

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA SKALICA Č. 3/2010,
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Skalica –
Zmeny a doplnky č. 01/2010**

Mesto Skalica podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

n a r i a d' u j e :

§ 1

Vyhlasuje sa záväzná časť Územného plánu mesta Skalica - Zmeny a doplnky č. 01/2010:

1. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je uvedená v Prílohe číslo 1 tohto nariadenia v rozsahu:
 - 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000 (tlačené v zmenšenej M 1:15000)
 - 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:5000
 - 3.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:10000 (tlačené v zmenšenej M 1:15000)
 - 3.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:5000.
2. Základné zásady usporiadania územia a limity jeho využívania určené v záväzných regulatívoch funkčného a priestorového usporiadania územia uvedené v Prílohe č. 2 nariadenia v nasledovnom rozsahu:
 - Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, kúpeľné, krajinnookologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky
 - Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia).
 - Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.
 - Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.
 - Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene.
 - Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.
 - Vymedzenie zastavaného územia mesta.

- Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.
- Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.
- Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.
- Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' urbanistickú štúdiu.
- Zoznam verejnoprospešných stavieb
- Prehľad záväzných regulatívov

§ 2

Dokumentácia schváleného Územného plánu mesta Skalica je uložená a možno do nej nahliadnuť na Krajskom stavebnom úrade v Trnave, spoločnom stavebnom úrade a Mestskom úrade v Skalici.

§ 3

Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom 20.6.2010.

V Skalici, 20.5.2010

Ing. Stanislav Chovanec
primátor mesta

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

>> *Pôvodný text kapitoly č. B. sa dopĺňa v jednotlivých bodoch nasledovne: >>*

B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPO-RIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚR-NOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGENNE JEDNOTKY

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ stanovujú súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby:

- **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy**
 - v zastavanom území mesta, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia
 - mimo zastavaného územia mesta, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkresy č. 3.1, 3.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

- **R1, R3: Bývanie v rodinných domoch**
- **BOV1: Bývanie + občianska vybavenosť + nerušivá výroba**
- **VF: Nepoľnohospodárska výroba – fotovoltaické elektrárne**
- **PU: Poľnohospodárska výroba – usadlosti**
- **V1-2: Vinohradníctvo**
- **VZ: Verejná a vyhradená zeleň.**

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.13. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.12.

B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

Pre usmernenie priestorového usporiadania riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

1. rešpektovať historické dominanty a panoramatické pohľady na území mesta a diaľkové pohľady smerom von z mesta
2. súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých urbanistických obvodoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.) s dôrazom v území R1, R3, BOV1, zabezpečovať prostredníctvom príslušného oddelenia mestského úradu
3. rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
4. pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:

12.1. maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).

Za nadzemné podlažie je pre účely tohto územného plánu považované každé podlažie, ktoré je z čelnej strany objektu (z urbanistického hľadiska najexponovanejší pohľad v danom priestore) osadené vo výške max. 80 cm nad úrovňou terénu.

12.2. maximálna miera zastavania objektmi

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektami k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

12.3. minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej k ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

12.4. odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

12.5. špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, krajinoekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

Pre usmernenie funkčného využívania riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ v jednotlivých regulačných blokoch je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade („kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov“), kde je stanovené:

1. hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využívania celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni
2. doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využívania celého regulačného bloku
3. neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

1. nové zariadenia občianskej vybavenosti **lokálneho významu** (najmä obchod a služby) lokalizovať najmä v rámci vymedzených regulačných blokov R1, resp. tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy – zariadenia je potrebné umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti obyvateľov v samostatných objektoch (resp. sa OV môže umiestňovať v novostavbách bytových domov na ich prízemí)
2. nové zariadenia občianskej vybavenosti **celomestského významu** lokalizovať najmä v rámci vymedzených regulačných blokov BOV1, resp. tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy – zariadenia je potrebné situovať umiestňovať v ťažiskových polohách mesta (významné uzly vybavenosti) alebo na hlavných kompozičných osiach (významné osi vybavenosti) tak, aby dotvárali kompozičnú kosť mesta
3. pri projektovaní stavieb občianskej vybavenosti dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
4. pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti navrhnuť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk pri vybavenosti riešiť v zmysle STN 73 6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5.

