

# **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZÁVOD ZMENY A DOPLNKY Č.1**

## **B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

### **ÚPLNÉ ZNENIE**

Schvaľovacia doložka:

Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce Závod sú schválené  
Obecným zastupiteľstvom v Závode uznesením č. 53/2021 dňa 10.06.2021

Ing. Peter Vrablec  
Starosta obce

OBSTARÁVATEĽ :  
OBEC ZÁVOD, SOKOLSKÁ UL. 243, 908 72 ZÁVOD

SPRACOVATEĽ :  
ATELIÉR OLYMPIA, spol. s r.o., WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5  
TEL : 0903 732 558, E-MAIL : office@atelierolympia.eu

JÚL 2021

**Hlavný riešiteľ:**

---

Ing. arch. Eva Žolnayová – autorizovaná architektka, reg.číslo 0897 AA

**Poverený obstarávateľ územného plánu obce**

---

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

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

## Obsah Územného plánu obce Závod

---

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

### **B. Záväzná časť**

---

- Aktualizácia Záväznej časti ÚPN obce Závod v úplnom znení.
- Zmeny v záväznej časti, ktoré vyplynuli zo Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Závod sú vyznačené *farebne šikmým písmom*.

<b>O b s a h</b>	<b>Str.</b>
<b>I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce</b>	<b>5</b>
1. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	5
2. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce	
2.1 Urbanistická koncepcia rozvoja obce	7
2.2 Vymedzenie plôch pre bývanie, občiansku vybavenosť, rekreáciu, výrobu, dopravu, zeleň a ostatných plôch	7
3. Návrh demografického rozvoja	9
4. Návrh socioekonomického rozvoja	9
<b>II. Štruktúra urbanistických funkčných plôch, určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia</b>	<b>10</b>
1. Návrh štruktúry urbanistických funkčných plôch	10
2. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia	11
<b>III. Regulatívy urbanistického riešenia</b>	<b>20</b>
1. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	20
2. Regulatívy pre ochranu prírody, tvorbu krajiny a ekologickú stabilitu územia	21
3. Regulatívy pre rozvoj bývania	23
4. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti	25
4.1 Školstvo a výchova	25
4.2 Kultúra a osveťa	26
4.3 Šport a telesná výchova	26
4.4 Zdravotníctvo	26
4.5 Maloobchodná sieť a služby	27
4.6 Verejné stravovanie	27
4.7 Verejná správa a administratíva	28
4.8 Sociálna vybavenosť	28
5. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	28
6. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva	29
6.1 Priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, remeselná výroba	29
6.2 Poľnohospodárska výroba	30
6.3 Lesné hospodárstvo	31
6.4 Nerastné suroviny	32
6.5 Požiadavky na ochranu poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov	33
7. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti	35
7.1 Železničná doprava	35
7.2 Cestná doprava	35

7.3	Pešia a cyklistická doprava	37
7.4	Parkovanie a odstavovanie vozidiel	38
7.5	Systém hromadnej dopravy a napojenie riešeného územia	39
7.6	Eliminovanie nadmerného hluku vyplývajúceho z riešenia dopravy	39
8.	Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti	39
8.1	Vodné hospodárstvo	39
8.2	Energetika a energetické zariadenia	41
8.3	Elektronická komunikačná sieť a zariadenia	42
9.	Základné regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické riešenie súborov objektov v obci	43
10.	Regulatívy starostlivosti o prvky životného prostredia	46
11.	Vymedzenie hranice zastavaného územia obce	49
12.	Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a iných obmedzení podľa osobitných predpisov v prevádzke územia	50
12.1	Vymedzenie ochranných pásiem	50
12.2	Vymedzenie chránených území	52
12.3	Iné obmedzenia v území	53
<b>IV.</b>	<b>Plochy pre verejnoprospešné stavby, na delenie a scelenie pozemkov</b>	<b>53</b>
1.	Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté z nadradenej ÚPN	53
2.	Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN obce	54
3.	Plochy na delenie a sceľovanie pozemkov	56
<b>V.</b>	<b>Zoznam verejnoprospešných stavieb ÚPN obce</b>	<b>56</b>
<b>VI.</b>	<b>Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko – architektonických, inžinierskych a krajinnno - sadovníckych materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia v etapizácii realizácie ÚPN obce</b>	<b>58</b>
1.	Určenie na ktoré časti obce bude zabezpečený ÚPN zóny	58
2.	Návrh materiálov pre riešenie v I. etape realizácie ÚPN obce	58
3.	Legislatívne opatrenia	59
<b>VII.</b>	<b>Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb</b>	<b>59</b>

## C. Grafická časť

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
1.	Územné vzťahy regionálneho charakteru	M 1:100 000
2.	Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability územia	M 1: 10 000
<b>3-ZD1</b>	<b>Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia</b>	<b>M 1: 5 000</b>
<b>4-ZD1</b>	<b>Návrh verejnej dopravnej vybavenosti obce</b>	<b>M 1: 5 000</b>
<b>5-ZD1</b>	<b>Návrh verejnej technickej vybavenosti obce - vodné hospodárstvo</b>	<b>M 1: 5 000</b>
<b>6-ZD1</b>	<b>Návrh verejnej technickej vybavenosti obce - energetika, elektronická komunikačná sieť</b>	<b>M 1: 5 000</b>
<b>7-ZD1</b>	<b>Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, návrh vyňatia lesných pozemkov z plnenia funkcie lesa</b>	<b>M 1: 5 000</b>

## I. URBANISTICKÁ KONCEPCIA ÚPN OBCE

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

Záujmové územie katastrálneho územia obce sa v územnom pláne rieši v súlade so stanovenou urbanistickou koncepciou rozvoja a prevádzky regiónu v Územnom pláne veľkého územného celku Bratislavský kraj.

Obec je súčasťou :

- radiálnej záhorskej rozvojovej sídelnej osi Bratislavského kraja v smere Bratislava - Malacky v jej ďalšom pokračovaní severným smerom pomoravská sídelná a dopravná rozvojová os na Kúty a štátnu hranicu s ČR,
  - 3. sídelnej rozvojovej osi regionálneho významu s vidieckymi sídlami v severnom smere Malacky - Veľké Leváre - Závod - Moravský Sv.Ján - Sekule – Borský Sv.Jur - Kúty.
  - **mesto Malacky má rozvojovú funkciu terciálneho subregionálneho centra** pre okolité spádové obce s hospodárskou a obslužnou bázou.
  - katastrálne územie obce Závod je súčasťou krajinného prostredia Záhorskej nížiny s vyhlásenými a navrhovanými chránenými územiami, ktorých stanovený režim možného využívania podľa zákona č. 543/2001 Z.z. o štátnej ochrane prírody a krajiny je v rozvojovej koncepcii návrhu územného plánu plne rešpektovaný :
    - územie Chránenej krajinskej oblasti Záhorie
    - územie Štátnej prírodnej rezervácie Abrod,
    - územia ochrany prírody európskeho významu v sieti NATURA 2000 – SKUEV 0117 Abrod (na hranici katastra s Veľkými Levármi), SKUEV 0166 Ciglát (k.ú. Závod, Moravský Sv.Ján)
    - navrhované Chránené vtáčie územie Záhorské Pomoravie
    - biokoridor regionálneho významu Lakšársky potok.
  - V návrhu sú riešené prvky miestneho systému ekologickej stability so zameraním na tvorbu kvalitnej krajinskej štruktúry v rámci katastrálneho územia obce.
  - V katastrálnom území obce sú vymedzené
    - koridory dopravných zariadení - hlavného železničného ťahu Bratislava - Břeclav
      - diaľnice D2 Bratislava - Kúty - ČR
    - dobývacie priestory Závod a Studienka-Závod, so sieťou zariadení podzemných zásobníkov zemného plynu, sond na ťažbu ropy a plynárenských rozvodov s príslušnými ochrannými pásmami,
    - koridory technickej infraštruktúry – kapacitných elektrických vedení, vysokotlakových plynovodov.
- Všetky tieto stanovené plošné a prevádzkové obmedzenia iného využívania územia sú v návrhu územného plánu rešpektované.
- Obec Závod je na uvedenej sídelnej osi určená ako **rozvojové centrum lokálneho významu**, kde bude zabezpečované komplexné základné vybavenie pre obyvateľov obce.  
Obec sa bude rozvíjať s hlavnými prevádzkovými funkciami
    - bývanie, občianska vybavenosť, výroba, cestovný ruch, rekreácia.
  - Samostatná urbanizovaná lokalita **Priečne** je riešená s návrhom skvalitňovania, súčasnej funkcie výroby bez ďalšieho územného rozvoja.
  - Samostatná urbanizovaná lokalita **Šišulákov mlyn** je riešená v zmysle doterajšej funkčnosti na rekreačné aktivity bez ďalšieho územného rozvoja podľa prevádzkových

podmienok v bezpečnostnom pásme vysokotlakového plynovodu, ktorý je limitovaný bezpečnostným pásmom vysokotlakového plynovodu podľa určenia jeho správcu.

- Samostatná urbanizovaná lokalita **U Janečkov** je riešená v zmysle doterajšej funkčnosti na solitérne bývanie bez ďalšieho územného rozvoja.
- Návrh na prevádzkové skvalitnenie vybavenosti parkovacieho a oddychového miesta Závod v prevádzke diaľnice D2 v smere Malacky - Kúty  
Obdobné oddychové vybavenie je navrhnuté na druhej strane prevádzky diaľnice D2 v smere Kúty – Malacky v príslušnej ponuke služieb motoristov.
- V širších prevádzkových vzťahov je riešené napojenia miestnej cestnej siete na diaľnicu D2 v priestore Veľké Leváre, ktoré skvalitní cestnú dopravnú obsluhu okolitých obcí mikroregiónu – Veľké Leváre, Malé Leváre, Závod, Studienka, Lakšárska Nová Ves, Moravský Ján.
- Stanovený je záväzný regulatív vylúčenia tvorby nových urbanizovaných lokalít bývania vo voľnej krajine katastra obce.
- Pre samostatné areály výroby sú stanovené záväzné regulatívy :
  - rozvoj bude riešený prioritne formou intenzifikácie súčasného územia,
  - bude riešené skvalitnenie okolitého prostredia areálov so systémovými výsadbami izolačnej zelene.
- Riešený je návrh funkčného rozvoja výrobnéj zóny so sledovaným princípom, aby jeho ďalšia prevádzka nebola rušivá vo vzťahu k obytným zónam obce a v kompozícii krajinného prostredia.
- Pre areál pôvodného poľnohospodárskeho podniku je riešený návrh na viacúčelovú funkčnosť výroby s regulatívami na jeho rozvoj prioritne formou intenzifikácie súčasného územia, skvalitnenie okolitého prostredia so systémovými výsadbami izolačnej zelene.
- Stanovený je regulatív pre pripravovaný Projekt pozemkových úprav, aby boli veľkoplošné lány poľnohospodárskej pôdy v rovinatej krajine rozčlenené na menšie plochy rastlinnej výroby s výsadbami izolačných a vetrolamových pásov drevín pre ochranu pôdy pred veternou eróziou a vysychaním.
- Riešený je návrh na úpravu križovatky ciest I-2 a *III/1109* s obojstrannými odbočovacími pruhmi na štátnej ceste tak, aby bola v prevádzke zabezpečená bezpečnosť cestnej dopravy.
- 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.
- Inžinierska vybavenosť územia je riešená podľa vývojových požiadaviek 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.
- Do riešenia je prebratý z ÚPN VÚC Bratislavského kraja stanovený multimodálny koridor trasy železnice v dopravnej sieti podľa európskych dohôd (AGC, AGTC) Bratislava – Brno.

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

### I.2.1 Urbanistická koncepcia rozvoja 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 2021.

Súčasťou riešenia sú aj koncepcné námety územnej rezervy vybratých 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 Závod ako vidieckeho sídla lokálneho významu , ktoré je v sieti sídiel kohézného pólu rastu **pre účely realizácie Národného strategického referenčného rámca v rokoch 2007 – 2013.**

Základným cieľom v celkovom vývoji obyvateľstva obce je vytváranie podmienok pre priaznivý demografický vývoj a postupný nárast počtu obyvateľov obce k návrhovému obdobiu.

### I.2.2 Vymedzenie plôch pre bývanie, občiansku vybavenosť, rekreáciu , výrobu, dopravu, zeleň a ostatných plôch

V návrhu územného plánu sú k obdobiu 2021 riešené nasledovné rozvojové ciele urbanistickej koncepcie usporiadania a funkčného využitia obce a jej bezprostredného zázemia :

- Územný rozvoj obce je riešený intenzifikáciou jej súčasnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia na disponibilných plochách podľa vyhodnotenia v prieskumoch a rozboroch, resp. zhodnotených plochách v rámci spracovania návrhu, kde nie je obmedzenie vo vzťahu k stanoveným ochranným pásmam, melioračným úpravám na poľnohospodárskej pôde a so sledovaným zachovaním charakteristickej kompozície obce v krajinnom prostredí Záhorskej nížiny.
- Hmotovo - priestorová kompozícia obce je riešená v charaktere a mierke architektúry vidieckych sídiel a s rešpektovaním miestnych špecifik krajinného prostredia. V návrhu je sledovaný koncepcný cieľ tento charakter krajinej kompozície rovinatej poľnohospodárskej krajiny príslušne skvalitniť aktívnymi opatreniami.
- Územný rozvoj obce je riešený s princípom zachovania charakteru kompaktnej uličnej zástavby obce a vytvorením diferencovaných funkčných zón v urbánnej štruktúre jej zástavby a na obvode.
- V rozvoji je sledovaný kompozičný princíp zachovania pôvodnej štruktúry zástavby centrálnej časti obce. ktorá sa vyvinula z historickej cestnej dediny s kompaktnou vretenovitou širokou uličnou zástavbou rodinných domov a veľkými záhradami v zadných traktach pozemkov s priestorovými dominantami kostolov, objektov vybavenosti a parku. Centrálna časť obce je riešená urbanisticko-architektonickou dostavbou funkčných objektov občianskeho vybavenia, s príslušným architektonicko-sadovníckym

dopracovaním, režimom obmedzenia pohybu motorovej dopravy a s tvorbou peších priestorov, siete chodníkov a priestorov zelene.

- Pre nadväzné projektové riešenie tohto návrhu ťažiska štruktúry obce sú stanovené konkrétne urbanisticko-architektonické a krajinnno-sadovnické regulatívy a grafický ideový urbanistický návrh.
- Riešený je návrh bývania v prelukách a nových zón bývania vo vhodných polohách po obvode súčasnej zástavby obce s ťažiskovou formou individuálnej rodinnej zástavby a príslušnou spádovou základnou občianskou vybavenosťou.
- Navrhnutý je rozvoj športovo-rekreačného areálu obce.
- V zástavbe obce je riešená rozvojová ponuková vybavenosť pre turizmus a rekreáciu.
- Riešený je návrh aktivizácie činnosti v areáli bývalého poľnohospodárskeho podniku, kde je v súčasnosti prevažne nevhodná zástavba a zdevastované celé prostredie, na novú polyfunkčnú hospodársku činnosť s regulatívmi pre zabezpečenie :
  - lepšej kultúry prostredia a architektúry objektov a oplotenia v kontakte hospodárskeho dvora s obytnou zónou sídla,
  - systémovej výsadby izolačnej zelene po obvode areálu.Pre možnosť využitia časti areálu aj na živočíšnu výrobu je navrhnutý príslušný regulatív pre funkčnú prevádzku a hygienické ochranné pásmo, ktoré nebude ohrozovať životné prostredie zástavby obce.
- V priamej väzbe na juhozápadný okraj zástavby obce je riešený rozvoj funkcie výroby formou ponukovej plochy priemyselnej zóny s príslušným dopravným cestným sprístupnením.
- Riešený je návrh na osadenie protihlukových bariér a riešenia systémovej izolačnej zelene v evidovanom priestore diaľnice D2, ktorý je v kontaktovej polohe s obytnou zónou obce.
- Obdobne je riešená protihluková bariéra s izolačnou zeleňou v evidovanom priestore hlukovej kolízie železničnej trate, ktorá je v kontaktovej polohe s obytnou zónou obce.
- Riešený je návrh dopravného režimu skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu ciest *III/1100* a *III/1109* cez zastavané územie obce.
- Riešený je návrh mimoúrovňového nadchodu cesty II/00250 cez železničnú trať podľa sledovanej koncepcie zrýchlenia hlavného železničného ťahu Bratislava – Praha.  
V rámci toho je riešený aj návrh novej osobnej železničnej stanice obce.
- Riešený je systém peších chodníkov a trás v zastavanom území obce a v priechode do extravilánu.
- Riešený je návrh postupného kompletovania technickej infraštruktúry.
- Riešené sú opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a celom katastrálnom území.
- 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 tohto typu rovinnej poľnohospodárskej krajiny.

Urbanistické riešenie rozvoja a prevádzky obce je premietnuté do regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s určením príslušných typov funkčného využitia plôch, ktoré je znázornené vo výkrese komplexného urbanistického návrhu.



### I.3 Návrh demografického rozvoja

V demografickom a socioekonomickom vývoji sú nasledovné východiská pre územný rozvoj obce :

- Obec sa bude v ďalšom období rozvíjať na osídlenie s funkciou lokálneho sídelného centra.
- Rozvojovým cieľom v celkovom vývoji obyvateľstva obce je vytváranie podmienok pre postupný nárast počtu obyvateľov v obci a priaznivý demografický vývoj.
- Vo vývoji počtu obyvateľov obce je riešený nárast tak, aby sídelná veľkosť obce k návrhovému obdobiu územného plánu roku 2021 vzrástla zo súčasného stavu cca 2 695 (stav k 30.4.2007) **do veľkostnej kategórie obce cca 3 270 obyvateľov**. Tento rozvojový model v budúcich 11. rokoch znamená nárast počtu cca nových 575 obyvateľov, čo predstavuje priemerný ročný prírastok cca 52 nových obyvateľov.
- Nárast obyvateľstva 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.
- V súvislosti s úvahami o dosídľovaní obyvateľov do obce z mestských centier, resp. iných regiónov Slovenska je potrebné zohľadniť skutočnosť sociálnej a ekonomickej štrukturalizácie obyvateľstva, diferenciaciu ekonomických či záujmových vzťahov.

