

A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

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

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

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

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

1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

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

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

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

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

Funkčno-prevádzkové regulatívy

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

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
A	Územie bývania A1 - ÚB-1 Pri vinici A2 - ÚB-2 Za záhradami I. A3 – ÚB-3 Na Boldog A4 – ÚB-4 K železnici A5 – ÚB-5 Pri Mohyle A6 – ÚB-6 Záhumienky I. A7 – ÚB-7 Na Grob A8 – ÚB-8 Dvor A9 – ÚB-9 Rozptyl - Historické jadro obce - Ostatná zástavba A10 – ÚB-10 Za záhradami II. A11 – ÚB-11 Pri židovskom A12 – ÚB-12 Záhumienky II.	Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Súčasná zástavba Návrh do r.2030 Návrh do r.2030 Výhľad po r.2030
B	Územie OV B1 – ÚOV-1 Pri kultúrnom dome B2 – ÚOV-2 Pri Obecnom úrade B3 – ÚOV-3 Záhumienky II. B4 – ÚOV-4 Pri ihrisku B5 – ÚOV+B-5 Rozptyl	Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Výhľad po r.2030 Výhľad po r.2030 Súčasná zástavba
C	Územie zmiešané OV (šport+rekreácia) C1 – ÚS-1Dvor	Návrh do r.2020
D	Územie rekreácie a CR D1 – ÚR-1 Pri židovskom D2 – ÚR-2 Pri Hlbokom I. D3 -- ÚR-3 Pri Hlbokom II.	Návrh do r.2020 Návrh do r.2020 Návrh do r.2030
E	Územie výroby E1 – ÚV-1 Dvor	Súčasná zástavba
F	Územie cintorína F1 – ÚC-1 Cintorín rozšírenie	Návrh do r.2030

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

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

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

- podmienky pre spôsob zástavby
 - dominantný
 - prípustný

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

Podmienky pre umiestňovanie stavieb

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

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

Regulačný list

A –A1,A2, A3, A4, A5, A6, A7, A10, A11, A12 -Územie bývania

A1 - ÚB-1 Pri vinici

A2 - ÚB-2 Za záhradami I.

A3 – ÚB-3 Na Boldog

A4 – ÚB-4 K železnici

A5 – ÚB-5 Pri Mohyle

A6 – ÚB-6 Záhumienky I.

A7 – ÚB-7 Na Grob

A10 – ÚB 10 Za záhradami II.

A11 – ÚB-11 Pri židovskom

A12 – ÚB-12 Záhumienky II.

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch – lokalita A2, A10
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90 %

Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy – 10%

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m
- dvojdomy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

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

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P)

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
- min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 5 m od chodníka

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – 600-800 m²

Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m
- dvojdomy – šírka pozemku 18-20 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami
- dvojdomy – 7 m medzi susediacimi rodinnými domami

- stavebná čiara – 6m od chodníka

Regulačný list

A – A8 -Územie bývania

A3 - ÚB-8 Dvor

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s bytovými domami s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy – 100 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- bytové domy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 4 nadzemné podlažia (3 NP + P)

Odstupové vzdialenosti

- podľa podmienok oslnenia

- stavebná čiara – nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- bytové domy - 3 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- bytové domy - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa podmienok oslnenia

- stavebná čiara – nestanovuje sa

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

Regulačný list

A – A9 - Územie bývania

A9 - ÚB-9 Rozptyl (Historické jadro obce)

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

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

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

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

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 15 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

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

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P)

Odstupové vzdialenosti

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

- stavebná čiara – priama podľa okolitej zástavby

Regulačný list

A – A9 - Územie bývania

A9 - ÚB-9 Rozptyl (Ostatná zástavba obce)

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy 90%

Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy do 10%

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 15 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

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

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P)

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – priama podľa okolitej zástavby

Regulačný list

B – B1, B2, B3 Územie občianskej vybavenosti

B1 - ÚOV-1 Pri kultúrnom dome

B2 - ÚOV-2 Pri Obecnom úrade

B3 – ÚOV-3 Záhumienky II.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- kultúrne zariadenia, školské zariadenia, miestna samospráva (lokality B1 a B2)
- obchod, služby
- drobná doplnková vybavenosť
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- bývanie v polyfunkčných bytových domoch

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 30%

Minimálny podiel zelene

- 30 %

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 3 nadzemné podlažia (objekty OV)
- max. 4 nadzemné podlažia (polyfunkčné obytné domy)