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

1. zabezpečiť realizáciu dopravnej infraštruktúry v novonavrhovaných rozvojových lokalitách pred realizáciou resp. súbežne s realizáciou samotných objektov
2. funkčné triedy, kategórie a šírkové usporiadanie plánovaných komunikácií navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
3. návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 – odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch alebo v garážach, parkovanie a odstavovanie osobných a nákladných áut podnikateľských subjektov s väčšími areálmi zabezpečiť na vlastnom pozemku a riešiť ich v zmysle STN 73 6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5
4. pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma

udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.) a STN 73 0531 Ochrana proti hluku v pozemných stavbách

- rešpektovať ochranné pásma dopravných stavieb podľa kapitoly č. B.8. (ochranné pásma ciest III. triedy a dráhy).

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Zásady a regulatívy všeobecné

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma vodných tokov, vodných plôch, technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.8.
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí
- zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v novonavrhovaných rozvojových plochách v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
- v rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- podrobný návrh v rámci rozvojových plôch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.

Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

- všetky križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi riešiť podľa STN 73 6822 – „Križovania a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“
- všetky rozvojové zámery a stavebné aktivity s dotyku s ochrannými hrádzami vodných tokov a ich ochrannými pásmami konzultovať s príslušným správcom a dodržiavať požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách – vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. (ktorým bol zrušený zákon č. 666/2005 Z. z.) o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov
- do jednotlivých rozvojových plôch rozšíriť rozvodnú sieť pitnej vody, ako aj kapacitne zväčšiť niektoré uličné vetvy rozvodnej siete pitnej vody – rozvodná sieť verejného vodovodu a zásobovacieho potrubia musí kapacitne vyhovovať na max. hodinovú potrebu + požiaru potrebu, v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnych hydrantov z verejnej vodovodnej siete, v častiach bez verejného vodovodu zabezpečiť potrebu vody iným spôsobom
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- v nových rozvojových plochách budovať delenú kanalizáciu
- stokové siete riešiť v súlade s STN 75 6101, STN EN 476:1999 Všeobecné požiadavky na súčasti gravitačných systémov kanalizačných potrubí a stôk (73 6735)
- riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon
- priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 6005
- recipients chrániť pred znečistením v súlade s predpísanými limitmi
- v ďalších stupňoch PD je potrebné:

- spracovať riešenie bezpečného zachytenia a odvedenia dažďových vôd pomocou záchytných kanálov
- dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.

Zásady a regulatívy v oblasti energetiky

1. využiť priaznivé predpoklady na zachovanie a intenzifikáciu centrálného zásobovania teplom (CTZ) v území pokrytom existujúcou sieťou tepelných rozvodov
2. stimulovať rozširovanie centrálného zásobovania teplom (CTZ) aj na širšie územie určené pre bývanie, občiansku vybavenosť, výrobu ale aj pre zástavbu rodinných domov
3. vo vyšších stupňoch PD všetky spotreby ZP pri rozvoji mesta konzultovať s SPP-distribúcia a.s. RCs
4. realizovať plynofikáciu navrhovaných rozvojových plôch (okrem plôch fotovoltaických elektrární)
5. výkon vyrobený vo fotovoltaických elektrárnach vyvieť do vedenia VN 22 kV podľa aktuálnych požiadaviek príslušného správcu
6. el. vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať káblové uložené v zemi v súlade s Vyhl. MŽP SR č. 523 z 19. 9. 2002
7. nové a rekonštruované transf. stanice uprednostňovať prefabrikované resp. murované
8. pri návrhu jednotlivých etáp zohľadniť ďalší vývoj realizácie zámerov (vplyv na ďalšie technické riešenie zásobovania el. energiou môže mať časový sled realizácie zámerov)
9. včas nárokať požiadavky na el. energiu, a to celkovo pre výhľad – zabezpečenie prenosu a tiež pre jednotlivé lokality – v spolupráci zo ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnúť podľa potrieb nové zdroje
10. posúdiť potrebu preložiek, resp. rekonštrukcie el. sietí
11. v priebehu prípravných prác v urbanistických štúdiách až po dokumentáciu pre územné rozhodnutie uvažovať s vhodným územím pre transformačné stanice tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS
12. pri situovaní TS s olejovými transformátormi pamätať na ochranu vôd pred ich možným znečistením.

Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií

1. pred realizáciou výstavby v rozvojových plochách vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
2. pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové plochy pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
3. z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové plochy zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím mesta SKALICA
4. v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržiavať normu STN 33 40 50 ods. 3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach.

Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti

Zariadenia obrany štátu

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v meste nenachádzajú ani nie sú navrhované.

Zariadenia požiarnej ochrany

1. zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov.

Zariadenia protipovodňovej ochrany

1. bezpečne zachytávať a odvádzať dažďové vody pomocou záchytných kanálov
2. dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.

Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

1. pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona
2. budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby) – na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje mesto komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch alebo bytových domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí
3. pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne rešpektovať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 297/1994 Z. z. v znení neskorších predpisov a dbať na:
 - vzdialenosť miesta pobytu ukryvaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
 - zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
 - minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
 - statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
 - vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
 - utesnenie.

Zariadenia odpadového hospodárstva

1. vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

1. z hľadiska ochrany vnútorných priehľadov smerom z interiéru mesta, priehľadov z Kalvárie a z Rotundy sv. Juraja (ktoré tvoria významné historické konfiguračné dominanty mesta) pri novej výstavbe mimo ochranného pásma Pamiatkovej zóny Skalica minimalizovať negatívne vplyvy na pohľady z interiéru mesta
2. rešpektovať historicky podmienenú siluetu a dominanty historického jadra mesta
3. z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom riešenom území, v ktorom doposiaľ je evidovaných 15 archeologických lokalít, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu: „Investor / stavebník si musí od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.“ (ako podklad k rozhodnutiu Pamiatkového úradu bude slúžiť vyjadrenie Archeologického ústavu SAV v Nitre, podľa § 37 ods. 3 citovaného zákona o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad v Trnava – v prípade záchranného archeologického výskumu KPÚ vydá rozhodnutie po predchádzajúcom vyjadrení archeologického ústavu – § 7 – Arch. ústav SAV)

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

1. rešpektovať určené prieskumné územie Gbely pre ropu a zemný plyn s platnosťou do roku 2006 a žiadaným predĺžením platnosti do roku 2010, v ktorom stavebný úrad môže vydať územné rozhodnutie len po vyjadrení ministerstva podľa § 21 ods. 6 geologického zákona
2. v zmysle návrhu systému ekologickej stability rešpektovať navrhované prvky MÚSES:
 - interakčné prvky líniové – líniová zeleň na izoláciu vzájomne nezlučiteľných funkcií
3. vytvoriť novú plochu zelene:
 - pri kalvárii – rozvojová plocha č. D-B
4. v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
 - územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná funkcia v protiklade s obytnou)
 - návrh nových obytných súborov podmieňovať územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

1. realizáciu navrhovaných obytných zón podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod, kanalizácia) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu – zabránenie znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia
2. zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:

- zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva mesta pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd (budovanie kanalizácie) – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
 - regulovať rozvoj mesta tak, aby sa eliminovalo možné nežiadúce ovplyvňovanie chránených funkcií (v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ bývanie) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov

V prípade realizácie funkčných plôch priemyslu v dotyku s funkciou bývania realizovať len také výrobné činnosti, ktoré nebudú nadmerným zápachom alebo prachom znehodnocovať úroveň kvality bývania v tejto oblasti (betonárne, drevovýroba, kovovýroba, lakovne a iné) vo vzdialenosti kratšej ako 300 m od obytnej zóny. Dodržanie dostatočných odstupových vzdialeností od závažnosti zdroja znečisťovania ovzdušia sa odporúča podľa prílohy E normy OTN ŽP 2 111:99.
 - urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
 - obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch na základe stanovených zásad a regulatívov priestorového usporiadania
 - usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
 - stavebno-technické riešenie rodinných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
 - preveriť potrebu rádiovkej ochrany objektov podľa vyhl. MZ SR č. 406/2002 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov,
3. zabezpečiť požiadavky na ochranu zdravia ľudí a taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z.
 4. riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja mesta v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečovať ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona
 5. pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 529/2002 Z. z. o obaloch a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
 6. rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva mesta Skalica
 7. rozšíriť separovaný zber odpadov na čo najväčší možný počet separovaných zložiek zástavby
 8. pri návrhu zástavby riešiť umiestnenie zberných miest pre zhromažďovanie odpadov podľa miestnych podmienok
 9. optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
 10. riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
 11. pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
 12. v projektovej príprave, povoľovacích procesoch ako i realizácii jednotlivých stavieb a opatrení sa zamerať na účinné opatrenia vedúce k eliminácii elektronického smogu (napr. pri výstavbe vysielateľov, realizácii verejných osvetlenia a pod.)
 13. v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie

14. pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzujú „Zmeny a doplnky č. 1/2010“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade – do týchto plôch bolo zaradené aj časť riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ – rozvojové plochy č. D-A až D-D
- územie skutočne zastavané, ktoré nie je v súčasnosti vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami podľa Návrhu ÚPN mesta (pôvodná dokumentácia) – do týchto plôch bolo zaradené aj časť riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ – rozvojové plochy č. Z-1 a Z-2.
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ – rozvojové plochy č. D-1 a D-2.

Navrhovaná hranica zastavaného územia bola definovaná vo výkresoch č. 3.1, 3.2 v rámci riešenia pôvodnej dokumentácie.

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- ochranné pásmo cesty III. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 20 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,

Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie slúžia cestné ochranné pásma. Hranicu cestného ochranného pásma cesty III. triedy určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 20 m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nesťažovali údržbu komunikácie.

- hranica ochranného pásma dráhy v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach:
 - pre železničnú dráhu 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy ...

Ochranné pásmo dráhy sa zriaďuje na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej.

V ochrannom pásme dráhy je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu:

- a) umiestňovať stavby, konštrukcie, vzdušné vedenia a svetelné zariadenia, ktoré by boli zameniteľné so svetelnými signalizačnými zariadeniami slúžiacimi na chod a bezpečnosť dopravy na dráhe
 - b) umiestňovať elektromagnetické zariadenia, ktoré by rušili alebo inak ovplyvňovali trolejové vedenia, ich napájanie, zariadenia na premenu, prívod a rozdelenie elektrického prúdu alebo zabezpečovacie, signalizačné, oznamovacie alebo spojové zariadenia dráhy alebo zariadenia trakčných vozidiel
 - c) umiestňovať predmety zameniteľné s označeniami používanými v doprave na dráhach
 - d) uskladňovať horľaviny a výbušniny a zriaďovať skládky, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe
 - e) vykonávať činnosti, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť, alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe, najmä uskutočňovať terénne úpravy, zemné práce a činnosti vykonávané banským spôsobom.
- šírka pobrežného pozemku min. 10,0 m od brehovej čiary Zlatníckeho potoka a 5,0 m od brehovej čiary Starohorského potoka. Do tohto územia nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu toku pre vykonávanie údržby koryta.
 - ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí (katastrálnym územím okrem vedení VN 22 kV prechádzajú vedenia VVN 110 kV, 220 kV a 400 kV):
 - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m
 - od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m
 - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia
 - vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
 - ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

- v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásma vodných zdrojov (PHO I. a II. stupňa), zákon č. 364/2004 Z.z., zákon č. 29/2005 Z. z. – Vyhláška MŽP SR – ochranné pásma vodárenských zdrojov (viaceré vodné zdroje sú situované v bezprostrednej blízkosti zastavaného územia)
- ochranné pásma tepelných rozvodov v zmysle zákona 657 Z.z. § 36 o tepelnej energetike
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac 2,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 610/2003 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- hranica záplavového územia.

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- Prieskumné územie Gbely.

B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia podľa nasledovného zoznamu, uvedeného aj v kapitole č. B.12.:

- a) Spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia
- b) Spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia – návrh na zrušenie
- c) Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- d) Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scelovania pozemkov

Nakoľko „Zmeny a doplnky č. 1/2010“ nie sú riešené so zonálnou podrobnosťou, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a scelovania bude týkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Delenie a scelovanie pozemkov je nutné vykonať vo všetkých novonavrhovaných rozvojových plochách, a to ešte pred začatím výstavby dopravnej a technickej infraštruktúry na základe podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, resp. územnoplánovacieho podkladu.

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ nevymedzujú žiadne plochy pre asanácie.

B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné rešpektovať plochy na tieto chránené časti krajiny:

1. Prieskumné územie Gbely.

V priestoroch chránených častí krajiny je nutné pri využívaní územia riadiť sa ustanoveniami platných všeobecne záväzných predpisov.

B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ vymedzujú potrebu obstarat' územný plán zóny v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 12):

- a) v prípade, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ nevymedzujú potrebu obstarat' územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 4).