### I.4 Návrh socioekonomického rozvoja

- Vytváranie podmienok pre rozvoj hospodárskych aktivít obce, pre tvorbu nových pracovných príležitostí a rozvoj zamestnanosti na území obce je jedným zo základných cieľov rozvoja .  
V prípade dosídľovania zo širšieho zázemia pôjde o pohyb za prácou najmä pri realizácii programu rozvoja funkcií priemyselnej a poľnohospodárskej výroby v obci, resp. priemyselného perku Veľké Leváre.
- 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 súvislosti s dosídľovaním obyvateľov do obce z mestských centier, resp. iných regiónov Slovenska je potrebné zohľadniť skutočnosť sociálnej a ekonomickej štrukturalizácie obyvateľstva, diferenciaciu ekonomických či záujmových vzťahov.
- Pri rozvoji a profilovaní hospodárskych činností sú navrhované územné podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít výrobného charakteru na báze remeselnej výroby pri využití miestnych špecifických územno-technických daností.
- Vývoj zamestnanosti v zariadeniach verejných služieb bude v obci podmienený predovšetkým demografickým rastom a štruktúrou obyvateľstva.
- Pri lokalizácii aktivít výrobného charakteru je potrebné ťažiskovo využívať jestvujúce areály formou intenzifikácie ich územia a efektívnym využitím jestvujúceho objektového fondu.

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.

Pri rozvoji obce pôjde predovšetkým o vytvorenie územných podmienok pre bytovú výstavbu :

- pre požiadavky bývajúcich občanov na zmenu kvalitatívneho resp. veľkostného štandardu bytov, ktoré môžu byť riešené tak prestavbou existujúceho objektového fondu, ako aj formou novej výstavby,
- pre potreby, ktoré treba očakávať v súvislosti s tvorbou nových domácností a mladých rodín, ktoré budú mať ambície na vlastný byt,
- ako ponuku pre výstavbu rodinných domov pre obyvateľov zo širšieho územia regiónu, ktorí majú v obci pracovné podmienky (resp. budú mať ponuku), resp. majú ambície bývať vo vidieckom prostredí,
- pre hospodárske aktivity, ktoré budú v katastri obce rozvíjané v záujme zvýšenia zamestnanosti obyvateľstva obce ako lokálneho sídelného centra a tiež pre dostredivý okruh menších obcí.

## **II. ŠTRUKTÚRA URBANISTICKÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH, URČENIE DOMINANTNÝCH, PRÍPUSTNÝCH A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽÍVANIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH, REGULÁCIE ICH VYUŽITIA**

### **II.1 Návrh štruktúry urbanistických funkčných plôch**

Rozvojové využitie územia je určené priestorovo celistvými a funkčne homogénnymi územnými jednotkami - urbanistickými zónami.

V ÚPN obce je stanovená nasledovná štruktúra urbanistických funkčných plôch :

- A1– Plochy pôvodnej historickej štruktúry zástavby obce s prevahou obytných domov so zachovalou regionálnou architektúrou v centrálnej časti obce vretenovito usporiadanej s návrhom na zapísanie zoznamu pamätihodnosti obce.
- A2– Plochy rodinných domov a ojedinelou občianskou vybavenosťou v zástavbe obce s väzbou na pôvodnú štruktúru zástavby viazanú na hlavnú cestnú sieť v severnej, južnej a západnej polohe obce, svojou architektúrou a obdobím realizácie tvoria medzistupeň medzi súčasnou a historickou zástavbou a objektmi rodinného bývania.
- A3– Plochy rodinného bývania, občianskej vybavenosti v nových častiach obce s novodobou štruktúrou zástavby.
- B1– Plochy novej zástavby bývania v rodinných domov.
- B2– Plochy novej zástavby v malopodlažných bytových domoch a so základnou občianskou vybavenosťou.
- OV– Plochy občianskej vybavenosti.
- Š– Plochy športovej vybavenosti.
- R– Plochy cestovného ruchu a rekreácie.
- V – Plochy *výroby*, priemyselnej výroby a skladového hospodárstva.
- PV– Plochy polyfunkčnej výroby.

RV– Plochy miestnej remeselnej malovýroby.

DV– Plochy dopravnej vybavenosti.

TV– Plochy technickej vybavenosti.

PP– *Plochy poľnohospodárskej pôdy*

## II.2 Určenie dominantných, obmedzene prípustných a neprípustných podmienok na využitie plôch

### Funkčné plochy A1 – Plochy pôvodnej historickej štruktúry zástavby obce s prevahou obytných domov so zachovalou regionálnou architektúrou v centrálnej časti obce vretenovito usporiadanej s návrhom na zapísanie do zoznamu pamätihodnosti obce

#### **základná charakteristika:**

- pozemky s objektmi rodinných domov a záhradami v súčasnej zástavbe obce,
- pozemky so zachovalými objektmi ľudového bývania a záhradami, ktoré sú po stavebných úpravách využívané na tzv. druhé byty, resp. rekreačné domy – chalupy,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti v súčasnej zástavbe obce,

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

- pozemky bývania v rodinných domoch 1-podlažných a so záhradnou časťou pozemkov,
- pozemky s rekreačnými domami – chalupami s podmienkou zachovania, resp. použitia pôvodných prvkov regionálnej architektúry pri stavebných prácach obnovy,
- dostavba rodinných domov v prelukách a vo veľkých nezastavaných záhradách,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti,
- využitie objektov pôvodnej historickej zástavby penziónový pobyt, chalupársku rekreáciu, služby cestovného ruchu,

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

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

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

- *výroba*, priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby a remeselná malovýroba s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),

- *bývanie v bytových domoch*
- chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat v rozsahu, ktorý je v rozpore s nariadením obce a spôsobuje negatíva na životné prostredie v obytnej zástavbe,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov,

#### **stanovené limity :**

- pri dostavbe rodinných domov v prelukách uličnej zástavby a vo veľkých nezastavaných záhradách - index zastavanosti územia = 0,35 plochy stavebného pozemku,
- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel výhradne na pozemkoch rodinných domov, alebo spoločných parkoviskách.

---

### **Funkčné plochy A2 –Plochy rodinných domov a ojedinelou občianskou vybavenosťou v zástavbe obce s väzbou na pôvodnú štruktúru zástavby viazanú na hlavnú cestnú sieť v severnej, južnej a západnej polohe obce, svojou architektúrou a obdobím realizácie tvoria medzistupeň medzi súčasnou a historickou zástavbou a objektmi rodinného bývania**

---

#### **základná charakteristika:**

- pozemky s objektmi rodinných domov a záhradami,
- pozemky s objektmi rodinného bývania a hospodárskymi budovami s ponukou penziónového rekreačného pobytu,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti v zastavanom území obce,

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

- pozemky bývania v rodinných domoch 1 –2 podlažných, so záhradnou časťou pozemkov,
- dostavba rodinných domov v prelukách a vo veľkých nezastavaných záhradách,
- rodinné bývanie s doplnkovou funkciou penziónového pobytu podľa podmienok vyhlášky MH SR č. 419 Z.z., ktorou sa upravuje kategorizácia ubytovacích zariadení a klasifikačné znaky na ich zaraďovanie do tried,
- pozemky so zachovalými obytnými objektmi a záhradami, ktoré sú po stavebných úpravách využívané na tzv. druhé byty resp. rekreačné domy – chalupy,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti,

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

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

**neprípustné funkčné využitie :**

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

**stanovené limity :**

- pri dostavbe rodinných domov v prelukách uličnej zástavby a vo veľkých nezastavaných záhradách - index zastavanosti územia = 0,33 plochy stavebného pozemku,
- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel výhradne na pozemkoch rodinných domov, alebo na spoločných parkoviskách.

---

**Funkčné plochy A3 – Plochy rodinného bývania, občianskej vybavenosti v nových častiach obce s novodobou štruktúrou zástavby**

---

**základná charakteristika :**

- pozemky s objektmi rodinných domov a záhradami
- pozemky s objektmi rodinného bývania, hospodárskymi budovami a s ponukou penziónového rekreačného pobytu,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti ,

**dominantné funkčné využitie :**

- pozemky bývania v rodinných domoch 1 –2 podlažných, so záhradnou časťou pozemkov,
- dostavba rodinných domov v prelukách a vo veľkých nezastavaných záhradách,
- rodinné bývanie s doplnkovou funkciou penziónového pobytu podľa podmienok vyhlášky MH SR č. 419 Z.z., ktorou sa upravuje kategorizácia ubytovacích zariadení a klasifikačné znaky na ich zaraďovanie do tried,

**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.),
- 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 ( odstavné a parkovacie miesta na pozemkoch rodinného bývania),
- vstavané garáže na pozemkoch rodinného bývania,
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,

**neprípustné funkčné využitie :**

- *výroba*, priemyselná výroba a skladové hospodárstvo,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby a remeselná malovýroba s rušivými účinkami na obytné prostredie (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- *bývanie v bytových domoch*

- chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat v rozsahu, ktorý je v rozpore s nariadením obce a spôsobuje negatíva na životné prostredie v obytnej zástavbe,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov,

#### **stanovené limity :**

- index zastavanosti územia = 0,3 plochy stavebného pozemku,
- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel výhradne na pozemkoch rodinných domov, resp. na spoločných parkoviskách.

---

### **Funkčné plochy B1 - Rozvojové plochy bývania v rodinných domoch včítane základnej občianskej vybavenosti**

---

#### **Zóny bývania – B1/1, B1/2, B1/3, B1/4, B1/5, B1/6, B1/7, B1/8,**

---

##### **základná charakteristika :**

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

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

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

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

- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- ponukový penziónový pobyt v rodinných domoch podľa podmienok vyhlášky MH SR č. 419 Z.z., ktorou sa upravuje kategorizácia ubytovacích zariadení a klasifikačné znaky na ich zaraďovanie do tried,
- základná školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.) nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov situované v rodinných domoch a samostatných prevádzkových objektoch do 35 m<sup>2</sup> v rozsahu, ktorý stanoví nariadenie obce,
- ochranná a izolačná zeleň 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,
- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- veľké športové zariadenia a areály,
- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného prostredia,

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby rušiace bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- ČSPH všetkých druhov,

**stanovené limity :**

- *minimálna rozloha stavebného pozemku pre 1 rodinný dom s 1bj =550m<sup>2</sup>*
- *koeficient zastavanosti územia = 0,30 plochy stavebného pozemku,*
- *koeficient zelene = 0,50 plochy stavebného pozemku,*
- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel výhradne na pozemkoch rodinných domov, resp. na spoločných parkoviskách.

---

**Funkčné plochy B2 - Rozvojové plochy bývania v bytových domoch malopodlažných včítane základnej občianskej vybavenosti**

---

**Zóna bývania – B2/1**

---

**základná charakteristika :**

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

**dominantné funkčné využitie :**

- bývanie v malopodlažných bytových domoch
- s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy, zeleň a pod.),

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

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

**nepripustné funkčné využitie :**

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat,
- akákoľvek poľnohospodárska výroba, záhradkárská činnosť,

- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,
- ČSPH všetkých druhov,

**stanovené limity :**

- index zastavanosti územia = 0,4 z plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov.

**Funkčné plochy OV - Plochy občianskej vybavenosti**

**Súbory OV1 – OV9**

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre súbory stavieb občianskej vybavenosti,

**dominantné funkčné využitie :**

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

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

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

**neprípustné funkčné využitie :**

- rodinné bývanie, *bývanie v bytových domoch*
- nadzemné stĺpové vedenie 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 *s výnimkou plochy OV 8*

**Funkčné plochy Š - Plochy športovej vybavenosti**

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre športovú a rekreačnú vybavenosť vybavenosti obce

**dominantné funkčné využitie :**

- zariadenia športovej vybavenosti
- úprava priestorov s prvkami drobnej architektúry,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť,
- stravovacie zariadenia,
- informačné a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,



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

**neprípustné funkčné využitie :**

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

---

**Funkčné plochy R - Plochy cestovného ruchu a rekreácie**

---

**základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre vybavenosť cestovného ruchu a rekreácie,

**dominantné funkčné využitie :**

- plochy a zariadenia vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie, obslužné, ubytovacie, stravovacie objekty,
- úprava priestorov areálov s prvkami drobnej architektúry,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- športovo-oddychová vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská),
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy rekreácie od plôch dopravy, technickej vybavenosti a výroby,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery na separáciu odpadu),

**neprípustné funkčné využitie :**

- bývanie *v rodinných a bytových domoch*
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a elektronickej komunikačnej siete,
- poľnohospodárska výroba,
- *výroba*, priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- remeselná malovýroba a výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov.

---

## **Funkčné plochy V - Plochy výroby a skladového hospodárstva**

---

### **Areály V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**

---

#### **základná charakteristika :**

- plochy určené výhradne pre areály výroby, výrobných služieb a skladového hospodárstva,

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

- plochy a zariadenia výroby,

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

- plochy pre administratívne a prevádzkové budovy,
- úprava vstupných priestorov areálov 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, 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 na separáciu odpadu),
- ČSPH

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

- bývanie (rodinné resp. bytové domy)
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat,

---

## **Funkčné plochy PV – Plochy polyfunkčnej výroby**

---

### **Areál PV1**

---

#### **základná charakteristika :**

- plocha súčasného poľnohospodárskeho dvora určená pre polyfunkčnú výrobu,

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

- vymedzené plochy a zariadenia pre živočíšnu výrobu podľa návrhu územného plánu pre chov dobytka s kapacitou na stanovený limit pásma hygienickej ochrany do 150 m,
- plochy a zariadenia pre poľnohospodársku rastlinnú výrobu,
- plochy pre výrobu so zameraním na spracovanie produktov poľnohospodárskej prvovýroby,

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

- priemyselná výroba bez negatívneho vplyvu na poľnohospodársku výrobu,
- skladové hospodárstvo,
- komunálna a remeselná malovýroba, výrobné služby bez negatívneho vplyvu na poľnohospodársku výrobu,
- hospodársky dvor obecného podniku služieb,
- zberný dvor obecného podniku služieb,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca predmetné plochy od plôch bývania, občianskej vybavenosti a na elimináciu rušivých účinkov na krajinné prostredie a obytné prostredie obce,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, nadzemné parkovacie objekty,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu areálu,

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

- bývanie *v rodinných a bytových domoch*

---

## Funkčné plochy RV - Plochy miestnej remeselnej malovýroby

---

### Areály RV1, RV2, RV3

---

#### základná charakteristika :

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

#### dominantné funkčné využitie :

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

#### prípustné doplnkové funkčné využitie :

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

#### neprípustné funkčné využitie :

- bývanie *v rodinných a bytových domoch*
- priemyselná výroba, *poľnohospodárska výroba*
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.

---

## Funkčné plochy DV – Plochy dopravnej vybavenosti

---

#### základná charakteristika :

- plochy oddychových miest pri diaľnici D2,

#### dominantné funkčné využitie :

- plochy určené výhradne pre vybavenie tranzitnej cestnej dopravy pri diaľnici D2,

#### prípustné doplnkové funkčné využitie :

- obchodné prevádzky a verejné služby,
- účelové obslužné komunikácie,
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- doplnkové zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu zariadení,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca vymedzené plochy v krajinnom prostredí obce,
- ČSPH diaľničného typu,

#### neprípustné funkčné využitie :

- bývanie,
- priemyselná výroba, skladovacie plochy a zariadenia,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.

---

## Funkčné plochy TV - Plochy technickej vybavenosti

---

#### základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre vybavenie technickej infraštruktúry,

#### dominantné funkčné využitie :

- vymedzené oplotené plochy a zariadenia vodného hospodárstva – prevádzka vodojemov, úpravné vody,

- vymedzené plochy zariadení energetiky - regulačná stanica plynu, sondy zásobníka zemného plynu, sondy nafty,
- plochy pre zariadenia elektronickej komunikačnej siete,

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

- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca vymedzené plochy v krajinnom prostredí a obytnom území,
- účelové prístupové komunikácie,
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- doplnkové zariadenia technickej vybavenosti,

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

- žiadne aktivity v oplotených areáloch,
- *bývanie*, bytová výstavba,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, v pásme 50 m od oplotenia vodojemu.

### **III. REGULATÍVY URBANISTICKÉHO RIEŠENIA**

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

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

*V obci sa nachádza národná kultúrna pamiatka evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR – kostol Navštívenia Panny Márie, č. ÚZPF 767/1, situovaná na hornom konci dediny na miestnom cintoríne. Pôvodne gotický sloh zmenili stavitelia ovplyvnení renesanciou počas viacerých rekonštrukcií. Zachovanosťou pôvodného gotického stavebného základu, jadra s následnou renesančnou úpravou bez narušenia akýmkoľvek neskoršími prestavbami sa kostol zaraďuje k cenným a hodnotným dokladom stredovekého sakrálneho staviteľstva u nás.*

Nadväzne na popis kultúrnych pamiatok a objektov evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a ďalších objektov pamiatkovej hodnoty uvedený v prieskumoch a rozboroch a v kapitole 2.5.3. textu návrhu sú v územnom pláne obce stanovené nasledovné regulatívy :

- Návrh urbanisticko-architektonického skvalitnenie prostredia okolo všetkých kultúrnych pamiatok a objektov pamiatkovej hodnoty tak, aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce a miestami oddychu ; ťažiskom tohoto riešenia je centrálna časť obce s návrhom vhodnej prestavby objektov občianskeho vybavenia, tvorbou peších priestorov, drobnej architektúry, revitalizáciou parkových priestorov, vzrastlej zelene tak, aby sa ulice s pôvodnou zástavbou, areál kostola, areál cintorína stali atraktívnym spoločenským vybavením obce.
- V štruktúre pôvodnej rozšírenej uličnej zástavby v centrálnej časti obce nebolo v historickom vývoji vytvorené funkčné námestie so sústredením spoločenského života obyvateľov. Stanovené je vytvoriť obecné námestie s funkčnou vybavenosťou, architektonicko-výtvarným stvárnením.
- Zachované súbory pôvodnej kompaktnej uličnej zástavby s hodnotnými prvkami regionálnej architektúry s historickým kompozičným charakterom uličnej zástavby riešiť na revitalizáciu podľa osobitných urbanisticko-architektonických regulatív v spracovanom podrobnom urbanisticko-architektonickom riešení tak, aby sa zvýraznila kultúrna hodnota sídla a zvýšila sa jeho atraktivita pre turistickú návštevnosť.