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – priama podľa okolitej zástavby

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel zelene

- 50-60 %

Optimálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 523/2002 Z.z.
- stavebné čiara – priama podľa okolitej zástavby

Regulačný list

B – B4 Územie občianskej vybavenosti

B4 - ÚOV-4 Pri ihrisku

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť – športovo-rekreačné vybavenie.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- športovo-rekreačné vybavenie (športové ihriská)
- drobná doplnková vybavenosť (šatne, sklady súvisiace s areálom)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60%

Minimálny podiel zelene

- 30 %

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – priama podľa okolitej zástavby

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 523/2002 Z.z.
- stavebné čiara – priama podľa okolitej zástavby

Regulačný list

B – B5 Územie zmiešané

B5 – ÚOV+B-5 Rozptyl

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre zmiešanú funkciu bývania, občianskej vybavenosti a chalupársku rekreáciu.

Prípustné – vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre rekonštrukcie a dostavby rodinných domov v prielukách zástavby v historickej časti obce – záväzné

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

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

Stavebná čiara podľa okolitej zástavby, max 5,5 m od chodníka.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60%

Minimálny podiel zelene

- 30 %

Maximálna podlažnosť objektov

- max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – priama podľa okolitej zástavby

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 523/2002 Z.z.
- stavebné čiara – priama podľa okolitej zástavby

Regulačný list

C – C1 Územie občianskej vybavenosti - šport B1 - ÚS-1 Dvor

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť – športovo-rekreačné vybavenie.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- športovo-rekreačné vybavenie (športové ihriská, detské ihrisko)
- drobná doplnková vybavenosť (lavičky, drobná architektúra)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60%

Minimálny podiel zelene

- 30 %

Maximálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Odstupové vzdialenosti

- odstupové vzdialenosti podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – priama podľa okolitej zástavby

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 523/2002 Z.z.
- stavebné čiara – priama podľa okolitej zástavby

Regulačný list

D – D1, D2, D3 - Územie rekreácie

D1 - ÚR-1 Pri židovskom

D2 - ÚR-2 Pri Hlbokom I.

D3 - ÚR-3 Pri Hlbokom II.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre rekreáciu a cestovný ruch.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- D1 – drobná rekreačná vybavenosť miestneho významu
- D2, D3 – rekreačné stredisko s doplnkovými aktivitami (hotel, motel, nájomné bungalovy, detský tábor)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

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

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- D1 – 15%
- D2 – D3 – 25%

Minimálny podiel zelene

- 50%

Maximálna podlažnosť objektov

- D1 – bez zástavby (drobná architektúra)
- D2- D3 – max. 3 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – podľa zastavovacej dokumentácie

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 15%

Optimálny podiel zelene

- 50-60 %

Optimálna podlažnosť objektov

- D1 – bez zástavby
- D2-D3 2nadzemné podlažia a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- Šikmá strecha o sklone do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – podľa zastavovacej dokumentácie

Regulačný list

G – E1 - Územie výroby

E1 – ÚV-1 Dvor

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika

Plochy pre výrobu, výrobné a technické služby, sklady.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie
- rekreácia a šport
- živočíšna výroba

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia a podkrovie
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovie

Odstupové vzdialenosti

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

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – 1 - 2 nadzemné podlažie a podkrovie
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

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

Regulačný list

F - F1 - Územie cintorína

F1 – ÚC-1 Cintorín rozšírenie

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika

Plochy pre cintorín

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- cintorín
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkou
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie
- rekreácia a šport
- výroba

2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

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

Nekomerčná OV

- Nekomerčnú OV je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce formou rekonštrukcie a dobudovania existujúcich objektov, resp. výstavbou nových objektov:
- V oblasti základného školstva je potrebné dobudovať areál ZŠ o exteriérovú vybavenosť pre mimoškolské aktivity a voľný čas detí .
- V oblasti kultúry je potrebné rozvoj kapacít pre kultúrno-spoločenské aktivity riešiť vhodným dokončovaním súčasného areálu na a vybudovať exteriérové stredisko pre malé kultúrno-spoločenské podujatia.
- V oblasti sociálnej starostlivosti je potrebné rozvoj kapacít pre sociálne účely riešiť rekonštrukciou vhodného objektu resp. objektov v centrálnej časti obce vo väzbe na lokality B1 a B2.

