Príloha č. 1

k Všeobecnému záväznému nariadeniu č...../2024 zo dňa ...../2025, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2015 zo dňa 23.03.2015 o záväzných častiach Územného plánu obce Prietržka

C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Záväzná 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.

V spracovanej ÚPD ZaD3 sídla sú stanovené regulačné zásady pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – lokality – ako základné územnoplánovacie jednotky riešeného územia.

V kapitole C3/ Zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (regulačné listy prevládajúcich funkčných území) sa dopĺňa:

Rozsah základných urbanistických jednotiek sa nemení.
Menia a doplňajú sa regulačné podmienky novej zástavby jestvujúcej U.J. :

- H1

Regulačné listy sa dopĺňajú o nasledujúci regulačný list :

Popis urbanistických jednotiek a regulatívy pre územný rozvoj

REGULAČNÝ LIST - lokalita H1

SPODKY, DLHÉ VINOHRADY, SEKERY, BLÍŽNE VINOHRADY

Funkčné využitie územia : vinohradníctvo a vinárstvo

Základná charakteristika : lokalita je určená pre rozvoj :

a) vinohradníctva – činností zameraných na pestovanie viniča, výsadbu a ošetrovanie vinohradníckych plôch, zber hrozna
b) vinárstva – činností zameraných na spracovanie hrozna na víno, jeho ošetrovanie a nakladanie s ním (forma malovýroby pre vlastnú spotrebu

Zákon č.313/2009 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve

Funkčná regulácia

Prípustná funkcia

- vinohradníctvo a vinárstvo s využívaním objektov prislúchajúcim k vinohradom, t.j. pivnice a vinohradnícke domčeky (búdy)
- vidiecka turistika
- ponechať iba pôvodné prístupové komunikácie k lokalite, potrebné na obsluhu územia (prístup OA so státím na vlastnom pozemku, pešie a cyklistické chodníky s najnevyhnutnejšou povrchovou úpravou
- zariadenia a vedenia verejnej technickej infraštruktúry pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia)
- plochy zelene, zodpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným nárokom

Doplnková funkcia

- príležitostný pobyt počas sezónnych prác
- občianska vybavenosť preukázateľne súvisiaca s vinohradníctvom a vinárstvom

Neprípustná funkcia

- trvalé bývanie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba nesúvisiaca s vinohradníctvom (chov zvierat)
- skladové hospodárstvo (sklady, skládky)
- distribúcia

Regulácia intenzity využitia plôch

Minimálna výmera pozemku

- nestanovuje sa

Maximálny index zastavanej plochy

- novostavba vinohradníckeho domčeka – max. zastavaná plocha 80 m^2
  - *stavby určené pre podnikanie - vinohradnícke domčeky (búdy) a stavby pre príležitostný pobyt sezónnych prác – max. zastavaná plocha 150 m^2*
  - *celková zastavaná plocha doplnkových stavieb na pozemku nesmie presiahnuť 60 m^2, okrem prípadov, že hlavná stavba slúži na vykonávanie činnosti SZČO.*
- rekonštrukcie vinohradníckych domčekov – nezväčšovať zastavanú plochu, resp. dodržať celkovú maximálnu zastavanú plochu 80 m^2

- zastavaná plocha občianskej vybavenosti preukázateľne súvisiacej s vinohradníctvom a vinárstvom (služby) sa nestanovuje, musí však vychádzať a rešpektovať urbanistickú štruktúru vinohradníckej lokality

Minimálny index vzrastlej zelene

- nestanovuje sa

Podlažnosť

- prízemné objekty so sedlovou strechou
- vo svahu : suterén v záreze, prízemie so sedlovou strechou

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

Doporučený spôsob zastrešenia objektov

- sedlová strecha, klasický sklon strešných rovín 42º - 45º - *pre vinohradnícke domčeky (búdy) a stavby pre príležitostný pobyt sezónnych prác*
- *vedľajšie (doplnkové) objekty (pergoly, prístrešky a pod.) – nestanovuje sa*

Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

- výkres verejnoprospešných stavieb

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- plocha trvalých kultúr – viníc nesmie byť zmenené na inú poľnohospodársku kultúru
- zachovanie urbanistickej štruktúry vinohradníckej lokality, eliminovať cudzorodé architektonické prvky pri novostavbách a rekonštrukciách (zvýšený dpľad stavebného úradu)
- zachovanie architektonicky a historicky hodnotných vinohradíckych objektov - pivníc, búd, vahadlová studňa, sakrálnych artefaktov (v zmysle požiadaviek KPÚ Trnava), doporučujeme vykonať architektonicky-historický prieskum lokality
- vinohradnícke domčeky (búdy) riešiť ako samostatne stojace objekty, pre účely súvisiace s vinohradníctvom a vinárstvom
- výstavbu vinohradníckych domčekov a pivníc povoľovať do max. vzdialenosti 100m od existujúcich prístupových komunikácií

Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD

- prieskumná architektonicko-urbanistická štúdia vývoja lokality ako súčasti Malokarpatskej vinohradníckej oblasti – Skalického vinohradníckeho rajóna a súčasti Vínnej cesty Záhorie

(Pozn. Zmeny oproti platným regulatívom ÚPN-O sú vyznačené zmeneným písmom)

V kapitole C5/ Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia sa dopĺňa

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Všeobecné požiadavky

Pri navrhovaní dopravného vybavenia územia rešpektovať a postupovať v súlade s ust. § 7 (Pripojenie stavby na pozemné komunikácie) a § 8 (Rozptylová, odstavná a parkovacia plocha) vyhl. MŽP SR 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.

Všetky dopravné parametre (dopravné pripojenia, statickú dopravu, komunikácie pre peších, atď.) je potrebné navrhnúť v súlade s platnými STN a technickými predpismi.

Nové dopravné pripojenie na cestnú sieť riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a priľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce miestne cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s platnými STN a technickými predpismi bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie.

Upozorňujeme, že tvar križovatiek musí byť určený na základe dopravno-inžinierskych podkladov (autorizovaným inžinierom pre dopravné stavby), pričom je potrebné dodržať najmenšie prípustné vzdialenosti križovatiek podľa aktuálnej platnej STN 73 6110.

Pri návrhu tras vedenia inžinierskych sieti v dotyku s pozemnými komunikáciami spracovať v súlade s ust. § 18 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dopravný úrad SR

K termínu 01.04.2024 prišlo k zmene rozsahu kompetencií Dopravného úradu ako dotknutého orgánu v povoľovacom procese určených stavieb a k zmene vymedzenia okruhu stavieb, zariadení a činností podliehajúcich súhlasu Dopravného úradu. V zmysle leteckého zákona je Dopravný úrad na území obce Prietržka dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu.

Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:

- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
- by mohli zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.

Návrh hydrologických opatrení

SVP. š. p., je správca nielen vodných tokov, ale aj ich povodí a pri výkone správy dbá o dobrý stav vôd a o zachovanie trvalo udržateľných pomerov v povodí. SVP, š. p, sa v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, v znení neskorších predpisov (vodný zákon). vyjadruje v celom spravovanom území ku každému nakladaniu s vodami. ktorým sa mení vodný režim. hlavne k aktivitám v kontakte s vodnými tokmi, spôsobu likvidácie splaškových vôd a k problematike nakladania so zrážkovými vodami aj v miestach, kde sa priamo vodné toky nenachádzajú, ale lokality gravitujú k vodnému toku, alebo sú situované nad sledovanými útvarmi podzemných vôd Vodného plánu SR v zmysle zákona o vodách.

Pri riešení územného plánu požadujeme rešpektovať ustanovenia Zákona o vodách č. 364/2004 Z. z. a Zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami. v znení neskorších predpisov. Budúcou realizáciou rozvoja obce nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Akúkoľvek investorskú činnosť v dotyku s vodnými tokmi. požadujeme odsúhlasiť našou organizáciou.

