

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č.1/2017 ÚPN – O RECA:

1. Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č.1/2017 Územného plánu obce
2. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN – O Reca
3. Údaje o súlade riešenia so zadaním, postup spracovania, spôsob a rozsah rozpracovania zmeny
4. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis
5. Väzby vyplývajúce z riešenia záväznej časti ÚPN regiónu
6. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce
7. Riešenie záujmového územia, širšie vzťahy, začlenenie do systému osídlenia
8. Návrh urbanistickej kompozície, priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce
9. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie
10. Vymedzenie zastavaného územia obce
11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
12. Záujmy obrany štátu, PO a ochrany pred povodňami
13. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny
14. Návrh verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry
 - 14.1 Doprava
 - 14.2 Vodné hospodárstvo
 - 14.3 Energetika
 - 14.4 Telekomunikácie
15. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
16. Vymedzenie prieskumných území
17. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
18. Vyhodnotenie perspektívneho využitia PPF a LPF
19. Hodnotenie navrhovaného riešenia

ZÁVÄZNÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č.1/2017 ÚPN – O RECA:

- 1 Zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- 2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskej vybavenosti
- 3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia
- 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
- 5 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
- 6 Vymedzenie zastavaného územia obce
- 7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- 8 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny
- 9 Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z alebo UŠ
- 10 Zoznam verejnoprospešných stavieb
- 11 Návrh stavebných uzáver

B. VÝKRESOVÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č.1/ 2017

- | | | |
|-----|--|------------|
| 1. | Výkres širších vzťahov | M 1: 50000 |
| 2A. | Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (kataster obce) | M 1: 10000 |
| 2B. | Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (zastavané územie) | M 1: 5000 |
| 3. | Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb | M 1: 5000 |
| 4. | Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia | M 1: 5000 |
| 5A. | Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Vodné hospodárstvo (zásobovanie pitnou vodou, odkanalizovanie) | M 1: 5000 |
| 5B. | Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika (el.energia, plynofikácia) telekomunikácie | M 1: 5000 |
| 6. | Výkres riešenia ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES (kataster obce) | M 1: 10000 |
| 7. | Výkres perspektívneho použitia PP a LPF na iné účely | M 1: 10000 |

Prílohy:

Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy (LPF) na nepoľnohospodárske účely

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

NÁZOV DOKUMENTÁCIE:	Zmeny a doplnky č.1/2017 ÚPN-O Reca
STUPEŇ DOKUMENTÁCIE:	Zmeny a doplnky ÚPN-O
OBSTARÁVATEĽ:	Obec Reca, Obecný úrad, 925 25 Reca č.24
OSO:	Ing. Miriam Károlyiová, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, registračné číslo: 339
GENERÁLNY PROJEKTANT:	APROX – BA s. r. o. , Moskovská 7, 811 07 Bratislava ateliér: APROX - BA s.r.o., Arménska 1, 821 06 Bratislava
RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV:	Ing. arch. Ľubomír Mezovský Ing.arch. Alžbeta Káčerová
RIEŠENÁ LOKALITA:	Obec Reca, lokalita Pažiť - parc. č.: 991/1 – časť, 991/2-4, 991/26 – časť, 991/25, 991/27 – 1,185ha Obec Reca, lokalita Družstevné diely - parc. č.: 1018/27, 1018/25, 1018/17, 1018/15 Parc.č.: 1431 – časť, 1432/2 – časť, 1434/1 – časť - 0,76ha
ČÍSLO ZÁKAZKY:	106/17
DÁTUM SPRACOVANIA:	JÚL 2017

A. TEXTOVÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č.1/2017 ÚPN-O RECA:

1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.1/2017 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Obec Reca je podľa par.16, ods.2 a par.18 ods.4 zákona č.50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca je zámer obstarávateľa rozšíriť funkčné využitie nezastavaného územia obce a premietnuť zámery investorov do územnoplánovacej dokumentácie obce v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva obce Reca.

Predmetom riešenia je zmena funkčného využitia územia formou zmien a doplnkov v súlade so zámermi obce pri obstarávaní Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca v týchto lokalitách:

A13.	ÚB13 – Pažiť	Obytné územie rodinných domov
A14.	ÚB 14 – Družstevné diely	Obytné územie rodinných domov

Tento zámer je potrebné premietnuť do aktualizácie Územného plánu obce Reca.