Komerčná OV

- Komerčnú OV celoobecného charakteru je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce.
- Pre umiestňovanie celoobecného OV vo sfére obchodu je potrebné vytvárať podmienky pre umiestnenie trhového miesta – tržnice v centrálnej časti obce.
- Pre umiestňovanie základnej OV (obchod a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti.

3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť - záväzné

Doprava

- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN,
- dopravné usporiadanie dopravnej organizácie v centrálnej časti obci na námestí, kde sú sústredené všetky druhy dopravy – chodci, automobilová doprava, hromadná doprava so zastávkami a parkovanie,
- vyznačenie organizácia dopravy na úzkych miestnych komunikáciách
- doplnenie súbežných chodníkov pozdĺž miestnych komunikácií

Technická vybavenosť

- vybudovať delenú kanalizačnú sieť s čistením odpadových vôd,
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,

- rešpektovať hlavné trasy vzdušných a podzemných inžinierskych sietí, tj. nadradené sústavy elektriny, plynu vodovodu a telekomunikácií a ich ochranné pásma,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré sú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- navrhované plochy pre technickú vybavenosť a jej zariadenia (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) a líniové stavby rezervovať ako plochy pre verejnoprospešné stavby,
- všetky vzdušné vedenia, najmä v zastavanom území obce postupne nahrádzať káblovými vedeniami,
- vypracovať Program odpadového hospodárstva pre obec Reca podľa zákona č. 233/2001 Z.z. o odpadoch.

Špeciálna vybavenosť – CO, PO

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

V súlade s vyhláškou MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov sa umiestňuje požiarne vodovod min. DN 100 na verejné prístupné

priestranstvá (komunikácie) s nadzemnými hydrantmi DN 100 vo vzdialenostiach 160-400 m.

4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE.

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- Dôsledné uplatňovanie Uznesenia vlády SR č. 14/1991 Zb., ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu „Konceptie záchranu kultúrneho dedičstva SR“.
- Chrániť kultúrne pamiatky v k.ú. obce (sagrálne stavby).
- Rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce ako vidieckeho sídla a dominantné znaky krajinného prostredia a regionálnych tradičných výrazových prostriedkov a charakteristických znakov v ľudovej architektúre.

Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene.

- Rešpektovať navrhované prvky RÚSES, ktoré vyžadujú vlastné fyzické dotvorenie napríklad revitalizáciou zregulovaných častí tokov, kompletizáciou sprievodnej vegetácie, výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšením podielu trávnych porastov.
- Priame napĺňanie zámerov je nutné realizovať podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a podľa nasledovných zásad:

Ochrana prírody

V riešenom území sa nenachádza žiadne chránené územie vyhlásené podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. Územie sa nachádza v 1. stupni územnej ochrany v rozsahu podmienok § 12 zákona č. 543/2002 Z.z.

Na ochranu je navrhovaná časť územia, ktorá zasahuje do chráneného vtáčieho územia (CHVÚ) Uľanská Mokrad'. V katastrálnom území Reca sa nachádza na parcelách : 800/1, 800/38, 871, 880, 914, 934, 935, 1296, 1305, 1336, 1337.

Za zakázané činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia, sa považuje:

- výrub alebo vykonávanie akýchkoľvek zásahov do drevín rastúcich mimo lesa od 1. marca do 31. júla okrem odstraňovania následkov havárií alebo porúch na elektrickom vedení alebo údržby ochranného pásma dráh železničných tratí,
- vykonávanie hospodárskej činnosti okrem obhospodarovania poľnohospodárskej pôdy v blízkosti hniezda haje tmavej, kane popolavej, sokola červenonohého alebo sokola rároha, ak tak určí obvodný úrad životného prostredia,

- rozorávanie existujúcich trvalých trávnych porastov alebo ostatných zatravnovaných plôch okrem ich obnovy,
- zmena druhu pozemku z existujúceho trvalého trávneho porastu na iný druh pozemku,
- rozorávanie poľných ciest, ak tak určí obvodný úrad životného prostredia,
- mechanizovaná kosba okrajov poľných ciest od 1.marca do 15. júna okrem poľných ciest vedúcich k železničným priecestiam,
- pozemná aplikácia insekticídov alebo herbicídov na existujúcich trvalých trávnych porastoch, na ostaných zatravnovaných plochách alebo na drevinách rastúcich mimo les okrem odstraňovania invázných druhov rastlín,
- pozemná aplikácia pesticídov na plochách dočasne nevyužívaných na rastlinnú výrobu, v lomoch, v ktorých bola ukončená ťažba, na hrádzach alebo na poľných cestách okrem odstraňovania invázných druhov rastlín,
- aplikovanie rodenticídov od 1. apríla do 15. októbra iným spôsobom ako vkladáním do nôr.