- Súčasťou tohto riešenia zvýšenia kultúrnej hodnoty sídla bude aj tvorba systému sídelnej zelene so zapojením súčasných plôch parčíkov a zelene v zastavanom území, riešenie ich revitalizácie a previazania na krajinnú zeleň.
- 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.
- Navrhnuté je aby Obec Závod využila ponukový metodický program Ministerstva kultúry SR a Pamiatkového úradu SR, aby si obec v zmysle §14 ods.4 pamiatkového zákona zabezpečila vypracovanie evidencie pamätihodnosti obce. Do evidencie je možné zaradiť okrem hnuteľných a nehnuteľných vecí aj kombinované diela prírody a človeka, historické udalosti, názvy ulíc, zemepisné a katastrálne názvy, ktoré sa viažu k histórii a osobnostiam obce. Evidenciu by mala tvoriť dôkladná fotodokumentácia, základný opis umiestnenia, lokalizácie, rozmery, techniku, materiál, iné skutočnosti s príslušnou metodikou spracovania a vedenia evidencie.

Podľa takto spracovaného materiálu je možné sa uchádzať o finančné príspevky pre obnovu a prevádzku pamätihodnosti obce.

- Stanovený je záväzný organizačný regulatív pre investorov, resp. stavebníkov riešiť vyplývajúce povinnosti v zmysle §30 a §41 zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu z hľadiska ochrany archeologických nálezov, nálezísk a pamiatkového fondu s podmienkou, že Krajský pamiatkový úrad v Bratislave vo svojich vyjadreniach v územných a stavebných konaniach určí, že v oprávnených prípadoch bude nutné zabezpečiť archeologický výskum.

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

Nadväzne na uvedenú krajinnú charakteristiku územia, ochrany prírody a súbor aktuálnych údajov a opatrení pre tvorbu ekologickej stability územia v kapitole 2.11 textovej časti je v ÚPN obce riešené dotvorenie krajinej štruktúry katastra obce s návrhom :

- opatrení na posilnenie vyhlásených a navrhovaných chránených území,
- posilnenia stanovených prvkov provincionálneho a regionálneho systému ekologickej stability v ÚPN VÚC Bratislavského kraja
- ďalších miestnych prvkov ekologickej stability a pre zachovanie a rozvoj krajinej štruktúry a formovanie krajinného obrazu riešeného územia a dôležitých koncepčných princípov dotvorenia uzlových bodov ekologickej stability štruktúry poľnohospodárskej a lesnej krajiny.

Navrhnuté je súčasnú priestorovú hodnotu územia katastra obce podporiť a rozvinúť vhodným krajinným a sadovníckym dopracovaním :

- **krajinej zelene** v katastrálnom území obce s riešením jednotlivých prvkov územného systému ekologickej stability,
- **sídelnej zelene** v zastavanom území a po obvode zástavby obce a samostatných urbanizovaných lokalít,
- **kompozičných a estetických urbanisticko-krajinných prvkov** v spádovom území obce.

Na území katastra obce sa nachádzajú nasledovné chránené územia :

- **Chránená krajinná oblasť Záhorie** v dvoch územne vymedzených celkoch : na juhozápadnej hranici katastra, západnej časti katastra a v severovýchodnej časti katastra,
- **Národná prírodná rezervácia Abrod**, na juhozápadnej hranici katastra s plochou rezervácie mimo katastra obce,
- **Chránený areál Jazerinky**, v západnej polohe katastra v naviazaní na cestu *III/1109*,

- územia ochrany prírody európskeho významu v sieti NATURA 2000 – SKUEV 0117 Abrod (na hranici katastra s Veľkými Levármi), SKUEV 0166 Ciglát (k.ú. Závod, Moravský Sv.Ján),
- navrhované Chránené vtáčie územie Záhorské Pomoravie.

Na vymedzené 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 - II. stupeň,
- územie CHA – IV. stupeň,
- územie NPR – IV. stupeň.

Územie okresu a obce je začlenené do socioekoregiónu Záhorská nížina.

Z vyššieho záväzného územnoplánovacieho dokumentu ÚPN VÚC Bratislavského kraja, záväzného materiálu Generel nadregionálneho územného systému ekologickej stability, vypracovaného materiálu Regionálny územný systém ekologickej stability bývalého okresu Senica a aktuálnych materiálov Štátnej ochrany prírody – CHKO Záhorie sú :

- premietnuté všetky vyhlásené a navrhované chránené územia a sledované prvky nadregionálneho a regionálneho systému ekologickej stability územia,
- navrhnuté ďalšie prvky pre zachovanie a rozvoj krajinej štruktúry a formovanie krajinného obrazu riešeného územia a dôležité koncepčné princípy dotvorenia uzlových bodov ekologickej stability štruktúry poľnohospodárskej a lesnej krajiny :
- provincionálne biocentrum PBC 1 Moravsko-Dyjský luh,
- nadregionálne biocentrum NRBC 1 Abrod,
- regionálne biocentrum RBC 1 Levárske lúky – Ciglát,
- regionálny biokoridor RBK 1 prostredie Lakšárskeho potoka,
- výhľadový návrh na vyhlásenie Národného parku Morava.

V rozvojovom riešení územného plánu obce sú stanovené prvky miestneho systému ekologickej stability, ktoré je potrebné realizovať konkrétnymi opatreniami v spolupráci zainteresovaných subjektov štátnej správy ochrany prírody a krajiny, vlastníkov, resp. prevádzkovateľov pozemkov :

#### Navrhované biocentrá miestneho významu :

- **MBC 1 Jazerinky** - mokraďová zeleň a lesík
- **MBC 2 Pri čistom jazere** - mokraďová zeleň a priestor bývalej vodnej plochy, v extraviláne obce, *fragmenty pôvodnej brehovej vegetácie - biotop európskeho významu Ls1.1. Vrbovo-topoľové nížinné lužné lesy,*
- **MBC 3 Za hlbokou mlákou** - mokraďová zeleň a priestor bývalej vodnej plochy v severnej polohe extravilánu zástavby obce,
- **MBC 4 Priečne** - mokraďová zeleň a priestor bývalej vodnej plochy vo voľnej krajine,
- **MBC 5 Pri plavisku** - *pôvodne vodná plocha so zachovalým brehovým porastom – biotop európskeho významu Ls.1.1. Vrbovo-topoľové nížinné lužné lesy,*

#### Navrhované biokoridory miestneho významu

- **MBK 1 Líščie jamy** - prostredie poľnohospodárskej krajiny východne od obce
- **MBK 2 Priečne** - prostredie toku kanála Priečne v prepojení medzi RBK1 a lesným celkom nad Panským,
- **MBK 3 Plaviská** - prostredie toku kanála Plaviská v prepojení medzi lesným celkom Za hoštákmi a meliorovaným potokom Porec
- **MBK 4 Porec** - prostredie toku meliorovaného potoka Porec v prepojení medzi lesným celkom V Jaroskinej, lesným celkom pri diaľnici D2 a NPR Abrod.

#### Navrhované genofondovo významné lokality

- **GVL 1 Jama** - krajinné prostredie lesíka s pôvodnou mokraďou v severnom extraviláne lokality železničnej stanice,
- **GVL 2 .....** - krajinné prostredie typickej stepnej lúky na okraji lesného celku Záhorskej nížiny s mokraďou v západnom extraviláne obce
- **GVL 3 Diely za rybníkom** - krajinné prostredie typickej stepnej lúky a lesného celku Záhorskej nížiny s mokraďou v západnom extraviláne obce
- **GVL 4 Pri Babynskej mláke** - prostredie lesíka a lúčneho prostredia krajiny nížiny
- **GVL 5 Brezová mláka** - genofondovo významná lokalita - prostredie lesíka s mokraďou a lúčneho prostredia krajiny nížiny

#### Navrhované líniové interakčné prvky

- **IP 1** - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty III00250 od zástavby obce po križovatku s cestou I-2,
- **IP 2** - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty I-2,
- **IP 3** - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty III/1169 od MBK1 v smere na Tomky,
- **IP 4** - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž poľnej cesty od odbočenia z cesty III/1169 a MBK1 po osadu Šišulákov mlyn.

#### Dotvorenie krajinnej štruktúry

Územný plán preberá a dopĺňa už stanovené návrhy vo forme regulatív, ktoré sú konkretizované v textovej časti - kapitola 2.11.

#### Kompozičné ekostabilizačné prvky v území

V územnom pláne sú navrhnuté opatrenia na realizáciu v katastri obce, ktoré sú konkretizované v textovej časti - kapitola 2.11.

#### Systém sídelnej zelene

V územnom pláne sú navrhnuté riešenia a opatrenia uvedené v textovej časti - kapitola 2.11.

#### Tvorba kompozičných a estetických urbanisticko – krajinných prvkov

V ťažiskovom území prevádzky obce sú navrhnuté riešenia a opatrenia, ktoré sú konkretizované v textovej časti – kapitola 2.11.

### III.3 Regulatívy pre rozvoj bývania

Návrh územného plánu rieši program rozvoja obce podľa stanovených cieľov Zadania s návrhom rozvoja bývania v obci k obdobiu roku 2021.

Vo vzťahu k uvedeniu návrhu v kapitole 2.7.1 textovej časti sú pre rozvoj bývania stanovené nasledovné záväzné regulatívy:

- a. **priebežné skvalitňovanie súčasného bytového fondu – na plochách 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,
- b. **dostavba voľných prelúk – na plochách A2-A3** v rámci súčasnej uličnej zástavby na pozemkoch v zastavanom území obce podľa ÚPN, využitím dopravne prístupných záhrad rodinnej zástavby obce na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami, po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve a v súlade so stanovenými regulatívami územného plánu,
- c. **návrh nových lokalít – s funkciou B1 - bývanie v rodinných domoch**  
– s funkciou B2 - bývanie v bytových domoch

v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu :

- v zastavanom aj mimo zastavaného územia	B1/1 - Centrum	- rodinné domy
	B1/2 - Plav	- rodinné domy
- v zastavanom území	B1/3 - Mláka	- rodinné domy
	B1/4 - Záhrady	- rodinné domy
	<i>B1/10 - Za školou</i>	<i>- rodinné domy</i>
- mimo zastavaného územia	B1/5 - Pod borom	- rodinné domy
	B1/6 - Janáčka	- rodinné domy
	B1/7 - Záhumenice	- rodinné domy
	B1/8 - Jelšiny	- rodinné domy
	<i>B1/9 – Štetin</i>	<i>- rodinné domy</i>
bývanie v bytových domoch		
- mimo zastavané územie	B2/1 – Dielce	- bytové domy

### Stanovené koncepčné zásady :

- Zachovanie a obnovu pôvodného urbanistického súboru kompaktnej zástavby centra obce s charakteristickým uličným domoradím a prvkami regionálnej ľudovej architektúry riešiť s vhodným funkčným využitím podľa stanovených osobitných urbanisticko-architektonických regulatív. Tieto budú konkretizované v spresňujúcej urbanistickej príprave obnovy súboru formou urbanistickej štúdie, resp. územného plánu zóny.
- Nové plochy na bývanie v okrajových polohách zástavby obce riešiť s rozšírením zastavaného územia obce podľa návrhu rozvoja obce s nasledovnou plošnou štruktúrou zástavby :
  - individuálne rodinné domy *jednobytové - min. rozloha stavebného pozemku =550 m<sup>2</sup>*
  - rodinné dvojdomy *každý s jedným bytom* – pozemky min. od 400
  - radové rodinné domy *jednobytové – min. od 300 m<sup>2</sup>*
  - predpoklad 1 rodinný dom = 1 byt, *pri dvojbytových rodinných domoch, resp. s tromi bytmi musí byť rozloha pozemku navýšená o min.25% na každý byt.*
- *V území obytnej zóny B1/9 Štetin sa nachádzajú nefunkčné zariadenia spoločnosti Nafta a.s. Bratislava (nefunkčné potrubia a zlikvidovaná sonda Závod 74). Spoločnosť neodporúča umiestňovať akékoľvek stavby vo vzdialenosti:*
  - *menšej ako 3m na každú stranu od osi nefunkčného potrubia,*
  - *menšej ako 15m od zlikvidovanej sondy Závod 74,*
  - *pred každým začatím vykonávania zemných prác je potrebné v dostatočnom časovom predstihu písomne požiadať spoločnosť o poskytnutie informácií o umiestnení zariadení v teréne, potrebných na ich vyhľadanie a vytýčenie a tieto výkopové práce vykonávať ručne za dodržania podmienok STN platných v čase realizácie prác.*
- Návrh nových lokalít rodinného bývania je riešený zásadne so záhradami po obvode zástavby sídla.
- V rozvojových plochách bývania sú riešené plochy občianskej vybavenosti, verejnej sídelnej zelene s drobnou architektúrou, detskými ihriskami.
- Návrh počítá s využitím časti plôch veľkých *dopravne prístupných* záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania.
- Pre prípravu výstavby jednotlivých obytných zón, územné a stavebné konania stavieb bývania sú stanovené vstupné urbanisticko-architektonické regulatívy, 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).

Poznámka : Základné regulatívy pre funkčné plochy a nadväzné urbanisticko-architektonické riešenie podrobnej zástavby súborov bývania sú stanovené v kapitole III.9.

### III.4 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

V rozvoji obce je stanovené riešiť optimálnu štruktúru občianskej vybavenosti podľa urbanistických štandardov tak, **aby zodpovedala stanovenej funkčnosti vidieckeho sídla lokálneho významu, ktoré je v sieti sídiel kohézneho pólu rastu s výhľadovým počtom cca 3 270 obyvateľov** k návrhovému obdobiu roku 2021.

Stanovené sú nasledovné koncepčné princípy :

- Návrhom vybavenosti **zabezpečiť podmienky pre komfortný život obyvateľov obce**, a rekreačnú návštevnosť v obci bez vynútenej potreby dochádzania za potrebnou základnou a vyššou občianskou vybavenosťou do okolitých sídiel.
- Ťažisko občianskej vybavenosti maloobchodnej siete a služieb umiestniť v centrálnom priestore obce formou urbanisticko-architektonického dokompletovania a 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.

V členení jednotlivých odvetví občianskej vybavenosti je riešený nasledovný program rozvoja :

#### III.4.1 Školstvo a výchova

##### Materská škola

- Riešiť zariadenie Materskej školy dostavbou v areáli Základnej školy - OV3 spolu s vybavením detského ihriska pre deti v skupinách 3-15 rokov.
- V prípade naplnenia demografických predpokladov riešiť ďalšie zariadenie materskej školy v rámci novej zástavby vo východnej polohe sídla - OV5.

##### Základná škola

- Riešiť dostavbu Základnej školy - OV3 s :
  - pavilónom spoločných laboratórií, učební a kabinetov,
  - pavilónom školského klubu a klubovňami pre mimoškolské aktivity ;
 v rámci tohto programu riešiť kompletnú stavebnú obnovu objektov a vonkajšej športovej vybavenosti areálu školy s tým, že vybavenie mimo školský výukový proces bude slúžiť aj pre šport mládeže, obyvateľov a návštevnosť obce.

##### Stredné školstvo

- Zariadenie pre stredné školstvo v obci nie je navrhnuté.  
Centrami stredného školstva sú v návrhu okresné sídlo Malacky, krajské sídlo Bratislava, ďalej Skalica a iné.

#### Mimoškolská výchova a aktivity

- V rámci materskej školy v areáli ZŠ riešiť detské ihrisko.
- V rámci zástavby lokalít nového bývania v súboroch občianskej vybavenosti - OV5, OV6, OV9 riešiť aj detské a mládežnícke ihriská pre hry a šport.
- Návrh predpokladá, že
  - športový areál a telocvičňa Základnej školy,
  - športový areál obce,budú mimo vyučovací proces slúžiť deťom, mládeži a obyvateľom obce.

#### III.4.2 Kultúra a osвета

---

- Riešiť spôsob optimálneho využitia Kultúrneho domu, hlavne pre pravidelné kultúrne a spoločenské podujatia, aktivizáciu činností občianskych združení v obci a mikroregióne.
- V súbore Kultúrneho domu riešiť Turistickú informačnú kanceláriu TIK so stálou expozíciou histórie obce a galériou miestneho umenia.
- V polohe medzi ulicami Štúrova a Družstevná vytvoriť hlavné obecné námestie ako priestor pre denné spoločenské aktivity obyvateľov a rekreačnú návštevnosť obce s odporúčaným vybavením pre rôzne podujatia obce – zhromaždenia, obecné hody, aktivity pre mládež - OV1.
- Vo väzbe s Kultúrnym domom a Obecným úradom riešiť ďalšie obecné námestie so zhromažďovacou plochou pre spoločenské a kultúrne podujatia a s nadväzujúcim parkom - OV2.
- V rámci štruktúry zástavby obce riešiť ďalšie atraktívne zariadenia pre aktiváciu spoločenského života občanov rôznych vekových kategórií a záujmových skupín v obci, podmienky pre obnovu a rozvíjania ľudových tradícií, ich prezentácie, podmienky pre aktivity rôznych záujmových skupín,
- Riešiť architektonickú a sadovnícku revitalizáciu parku pri rímsko-katolíckom kostole sv. Michala Archaniela tak, aby slúžil ako ďalší spoločenský priestor obce.

Obdobne riešiť architektonickú úpravu a revitalizáciu zelene pre všetky ďalšie súčasné plochy *parčíkov*, rozšírených priestorov ulíc, námestí, *plôch bez identity* v zástavbe obce.

#### III.4.3 Šport a telesná výchova

---

- Riešiť rozvoj športového areálu obce - Š1 v územnej polohe v naviazaní na súčasný areál z južnej strany:
- Podľa urbanistických ukazovateľov riešiť v jednotlivých častiach obytnej zástavby obce v rámci súborov občianskej vybavenosti, resp. samostatne areály športových ihrísk pre spádové obyvateľstvo, mládež a deti.
- V rámci katastra obce riešiť rozvoj programu regionálnej turistiky s vhodnými atraktívnymi aktivitami pre dané prostredie :
  - mototuristika, pešia turistika, cykloturistika s označenými trasami.