2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚPN – O RECA

Platný ÚPN-O Reca komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využitie katastrálneho územia obce a zabezpečuje územný rozvoj obce.

Zmeny a doplnky č.1/2017 upresňuje resp. mení funkčné využitie nezastavanej časti územia v návaznosti na zastavané územie obce.

Pre spracovanie Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca boli vyhodnotené a použité nasledovné ÚPP a ÚPD:

- Informácie a údaje poskytnuté OcÚ Reca
- Urbanistická štúdia lokality „ Pažiť a „ Družstevné diely“ , október 2015
- Uznesenie č.85/OZ-2016 zo dňa 22.9.2016

3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM, POSTUP SPRACOVANIA, SPÔSOB A ROZSAH ROZPRACOVANIA ZMENY

Riešenie Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O je v plnom súlade so Zadaním pre spracovanie ÚPN-O Reca. Zadanie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Reci dňa 10.4.2008 uznesením č. 8/2008 -OZ.

Na základe požiadavky doplnenia rozvojových lokalít zo strany obyvateľov obce Reca bol vypracovaný projekt Urbanistická štúdia lokality „ Pažiť a „ Družstevné diely“ – október 2015 , ktorý bol prerokovaný obecným zastupiteľstvom obce Reca a následne bolo vydané Uznesenie č.85/OZ-2016

V zadaní hlavným cieľom rozvoja obce bol harmonický a cieľavedomý rozvoj obce s prioritným smerovaním územného rozvoja v prospech kvality bývania, priestorov aktívnej rekreácie, turizmu a regenerácie síl s potrebnou obslužnou a technickou infraštruktúrou, v symbióze s prírodným prostredím podľa princípov trvalo udržateľného rozvoja.

Územný rozvoj bol zadaním limitovaný smernou veľkosťou obce 1650 obyvateľov do roku 2020 a 2000 obyvateľov do roku 2030. Návrh ÚPN-O je prispôbený k tomuto limitu. Samotný návrh ÚPN-O rieši potrebné plochy pre bývanie, prislúchajúcu občiansku vybavenosť, rekreáciu, šport, výrobu, výrobné a technické služby. Pre uvedený rozvoj obce je navrhnutá verejná dopravná a technická vybavenosť, najmä chýbajúca verejná splašková kanalizácia.

Návrh Zmien a doplnkov č.1/2015 ÚPN-O nepresahuje limit stanovený v Zadaní z roku 2008. Samotný návrh Zmien a doplnkov ÚPN-O rieši potrebné plochy pre bývanie. Verejná dopravná a technická vybavenosť sa v riešenom území nachádza.

Návrh ÚPN-O vychádza z Krajinnookologického plánu spracovaného v decembri 2007, v ktorom je prevzatý priemet RÚSES a problematika ochrany a tvorby prírody a krajiny.

Návrh Zmien a doplnkov č.1/20115 ÚPN-O sa nedotýka Krajinnookologického plánu spracovaného v decembri 2007, v ktorom je prevzatý priemet RÚSES a problematika ochrany a tvorby prírody a krajiny.

Rozsah, obsah a úprava dokumentácie ÚPN-O je splnená v zmysle požiadaviek zadania.

Rozsah, obsah a úprava dokumentácie Zmien a doplnkov č.1/20115 ÚPN-O je splnená v zmysle požiadaviek zadania.

4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS

Riešené územie ZaD č.1/2017 je vymedzené lokalitami „Pažiť“ a „ Družstevné diely“ s rozlohou 1,945ha. Nachádza sa v extraviláne obce, v kontaktnom území administratívno–správneho zázemia obce Reca - v susedstve súčasného zastavaného územia obce z roku 1.1.1991

V súčasnosti tvorí riešené územie nevyužívanú poľnohospodársku pôdu. Zámerom je pričlenenie riešeného územia k rozvojovému zázemiu súčasného zastavaného územia obce Reca.

5. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN REGIÓNU

Záväzné regulatívy zo záväznej časti Územného plánu VÚC Bratislavského kraja

Všeobecne záväzná nariadenie Bratislavského samosprávneho kraja zo dňa 26.9.2007 č. 18/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu veľkého územného celku Bratislavský kraj podľa nariadenia vlády SR č. 64/1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu Veľkého územného celku Bratislavský kraj v znení nariadenia vlády SR č. 336/2001 Z.z. a v znení nariadenia vlády SR č. 20/2003 Z.z.:

I. Záväzné regulatívy územného rozvoja

Záväzné regulatívy územného rozvoja zostávajú nezmenené.

II. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov zostávajú nezmenené.

6. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE.

Obec Reca je súčasťou okresu Senec v Bratislavskom kraji. V okrese je celkom 28 obcí s celkovým počtom obyvateľov 51825 (2001). V Okrese Senec bol zaznamenaný mierny prírastok obyvateľov.

Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce zostávajú nezmenené.

7. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA, ŠIRŠIE VZŤAHY ZAČLENENIE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

V minulosti podľa Štruktúry osídlenia SSR bola obec Reca zaradená medzi nestrediskové sídla, nachádzajúca sa v spádovom území strediska osídlenia obvodného významu Senec v Západoslovenskom kraji. Navrhované Zmeny a doplnky č.1/2017 ÚPN-O Reca neovplyvnia riešenie záujmového územia, širšie vzťahy začlenenie do systému osídlenia.

8. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE , PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Riešené územie ZaD č.1/2017 je vymedzené lokalitami „Pažiť“ a „Družstevné diely“ s rozlohou 1,945ha. Nachádza sa v extraviláne obce, v kontaktnom území administratívno –správneho zázemia obce Reca - v susedstve súčasného zastavaného územia obce z roku 1.1.1991

V súčasnosti tvorí riešené územie nevyužívaná poľnohospodársku pôdu. Zámerom je pričlenenie riešeného územia k rozvojovému zázemiu súčasného zastavaného územia obce Reca.

Lokalita „Pažiť“ sa nachádza v juhovýchodnej časti zastavaného územia obce Reca na trase k železnici SR. Tvoria ju parcely č.: 991/1 – časť, 991/2-4, 991/26 – časť, 991/25, 991/27 o rozlohe 1,185ha. Zo severnej strany je lokalita ohraničená jestvujúcou zástavbou rodinnými domami a rozvojovou lokalitou A4. Zo západnej strany sa nachádza prístupová komunikácia. Nachádzajú sa v nej siete technickej infraštruktúry. Z východnej a južnej strany je lokalita ohraničená poľnohospodárskou pôdou.

Lokalita Družstevné diely sa nachádza vo východnej časti zastavaného územia obce Reca. Tvoria ju parcely č. 1018/27, 1018/25, 1018/17, 1018/15 a parcely č. 1431 – časť, 1432/2 – časť, 1434/1 – časť o rozlohe 0,76ha. Zo západnej strany je ohraničená jestvujúcou komunikáciou a zástavbou rodinnými domami. Nachádzajú sa v nej siete technickej infraštruktúry. Zo severnej strany sa nachádza v blízkosti areál skladov. Z východnej a južnej strany je lokalita ohraničená poľnohospodárskou pôdou.

Návrh ZaD ÚPN-O

V návrhu ZaD ÚPN-O sa v tomto území predpokladá nárast a čiastočné rozšírenie na okolitých pozemkov poľnohospodárskej výroby. Druh a charakter navrhovanej zástavby bude doplnkový, maximálne nekolízny voči súčasnej štruktúre. V území sa navrhuje rozvíjať prevažne obytné funkcie.

V zastavanom území obce sa navrhuje rozvoj lokalít s funkciou bývania A13 a A14.

9. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

Návrh riešenia bývania

Smerná veľkosť obce v návrhovom období do roku 2020 je stanovená na 1650 obyvateľov a pre výhľadové obdobie v roku 2030 je stanovená na 2000 obyvateľov. Vzhľadom na súčasný stav cca 1315 obyvateľov je potrebné navrhnuť bývanie do roku 2020 cca pre 335 obyvateľov a do roku 2030 pre ďalších cca 350 obyvateľov.

Pre uvedené potreby bývania za predpokladu koeficientu obývanosti bytovej jednotky 2,3 je potrebné vytvoriť územné predpoklady do roku 2020 cca 150 bytových jednotiek a do roku 2030 ešte ďalších cca 150 bytových jednotiek.