Navrhované ani vyhlásené chránené územia európskeho významu sa v riešenom území nenachádzajú.

V riešení ÚPN-O sa rešpektuje navrhované chránené vtáčie územia a nenavrhujú sa v tomto území žiadne urbanizačné a stavebné zámery.

ÚSES

Priemet RÚSES okresu Galanta do riešeného územia :

nBC7 Uľanská mokraď – biocentrum nadregionálneho významu, mokraďová depresia, súčasťou je CHA Tarnocká mokraď, PP Pustouľanská mokraď a PP Čádska slatina.

Do riešeného územia zasahuje iba malou časťou. Biocentrum je súčasťou navrhovaného CHVÚ Uľanská mokraď.

Stresové faktory: V riešenom území je tvorené plochami ornej pôdy

Návrh: Vytvorenie plochy NDV hlavne pri Zichyho potoku, vytvorenie menších plôch trvalých trávnych porastov, zvýšnú ornú pôdu obrábať bez agrochemikálií.

Návrh prvkov MÚSES

Biocentrá

Biocentra miestneho významu sa nenavrhujú.

Biokoridory

mBK1 - biokoridor miestneho významu – navrhuje sa v trase plôch nelesnej drevinovej vegetácie, ktoré vytvárajú pás od Čiernej vody po hranici katastrálneho územia až po nBC7 Uľanská mokraď.

Stresové faktory: Blízkosť zastavaného územia obce Nový Svet, prechod cez ornú pôdu a komunikáciu.

Návrh: Posilnenie plôch NDV hlavne v blízkosti zastavaného územia.

mBK2 – biokoridor miestneho významu – navrhuje sa v trase Zichyho potoka. Napája sa na nBC7 Uľanská mokraď.

Stresové faktory: Nedostatok brehových porastov, potok je regulovaný

Návrh: Vybudovanie brehových porastov.

Interakčné prvky plošné

Posilňujú funkčnosť biokoridorov. Sú tvorené plochami nelesnej drevinovej vegetácie, vodnými plochami a plochami verejnej zelene v obci. Interakčné prvky plošné sa navrhujú na plochách cintorínov, na ploche NDV pri, na vodných plochách vzniknutých po ťažbe štrku.

Interakčné prvky líniové

Sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.

Líniová zeleň pôdoochranná

Navrhuje sa hlavne na plochách ornej pôdy nad 100 ha a na plochách ornej pôdy poškodenou veternou eróziou. Sú to pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie. Táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a tokov.

Plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV

Zeleň na plochách navrhovaných na biokoridory. Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať so Štátnou ochranou prírody. Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržovať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území

- jaseňovo – brestovo – dubové lužné lesy
- v okolí vodných tokov a vodných plôch lužné lesy vrbovo - topolové

Tieto lesné rastlinné spoločenstvá by sa v daných podmienkach v riešenom území vyvinuli ako stabilný autoregulačný systém bez zásahu človeka.

Návrhy ekostabilizačných opatrení

Časť riešeného územia patrí do Podunajskej roviny a severná časť riešeného územia zasahuje do Uľanskej mokrade.

Problémom Podunajskej roviny je presychanie ľahších pôd, veterná erózia, v depresných polohách zamokrenie a ohrozenie kvality podzemných vôd intenzívnym používaním agrochemikálií. V tejto oblasti sa odporúča :

- výber vhodných plodín s ohľadom na náročnosť na vlahu a zrnitosť pôd
- budovanie vetrolamov a zabezpečenie dostatočného prevlhčenia pôd
- zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie, najmä pozdĺž vodných tokov, kanálov a ciest.

Problémom Uľanskej mokrade je znečisťovanie vodných tokov, hlavne Stoličného potoka, v dôsledku chýbajúcej kanalizácie, nedostatok brehových porastov pri vodných tokoch a nedostatok NDV. V tejto oblasti sa odporúča:

- zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie, najmä pozdĺž vodných tokov, kanálov a ciest
- zamedziť ďalšiemu znečisťovaniu vodných tokov

Zvýšenie ekologickej stability územia

Zvýšenie ekologickej stability územia sa navrhuje na ploche bývalého hospodárskeho dvora PD, kde v súčasnosti hospodári SHR, sú to veľké plochy bez zelene. Táto plocha je navrhovaná na zmenu funkcie – bývanie, šport, výroba a skladové hospodárstvo.