#### III.4.4 Zdravotníctvo

---

- Riešiť výstavbu nového zdravotného strediska v kvalitnom objektovom a dispozičnom vybavení v rámci navrhovaného súboru v centre obce - OV2. Súčasnú zariadenie zdravotného strediska na Družstevnej ulici bude nadväzne určené na funkciu bývania.
- V rámci nového zdravotného strediska súboru riešiť aj lekáreň spolu s predajom zdravotníckych potrieb.
- Vývojovo je potrebné s nárastom nových obyvateľov obce počítať so zriadením aj súkromných ambulancií v rámci rozvoja rodinného bývania.

Špecializovanú zdravotnícku starostlivosť a nemocničné služby budú ďalej poskytovať zariadenia v Malackách a v Bratislave.

#### III.4.5 Maloobchodná sieť a služby

---

- V rámci prestavby centrálnej časti obce medzi ulicami Štúrova, Družstevná riešiť námestie s objektovým súborom predajní a služieb - OV1.
- V súbore - OV1 riešiť aj prestavbu objektu Jednota MIX na rohu ulíc Štúrova a Sokolská a objektu súčasnej predajne Rozličný tovar na funkciu súboru obchodného centra.
- V rámci súboru - OV1 riešiť prestavbu a rozšírenie súčasného domu služieb na Štúrovej ulici.
- V severnej časti centra obce pri autobusovej stanici riešiť rozšírenie občianskeho vybavenia - OV4.
- V rámci navrhovanej zóny bytových domov Dielce v južnej časti obce riešiť súbor občianskej vybavenosti - OV6.
- Nadväzne na vyhodnotenie, že areál súčasného cintorína obce je plošne limitovaný a neposkytuje plošnú rezervu pre návrhové obdobie, riešiť na Sokolskej ulici v južnej polohe západne od trasy diaľnice areál nového cintorína s domom smútku - OV7.
- *V južnej časti obce sa návrhom zmien a doplnkov č.1 dopĺňa občianska vybavenosť o nové plochy –OV8, odporúča sa nadviazať na terajší charakter vybavenosti s rozšírením o ponuku zariadení služieb motoristom.*
- Na Sokolskej ulici v závere obytnej zástavby v rámci plánovanej prestavby železničnej stanice riešiť súbor obchodov a služieb - OV9.
- V rámci výrobnjej zóny riešiť hospodársky areál pre Obecný podnik služieb - RV2, hospodársky a zberný dvor podniku riešiť v polyfunkčnom výrobnom areáli - PV1.
- Riešiť nové obchodné predajné priestory a priestory služieb v rámci uličnej zástavby súčasnej a navrhovanej štruktúry zón bývania.
- Riešiť plochy pre vybavené oddychové miesto so službami a občerstvením na diaľnici D2 v smere na Bratislavu.

#### III.4.6 Verejné stravovanie

---

- Riešiť stavebné úpravy a skvalitnenie prevádzky všetkých súčasných pohostinstiev v obci.
- V rámci tvorby obecného námestia v centre medzi ulicami Štúrova a Družstevná riešiť v stavebnom súbore - OV1 aj atraktívne reštauračné vybavenie s vonkajšou terasou do parku.
- Riešiť pohostinstvo ako súčasť vstupnej vybavenosti športového areálu obce - Š1.
- V rámci navrhovaného súboru bývania riešiť v súboroch občianskej vybavenosti - OV6 aj pohostinstvo,.
- V rámci tvorby vybavenosti novej železničnej stanice - OV9 je riešiť aj funkciu pohostinstva so stravovaním.
- Na diaľnici D2 v smere na Bratislavu riešiť vybavené oddychové miesto so stravovacím zariadením pre tranzitných motoristov.

### III.4.7 Verejná správa a administratíva

---

- Riešiť dostavbu objektu Kultúrneho domu a Obecného úradu v zadnom dvornom trakte pre vývojovo potrebné ďalšie kancelárske a prevádzkové priestory, priestory pre Obecnú políciu, Obecný podnik služieb, podnikateľské subjekty.
- V rámci areálov výroby riešiť aj príslušnú administratívna prevádzka so sociálnou vybavenosťou pre zamestnancov.

### III.4.8 Sociálna vybavenosť

---

Riešiť program rozvoja sociálnej vybavenosti, hlavne pre vekovú skupinu generačne starších seniorov nasledovne :

- Využiť súčasný areál Materskej školy na Brezovej ul. po rekonštrukcii na Dom sociálnych služieb a dôchodcov s komplexným vybavením pre denný program miestnych dôchodcov
- Riešiť areál špecifického pobytového zariadenia Seniorské centrum v navrhovanej rozvojovej ploche súboru občianskej vybavenosti - OV5  
V zariadení je navrhované nasledovné ponukové vybavenie :
  - malometrážne byty,
  - samostatné izby s hygienickými bunkami,
  - jedáleň, spoločenská miestnosť,
  - zdravotná regenerácia, lekárska starostlivosť,
  - oddychová časť v parkovom prostredí s plochou pre pohybové aktivity,Časť služieb zariadenia - kuchyňa, pracovňa, zdravotná regenerácia, lekárska starostlivosť - v dennej prevádzke riešiť aj pre miestnych dôchodcov.
- Návrh predpokladá, že v rámci rodinnej zástavby bude podnikateľský záujem riešiť penziónové zariadenie pre dôchodcov resp. zariadenie hospicu s príslušnou zamestnanosťou miestnych občanov.

Poznámka : Základné regulatívy pre funkčné plochy a nadväznú urbanisticko-architektonické riešenie podrobnej zástavby územia pre súbory občianskej vybavenosti sú stanovené v kapitole III.9.

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

- Riešiť program rozvoja cestovného ruchu, ponukového rekreačného, turistického vybavenia v obci v previazanosti na systém regionálnej turistiky s vhodnými atraktívnymi aktivitami pre dané prostredie :
- V rámci Kultúrneho domu a Obecného úradu zriadiť Turistickú informačnú kanceláriu TIK so stálou expozíciou histórie obce a galériou miestneho umenia.
- V uličnej zástavbe rodinných domov riešiť ponuku výstavby domov s funkciou rekreačného pobytu v penziónoch.
- Riešiť vo vytipovaných súboroch zachovalej ľudovej architektúry podľa disponibilných možností po ich prestavbe rodinné rekreačné ubytovanie.
- Riešiť využitie disponibilných objektov a dvorných častí pôvodného bytového fondu, resp. hospodárskych častí v obci vhodnou stavebnou prestavbou na rekreačný chalupársky pobyt, atraktívne služby cestovného ruchu – občerstvenie, stravovanie, cukráreň, predaj suvenírov a pod..
- V rámci katastra obce riešiť rozvoj programu regionálnej turistiky s vhodnými atraktívnymi aktivitami pre dané prostredie :
  - pešia turistika, cykloturistika s označenými trasami :

- \* v prepojení obec Závod – trasa pri rieke Morava so samostatným chodníkom od obce pozdĺž cesty III/1109 a ďalej po súčasných poľných a lesných cestách,
- \* v prepojení obec Závod – rekreačná zóna Tomky so samostatným chodníkom od obce pozdĺž cesty III/1169,
- \* v prepojení obec Závod – Veľké Leváre so samostatným chodníkom pozdĺž cesty III/1100,
- \* v prepojení obec Závod – Šišulákov mlyn – Studienka po miestnych, poľných a lesných cestách.

Poznámka : Základné regulatívy pre funkčné plochy a nadväzné urbanisticko-architektonické riešenie podrobnej zástavby územia súborov cestovného ruchu a rekreácie sú stanovené v kapitole III.9.

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

### III.6.1 Priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, remeselná výroba

- Návrh preberá *plynárenské* zariadenia *ako i ťažobnú sieť plynovodov* určených pre produkciu zemného plynu *spolu* s ich ochrannými a bezpečnostnými pásmami v katastrálnom území obce podľa aktuálnych *údajov poskytnutých spoločnosťou Nafta a.s. (okrem iných i zberné plynové stredisko Závod Prieskum –V1 v južnej polohe k.ú. obce).*
- V južnej polohe pri potoku Porec riešiť v rámci súboru výroby pri ceste III/1100 nový areál výroby a logistiky –V3, *pričom je potrebné* zohľadniť ochranné (OP) a bezpečnostné (BP) pásmo strediska ZPS Závod *a umiestnenie výrobných zariadení vopred odsúhlasiť s Nafta a.s.,*  
 Jeho *výstavba* je podmienená súhlasným stanoviskom prevádzkovateľa tranzitného veľmi vysokotlakového plynovodu DN 1200, lebo je v jeho v bezpečnostnom pásme.  
 V rámci tohto areálu riešiť aj prevádzku pre miestnych autoprepravcov s odporúčanou vybavenosťou – spoločný dispečing, strážená parkovacia plocha, skladovacia hala, prístrešok, dielňa.
- *Súčasný výrobný areál -V2 rozšíriť o plochu smerom k navrhovanému areálu Obecného podniku služieb -RV2. Rozvoj a charakter výroby je podmienený stanoviskom prevádzkovateľa Nafta a.s. nakoľko sa navrhuje v ochrannom pásme strediska ZPS Závod a bezpečnostnom pásme plynovodných zariadení.*
- Súčasný výrobný areál firmy Kovel - V5 riešiť s regulatívom na jeho skvalitnenie a regulatívom výsadiet vzrastlej izolačnej zelene po obvode pozemku.
- Riešiť rozvoj súčasnej výrobnéj zóny nábytku firmy DAMONAX - V6 v severnej okrajovej polohe zástavby obce s návrhom rozšírenia plochy areálu po hranicu ochranného pásma elektrického vedenia.
- Areál Drevovýroba Berholz v západnej polohe extravilánu obce - V7 riešiť na ďalšiu prevádzku s regulatívmi skvalitnenia prostredia okolia ako aj samotného výrobného areálu a s výsadbami izolačnej zelene v areáli a po obvode pozemku.
- Pôvodne jednoúčelový hospodársky dvor Poľnohospodárskeho družstva riešiť ako polyfunkčný areál poľnohospodárskej, remeselnopriemyselnej výroby, skladov, hospodárskeho a zberného dvora Obecného podniku služieb -PV1 s príslušnými regulatívmi pre urbanistické a architektonické kompletovanie a ochranu životného prostredia vo vzťahu k okolitej zóne bývania a občianskej vybavenosti.
  - kapacitný limit chovu živočíšnej výroby,
  - kapacitný limit hluku z výroby,

- výsadby izolačnej zelene medzi jednotlivými prevádzkami vo vnútri areálu a po celom obvode areálov.

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

- V juhovýchodnej polohe od diaľnice D2 riešiť v nadväznosti na Sokolskú ulicu pre podnikateľov obce areál drobnej remeselnej výroby -RV1 pre činnosti, ktoré neznamenajú ohrozenie životného prostredia v susediacich obytných zónach.

Areál riešiť vo dvoch plošných prevádzkových častiach :

- pozemky pre remeselnú výrobu spolu s rodinným bývaním,
- pozemky len pre remeselnú výrobu.

Riešenie viazať na regulatív, že zo súčasných zón bývania budú do tejto plochy premiestnené remeselné aktivity, ktoré znehodnocujú životné prostredie súčasnej zástavby bývania.

- V okrajovej juhozápadnej časti rozvoja výrobnéj zóny zriadiť komerčnú kompostáreň biodpadu z rastlinnej výroby, záhradkárskeho pestovateľov a záhrad pri rodinných domoch v obci - RV3
- Navrhovaný program rozvoja výrobných plôch je potrebné veľmi citlivo usmerňovať a riešiť so zreteľom na zachovanie charakteru vidieckeho sídla v poľnohospodárskej krajine a tiež krajinnno-ekologickej hodnoty širšieho priestoru.

### III.6.2 Poľnohospodárska výroba

Urbanistický návrh považuje poľnohospodársku výrobu naďalej za dôležitý hospodársky sektor v katastrálnom území obce a mikroregiónu.

Stanovené sú nasledovné koncepčné riešenia a odporúčania :

- Na kvalitnej poľnohospodárskej pôde zabezpečiť väčšiu intenzifikáciu rastlinnej výroby.
- Kvalitné trávnaté porasty katastrálneho územia obce v podmienkach mierne zvlneného krajinného prostredia využívať na pasenie dobytku a vo vytipovaných miestach je možnosť zriadiť potrebné vybavenie dočasného charakteru.
- V polyfunkčnom výrobnom areáli -PV1 riešiť v jeho časti poľnohospodársku výrobu, ktorá svojou prevádzkou nebude znehodnocovať životné prostredie kontaktných plôch bývania a občianskej vybavenosti.  
Pre elimináciu možných kolíznych dôsledkov sú stanovené regulatívy :
  - pri predpoklade využitia časti areálu na živočíšnu výrobu riešiť bioprogram chovu mladého alebo výkrmového hovädzieho dobytku v kapacite, ktorá si vyžaduje pásmo hygienickej ochrany PHO 150m, ktoré je prijateľné v kontakte okolitou obytňou zástavbou,
  - výsadby izolačnej zelene medzi jednotlivými prevádzkami vo vnútri areálu a po celom obvode areálu.
- Riešiť prevádzkový rozvoj firmy Trávniky, ktorá v západnej polohe za železničnou traťou zabezpečuje na poľnohospodárskej pôde výrobu a predaj trávnikov kobercov s vybavením :
  - administratívna časť s výstavnou a predajnou halou, hospodársky dvor techniky výroby.
- Na severnej strane Sokolskej ulici v polohe západne od trasy diaľnice D2 riešiť pestovateľský areál záhradníctva so súborom skleníkov, ktorý bude temperovaný s využitím slnečných kolektorov.

- Na poľnohospodárskej pôde v nadväznosti na zastavané územie, alebo v jeho širšom zázemí je odporúčané perspektívne sa orientovať na tradičné pestovanie zeleniny, ovocia a vinohradníctvo. Na výrobu zainteresovať okrem družstevného a farmárskeho spôsobu aj súkromne hospodáriacich roľníkov a miestnych záhradkárov s organizovaným výkupu a skladovania produkcie.

Na podporu pestovania zeleniny formou skleníkových hospodárstiev je navrhnutá možnosť využitia netradičných druhov energie – slnečnej, veternej, biotepla z kompostovania.

V prípade záujmu o ovocinársky program je navrhnuté riešiť aj príslušné technologické vybavenie na skladovanie, sušenie a konzervovanie zeleniny, ovocia, výrobu zeleninových a ovocných muštov tak, aby tento výrobný program bol aj príslušne finalizovaný do potravinárskych výrobkov.

V územnom pláne je pre rozvoj ovocných sádov, resp. vinohradov určená plocha od areálu - PV1 po lokalitu Martinková hurka a koridor diaľnice D2.

- Organizačne je regulatívom požadované, aby bol nadväzne na 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.
- V tvorbe územného plánu je sledovaný koncepčný princíp, že nová výstavba, ktorú nemožno umiestniť v zastavanom území obce, je orientovaná na plochy, ktoré sú z poľnohospodárskeho hľadiska menej hodnotné.

### **Hydromelioračná výstavba**

- Stanovený je organizačný regulatív, aby správca hydromelioračných zariadení v katastrálnom území obce zabezpečil na určených plochách pre ďalšiu poľnohospodársku výrobu účinnosť odvodňovacieho a zavlažovacieho systému, prietočnosť kanálov a pravidelnú údržbu.
- Závazným regulatívom je stanovené vypracovať pre jednotlivé rozvojové zóny spresňujúci ÚPD prípadne ÚPP. V tomto stupni ÚPD (UPP) budú zapracované podrobné informácie o vodných stavbách a v spolupráci s Hydromeliorácie š.p. 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 využívanie a starostlivosť o lesný pôdny fond platia opatrenia stanovené v Lesnom hospodárskom pláne SR ( platnosť 2007 – 2016 ).
- V území sú stanovené vyplývajúce organizačné regulatívy :
  - zabezpečiť obnovu emisne zaťažených porastov a porastov poškodených ťažbou,
  - zachovať a posilňovať systém miestnych ekosystémov.

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

- usmerňovať vývoj nepôvodnej vegetácie smerom k prírode bližšej štruktúre, najmä v ekologicky významnejších segmentoch krajiny
  - odstraňovanie nepôvodných topoľov v ekosystémoch vodných tokov,
  - postupná premena monokultúr na lesy s prirodzenejším druhovým zložením,
  - likvidácia ruderálnych porastov v extraviláne ,

- špecifickým problémom je neofytný druh *Phyllolaca americana*, ktorý expanduje 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 2.11 so systémom prvkov miestneho systému ekologickej stability do nového návrhu Lesného hospodárskeho plánu formou vegetačného posilnenia :
  - všetkých vyhlásených a navrhovaných chránených území a prvkov územného systému nadregionálnej a regionálnej ekologickej stability :
    - \* Chránená krajinná oblasť Záhorie v dvoch územne vymedzených celkoch : na juhozápadnej hranici katastra, západnej časti katastra a v severovýchodnej časti katastra,
    - \* Národná prírodná rezervácia Abrod, na juhozápadnej hranici katastra s plochou rezervácie mimo katastra obce,
    - \* Chránený areál Jazerinky, v západnej polohe katastra v naviazaní na cestu *III/1109*,
    - \* územia ochrany prírody európskeho významu v sieti NATURA 2000 – SKUEV 0117 Abrod (na hranici katastra s Veľkými Levármí), SKUEV 0166 Ciglát (k.ú. Závod, Moravský Sv.Ján),
    - \* navrhované Chránené vtáčie územie Záhorské Pomoravie,
    - \* provincionálne biocentrum PBC 1 Moravsko-Dyjský luh,
    - \* nadregionálne biocentrum NRBC 1 Abrod,
    - \* regionálne biocentrum RBC 1 Levárske lúky – Ciglát,
    - \* regionálny biokoridor RBK 1 prostredie Lakšárskeho potoka,
    - \* výhľadový návrh na vyhlásenie Národného parku Morava,
  - **navrhovaných biocentier miestneho významu**
    - \* MBC 1 Jazerinky - mokraďová zeleň a lesík,
    - \* MBC 2 Pri čistom jazere,
    - \* MBC 3 Za hlbokou mláskou,
    - \* MBC 4 Priečne,
    - \* *MBC 5 Pri plavisku*
  - **navrhovaných prvkov miestneho územného systému ekologickej stability.**

Poznámka : Základné regulatívy pre funkčné plochy a nadväzné urbanisticko-architektonické riešenie podrobnej zástavby územia výroby sú stanovené v kapitole III.9.