V obci v rámci ZaD č.1/2017 ÚPN-O sa navrhujú umiestniť nasledovné kapacity objektov pre bývanie:

A13	Územie bývania	3 b.j. v 3 RD
A14	Územie bývania	3 b.j. v 3 RD

Návrh ZaD č.1/2017 ÚPN-O na rozvoj bývania - nárast

Lokalita	Návrh do roku 2020 I.etapa			Návrh do roku 2030 II.etapa			Dlhodobý výhľad		
	RD	BD	Spolu bj	RD	BD	Spolu bj	RD	BD	Spolu bj
A13	3		3						
A14	3		3						
Spolu	161		233						

Návrh regulatívov pre obytnú funkciu

Návrh regulatívov pre obytnú funkciu je uvedený v samostatnej prílohe – Závazná časť ÚPD (VZN).

Návrh riešenia občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

Návrh ZaD č.1/2017 ÚPN-O Reca nezasahuje do riešenia občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry.

Návrh regulatívov pre funkciu rekreácie a cestovný ruch je uvedený v samostatnej prílohe – Závazná časť ÚPD (VZN).

10. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Súčasný stav zastavaného územia obce sa navrhuje rozšíriť pre potreby rozvoja bývania o lokalitu A13 a A14 pre bývanie.

11. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Návrh ZaD č.1/2017 ÚPN-O Reca nezasahuje do vymedzenia ochranných pásiem a chránených území.

12. ZÁUJMY OBRANY ŠTÁTU, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATELSTVA, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

Návrh ZaD č.1/2017 ÚPN-O Reca sa nedotýka záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

13. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Návrh ZaD č.1/2017 ÚPN-O Reca sa nedotýka návrh ochrany prírody a krajiny

14. NÁVRH VEREJNEJ DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

14.1. DOPRAVA

Vybudovaná dopravná sieť v zmysle ÚPN- O Reca, rok 2008 je postačujúca a návrh Zmien a doplnkov ÚPN-O č.1/2017 nevyžaduje vybudovanie novej dopravnej siete.

14.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Vybudovaná sieť technickej infraštruktúry je v zmysle ÚPN- O Reca, rok 2008 postačujúca a návrh Zmien a doplnkov ÚPN-O č.1/2017 nevyžaduje vybudovanie novej technickej infraštruktúry pre lokalitu A13 – Pažiť. Novonavrhovaná zástavba A14 – Družstevné diely bude napojená z existujúcich sietí: verejný vodovod DN100 a kanalizácia DN300 dl. cca185 m.

14.3. ENERGETIKA

Vybudovaná sieť technickej v je v zmysle ÚPN- O Reca, rok 2008 postačujúca a návrh Zmien a doplnkov ÚPN-O č.1/2017 nevyžaduje vybudovanie novej technickej infraštruktúry pre lokalitu A13 – Pažiť. Novonavrhovaná zástavba A14 – Družstevné diely bude napojená z existujúcich sietí: verejný plynovod STL 63 dl. cca185 m.

14.4. TELEKOMUNIKÁCIE

V novonavrhovaných lokalitách sa bude nová zástavba napájať na existujúce rozvody. V miestach s nedostatočnou kapacitou vo vedeniach bude treba tieto doplniť, resp. rekonštruovať sieť danej lokality.

15. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie návrh ZaD č.1/2017 ÚPN-O Reca nezasahuje do koncepcie návrhu ÚPN-O.

16. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ

Návrh ZaD č.1/2017 ÚPN-O Reca nezasahuje do vymedzenia prieskumných území.

17. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Návrh ZaD č.1/2017 ÚPN-O Reca nezasahuje do vymedzenia plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

18. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO VYUŽITIA PP A LPF

Poľnohospodárska pôda

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Podklady k vyhodnoteniu boli poskytnuté Obecným úradom v Reci, katastrálnym úradom, a Obvodným pozemkovým úradom v Senci.

Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území Reca.

Návrhy lokalít na zastavanie sa nachádzajú v zastavanom území aj mimo zastavané územie obce.

V súčasnosti je územie poľnohospodársky využívané, poľnohospodárska pôda je obhospodarovaná ako orná pôda a záhrady s BPEJ (bonitované pôdno-ekologické jednotky) 0035001 (6. skupina BPEJ), 0036002 (2. skupina), 0017002 (1. skupina), 0034032 (6. skupina), 0032062 (6. skupina) a 0034002 (4. skupina).