Ekologická stabilita sa dosahuje vytvorením siete stabilizačných prvkov v krajine. Základné prvky na regionálnej úrovni boli prebrané z RÚSES (Regionálny územný systém ekologickej stability) okresu Galanta. Stabilizačné prvky na miestnej úrovni navrhuje MÚSES (Miestny územný systém ekologickej stability) katastrálneho územia Reca.

Tieto dokumentácie navrhujú aj ekostabilizačné opatrenia a ekostabilizačné plochy.

Prvky ÚSES:

nBC7 Uľanská mokrad' – biocentrum nadregionálneho významu

mBK1 - biokoridor miestneho významu

mBK2 - biokoridor miestneho významu

Sídlna zeleň – v riešenom území sa nachádzajú 3 cintoríny. Dva sú v obci a jeden židovský sa nachádza mimo zastavané územie obce. Zeleň cintorínov je vytvorená z výsadiel lúp, tují a javorov.

Verejná zeleň - je tvorená plochami zelene pri občianskej vybavenosti, pri kostole a zeleň pred rodinnými domami. Väčšie parkové úpravy sa v obci nenachádzajú. Zeleň je tvorená z výsadiel smrekov, tují, lúp, javorov a pagaštanov.

Pásy zelene pri komunikáciách sú tvorené hlavne z agátov, topoľov a orechov. Menšia plocha nelesnej drevinovej vegetácie sa nachádza pri cintoríne pred vstupom do obce. Nachádza sa tu výsadba topoľov s prímесou náletových agátov. Plocha nie je sadovnícky upravená.

Nelesná drevinová vegetácia (NDV) – tvorí iba menšie plochy pri vodných plochách. Malý výskyt je v poľnohospodársky využívannej krajine, kde NDV je tvorená náletmi

topoľa a agátu. Pásky zelene sa nachádzajú aj ako sprievodná zeleň komunikácií a železnice, kde tiež prevládajú dreviny ako topoľ, orech a agát.

Regulatívy:

- nadregionálne biocentrum, záväzný prvok, zväžiť legislatívnu ochranu, vysádzať iba pôvodné druhy drevín, činnosti v chránených územiach sú spracované vo vyhláškach
- miestny biokoridor, záväzný prvok, minimálna šírka 15 – 20m, vysádzať iba pôvodné dreviny
- interakčný prvok plošný, odporučený prvok, možné aj cudzokrajné dreviny
- interakčný prvok líniový, odporučený prvok, pás zelene minimálne 1 rad stromov
- líniová zeleň pôdoochranná, odporučený prvok, pás zelene minimálne 5 – 10m široký, viacetážový
- plošná nelesná drevinová vegetácia (NDV), súčasť prvkov ÚSES, vysádzať iba pôvodné dreviny
- plošná verejná zeleň, doporučený prvok, možno vysádzať aj cudzokrajné dreviny

Eliminácia stresových faktorov

Eliminácia stresových faktorov sa navrhuje pre pražiareň a sušiareň kávy, ktorá sa nachádza v areáli bývalého PD a je stredným zdrojom znečistenia ovzdušia. Navrhuje sa areál oddeliť od plôch bývania izolačnou zeleňou.

Plochy s protieróznymi opatreniami

Protierózne opatrenia sa navrhujú na plochách, ktoré sú už erodované alebo ohrozené eróziou zmenou obhospodarovania. Na týchto plochách sa navrhuje pestovať viacročné kultúry alebo trvalé kultúry.

5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

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

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

- minimalizácia vzniku a využívanie a správne zneškodňovanie odpadov
 - podporovať separovaný zber
 - zhodnocovať biologicky rozložiteľný odpad kompostovaním
 - podporovať materiálové zhodnocovanie odpadov
 - vytvorenie zberového dvora s triedením a kompostovaním v lokalite G2.
 - nespracovateľný odpad odvážať na skládku mimo obce (napr. ASA Zohor).
 - dokončiť rekultiváciu bývalej skládky a zamedziť ďalšiemu skládkovaniu odpadov v lokalite.