### III.6.4 Nerastné suroviny

V riešenom území katastra obce sú evidované ložiská a hospodársky využívané nerastné suroviny :

- Chránené ložiskové územia (CHLÚ) *s určeným* Dobývacím priestorom (DP), ktoré sú určené na *ochranu a využitie výhradného ložiska* ropy a zemného plynu *toho času* pre spoločnosť NAFTA a.s. v súlade s platným banským právom na území SR
  - CHLÚ a DP Závod,
  - CHLÚ a DP Studienka –Závod.



- *CHLÚ Lakšárska Nová Ves, ochrana výhradného ložiska lignitu*

V CHLÚ s určeným DP sa nachádzajú zariadenia vo vlastníctve NAFTA a.s., ktoré sú určené na *ochranu a využitie výhradného ložiska* zemného plynu, sondy a množstvo vysokotlakových plynovodných prípojok rôznych svetlostí a prevádzkovým tlakom, vrátane elektrických prípojok k sondám, na ktoré sa podľa zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vzťahujú ochranné a bezpečnostné pásma definované v §79 a §80 .

*V dobývacom priestore DP Závod organizácia Nafta a.s. dobýva výhradné ložisko ropy a zemného plynu s výskytom sírovodíka (tzv. kyslý plyn).*

- *CHLÚ Lakšárska Nová Ves je určené na ochranu výhradného ložiska lignitu, kde jeho ochranu zabezpečuje organizácia Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, Mlynská Dolina 1, Bratislava.*
- *Prieskumné územie (PÚ) „Bažantnica P16/02; ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia Nafta a.s. Bratislava s platnosťou do 14.05.2020 a prieskumné územie „Gbely P17/02; ; ropa a horľavý zemný plyn “ určené pre držiteľa prieskumného územia Nafta a.s. Bratislava s platnosťou do 21.05.2020.*
- *Podľa ustanovenia §18 a §19 banského zákona povolenie stavieb a zariadení v CHLÚ, ktoré nesúvisia s dobývaním výhradného ložiska, môže vydať príslušný orgán len na základe záväzného stanoviska Obvodného banského úradu v Bratislave..*

V rozvoji a prevádzke katastrálneho územia sú rešpektované všetky podmienky ochrany zariadení NAFTA a.s., ako aj bezpečnosti ľudí vyplývajúce zo zákona č.44/1988Zb. o ochrane a využívaní nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

#### **Ochrana poľnohospodárskej pôdy**

- 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.
- Organizačne riešiť úpravy technológie poľnohospodárskej veľkovýroby a zabezpečiť optimalizáciu využitia PPF
  - rozčlenenie veľkých honov sieťou poľných ciest a výsadbou vegetácie, dodržanie agrotechnických a agrochemických opatrení a pod.,
  - riešiť vhodný výber plodín s ohľadom na náročnosť na vlahu,
  - zabezpečiť systém prevlhčenia pôd a budovania vetrolamov,
  - zabezpečiť protieróznou ochranu pôdy,
  - v silne zamokrených polohách vyňať ornú pôdu z PPF a nechať ju zarásť vlhkomilnou vegetáciou, resp. previesť na TTP.

V rámci prerokovania návrhu ÚPN obce vydal Krajský pozemkový úrad v Bratislave stanovisko č.j. 270/259/2009-10 z dňa 12.03.2010, ktorým :

**I. udeľuje súhlas** s budúcim nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy pre stavebné zámery a iné zámery navrhované na poľnohospodárskej pôde na celkovú výmeru 44,519 ha (z toho 13,528 ha v zastavanom území obce ). Poľnohospodárska pôda zaradená do skupín kvality pôdy podľa BPEJ 1 (1,9940 ha), 3 (13,3090 ha),6 (2,1780 ha) a 7 (13,51 ha).

Súhlas sa udeľuje na lokality mimo zastavané územie obce pre funkčné využitie :

- bývanie – lokality č.2, 5, 6,11, 12, 13, 16, 17 – celková výmera 22,081 ha,
- občianska vybavenosť – lokality č.15, 19 – celková výmera 1,889 ha,

- šport a rekreácia – lokalita č.1 – celková výmera 1,000 ha,
- cintorín – lokalita č.23 – celková výmera 2,592 ha,
- komunikácie – lokality č. 8, 18, 24 – celková výmera 0,511 ha,
- priemyselná výroba - lokalita č.20 – celková výmera 1,987 ha,
- remeselná výroba – lokality č. 21, 22 – celková výmera 0,931 ha,

a v zastavanom území obce pre funkčné využitie :

- bývanie – lokality č. 3, 4, 7, 10, 14 – celková výmera 13,213 ha,
- priemyselná výroba – lokalita č. 9 – výmera 0,315 ha.

**II. súhlas sa udeľuje** za dodržania nasledovných podmienok vyplývajúcich zo zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovených zákonom o ochrane pôdy :

- a) odnímať poľnohospodársku pôdu len v nevyhnutných a v odôvodnenom rozsahu,
- b) nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, delení a drobením pozemkov, alebo vytváraním časti pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- c) zabezpečiť prístup na odňatím zneprístupnené hony poľnohospodárskej pôdy a to vybudovaním účelových poľných ciest,
- d) zabezpečiť vykonanie skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy v súlade s vyhláškou MP SR č.508/2004 Z.z.,
- e) poľnohospodársku pôdu použije investor pre nepoľnohospodárske účely len na základe právoplatného rozhodnutia podľa §17 zákona o ochrane pôdy, vydaného príslušným orgánom ochrany PPF,
- f) zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu až do termínu výstavby v súlade s §3 zákona,
- g) obstarávateľ územného plánu je povinný rešpektovať súhlas, resp. nesúhlas KPÚ a v súlade so súhlasom, resp. nesúhlasom upraviť, prepracovať príslušné časti ÚPD.

### **Odôvodnenie**

Pri udeľovaní súhlasu pre lokality č. 11,12, 13, 15, 16 pre funkčné plochy bývania a občiansku vybavenosť, ktoré sa nachádzajú z časti aj na pôdach osobitne chránených „zákonom o ochrane pôdy“, orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy bral do úvahy skutočnosť, že územie s poľnohospodárskou pôdou zaradenou do skupín 5, 7 sa nachádzajú v dobývacom priestore spoločnosti Nafta, a.s.. V tomto dobývacom priestore sa nachádzajú sondy a vysokotlakové plynovody s ochrannými a bezpečnostnými pásmami a nie je možné toto územie využiť pre stavebné účely.

Pre lokalitu č. 25 s funkciou priemyselná výroba nebol zatiaľ udelený súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím vzhľadom k tomu, že s výstavbou sa uvažuje až v časovej etape II-III. Krajský pozemkový úrad nevyklučuje udelenie dodatočného súhlasu na túto lokalitu.

### **Ochrana lesných pozemkov**

Pre ochranu lesných pozemkov platia opatrenia stanovené v záväzných dokumentoch Lesný hospodársky plán 2007 – 2016 a ÚPN VÚC Bratislavský kraj, z ktorých sú aplikované regulatívy :

- Konceptne je potrebné zachovať a posilňovať pôvodné ekosystémy regiónu a podporovať návrat autochónnych drevín.
- Zabezpečiť revitalizáciu biokoridorových drevín pozdĺž tokov riek a kanálov – zakladanie a doplňovanie brehových porastov pôvodnými drevinami, postupná eliminácia šľachtených topoľov a agátu, zlepšiť životné podmienky pre ryby a druhy živočíchov. Uprednostniť revitalizáciu regionálnych biokoridorov.
- Pre prípravu nového Lesného hospodárskeho plánu stanoviť regulatívy ochranných opatrení na zachovanie a tvorbu lesných komplexov v katastrálnom území obce.
- Do LHP zapojiť sieť biokoridorov, zakladanie a doplnenie brehových porastov pôvodnými drevinami.

- Riešiť rozšírenie kategórie ochranných lesov s príslušným systémom starostlivosti.

Pri riešení ÚPN je v zmysle §5 ods.1 zákona č.326/2005 Z.z.. o lesoch, v znení neskorších predpisov, zohľadnená spoločenská ochrana lesných pozemkov a lesných porastov, navrhnuté riešenie, ktoré je z hľadiska ochrany lesných pozemkov, lesných porastov, ako aj ostatných spoločenských záujmov najvhodnejšie.

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

#### III.7.1 Železničná doprava

- Do riešenia je z ÚPN R Bratislavského kraja prebratý stanovený multimodálny koridor trasy železnice v dopravnej sieti podľa európskych dohôd (AGC, AGTC) Bratislava - Brno.
- V rámci pripravovanej akcie „Modernizácia železničnej trate Bratislava - Kúty pre rýchlosť 160 km/hod“ riešiť mimourovňové križovanie cesty ~~III/00250~~ III/1109 so železničnou traťou č.126 formou cestného nadjazdu, ktorého súčasťou je aj peší a cyklistický chodník.
- Riešiť stavbu novej železničnej stanice pre bezkolízny prístup cestujúcich v polohe súčasného priechodu a voľnej plochy zo strany zástavby obce (pri súčasnom objekte pohostinstva) s jednostranným nástupišťom k osobným vlakom a príslušným urbanistickým dotvorením priestoru pred stanicou.  
Riešiť v areáli novej železničnej stanice príslušné občianske vybavenie aj pre okolitú zástavbu obce
- V súvislosti s pripravovaným regionálnym programom výstavby priemyselného parku Veľké Leváre súbežne s jeho realizáciou očakávať, že osobná železničná doprava dostane v priestore Bratislava - Malacky - Kúty iné prevádzkové parametre po zavedení systému rýchlej prímestskej - medzimestskej železničnej dopravy.
- Riešiť ochranné protihlukové opatrenia od zdroja prevádzky železničnej trate pre dotknutú obytnú zónu typu „protihlukové technické bariéry s izolačnou bariérovou zeleňou“.
- *Železničná trať č.126 patrí do koridoru Orient/východné Stredomorie, ktorý je súčasťou základnej siete TEN-T (Trans-European Transport Network, tzv. Transeurópska dopravná sieť).*

#### III.7.2 Cestná doprava

##### Vonkajšia tranzitná cestná doprava

- V súlade s ÚPN R Bratislavského kraja sú prebraté funkčné triedy cestnej siete :
  - diaľnica D2 plní funkciu medzinárodného cestného ťahu E 65 a funkčnej triedy rýchlostnej komunikácie v regióne
  - *diaľnica D2 patrí do koridoru Orient/východné Stredomorie, ktorý je súčasťou základnej siete TEN-T (Trans-European Transport Network, tzv. Transeurópska dopravná sieť).*
  - štátna cesta I/2 plní regionálnu funkčnú triedu hlavnej zbernej komunikácie,
  - prieťahy ciest regionálneho významu III/1109, III/1100 a III/1169 tvoria miestnu funkčnú kostru funkcie B3 zberné komunikácie.
- Cestu I/2 riešiť v rámci regiónu s parametrami C 9,5/80.
- Cesty III. triedy homogenizovať v extraviláne na kategóriu C 7,5/90 v zastavanom území obce ponechať kategórie C 7,5/50, vo výhlade adekvátne miestnej zbernej MZ 8/50.
- Zapracovaný je pripravovaný študijný návrh Národnej diaľničnej spoločnosti Bratislava na doplnenie križovatky Veľké Leváre, ktorá bude zabezpečovať dopravné prepojenie

diaľnice D2 s obcami Veľké Leváre, Malé Leváre, Závod, Moravský Sv.Ján, Sekule, Gajary ;

- prepojenie diaľnice D2 s cestou I/2 je navrhované prostredníctvom diaľničného privádzača dĺžky cca 2,8km mimo obce Veľké Leváre.

- V súvislosti s realizáciou diaľničnej križovatky Veľké Leváre sa zmení aj celé súčasné ťažisko hlavnej dopravnej prístupnosti cestnou dopravou v tejto časti regiónu. Výrazne sa zvýši dopravná záťaž tranzitu cez obec na regionálnej ceste *III/1100* hlavne pre osobnú a nákladnú dopravu v prepojení sídelnej štruktúry severne a východne od katastra Závodu - Moravský Svätý Ján, Borsky Svätý Jur, Lakšárska Nová Ves, Studienka atď., nakoľko ďalšia diaľničná križovatka je až v Kútoch.

Na túto vývojovú skutočnosť je potrebné riešiť príslušné opatrenia v prevádzke cesty *III/1100* v katastrálnom území obce Závod a hlavne v priebehu tejto cesty cez jej zastavané územie.

- Riešiť prevádzkové skvalitnenie súčasného diaľničného oddychového miesta Závod v smere úseku Malacky – Kúty v časti ponuky kvalitnej hygienickej vybavenosti, informácií, obchodu, drobnej oddychovej architektúry a detského zábavného kúta v prírodnom prostredí.
- Riešiť obdobné diaľničné vybavenie informácií, obchodu, hygienickej vybavenosti a aj s ponukou kvalitného občerstvenia so stravovaním, detského zábavného kúta, na druhom smere diaľnice v mieste už realizovaného oddychového miesta Kúty – Malacky.
- Riešiť prestavbu križovatky ciest I/2 a *III/1109* na stykovú so strednými odbočovacími pruhmi smerovo vystriedanými s cieľom spomalenia rýchlosti na 60 km/hod. pre zvýšenie bezpečnosti, plynulosti a bezkolíznosti premávky.
- Riešiť ochranné protihlukové opatrenia od zdroja prevádzky diaľnice D2 pre dotknutú obytnú zónu typu „protihlukové technické bariéry s izolačnou bariérovou zeleňou“.
- Riešiť výstavbu mimoúrovňového mostného priechodu cesty *III/1109* cez železničnú trať ako vyvolaná investícia súvisiaca s programom zvýšenia prepravnej rýchlosti na hlavnom železničnom ťahu na 160km s príslušnými bezpečnostnými opatreniami jej prevádzky.

#### **Vnútoraná zberná a obslužná komunikačná sieť**

- V ÚPN riešiť nové križovatky ciest *III/1109*, *III/1100*, *III/1169* v centre obce formou okružnej križovatky ako súčasť tvorby kvalitného prostredia obecného námestia.
- Riešiť návrh dopravného režimu skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu ciest *III/1100*, *III/1109* cez zastavané územie obce tvorbou stredových ostrovčekov a značení pri priechodoch chodcov, deliacich pásov zelene medzi vozovkami, pešími chodníkmi a zástavbou domov.
- V južnej vstupnej polohe zastavaného územia obce riešiť na ceste *III/1100* dopravne vyhovujúcu križovatku s nadväzným organizačným obmedzením rýchlosti v celom prieťahu zastavaným územím obce.
- Riešiť úpravu dopravného režimu na Sokolskej ulici *III/1109* pri Kultúrnom dome a Základnej škole v rámci tvorby druhého námestia obce.
- V centrálnom priestore obce vytvoriť bezpečnostné podmienky pre voľný pohyb chodcov a cyklistov výrazným obmedzením automobilovej dopravy. Vo vymedzenom priestore Štúrovej ulice a Sokolskej ulice riešiť zníženie dopravnej funkcie MK na B3 – bulvár, spoločenská, prechádzková ulica, dočasne v kategórii C 7,5/30, vo výhlade MZ 8/40 so želanou rýchlosťou  $v=40$  km/hod., s jazdnými pruhmi 3,0m, s obojstrannými chodníkmi, a vodorovne značenými priechodmi.
- *Dopravnú prístupnosť rozvojových obytných zón riešiť pripojením na miestnu sieť obslužných komunikácií.*

- *V prípade dopravného napojenia nových lokalít na cesty III .triedy je potrebné v stupni projektovej dokumentácie doložiť dopravno-kapacitné posúdenie križovatiek.*
- V rozvojových zónach rodinného bývania riešiť miestne komunikácie:
  - s funkciou C2 – obslužnou spojovacou s obojstranným chodníkom pre peších, pri rešpektovaní šírky dopravného (uličného) priestoru min.12m,
  - s funkciou C3 – obslužnou prístupovou obojsmernou, s min. jednostranným chodníkom pre peších, s dodržaním šírky dopravného (uličného) priestoru min. 10,0m,
  - s funkciou D1 – obytná ulica, pri dodržaní šírky dopravného (uličného) priestoru min 8,0m,
- *Pre všetky navrhované, upravované, resp. rekonštruované miestne komunikácie zabezpečiť odvedenie zachytených povrchových vôd do recipientu – miestnych vodných tokov len cez odlučovače ropných látok s hodnotou NEL na vyústení do 0,1mg/l. Odvádzanie vôd systémom vsakovacích zariadení a trativodov je vzhľadom na hydrologické pomery v území obce Závod potrebné preveriť hydrogeologickým posúdením.*
- Prevádzkový vývoj obce si vyžaduje nové kvalitatívne riešenie plôch statickej dopravy v centre obce a peších chodníkov s verejným osvetlením na všetkých komunikáciách obytnej zóny.
- Riešiť vhodné krajinné vyhlídkové lokality pri cestách v označených miestach s parkovaním a príslušným rekreačno-oddychovým a informačným vybavením.