B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia podľa nasledovného zoznamu:

- a) Spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia
- b) Spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia – návrh na zrušenie
- c) Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- d) Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 3.1, 3.2. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej dokumentácie.

Charakteristika VP stavieb:

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Závazné regulatívy pre regulačné bloky V1 a V2 sa vzťahujú na územie riešené v pôvodnej dokumentácii ÚPN mesta Skalica, ostatné regulatívy sa vzťahujú na riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“: >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektami (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
R1	bývanie v rodinných domoch	<p>občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné výrobné prevádzky, okrem neprípustných</p> <p>poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu)</p> <p>šport a telovýchova - ihriská</p> <p>rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy</p> <p>verejná a vyhradená zeleň</p> <p>príslušné verejné</p>	<p>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselných výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky</p> <p>poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat)</p> <p>technická vybavenosť nadlokálneho charakteru</p> <p>dopravná</p>	2 NP	<p>50 % pre združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy)</p> <p>35 % pre samostatne stojace rodinné domy</p>	<p>35 % pre združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy)</p> <p>50 % pre samostatne stojace rodinné domy</p>	<p>zabezpečiť min. 1 garážové stojisko na 1 bytovú jednotku</p> <p>výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v min. šírke 10 m</p> <p>navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktach pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného</p>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektami (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t				riešenia, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných ako drobných stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu v novonavrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov
R3	bývanie v rodinných domoch	občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky) nepoľnohospodárska výroba a sklady – len súvisiace s vinohradníctvom poľnohospodárska výroba – len súvisiaca s vinohradníctvom verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné	nepoľnohospodárska výroba a sklady (okrem súvisiacej s vinohradníctvom) poľnohospodárska výroba (okrem súvisiacej s vinohradníctvom) technická vybavenosť nadlokálneho charakteru dopravná vybavenosť –	1 NP	50 % pre združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy) 35 % pre samostatne stojace rodinné domy	35 % pre združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy) 50 % pre samostatne stojace rodinné domy	zabezpečiť min. 1 garážové stojisko na 1 bytovú jednotku navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“) a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality v obytných zónach nie je prípustná výstavba

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektami (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		<i>dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia</i>	<i>parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t</i>				<i>iných ako drobných stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu</i> <i>zachovávať prevažujúci architektonický ráz objektov – riešiť objekty príbuzné vinohradníckym domčekom s minimálnym sklonom zastrešenia 40 stupňov</i>
BOV1	bývanie + občianska vybavenosť + nerušivá výroba	<i>verejná a vyhradená zeleň</i> <i>dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</i>	<i>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane remeselných výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky</i> <i>poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat)</i> <i>technická vybavenosť nadlokálneho</i>	2 NP	–	–	<i>na územie sa vzťahujú zásady zachovania kultúrnohistorických hodnôt č. 1-3</i>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektami (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
			<p>charakteru</p> <p>dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami mesta</p>				
VF	<p>nepoľnohospodárska výroba – fotovoltaičné elektrárne</p> <p>(solárne panely postavené na konštrukcii položenej na zemi)</p>	<p>príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia</p> <p>zeleň, trvalé trávne porasty</p> <p>objekty správcu areálu</p>	<p>všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie</p>	<p>daná technológiou výrobcu fotovoltaičných elektrární – t. j. závisí od vybraného typu solárnych panelov</p>	–	–	–
PU	<p>poľnohospodárska výroba – usadlosti</p> <p>(bývanie + poľnohospodárska rastlinná výroba + nízkokapacitná živočíšna výroba)</p>	<p>kompostáreň</p> <p>dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</p> <p>sklady súvisiace s hlavnou funkciou</p> <p>športové a rekreačné aktivity súvisiace s hlavnou funkciou</p>	<p>výroba nepoľnohospodárska a sklady</p> <p>technická vybavenosť nadlokálneho charakteru nesúvisiace s hlavným a doplnkovým</p>	<p>15 m (neplatí pre bodové stavby technického charakteru (sýpka ...))</p>	10%	20%	–