- zmena technológie poľnohospodárskej veľkovýroby
 - zmenšovanie honov
 - vytváranie pásov pôdoochranej vegetácie dvojjetážové v šírke cca 5 – 10m
 - vytváranie plôch NDV tzv. remízok
 - pestovanie viacročných kultúr na plochách postihnutých veternou eróziou
 - zmenenie kultúry z ornej pôdy na TTP, hlavne v okolí potokov, biocentier a biokoridorov
 - dodržiavanie agrotechnických a agrochemických opatrení

- optimalizovanie priestorovej štruktúry
 - rešpektovanie a akceptovanie ľudského merítka a základných kompozično-priestorových fenoménov územia
 - dotváranie životného prostredia na ekologických princípoch podľa kostry ekologickej stability MÚSES

6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch bola vymedzená nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, prevažne pre funkciu bývania (A4, A5, A6, A7, A8, A10, A11, A12), občianskej vybavenosti (B3, B4, C1), rekreácie (D1) a výroby (E1).

Územie rekreácie D2 a D3 sa navrhuje umiestniť mimo zastavaného územia obce.

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

7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V katastrálnom území obce Reca sú v súčasnosti vymedzené tieto ochranné pásma a chránené územia:

- ochranné pásma cestných komunikácií
- ochranné pásmo železnice
- ochranné pásmo letiska Kráľová pri Senci

- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 22 kV – 10 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 110 kV – 20 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča
- ochranné pásma vodných tokov – 3 m na každú stranu toku z dôvodov údržby a kontroly
- ochranné pásma ostatných zariadení technickej infraštruktúry podľa osobitných predpisov (trafostanice, regulačné stanice plynu, ČOV, čerpacia stanica vody)
- pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov podľa osobitného predpisu
- pásma hygienickej ochrany cintorína – 50 m
- nBC7 Uľanská mokrad' – biocentrum nadregionálneho významu
- mBK1 - biokoridor miestneho významu
- mBK2 - biokoridor miestneho významu

V ÚPN-O Reca sa vymedzujú nasledovné ochranné pásma a chránené územia:

- ochranné pásma navrhovaných líniových trás technického vybavenia
- genofondové lokality – toky potokov, plochy nelesnej stromovej a krovitej vegetácie
- PP
- prírodné hodnoty a prvky ekologickej stability MÚSES
- historické a kultúrne pamiatky, archeologické náleziská

8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Plochy pre verejnoprospešné stavby

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

Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:

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

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené A1-8, A10-12, B3, C1, D1-3 vyznačené v grafickej časti - výkres č. 3.

Plochy na asanáciu

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

ÚPN-O sa nenavrhujú žiadne objekty na asanáciu.

Plochy pre chránené časti krajiny

ÚPN-O vymedzuje tieto plochy pre chránené časti krajiny:

- mBK1 - biokoridor miestneho významu
- mBK2 - biokoridor miestneho významu

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

B. URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

V záujme cieľavedomého rozvoja území pre bývanie (označené A1-A8, A10-A12), rekreáciu (D2-D3), šport (C1) sa odporúča obstaranie a schválenie urbanistických štúdií so zámerom spresnenia zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti – výkres č. 3:

- VPS-1 – Cestné komunikácie v lokalite A1 - obdobie do r.2020
- VPS-2 – Cestné komunikácie v lokalite A2 – obdobie do r. 2020
- VPS-3 – Cestné komunikácie v lokalite A3 – obdobie do r. 2020
- VPS-4 – Cestné komunikácie v lokalite A4 – obdobie do r. 2020
- VPS-5 – Cestné komunikácie v lokalite A5– obdobie po r. 2020
- VPS-6 – Cestné komunikácie v lokalite A6 – obdobie do r. 2020
- VPS-7 – Cestné komunikácie v lokalite A7 – obdobie do r. 2020
- VPS-8 – Cestné komunikácie v lokalite A8 – obdobie do r. 2020
- VPS-9 – Cestné komunikácie v lokalite A10 – obdobie do r. 2030
- VPS-10 – Cestné komunikácie v lokalite A11 – obdobie do r. 2030
- VPS-11– Cestné komunikácie v lokalite A12 – obdobie po r. 2030
- VPS-12 – Zriadenie chodníkov pri cestných komunikáciách podľa riešenia verejného dopravného vybavenia
- VPS-13 – Občianska vybavenosť v lokalite B1,B2 – obdobie do r. 2020
- VPS-14 – Občianska vybavenosť v lokalite B3, B4 – obdobie po r. 2030
- VPS-15 – Občianska vybavenosť v lokalite C1 – obdobie do r. 2020

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

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

D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

Stavebná uzávera sa nestanovuje.