### III.7.3 Pešia a cyklistická doprava

---

- V centrálnom priestore obce na rozšírenej ploche medzi ulicami Štúrova a Družstevná riešiť obecné námestie s pešou zhromažďovacou plochou, súborom občianskej vybavenosti obchodov, služieb, kultúry, gastronómie. Spolu s ďalšou architektúrou exteriéru, doplnením verejnej zelene, parkoviskami, odstránením zistených bodových závad a informatikou sa navrhuje vytvoriť génus loci skľudneného centra obce.
- V časti zástavby medzi Kultúrnym domom, areálom Základnej školy, objektom stravovania a ubytovania a navrhovanou dostavbou centrálnej občianskej vybavenosti OV2 riešiť ďalšie námestie s pešou zhromažďovacou plochou.
- Tieto ťažiskové body pešej prevádzky v obci riešiť ako prepojenie so skľudneným priestorom s funkciou **D1** - obytná ulica, kde je režim prednostného pohybu peších.
- Družstevnú ulicu riešiť s funkciou D1 obytná ulica, kde je režim prednostného pohybu peších.
- Tretie pešie námestie riešiť v severnej polohe spolu s vybavenosťou terminalu autobusovej dopravy - OV4,
- Ďalší peší a oddychový priestor riešiť na Sokolskej ulici pri vstupe do areálu areálu nového cintorína - OV7 a areálu Záhradníctva - OV8
- V rámci riešenia skvalitnenia prevádzky priestoru hlavnej Štúrovej ulice obce, ktorú tvorí priebežná cesta *III/1100* riešiť pozdĺž vozovky pásy zelene obojstranne, resp. jednostranné pešie chodníky, ktoré v priechode do extravilánu prechádzajú vo voľnom vedení jednostranne s funkciou **D2** smerom - do obce Veľké Leváre  
- do obce Moravský Sv.Ján
- *Územím obce Závod vedie medzinárodná cyklotrasa siete EuroVelo 13 – cesta Železnej opony (ICT) (EV-13) – hraničný priechod Jarovce/Kitsee – Petržalka – Most Lafranconi – Devín – Devínska Nová Ves – Vysoká pri Morave – Záhorská Ves/Angern (/A) – Suchohrad – Gajary – Malé Leváre – Závod, hranica BSK*

- *Územím obce Závod vedie národná cyklotrasa – Záhorácká cyklotrasa (024): Devín – Devínske jazero – Zohor – Láb – Malacky - Gajary – Veľké Leváre – Závod – hranica BSK (v k.ú. Závod vedená po ceste III/1100)*
- Pozdĺž cesty *III/1169* riešiť v smere do osady Tomky jednostranný cyklistický chodník **D2** spolu s pešou turistikou.
- Pozdĺž cesty *III/1109* riešiť v smere *k medzinárodnej cyklotrase siete Eurovelo 13 a s pokračovaním* k rieke Morava jednostranný cyklistický chodník **D2** spolu s pešou turistikou.
- Vo východnej polohe od navrhovaného okraja zástavby obce riešiť prepojavaciu obslužnú a rekreačnú komunikáciu do osady Šišulákov mlyn, ktorá bude plniť aj funkciu D2 - regionálnej cyklotrasy a pešej turistiky,
- *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.*
- Samostatné chodníky **D3** dopĺňajú komunikačnú sieť obce s riešenými úpravami parametrov aj pre prístupy vozidiel a s riešenými vstupmi na pozemky rodinnej zástavby.
- Riešiť peší chodník od obce – Puškinová ul. k oddychovému miestu na diaľnici D2 v smere Bratislava – Kúty,

Všetky pešie chodníky a verejné pešie priestory riešiť s príslušným :

- odvodnením podľa miestnych podmienok,
- verejným osvetlením.

#### III.7.4 Parkovanie a odstavovanie vozidiel

---

- Riešiť parkoviská a manipulačné plochy pred zariadeniami občianskej vybavenosti v príslušnej kvalite povrchov a dopravných pomeroch :
  - P1 - pri obecnom námestí pri súbore občianskej vybavenosti -OV1,
  - P2 - pri súbore občianskej vybavenosti -OV2,
  - P3 - pri Kultúrnom dome, Obecnom úrade a Základnej škole,
  - P4 - pri športovom areáli -Š1,
  - P5 – na Sokolskej ulici pri vstupe do nového cintorína -OV7,
  - P6 - na Sokolskej ulici pri vybavenosti novej železničnej stanice -OV9,
  - P7 - pri vstupe do polyfunkčného výrobného areálu PV1,
  - P8 - pri združenej administratíve podnikateľov a občianskej vybavenosti -OV6,
  - P9 - pri areáli občianskej vybavenosti -OV5
  - P10 - pri starom cintoríne a terminale autobusovej dopravy -OV4,
  - P11 - na ceste *III/1100* pri vstupe do areálu firmy Damonax -V6.
- Nové lokality výroby a služieb riešiť s parkovaním v areáloch a dvoroch, mimo verejných priestorov ulíc.
- Parkovanie a odstavovanie vozidiel bývajúcich riešiť v súlade *s platnými normami STN* :
  - v rodinných domoch výhradne na plochách ich pozemkov *s umiestnením min. 3 parkovacích miest vrátane garáže na 1 rodinný dom, z toho 1 parkovacie miesto musí byť verejne prístupné,* alebo na spoločných parkoviskách,
  - v bytových domoch na ich pozemkoch formou spoločných parkovísk a v sústredených garážach, *s min. 2 parkovacími miestami pre 1 byt,*
- Samostatnú obytno-výrobnú osadu Priečne riešiť s vlastnými prevádzkovými parkoviskami v rámci uzavretého areálu.

- V južnej polohe výrobnjej zóny obce riešiť v rámci areálu výroby V3 prevádzkový areál pre miestnych autoprepravcov s vybavenosťou ; realizáciou tohto areálu bude vylúčené svojvoľné parkovanie nákladných aut a kamiónov v uličnej zástavbe obce.
- V katastrálnom území obce na diaľnici D2 riešiť prevádzku obojstranných oddychových parkovísk s vybavenosťou.

### **III.7.5 Systém hromadnej dopravy a napojenie riešeného územia**

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

- autobusovej dopravy linkami SAD
  - osobnej železničnej dopravy na trati ŽSR
- s nasledovnými rozvojovými návrhmi :
- kompletovanie prevádzky terminálu autobusovej dopravy na križovatke ulíc Štúrova, Gaštanová s odporúčaným vybavením,
  - skvalitnenie prostredia a prevádzky zastávok linkových spojov autobusovej dopravy s jednotnými typmi prístreškov,
  - z hľadiska zlepšenia dostupnosti zriadiť zastávky pri Kultúrnom dome a na ceste *III/1100* pri vstupe do sídla od Veľkých Levárov
  - výstavby novej železničnej stanice zo strany zástavby obce s odporúčaným vybavením.

V prevádzkovom vývoji regiónu Záhoria riešiť na železničnej trati systém rýchlej prímestskej dopravy Bratislava – Malacky – Kúty v režime integrovanej dopravy aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy.

### **III.7.6 Eliminácie nadmerného hluku vyplývajúceho z riešenia dopravy**

Nadmerný hluk zo súčasnej dopravnej prevádzky riešiť v kontaktných častiach zástavby bývania obce formou :

- pri hlavnom železničnom ťahu č. 110 Bratislava – Kúty v obvode železničnej stanice jednostrannými stenovými bariérami so zeleňou,
- pri ťahu diaľnice D2 obojstrannými stenovými bariérami a izolačnými pásmi drevinovej zelene,
- dopravného režimu skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu ciest *III/1100* a *III/1109* cez zastavané územie obce tvorbou spomaľovacích stredových ostrovčekov a značení pri priechodoch chodcov, deliacich pásov zelene medzi vozovkami, pešími chodníkmi a zástavbou domov.

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

### **III.8.1 Vodné hospodárstvo**

#### **Zásobovanie pitnou vodou**

- Súčasný zdroj pitnej vody obce je z hľadiska výdatnosti a kvality pitnej vody neperspektívny.

Na základe toho riešiť napojenie celého systému zásobovania obce na novorealizovaný skupinový vodovod Malacky – Kúty, ktorý prenáša kvalitnú pitnú vodu zo zdroja Podunajská nížina.

- *Požiadavky* na zásobovanie pitnou vodou riešiť 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 napojiť na verejný obecný vodovod.
- Samostatné urbanizované lokality Šišulákov mlyn a Priečne sú riešené aj v ďalšom období formou zásobované pitnou vodou z vlastných zdrojov studní.

### Zásobovanie úžitkovou vodou

- V nadväznosti na postup napojenia všetkých prevádzkových objektov na obecný vodovod pitnej vody je možné využívať vybudované individuálne studne ako zdroje úžitkovej vody.
- Po realizácii koncepčného programu napojenia obce na skupinový vodovod Malacky - Kúty s prevodom kvalitnej pitnej vody z Podunajskej nížiny, bude možné využiť obecný zdroj vody a celú technologickú linku spracovania tejto vody na úžitkové potreby pre všetky hospodárske subjekty a vlastníkov nehnuteľností podľa ich potreby formou výstavby samostatných rozvodov.

### Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

- Regulatívom je stanovené zabezpečiť komplexné odkanalizovanie všetkých súčasných a navrhovaných prevádzkových objektov v obci do spoločnej ČOV Gajary. Realizácia regulatívu zlepší stav životného prostredia celej oblasti a zvýši úroveň trvalého bývania v obci na štandard moderného vidieckeho sídla.
- V obci riešiť delenú kanalizáciu na splaškovú a dažďovú s gravitačným systémom.
- Odkanalizovanie samostatných urbanizovaných lokalít Priečne, Šišulákov mlyn je navrhnuté do lokálnych malých ČOV.

### Odvádzanie dažďových vôd

- V obci nie je vybudovaná delená kanalizácia pre splaškové a dažďové vody. *Vzhľadom na hydrologické pomery je potrebné dobudovať v obci samostatnú sústavu dažďovej kanalizácie a odvedenie povrchových vôd do recipientu.* Dažďové vody zo striech objektov a pozemkov zástavby obce riešiť odvedením a vsakovaním do trávnatých plôch záhradných častí zástavby, plôch trávnikov verejnej a vyhradenej zelene, resp. *zachytávaním v umelo vybudovaných nádržiach alebo jazierkach* a využiť *späť na polievanie počas vegetačného obdobia*, resp. do čiastočne vybudovanej dažďovej kanalizácie v zástavbe novej časti obce *s odvedením vôd do recipientu.*
- *Novú výstavbu v rozvojových zónach podmieniť výstavbou komplexnej dažďovej kanalizácie.*
- Dažďové vody zo spevnených komunikácií a parkovacích plôch riešiť odvádzaním do rigolov pri cestách s odspádaním do miestnych potokov. Veľké parkovacie a manipulačné plochy výroby budú odkanalizované cez odlučovače ropných látok *s odvedením do miestnych vodných tokov s hodnotou NEL na vyústení do 0,1mg/l.*

### Prevádzka vodných tokov a vodohospodárskych zariadení

- Riešiť systémovú úpravu tokov potokov a kanálov v celej dĺžke, ktorá preteká obcou s cieľom ich zapojenia do urbánnej štruktúry zástavby a tvorby kvalitného obytného prostredia ulíc.
- Riešiť systémovú ochranu a posilnenie prírodného prostredia pri toku Porec, ktorý má funkciu biokoridoru miestneho významu.



- Riešiť regulatív pre tvorbu opatrení na skvalitnenie prostredia a stavu a čistoty vôd tokov všetkých potokov v katastrálnom území obce s opatreniami na zabezpečenie ich prietochnosti a čistoty.
- Riešiť program na obnovu časti pôvodných vodných plôch – mokradí v extraviláne obce a ich zapojenia do štruktúry miestnych krajinných atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít.
- Riešiť 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.
- V zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách rešpektovať pri vodných tokoch a melioračných kanáloch obojstranný 5 m pobrežný pozemok od brehovej čiary, 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.

### III.8.2 Energetika a energetické zariadenia

---

#### Zásobovanie elektrickou energiou

- Pre zásobovanie novej zástavby elektrickou energiou bude treba pre dodávku zvýšeného elektrického príkonu rekonštruovať niektoré existujúce trafostanice s výmenou ich transformátorov za výkonovo väčšie, pre zásobovanie a skvalitnenie dodávky elektrickej energie do centra obce a v nových lokalitách postaviť nové trafostanice.
- *Nové a rekonštruované trafostanice sa požaduje riešiť ako kioskové.*
- *NN vedenia v zastavanom území obce a novonavrhané rozvody NN riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním, z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky elektrickej energie.*
- *Dodržiavať ochranné pásmo elektrického vzdušného a zemného káblového vedenia VN 22kV v zmysle zákona č.251/2012 Z.z., manipulačný priestor od podperných bodov 1m a neporušenie ich stability. Meracie zariadenia a rozvádzače riešiť na verejne prístupnom mieste.*
- Navrhovaná občianska vybavenosť sa nachádza najmä v centrálnej časti obce a v rámci uličnej zástavby celej obce. Konceptia zásobovania elektrickou energiou predpokladá s celoplošným zvýšením výkonového zaťaženia, ktoré bude pokryté z existujúcich trafostaníc, prípadnou výmenou transformátorov za vyššie inštalované výkony. Zvýšenie el. odberu obce vplyvom novej a rekonštruovanej občianskej vybavenosti a drobnej rozptýlenej remeselnej výroby sa uvažuje cca 25% príkonu bývania.
- Priemyselná a komunálna výroba, skladové hospodárstvo :
  - drobná remeselná výroba pri rodinných domoch bude zásobovaná z el. rozvodov, zásobujúcich obec,
  - priemyselné a skladové areály sa predpokladajú riešiť nezávisle na technickej infraštruktúre obce, v spolupráci ich investorov, resp. prevádzkovateľov so ZSE.

#### Zásobovanie zemným plynom

Rozvoj obce riešiť s komplexnou plynifikáciou všetkých prevádzkových objektov, *prítom rešpektovať existujúci systém zásobovania obce plynom.*

Jednotlivé novonavrhované objekty napojiť z navrhovaných potrubných rozvodov. DN150,100, 80 resp. z RS1200 /miestneho významu/ trasovaných vo verejných komunikáciách.

Pred každým plynofikovaným objektom resp. odberným miestom sa vybuduje samostatná plynová prípojka, ktorá bude vyvedená do prístrešku v ktorom sa umiestni meracie a regulačné zariadenie. Pred prístreškom 1,0m sa osadí uzatváracia armatúra /HUP/ príslušnej dimenzie.

*Pri budovaní jednotlivých obytných súborov je potrebné plne rešpektovať plynárenské zariadenia, ich ochranné a bezpečnostné pásma, ako i stanoviská ich prevádzkovateľov k jednotlivým obytným súborom.*

*Navrhované obytné súbory riešené Zmenami a doplnkami č.1 plynofikovať pripojením na súčasnú plynovodnú sieť obce predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.*

*Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia riešiť v rámci spracovania projektovej dokumentácie a v spolupráci s prevádzkovateľom plynovodnej siete.*

### **Zásobovanie teplom**

- Návrh teplofikácie predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, resp. súbory vybavenosti.
- Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby nie je vhodné aplikovať centrálné zásobovanie teplom. Zásobovanie teplom pre nové aktivity v území je vhodné riešiť individuálnymi zdrojmi tepla s výkonom do 1 MW na báze zemného plynu.
- Je navrhnuté vývojovo uplatniť progresívny technologický program využitia *obnoviteľných zdrojov* energie na riešenie teplofikácie objektov bývania, občianskej vybavenosti a cestovného ruchu *a prípravu teplej vody* formou strešných a blokových kolektorov *a tiež k fungovaniu systému ochladzovania budov* v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.  
Je potrebné uplatniť progresívne formy projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky *a energeticky pasívnych domov*.
- V rámci navrhovanej skládky a kompostárne bioodpadu po zhodnotení technologickej vhodnosti riešiť centrum na energetické využitie biomasy.

### **III.8.3 Elektronická komunikačná sieť a zariadenia**

Riešené územie obce predstavuje lokalitu začlenenú z hľadiska verejnej elektronickej komunikačnej siete do atrakčného obvodu ATÚ Závod, kde je nainštalovaná digitálna RDLÚ s kapacitou 450 Pp a ktorá je prepojená s nadriadenou ATÚ v Malackách a spojená so susednými obcami Veľké a Malé Leváre a Moravský Ján pomocou diaľkových a spojovacích telekomunikačných káblov.

Pre rozvojový program územného plánu je kapacita ústredne nedostatočná a jej technológia musí byť rekonštruovaná na požiadavky územného plánu.

Elektronická komunikačná sieť v obci Závod je realizovaná z ATÚ kombinovaným systémom. Hlavné telefónne rozvody sú realizované zemnými úložnými káblami typu TCEPKFLE a rozvody k jednotlivým účastníkom telekomunikačnej siete sú realizované z telefónnych stĺpov závesnými káblami typu TCEKES.

Vybudovaná elektronická komunikačná sieť je kapacitne pre predkladaný územný plán nedostatočná.

- Navrhnutá je výstavba súborov bytových jednotiek, občianskej vybavenosti a výroby. Z tohto návrhu vyplýva koncepcia budovania elektronickej komunikačnej infraštruktúry pre zabezpečenie všetkých požiadaviek na telekomunikačné služby.

Z ATÚ Závod, ktorá bude vybavená novou modernou technológiou spĺňajúcou požiadavky na pripojenie moderných telekomunikačných služieb ako internet, prenos dát, prenos televízneho signálu, ISDN a podobne, bude potrebné vybudovať primárnu miestnu telekomunikačnú sieť pomocou prípojných metalických káblov typu TCEPKPFLE, ktoré budú vedené vo výkope do miesta výstavby riešených lokalít. Návazne bude potrebné vybudovať sekundárnu telekomunikačnú sieť káblami TCEPKPFLE príslušnej dimenzie k jednotlivým účastníkom v riešených lokalitách. Do hlavných trás primárnej a sekundárnej siete budú priložené rúrky HDPE 40/33 pre perspektívnu možnosť pripojenia optickej prístupovej siete.

- *Rešpektovať existujúce telekomunikačné vedenia a zariadenia, dátové siete, prenosové zariadenia vrátane ochranných pásiem.*
- *V navrhovaných obytných súboroch a zónach sídla riešiť príslušnú kapacitu pevnej telefónnej siete a dátových sietí systémom káblových rozvodov.*

### Televízia

- Káblové rozvody pre televíziu riešiť pre lokality výstavby domov a bytov. Možnosti riešenia rozvodov televízneho signálu :
  1. V častiach obce kde je zavedený rozvod káblovej televízie, bude realizovaná káblová 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 rozšíriť 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 riešiť rozvody zemnými káblami a týmto spôsobom zakáblovania budú postupne nahradené všetky súčasné nadzemné rozvody na stĺpoch.