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektami (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		(agroturistika) občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou	funkčným využitím				
V1	Vinohradníctvo (objekty k prislúchajúce k vinohradom, trvalé kultúry – vinohrady)	občianska vybavenosť preukázateľne súvisiaca s hlavnou funkciou	trvalé bývanie a všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	–	–	–	<p>plocha trvalých kultúr – vinohradov nesmie byť zmenená na iný druh poľnohospodárskeho využitia</p> <p>zachovať architektonicky a historicky hodnotné vinohradnícke objekty (búdy, pivnice)</p> <p>maximálna zastavaná plocha na 1 objekt: 80 m² (neplatí pre existujúce stavby a pre objekty ostatných funkcií, napr. služby ...)</p> <p>objekty zastavanej plochy nad 80 m² môžu byť povolené len splnenia podmienok uvedených v kapitole B.9.4. bod 8.</p> <p>všetky objekty vinohradníckych domčekov (búd) riešiť ako samostatne stojace</p> <p>výstavbu povoľovať do max.</p>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektami (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
							<p><i>hĺbky 100 m od existujúcich prístupových komunikácií</i></p> <p><i>oplotenie riešiť vo vzdialenosti min. 3m od komunikácie tak, aby bolo zabezpečené pozdĺžne státie motorových vozidiel na vlastnom pozemku</i></p> <p><i>max. výška oplotenia 1,8 m</i></p> <p><i>rešpektovať ostatné požiadavky uvedené v kapitole B.9.4. bod 8.</i></p> <p><i>oplotenie od výšky 1,1 m nad úrovňou vozovky riešiť priehľadné</i></p>
V2	Vinohradníctvo (objekty k prislúchajúce k vinohradom, trvalé kultúry – vinohrady)	<i>občianska vybavenosť preukázateľne súvisiaca s hlavnou funkciou</i>	<i>trvalé bývanie a všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie</i>	–	–	–	<p><i>plocha trvalých kultúr – vinohradov nesmie byť zmenená na iný druh poľnohospodárskeho využitia</i></p> <p><i>zachovať urbanistické celky v častiach Zlodejovce a Hliníky z dôvodu zachovania „jedinečnosti miesta“ (genius loci) - prípustná je len rekonštrukcia existujúcich objektov t. j. uvedenie stavby do pôvodného stavu, možné je využitie podkrovia pri</i></p>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektami (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
							<p>maximálnom možnom zachovaní hmoty stavby</p> <p>zahusťovanie novými objektmi medzi existujúcimi stavbami je neprípustné</p> <p>maximálna zastavaná plocha na 1 objekt: 80 m² (neplatí pre existujúce stavby a pre objekty ostatných funkcií, napr. služby ...)</p> <p>všetky objekty vinohradníckych domčekov (búd) riešiť ako samostatne stojace</p> <p>výstavbu povoľovať do max. hĺbky 100 m od existujúcich prístupových komunikácií</p> <p>ochranné pásmo je min. 50 m na obe strany od príľahlej línie stavieb</p> <p>oplotenie riešiť vo vzdialenosti min. 3m od komunikácie tak, aby bolo zabezpečené pozdĺžne státie motorových vozidiel na vlastnom pozemku</p> <p>max. výška oplotenia 1,8 m</p> <p>oplotenie od výšky 1,1 m nad</p>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektami (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
							úrovňou vozovky riešiť priehľadné
VZ	verejná a vyhradená zeleň	dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia (napr. odstavné plochy) občianska vybavenosť - nekryté alebo polokryté reprezentačné priestory, priestory pre verejné vystúpenia občianska vybavenosť - prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou (napr. kaviarne, verejné WC a pod.)	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	1 NP	10%	80%	nové stavebné objekty do plôch verejnej a vyhradenej zelene je možné umiestňovať len na základe spracovania podrobnejšej dokumentácie s dôrazom na krajinárske riešenie

Vysvetlivky špecifických pojmov:

Pol'nohospodárska usadlosť: Pol'nohospodárska usadlosť je ucelený súbor stavieb určených na výrobu a skladovanie poľnohospodárskych výrobkov a techniky prípadne na prevádzkovanie agroturistiky. Ich súčasťou môže byť stavba na bývanie s trvalým pobytom. Objekt na bývanie nemôže byť realizovaný vopred ako samostatná stavba. Prístup k pozemkom usadlosti si musí zabezpečiť užívateľ na vlastné náklady vrátane trvalej údržby. Existujúce prístupové účelové (poľné) komunikácie budú obcou udržiavané štandardným spôsobom ako poľné cesty – bez povinnosti obce zabezpečiť trvalú údržbu.

