV-1)
- VPS-14 - Cestné a pešie komunikácie v lokalite N –Park II. (ÚV-2)
- VPS-15 – Cestná komunikácia – preložka cesty II/501
- VPS-16 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite D3 – Padelky-Záhumnice IV. (ÚB-9)

Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, telekomunikačné rozvody).

Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu).

V kapitole „Plochy na vykonanie delenia, sceľovania, asanácie a na chránené časti prírody“ sa dopĺňa nasledovné:

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené A,B,C,D,E,F,G,H,M,N vyznačené v grafickej časti - výkres č. 3.

Plochy na asanáciu

Štruktúra zástavby, ako aj jednotlivé objekty v obci sú v pomerne dobrom stavebnotechnickom stave, preto sa neuvažuje s asanáciami objektov.

V ZaD 2 ÚPN-O sa nenavrhujú žiadne objekty na asanáciu.

Plochy pre chránené časti krajiny

V ZaD2 ÚPN-O vymedzuje tieto plochy pre chránené časti krajiny:

Prvky ÚSES

- nBC Biele hory – Roštún (nadregionálne biocentrum s jadrom NPR Roštún a Hajdúky, súčasť CHKO Malé Karpaty).
- nBC Rudava – (biocentrum regionálneho významu, s niekoľkými genofondovými lokalitami, súčasťou je CHÚEV s číslom SKUEV 0163 Rudava a Ramsarská lokalita Alúvium Rudavy). Do riešeného územia zasahuje iba malá časť.
- rBK Rudavka (biokoridor regionálneho významu). Riešeným územím prechádza iba malá časť.
- mBK1 (biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi. Prepája nBC Biele hory s nBC Rudava).
- mBK2 (biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom Sološnického potoka a brehovými porastmi. Prepája nBC Biele hory s nBC Rudava).
- mBK3 (biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom Ančinho potoka s brehovými porastmi. Prepája rBK Rudavka s nBC Biele hory).

Návrh plôch pre chránené časti krajiny je vyznačený v grafickej časti – výkres č.6.

Dopíňa sa kapitola „Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu“ s nasledovným znením:

V záujme cieľavedomého rozvoja území pre výrobnú funkciu sa odporúča obstaranie a schválenie urbanistických štúdií so zámerom spresnenia zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

Dopíňa sa kapitola „Návrh stavebných uzáver“ s nasledovným znením:

Stavebná uzáver sa nestanovuje.