## III.9 Základné regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické riešenie súborov objektov v obci

### Spoločný regulatív pre všetky rozvojové funkcie územného plánu obce

- Regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické, dopravné technické a krajinno-sadovnicke riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania nadväzných podrobnejších riešení vo forme UPP alebo UPN (územnoplánovacích podkladov – urbanistických štúdií, alebo územných plánov zón).

### Základné 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 – *vymedzený opozitnými uličnými hranicami pozemkov*, šírka priestoru minimálne – 11m,
  - v uličnom priestore minimálne jednostranný peší chodník,
  - minimálna šírka pešieho chodníka – *podľa platnej STN*
  - v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene min. šírka 2m.
  - všetky rozvody elektrickej energie, verejného osvetlenia, telekomunikácií riešiť len uložením zemných káblov v uličnom priestore mimo vozovky,
  - stavebná čiara – min.5m od uličnej čiary - (presnejšia definícia vyplynie z podrobného riešenia urbanistickej štúdie, resp. ÚPN zóny.
- **Plošné regulatívy**
    - pozemky pre individuálne rodinné domy - *min. 550m<sup>2</sup>*,
    - pozemky pre rodinné dvojdomy - *min. 400m<sup>2</sup>*
    - pozemky pre radové rodinné domy - *min. 300 m<sup>2</sup>*.
  - **Zastavovacie regulatívy**
    - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru .
    - *koeficient zastavanosti územia z plochy stavebného pozemku ,*
      - \* *koeficient zastavanosti je 0,30 pre pozemky s výmerou od 550m<sup>2</sup> do 650m<sup>2</sup>*
      - \* *koeficient zastavanosti je 0,28 pre pozemky s výmerou nad 650m<sup>2</sup>*
    - *index podlažných plôch je 0,45 pre pozemky s výmerou do 650m<sup>2</sup>*
    - *index podlažných plôch je 0,56 pre pozemky s výmerou nad 650m<sup>2</sup>*
- Ozelenenie pozemkov*
- *minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer zelených plôch k celkovej ploche pozemku x 100) je*
    - \* *pre pozemky do 650 m<sup>2</sup> je 45%,*
    - \* *pre pozemky do 800 m<sup>2</sup> je 50%,*
    - \* *pre pozemky nad 800m<sup>2</sup> je 60 %.*
  - *minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku pre polyfunkčný a bytový dom (pomer zelených plôch k celkovej ploche pozemku x 100) je 40%*
- Odstupy stavieb - v zmysle vyhlášky č. 532/2002 v platnom znení*
- *konfiguráciu a usporiadanie budov navrhnuť tak, aby mali vyhovujúce svetelné podmienky (denné osvetlenie, preslnenie)*
  - *vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov min.2m,*
  - *vzdialenosť medzi rodinnými domami min. 4,0m ak nie sú v priľahlých častiach stien okná obytných miestností,*
  - *vzdialenosť medzi rodinnými domami min. 7,5m ak sú v priľahlých častiach stien okná obytných miestností.*
- **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, *stanové*
    - bytové domy - sedlové so štítom, valbové,
  - **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 80 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,
- 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 exteriéru pozemku bez ohrozenia svetlo-technických podmienok susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
  - neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr,

### Základné 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 k vchodu, miesta parkoviska, miesta na prístrešok kontajnerov komunálnych odpadkov, vymedzenie plochy vyhradenej zelene
- **Výška zástavby**
  - maximálne 3 nadzemné podlažia.
- **Typy striech**
  - sedlové so štítom, valbové, ploché, *nehorizontálne konštrukcie striech.*
- **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.

### Základné 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.
- Vylúčená je výstavba nových stavieb rekreačných chat.
- Rodinné penzióny s limitom – 2 nadzemné podlažia bez podkrovia. ( architektonické regulatívy totožné ako pre funkciu bývania ).

## Základné regulatívy pre nadväzné riešenie vybavenosti výroby

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

### 2.10 Regulatívy starostlivosti o prvky životného prostredia

#### Ochrana čistoty ovzdušia

- Návrhom dopravných opatrení riešiť obmedzenie dopadov exhalátov z automobilovej dopravy na životné prostredie obce,
- Riešiť komplexnú plynofikáciu 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 s progresívnymi technológiami nízkoenergetických a pasívnych budov.
- Je stanovený regulatív pre prijatie nariadenie 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 malovýroby a služby, ktoré by znečisťovali ovzdušie ;  
pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom je vytvorená ponuková plocha RV1, resp. iné rozvojové plochy výroby na premiestnenie prevádzok.
- *Eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby na rozvojové obytné územia v dotyku s obrábanou ornou pôdou, zabezpečením formovania záhradných častí s výsadbou ovocných stromov a úžitkových krovín s funkciou pozvoľného prechodu do poľnohospodárskej krajiny.*
- *Rešpektovať ustanovenia zákona č.137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, vrátane súvisiacich vyhlášok.*

#### Ochrana proti hluku

- Návrhom dopravných opatrení a priestorových úprav koridorov hlavných ulíc obce – ciest *III/1100* a *III/1109* riešiť 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.
- Riešiť podľa ÚPN protihlukové zariadenia pre obmedzenie dopadov hluku z tranzitnej železničnej a automobilovej dopravy – železničná trať č.110, diaľnica D2, na životné prostredie obce, hlavne v kontakte dopravných trás s bytovou zástavbou

- Riešiť samostatné areály miestnej remeselnej výroby a priemyselnej výroby, , ktoré sú situované tak, aby hlukom prevádzok nebolo ohrozované životné prostredie obytnej funkcie obce.
- 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 služieb *a sídla firiem*, ktoré by hlukom, *vibráciami, prašnosťou* znehodnocovali životné prostredie.

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.

- *Pri realizácii rozvoja územia je potrebné :*
  - *zohľadňovať pôsobenie hluku z dopravy, zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k ťažiskovým cestným komunikáciám a dráhe (trať č.126) vrátane dopravy na nich a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia tak, aby bola zabezpečená ochrana obyvateľov a ich prostredia pred nadmerným hlukom v súlade s prípustnými hodnotami ustanovenými vyhláškou MZ SR č.549/2007 a vyhláškou MZ SR č.237/2009 Z.z., ktorou sa dopĺňa a mení vyššie uvedená vyhláška.*
- *Pri lokalizácii novej výstavby najmä bývania sa v období do vypracovania špecializovaných hlukových štúdií riadiť vyhláškou MZ SR č.549/2007 Z.z., a vyhláškou č.237/2009 Z.z., ktorými sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hladinách hluku, infrazvuku a vibrácii a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku vibrácii v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.*

## Ochrana vôd

- Urýchlene napojiť obecný vodovod na novovybudovaný skupinový vodovod Malacky – Kúty, lebo súčasný obecný zdroj je nedostatočný,
- Riešiť komplexné zásobovanie pitnou vodou v rámci obce a rozvojových lokalít z obecného vodovodu, ktorý je nutné kapacitne posilniť.
- Zabezpečiť *dobudovanie kompletnej verejnej kanalizácie*, odkanalizovanie všetkých objektov a prevádzkových areálov zástavby obce a jej bezprostredného zázemia a odvedenie odpadových vôd do spoločnej ČOV v Gajaroch.
- *Zabrániť znehodnocovaniu podzemných vôd z priesaku z netesných žump, septikov, a iných foriem likvidácie splaškových vôd.*
- Riešiť odkanalizovanie samostatných urbanizovaných lokalít Priečne, Šišulákov mlyn do lokálnych malých ČOV.
- Stanovený je súbor regulatívov pre skvalitnenie prostredia tokov v katastri s opatreniami na zabezpečenie ich prietochnosti a čistoty. *Zároveň sa požaduje riešiť okolie tokov ako infiltračnú plochu pre zrážkovú vodu a k tomu účelu revitalizovať brehové porasty a zabezpečiť ich pravidelnú údržbu.*
- *Dohliadať na priebežnú úpravu koryta tokov a odstraňovanie nánosov, pravidelnú údržbu brehov, opravu výmoľov, likvidáciu nánosov a revitalizáciu príľahlej zelene, odstraňovanie invázií náletov, invázií druhov stromov.*
- *Zabezpečiť kontrolu čistoty vôd potokov pretekajúcich zastavaným územím obce pravidelným monitoringom čistoty vody, pred vtokom do zastavaného územia a za zastavaným územím a účinnými opatreniami zabezpečiť čistotu vody porovnateľnú s hodnotami na vtoku a výtoku zo zastavaného územia obce.*
- *Stavebnými aktivitami nesmie dôjsť k znečisteniu a zhoršeniu kvality povrchových a podzemných vôd v zmysle zákona č.364/2004 Z.z. o vodách*

- Stanovené sú regulatívy pre riešenie programu na obnovu vodných plôch – mokradí v území a ich zapojenia od miestnych krajinných atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít,
- Stanovené sú regulatívy pre riešenie obnovy a rozvoja hydromelioračného systému na poľnohospodárskej pôde, ktorý bude aj naďalej aktívne využívaný.

### Ochrana proti žiareniu

- Z ÚPN regiónu Bratislavského kraja vyplývajú nasledovné ochranné opatrenia pred radónovým rizikom, ktoré sa majú zabezpečiť :
  - systematické meranie rádioaktivity na ložiskách stavebných surovín ( stavebný kameň, štrkopiesky, tehliarske hliny, cementárske suroviny ) ťažených na území Bratislavského kraja, vrátane rôznych netradičných materiálov využívaných v bytovej výstavbe ( škvára, popolček a pod.),
  - v územiach so zisteným vysokým stupňom radónového rizika podrobnejšie radónové prieskumy, ktoré budú slúžiť ako územnotechnický podklad pre vypracovanie ÚPD,
  - vydávanie stavebných povolení na obytné stavby, vrátane individuálnej bytovej výstavby podmieniť vykonaním prieskumu radónu v podlaží stavieb,
  - kontrolu obsahu radónu vo vodných zdrojoch využívaných obyvateľstvom a v priemysle.
- *Územie obce Závod spadá do nízkeho až stredného stupňa radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia obce.*
- *Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia so stredným radónovým rizikom je potrebné pred zahájením prípravy konkrétnej stavebnej činnosti podrobiť posudzovaniu podľa zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane a podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení a zákona č.87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov.*
- Stanovené je organizačné opatrenie, aby monitorovacia kontrola obsahu radónu bola v obci zabezpečená v rámci prípravy realizácie väčšieho stavebného súboru stavieb v súlade so *zákonom č.87/2018 z.z. o radiačnej ochrane.*
- Zaradiť radónový prieskum do povinného komplexu prác inžinierskogeologickej predprojektovej prípravy väčšieho výrobného stavebného 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 podľa Programu odpadového hospodárstva SR na roky 2016-2020 ako základným koncepčným dokumentom, riadiť sa Programom odpadového hospodárstva BSK a tiež aktuálnym POH obce Závod.*

*V súčinnosti so záväznými časťami ÚPN regiónu BSK v oblasti odpadového hospodárstva rešpektovať 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.*
- Stanovený je organizačný regulatív zabezpečiť v obci 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 – RV2,



- Riešený je návrh na výstavbu areálu lokálnej linky kompostovania bioodpadu z poľnohospodárskej výroby a záhradkárskej činnosti pre využitie kompostu na úpravy verejných priestorov a v záhradkárskej prevádzke – areál RV3,

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

Podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov budú v zmysle aktuálnych podmienok podliehať príslušnému postupu hodnotenia nasledovné navrhované súbory stavieb podľa návrhu ÚPN :

- Všetky upresňujúce územné plány zón ak bude ich návrh nahrádzať územné konania jednotlivých stavieb.
- Rozvoj priemyselného areálu v južnej polohe zástavby obce podľa stanoveného výrobného programu a spracovaného vstupného urbanisticko-architektonického riešenia areálu.
- Urbanisticko-dopravné riešenie mimoúrovňového cestného premostenia nad železničnou traťou s riešením súboru staničnej vybavenosti

Uvedené postupy si budú zabezpečovať jednotliví investori pri projektovej príprave súborov stavieb v rámci územných a stavebných konaní.

### III.11 Vymedzenie hranice zastavaného územia obce

Hranica zastavaného územia je navrhnutá na úpravy v nasledovných úsekoch :

- v rámci územia obce :
  - v severovýchodnej časti od súčasnej hranice na ulici Kozia po vonkajšom obvode pozemkov rozvojových plôch zóny bývania B1/5 Pod borom a B1/6 Janáčka,
  - vo východnej časti v pokračovaní od hranice rozvojovej zóny bývania B1/6 na ul. Štúrova *sa po priechode cestou III/1169 lemuje navrhovanú miestnu komunikáciu zóny bývania B1/7 Záhumenice k východu a pripojí na súčasnú hranicu zastavaného územia pri ul. Pekárska,*
  - *od súčasnej hranice* zastavaného územia *popri navrhovanom* pozemku Centra seniorov (súčasť -OV5) pokračuje po vonkajšom obvode rozvojových plôch občianskej vybavenosti –OV5 a bývania B1/8 Jelšiny, navrhovanej obslužnej komunikácií a vonkajšom obvode súčasného výrobného areálu Kovel -V5 po Mierovú ulicu,
  - v južnej časti od súčasnej hranice pozdĺž miestnej komunikácie – ulica Mierová a po vonkajšom obvode k navrhovanej križovatke *lemuje navrhovanú plochu občianskej vybavenosti -OV8 a pokračuje* popri miestnej komunikácii po vstup do polyfunkčného výrobného areálu -PV1,
  - ďalej po južnom, západnom, severnom a východnom obvode polyfunkčného výrobného areálu -PV1 a po severnej strane navrhovaného obvodu pozemkov bývania B2/1 Díelce s napojením na súčasnú hranicu zastavaného územia v časti Záhradky,
  - od súčasnej hranice popri záhradách a transformátore pri južnej strane športového areálu, ďalej po obvode *navrhovaného* rozvoja športového areálu -Š1 a areálu Základnej školy -OV3 s napojením na súčasnú hranicu južnej časti zastavaného územia na Sokolskej ulici,
  - na Sokolskej ulici z južnej strany po obvode navrhovanej rozvojovej plochy -RV1,
  - na Sokolskej ulici v polohe pri mimoúrovňovom križovaní s diaľnicou D2 obojstranne v súbehu s miestnou komunikáciou a navrhovaným peším chodníkom nadchodu diaľnice D2,

- na Sokolskej ulici pokračuje od križovania s diaľnicou D2 po obvode navrhovaného areálu nového cintorína -OV7 s napojením na súčasnú hranicu,
- v západnej polohe konca zástavby obce pri železničnej trati od súčasnej hranice po obvode pozemku novej stanice a ďalej krížom cez železničnú trať a po obvode navrhovaného rozvoja areálu firmy Trávniky k ceste III00250 a po obvode pozemku horárne späť do obce po obvode navrhovanej mimoúrovňovej križovatky so železničnou traťou k súčasnej hranici,
- od ulice Za Štetinom *od súčasnej hranice zastavaného územia po obvode navrhovanej obytnej zóny B1/9 Štetín, pokračuje severným smerom* po obvode zón bývania B1/1 Centrum, B1/2/ Plav, B1/3 s prístupovou cestou a napojením na súčasnú hranicu v severnej časti pri ceste *III/1100*,
- v rámci osady Priečne
  - po obvode pozemkov zástavby osady,
- v rámci súčasnej a navrhovanej diaľničnej vybavenosti :
  - obojstranne plochy oddychových miest pri diaľnici D2 po obvode areálov parkovísk, motorestov, oddychových priestorov s hygienickou vybavenosťou.

Navrhované úpravy hranice zastavaného územia obce sú graficky vyjadrené vo výkresoch.

### III.12 Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a iných obmedzení podľa osobitných predpisov v prevádzke územia

#### III.12.1 Vymedzenie ochranných pásiem

V územnom pláne sú premietnuté normatívne záväzné ochranné pásma dopravy, technickej infraštruktúry, občianskej vybavenosti, výroby, poľnohospodárstva a spoločnosti NAFTA a.s. :

- doprava cestná
  - diaľnica D2 – ochranné pásmo 100 m kolmo od osi vozovky,
  - štátna cesta I. triedy I /2 – ochranné pásmo 50 m kolmo od osi vozovky,
  - regionálne cesty III. triedy č. *III/1109, III/1100, III/1169* – v extraviláne obce je stanovené ochranné pásmo 20 od osi komunikácie,
- doprava železničná
  - železničná trať č.110
    - podľa §7 ods.2b) pri celoštátnej dráhe vystavenej pre rýchlosť väčšiu ako 160 km/h 100 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 50 m od hranice obvodu dráhy,
- energetika - elektrická energia
  - vzdušné VN vedenia a trafostanice
    - VN vedenia od 1kV do 35kV holými vodičmi je 10m na každú stranu od krajného vodiča, v súvislých lesných priesekoch 7m,
    - VVN vedenia od 35kV do 110kV holými vodičmi je 15m na každú stranu od krajného vodiča,
    - kábelového vedenia do 110kV v zemi je 1m na každú stranu od krajného kábla, vzdušné VN pre 22kV vedenia a stožiarové trafostanice majú ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m, u trafostanice 22/0,4kV kruh o polomere 10 m,
    - 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,
- V súlade so zákonom č.251/2012 Z.z. v platnom znení rešpektovať ochranné pásma (§79) a bezpečnostné pásma (§80) existujúcich plynárenských zariadení a priamych plynovodov slúžiacich na rozvod zemného plynu.  
**Ochranné pásma (§79) na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je :**
  - a) 4m – pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
  - b) 8m – pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201mm do 500 mm,
  - c) 12m – pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 do 700 mm,
  - d) 50 m – pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
  - e) 1m – pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4MPa,
  - f) 8m – pre technologické objekty
  - g) 150m – pre sondy,
  - h) 50m – pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).