Charakteristika hlavných pôdnych jednotiek:

0017005 - černoze čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké

0034032 - černoze typické karbonátové na aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké až ťažké s ľahkým podorničím, vysychavé

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde

V území mimo zastavaného územia sú navrhované plochy pre iné využitie:

Lokalita	Funkčné využitie	Výmera v ha	Počet BJ
A13	Územie bývania	1,185	3 b.j. v RD
A14	Územie bývania	0,76	3 b.j. v RD
Spolu		1,945	6 b.j. v RD

Zdôvodnenie návrhu mimo zastavaného územia obce

Lokalita A14 – Bývanie
Skupina BPEJ – 6

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na zastavané územie v južnej časti obce (cesta k železničnej stanici) a v tesnej blízkosti je technická infraštruktúra. Ide o čiastočne rozostavanú lokalitu, ktorej rozsah bol prevzatý do návrhu Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O.

Lokalita A13 – Bývanie
Skupina BPEJ – 1,2

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na zastavané územie obce a v tesnej blízkosti je technická infraštruktúra. Lokalita uzatvára zástavbu obce vo východnej časti.

Lesný pôdny fond

Lesné pozemky sa v riešenom území nenachádzajú.

19. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

Urbanistické riešenie ÚPN-O vychádza zo schváleného zadania pre vypracovanie ÚPN-O Reca, schválené Obecným zastupiteľstvom v Reci uznesením č. 8/2008 – OZ zo dňa 10.4.2008.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca je zámer obstarávateľa rozšíriť funkčné využitie nezastavaného územia obce a premietnuť zábery investorov do územnoplánovacej dokumentácie obce v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva obce Reca.

Predmetom riešenia je zmena funkčného využitia územia formou zmien a doplnkov v súlade so zámermi obce pri obstarávaní Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca v týchto lokalitách:

A13.	ÚB13 – Pažiť	Obytné územie rodinných domov
A14.	ÚB 14 – Družstevné diely	Obytné územie rodinných domov

A.2 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 Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN-VÚC Bratislavského kraja.

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

- hranice katastrálneho územia obce,
- hranice zastavaného územia obce (intravilán),
- ochrana historických a kultúrnych pamiatok,
- ochrana krajinnej štruktúry,
- ochrana PPF a LPF,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability nadradeného R-ÚSES,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability M-ÚSES,
- zavláňované 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-homogénne urbanistické jednotky s nasledovným označením:

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
A	A13 – ÚB-13 Pažiť A14 – ÚB-14 Družstevné diely	Návrh do r.2020 Návrh do r.2020

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 – NAVRHOVANÉ LOKALITY ZMIEN A DOPLNKOV Č.1/2017:

A13 – ÚB-13 Pažiť

A14 – ÚB-14 Družstevné diely

Charakteristika územia

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

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90 %

Prípustný spôsob zástavby

- 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

2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

V riešení Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca sa nenavrhujú zástavba OV.

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

V riešení Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca sa nenavrhujú nové verejné dopravné a technické vybavenie územia.

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.

V riešenom území Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca sa nenavrhujú nové prvky ÚSES a MÚSES.

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
 - plynofikácia 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
 - znižovanie honov
 - vytváranie pásov pôdoochrannej vegetácie dvojetážové 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 riešenom území Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca sa hranice zastavaného územia obce Reca nemení.

7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V riešenom území Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca sa nevymedzujú nové ochranné pásma a chránené územia.

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

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

V riešenom území Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca sa nenavrhujú plochy pre chránené časti krajiny.

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

V navrhovaných lokalitách A13 a A14 nie je potrebné obstaranie a schválenie urbanistických štúdií so zámerom spresnenia zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

10. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca vzhľadom na existujúcu dopravnú a technickú vybavenosť sa navrhujú verejnoprospešné stavby len vo forme dobudovania inžinierskych sietí do navrhovaných lokalít A13 a A14, t.j. Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, telekomunikačné rozvody).

11. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

V riešenom území Zmien a doplnkov č.1/2017 ÚPN-O Reca sa nevymedzujú nové stavebné uzávery.

Príloha:

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu - Návrh ZaD č.1/2017 ÚPn-O Reca

Číslo zóny /lokality	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromelioračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/skupina	Z toho v ha				
							V ZÚ	mimo ZÚ			
A13	Reca	3RD	1,185		orná pôda	0017002/1 0034032/5	0	1,093 0,092	-	1.	0
A14	Reca	3RD	0,760		orná pôda	0035001/6 0034032/5	0	0,595 0,165	-	1.	0
Celkom :			1,945					1,945			0