*miestne STL plynovody*

- 1m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4MPa,
- bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete

**Bezpečnostné pásma** sú určené v §80 zákona č.251/2012 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je

- a) 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
  - b) 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
  - c) 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
  - d) 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
  - e) 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
  - f) 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
  - g) 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
  - h) 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch,
  - i) 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až h).
- vodné zdroje – I. pásmo hygienickej ochrany podľa určenia s oplotením
    - ochranné pásmo vodojemu – v okruhu 50m,
  - vodné toky
    - pre toky Porec, Hošták, Plavisko ochranné pásmo 5 m 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 (§48),

- pri ohradzovanom Lakšárskom potoku je ochranná vodnej stavby ochranné pásmo 10 m od vzdušnej päty protipovodňovej hrádze,
- hydromelioračné odvodňovacie a zavlažovacie kanály
  - ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary kanála, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplatenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly,
- cintorín
  - ochranné pásmo 50 m od *hranice pozemku pohrebiska* (platné od účinnosti zákona č.131/2010 Z.z. o pohrebníctve), *v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať 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,
- lesná pôda
  - ochranné pásmo tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva ( §10 zákona č.326/2005 Z.z. o lesoch ).
- ochranné pásmo Vojenského obvodu Záhorie.

### III.12.2 Vymedzenie chránených území

---

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

- **Chránená krajinná oblasť Záhorie** v dvoch územne vymedzených celkoch : na juhozápadnej hranici katastra, západnej časti katastra a v severovýchodnej časti katastra,
- **Národná prírodná rezervácia Abrod**, na juhozápadnej hranici katastra s plochou rezervácie mimo katastra obce,
- **Chránený areál Jazerinky**, v západnej polohe katastra v naviazaní na cestu *III/1109*,
- územia ochrany prírody európskeho významu v sieti NATURA 2000 – SKUEV 0117 Abrod (na hranici katastra s Veľkými Levármí), SKUEV 0166 Ciglát (k.ú. Závod, Moravský Sv.Ján)
- navrhované Chránené vtáčie územie Záhorské Pomoravie,  
Plánované je vyhlásenie Národného parku Morava.

### III.12.3 Iné obmedzenia v území

---

V katastrálnom území obce Závod sú stanovené ďalšie obmedzenia v prevádzke územia :

- rozhodnutiami Obvodného banského úradu v Bratislave v zmysle zákona č.44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov sú určené Chránené ložiskové územia (CHLÚ) a Dobývacie priestory (DP), ktoré sú určené na dobývanie ropy a zemného plynu pre spoločnosť NAFTA a.s. v súlade s platným banským právom na území SR :

- CHLÚ a DP Závod pre ložisko Závod mezozoikum – dobývanie ropy a zemného plynu,
- CHLÚ a DP Studienka –Závod pre ložisko Studienka a Závod – dobývanie zemného plynu,

kde sa nachádzajú zariadenia určené na ťažbu zemného plynu, sondy, vysokotlakové prípojky rôznych svetlostí, elektrické prípojky k sondám prevádzkované v zmysle platných právnych predpisov a v súlade s príslušnými povoleniami,

- rešpektované sú všetky podmienky ochrany zariadení NAFTA a.s., ako aj bezpečnosť ľudí vyplývajúce zo zákona č.44/1988Zb. o ochrane a využívaní nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj v potrebnom rozsahu dodržiavané všetky príslušné právne normy a STN, STN EN, najmä STN 386410.
- Vzhľadom na vymedzený DP, CHLÚ a tým súvisiacu hustotu ťažobných zariadení vo vlastníctve NAFTA a.s., spoločnosť musí byť účastníkom stavebných konaní vo všetkých prípadoch stavieb, ktoré sa budú realizovať v oblastiach s výskytom zariadení NAFTA a.s..
- *Podľa zákona č.44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov, povolenie stavieb a zariadení v chránenom ložiskovom území, ktoré nesúvisia s dobývaním, môže vydať príslušný orgán len na základe záväzného stanoviska príslušného obvodného banského úradu, ktorý je v konaní dotknutým orgánom.*
- *Podľa zákona č.251/2012 Z.z. o energetike, zriaďovať stavby v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia môžu osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa siete a za podmienok určených prevádzkovateľom siete.*

#### IV. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

##### IV.1 Plochy pre verejnoprospešné stavby, *verejnoprospešné stavby* prevzaté z nadradenej UPD

V záväzných regulatívoch ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj, *schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja uznesenie 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, Zmeny a doplnky č.1 schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.9.2017 uznesenie č.94/2017 a ich záväzná časť vyhlásená VZN BSK č.3./2017 zo dňa 29.9.2017 s účinnosťou 26.10.2017, pre územie obce Závod sú stanovené nasledovné verejnoprospešné stavby:*

##### **1. V oblasti dopravnej infraštruktúry**

###### **Železničná infraštruktúra**

1.10. *Modernizácia trate 110 Bratislava – Kúty na traťovú rýchlosť 160km/h (200km/h) a s tým spojené budovanie požadovaných mimoúrovňových priechodov a priecestí, obnova mostných objektov a čiastočná rekonštrukcia železničných zastávok a staníc..*

###### **Trasy cyklistickej dopravy**

1.19. *Cesta železnej opony (ICT) (EV13) – Malé Leváre – Gajary– Suchohrad – Záhorská Ves/Angern (/A) – Vysoká pri Morave – Devínska Nová Ves – Devín –. Most*

*Lafranconi – Petržalka – hraničný priechod Jarovce/Kitsee (medzinárodná cyklotrasa EuroVelo13, staré značenie 004)*

*1.21. Záhorácka cyklotrasa (024) – Devín – Devínske jazero – Zohor – Láb – Malacky – Gajary – Veľké Leváre – Závod – hranica s TTSK (Národná cyklotrasa)*

#### **6. V oblasti odpadového hospodárstva :**

*6.2. Stavby a zariadenia na zber, zneškodňovanie, recykláciu, dotried'ovanie a kompostovanie odpadov.*

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

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú v územnom pláne riešené 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 2020,
- 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**

- plocha pre tvorbu obecného námestia v centre – medzi ulicami Štúrova, Družstevná, so súborom stavieb vybavenosti, parkovou úpravou a prvkami drobnej architektúry a mobiliárom,
- plocha pre tvorbu námestia s parkom – priestor Sokolská ulica, Kultúrny dom, Základná škola, zariadenie stravovania a ubytovania CR,
- plocha vybavenosti terminálu autobusovej dopravy pri križovatke ulíc Štúrova, Gaštanová,
- plocha pre rozvoj športového areálu obce,
- plocha pre výstavbu novej materskej školy,
- plocha pre verejné detské ihrisko obce,
- plochy pre združené občianske vybavenie v rámci rozvojových zón bývania,
- plocha pre areál Seniorského centra,
- plocha pre nový areál cintorína s domom smútku,
- plochy pre hospodársky areál Obecného podniku služieb v zóne výroby - RV2 a pre hospodársky a zberný dvor podniku v rámci polyfunkčného areálu - PV1,
- plocha pre súbor vybavenosti na oddychovom mieste diaľnice D2 Závod v smere Kúty – Bratislava,

#### **doprava**

- plocha pre prestavbu križovatky ciest I/2 a *III/1109* v západnej polohe extravilánu obce,
- plocha pre výstavbu vybaveného oddychového bodu pri ceste *III/1109* v lokalite Jazerinky,
- plocha pre stavbu mimoúrovňového cestného premostenia železnice,
- plocha pre novú stavbu železničnej stanice s doplnkovým verejným vybavením a parkoviskom,

- plocha pre rozšírenie šírkového usporiadania cesty *III/1100* v zastavanom území obce - Štúrova ulica,
- plocha pre riešenie križovatky ciest *III/1100, III/1109, III/1169* v centre obce,
- plocha pre tvorbu obytnej ulice D1 na Družstevnej ulici s doplnkovým vybavením,
- plocha pre riešenie okružnej križovatky na ceste *III/1100* pri vstupe do obce na južnom okraji zástavby,
- plocha na riešenie križovatky pri autobusovom terminály – križovatka ulíc Štúrova, Pribinova, Gaštanová,
- plocha pre priebežný peší a cyklistický chodník s verejným osvetlením na Sokolskej ulici,
- pešie chodníky a priestory v súčasnej zástavbe obce s verejným osvetlením,
- miestne komunikácie, pešie chodníky a priestory v navrhovaných rozvojových zónach bývania,
- plochy pre zastávky autobusovej dopravy s architektonicky zjednotenými prístreškami a ďalším vybavením – lavičky, informácie, odpadové nádoby, verejné osvetlenie,
- plocha pešieho a cyklistického chodníka od obce pozdĺž cesty *III/1109* a ďalej v smere k toku Moravy s napojením na *medzinárodnú cyklotrasu siete Eurovelo 13*.
- plocha pešieho chodníka od obce – Puškinová ul. k oddychovému miestu na diaľnici D2 v smere Bratislava – Kúty,
- plocha pešieho a cyklistického chodníka od obce do osady Šišulákov mlyn a ďalej v smere do obce Studienka,
- plocha pešieho a cyklistického chodníka od obce pozdĺž cesty *III/1169* smerom do rekreačnej osady Tomky,

#### **technická infraštruktúra**

- plochy pre kompletovanie vodohospodárskej vybavenosti v súčasnej a rozvojovej zástavbe obce,
- plochy pre kanalizačný systém obce, plochy pre kanalizáciu na Sokolskej ul. a zberač odpadových vôd do spoločnej ČOV,
- plochy pre káblové 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,
- plochy pre postupné riešenie rozvodov plynu všetkých obytných, výrobných a prevádzkových zón v zástavbe obce,
- plochy pre postupné riešenie káblových rozvodov elektronických komunikácií do všetkých obytných, výrobných zón v zástavbe obce,
- plochy pre riešenie verejného osvetlenia vo všetkých frekventovaných priestoroch a obytných zónach obce.
- *plochy pre prekládku vzdušných liniek elektrického vedenia s uložením káblového vedenia v zemi v území dotknutým návrhom obytnej zóny Štetín*

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

Územný plán obce nenavrhuje delenie, ani sceľovanie pozemkov. V navrhovaných rozvojových zónach bývania sa počíta s reparceláciou pozemkov na vhodnú výmeru pre rodinnú zástavbu, ale len na základe dohovorov dotknutých vlastníkov pozemkov a na podklade prerokovania návrhov urbanistických štúdií jednotlivých zón.

## V. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB ÚPN OBCE

### Základná občianska vybavenosť

1. Obecné námestie v centre – medzi ulicami Štúrova, Družstevná, so súborom stavieb vybavenosti, parkovou úpravou, prvkami drobnej architektúry, mobiliárom.
2. Námestie s parkom – priestor Sokolská ulica, Kultúrny dom, Základná škola.
4. Vybavenosť terminálu autobusovej dopravy pri uliciach Štúrova a Gaštanová.
5. Vybavenosť športového areálu obce.
6. Výstavba novej materskej školy.
7. Verejné detské ihriská obce.
8. Združené občianske vybavenie v rámci rozvojových zón bývania.
9. Areál Seniorského centra.
10. Nový areál cintorína s domom smútku.
11. Hospodársky areál Obecného podniku služieb v zóne výroby (RV2), hospodársky a zberný dvor v rámci polyfunkčného areálu PV1.
12. Areál skládky a spracovania bioodpadu (RV3).
13. Súbor vybavenosti na oddychovom mieste diaľnice D2 Závod v smere Kúty – Bratislava.

### Doprava

14. Prestavba križovatky ciest I/2 a III/1109 v západnej polohe extravilánu obce.
15. Výstavba vybaveného oddychového bodu pri ceste III/1109 v lokalite Jazerinky.
16. Stavba mimoúrovňového cestného premostenia železnice.
17. Nová stavba železničnej stanice s doplnkovým verejným vybavením a parkoviskom.
18. Rozšírenie šírkového usporiadania cesty III/1109 v zastavanom území obce - Sokolská ulica.
19. Riešenie križovatky ciest III/1100, III/1109, III/1169 v centre obce.
20. Riešenie obytnej ulice D1 na Družstevnej ulici s doplnkovým vybavením.
21. Riešenie križovatky na ceste III/1100 pri vstupe do obce na južnom okraji zástavby.
22. Riešenie križovatky pri autobusovom termináli - križovatka ulíc Štúrova, Pribinová, Gaštanová.
23. Riešenie priebežného pešieho a cyklistického chodníka s verejným osvetlením na Sokolskej ulici.
24. Pešie chodníky a priestory v súčasnej zástavbe obce s verejným osvetlením.
25. Miestne komunikácie a pešie chodníky v navrhovaných rozvojových zónach bývania.



26. Zastávky autobusovej dopravy s architektonicky zjednotenými prístreškami a ďalším vybavením – lavičky, informácie, odpadové nádoby verejné osvetlenie.
27. Peší a cyklistický chodník od obce pozdĺž cesty III/1109 a ďalej v smere k toku Moravy s napojením *na medzinárodnú cyklotrasu siete Eurovelo 13*.
28. Peší chodník od obce – Puškinová ulica, k oddychovému miestu na diaľnici D2 v smere Bratislava – Kúty.
29. Peší a cyklistický chodník od obce do osady Šišulákov mlyn a ďalej v smere do obce Studienka.
30. Peší a cyklistický chodník od obce pozdĺž cesty III/1169 smerom do rekreačnej osady Tomky.

### **Technická infraštruktúra**

31. Vodohospodárska vybavenosť v súčasnej a rozvojovej zástavbe obce.
32. Verejný kanalizačný systém obce, verejná kanalizácia na Sokolskej ul. a zberač do spoločnej čistiarne odpadových vôd.
33. Káblové 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.
34. Postupné riešenie rozvodov plynu vo všetkých obytných a výrobných zónach obce.
35. Postupné riešenie káblových rozvodov elektronických komunikácií v zástavbe obce a do všetkých obytných a výrobných zón.
36. Riešenie verejného osvetlenia vo všetkých frekventovaných priestoroch a obytných zónach obce.
37. *Prekládka vzdušného elektrického vedenia VN 22kV č.214 v časti obytnej zóny Štetín do zemného kábla a súvisiace stavby a zariadenia*

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.

Vyvlastnenie pozemkov a stavieb je možné aj podľa zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využívaní nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov.

## **VI. POSTUP OBSTARÁVANIA ĎALŠÍCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH, URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÝCH, INŽINIERSKÝCH A KRAJINNO-SADOVNÍCKYCH MATERIÁLOV PRE ROZVOJ OBCE A JEJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA V ETAPIZÁCIÍ REALIZÁCIE ÚPN OBCE**

Schválený Územný plán obce Závod je záväzným dokumentom pre následné etapovité zabezpečenie podrobňujúce riešenia rozvojových urbanistických zón pre navrhované funkčné časti v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov formou územných plánov zón (§23 zákona), resp. urbanisticko-architektonických územnoplánovacích podkladov (§3 zákona), a územnotechnických štúdií – pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a katastrálneho územia v navrhovanej postupnosti.

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

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

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

## VI.2 Návrh materiálov pre riešenie v I. etape realizácie ÚPN obce

Jednotlivé navrhované funkčné plochy obce podľa ÚPN obce budú v sledovanej etapizácii riešené formou podrobných urbanisticko-architektonických, územnotechnických a krajinných štúdií, resp. územnými plánmi jednotlivých zón s podrobným dopracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

Tieto územnoplánovacie podklady alebo územné plány zón budú slúžiť pre určenie podrobných urbanistických zastavovacích podmienok súborov stavieb pre územné rozhodovanie a následne vypracovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb bývania, občianskej vybavenosti, dopravy, inžinierskej vybavenosti a krajinnno-sadovnickeho rozvoja územia.

### Návrh v rámci zástavby obce

- Upresňujúce urbanistické štúdie zón bývania - dostavba prelúk A1,A2,A3, - zóny B1/1,B1/2, B1/3, B1/4, B1/5, B1/6, B1/7, B1/8, B2/1, **B1/9, B1/10**
- Upresňujúce urbanisticko-architektonické štúdie jednotlivých zón občianskej vybavenosti OV1, OV2, OV3, OV5, OV6, Súčasťou riešenia bude aj tvorba navrhovaných námestí obce.
- Upresňujúca urbanisticko-dopravná a sadovnicá štúdia Družstevnej ulice s funkciou D1 - obytná ulica.
- Dopravno-urbanistická štúdia regulácie a prestavby verejných priestorov ulíc obce s upokojením motorovej dopravy a úprav okolitého prostredia.
- Urbanisticko-dopravná a sadovnicá štúdia spresneného riešenia okružnej križovatky ciest **III/1100** a **III/1109** v centre obce a križovatky na ceste **III/1100** v južnom nástupe do obce.

### Návrh v rámci katastra obce

- Urbanisticko-architektonická štúdia osady Šišúlakov mlyn.
- Urbanisticko-dopravná štúdia prestavby križovatky ciest I-2 a **III/1109** v západnej polohe katastra obce,
- Urbanisticko-dopravná štúdia peších a cyklistických trás v rámci katastra obce podľa návrhu dopravy - smery z obce k rieke Morava, do osady Tomky a do obce Studienka.

## VI.3 Legislatívne opatrenia

- V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie zabezpečiť podľa stanovených podmienok zákona príslušné dokumenty posúdenia vplyvov návrhu rozvoja jednotlivých zón a stavieb na životné prostredie.

- Podľa § 30, odst. 4 zákona č. 50/1976 Zb. bude pravidelne, najmenej raz za 4 roky, schválený územný plán obce preskúmaný, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo obstaranie nového územného plánu obce.

## VII. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Návrh záväzných častí riešenia Územného plánu obce Závod tvoria :

- záväzná časť dokumentácie B. v rozsahu kapitol I. – VII.,
  - plochy pre verejnoprospešné stavby sú uvedené v kapitole IV.,
  - zoznam verejnoprospešných stavieb je uvedený v kapitole V.,
- grafická časť dokumentácie C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :
  2. Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability územia M 1: 10 000
  - 3 Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce
    - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia M 1: 5 000
  7. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, návrh odňatia lesného pôdneho fondu M 1: 5 000

Príloha : Grafická schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb  
ÚPN obce Závod

### VII.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci Zmien a doplnkov č.1

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Závod tvorí :

- Záväzná časť B. v rozsahu kapitol I.-VII. v úplnom znení :
  - grafická časť dokumentácie
- 3-ZD 1 Komplexný urbanistický návrh – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obce, verejnoprospešné stavby M 1:5000
- Zoznam verejnoprospešných stavieb je uvedený v kapitole V.