Riešená Lokalita H1 zahŕňa vodohospodársky významný vodný tok Rúbaniskový potok a Vodnú nádrž Prietržka, v správe našej organizácie. V zmysle ustanovenia § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v poslednom znení, požadujeme rešpektovať obojstranný pobrežný pozemok do 10 m od brehovej čiary vodohospodársky významného vodného toku. V tomto území nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry. stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň. Podľa § 49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky.

Pri vodnej nádrži platí, že výška koruny hrádze určuje inundačné územie vodnej nádrže. Podľa § 20 ods. 5 a 6 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami platí. že v inundačnom (záplavovom) území je zakázané umiestňovať bytové budovy. nebytové budovy, umiestňovať materiál a predmety, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd. kvalitu vody alebo ktoré by mohla voda počas povodne odplaviť, ako i iné stavby, objekty a zariadenia, ktoré by mohla voda počas povodne poškodiť alebo odplaviť. V inundačnom území je ďalej zakázané okrem iného, zriaďovať oplotenie, živý plot alebo inú obdobnú prekážku, ktorá zhoršuje podmienky odtoku povrchových vôd a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

Ochranné pásmo vodnej nádrže je na hranici 2 m nad max. prevádzkovou hladinou v nádrži a na vzdušnej strane hrádze je ochranné pásmo v šírke minimálne dvojnásobku výšky telesa hrádze od päty vzdušnej strany hrádze. VN Prietržka má max. prevádzkovú hladinu na kóte 235.5 m n. m. Do priestoru ochranného pásma VN nie je možné umiestňovať žiadne pevné stavby. ani stavby a zariadenia, objekty a podobne.

Prípadné križovanie vodných tokov požadujeme realizovať v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“.

Orgán štátnej vodnej správy nemá z hľadiska ochrany vodných pomerov k predmetnému návrhu zmien a doplnkov ÚPN-O námietky. Pri realizácii stavieb navrhnutých v rámci predmetných zmien a doplnkov musia byť rešpektované ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), ako aj ustanovenia súvisiacich právnych predpisov na úseku vodného hospodárstva.

Do pobrežných pozemkov vodných tokov a kanálov nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, žiadne pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň a oplotenie. Územie pobrežných pozemkov nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať. K pobrežným pozemkom je nutné zachovať prístup mechanizácie pre správcu vodného toku za účelom vykonania

údržby a kontroly. Pobrežné pozemky sú vymedzené v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie. Pri vodohospodársky významnom vodnom toku (Rúbaniskový potok) sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary, pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze (§ 49 ods. 2 vodného zákona).

Ochrana proti povodniam

V zmysle zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami je stanovené v § 20 písm. 9. že v lokalite pri neohrádzovanom vodnom toku, v ktorej nie je určené inundačné územie alebo nie je vyhotovená mapa povodňového ohrozenia, podkladmi pre posudzovanie návrhu na umiestnenie stavby, objektu a zariadenia alebo pre posudzovanie žiadosti o povolenie činnosti. ktorá je na inundačnom území zakázaná, investor zabezpečí vypracovanie pravdepodobných priebehov záplavových čiar povodne vo vodnom toku pre prietok Q100, alebo použije priebeh záplavovej čiary v čase kulminácie hladiny vody pri doteraz najväčšej známej povodni.

V kapitole C7/ Zásady a regulatívy pre starostlivosť o ŽP sa dopĺňa

Ochrana proti znečisťovaniu vôd

Nové rozvojové lokality požadujeme v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách napojiť na kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV, čím podmieňujeme budúci rozvoj obce. Vopred musí byť zabezpečená dostatočná kapacita existujúcej vetvy kanalizácie ako aj čistiarne odpadových vôd, do ktorej sú odpadové vody odvádzané.

V prípade, že v danej lokalite nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizačnú sieť, je potrebné zabezpečiť výstavbu vodotesných žúmp na základe STN 75 6081 a s preukázateľným podrobením skúške vodotesnosti v zmysle STN 73 6716 v rámci kolaudačného konania. Likvidácia obsahu žúmp musí prebiehať odvozom do kapacitne vyhovujúcej ČOV. Realizáciu novej výstavby v lokalite podmieňujeme predložením záväzného súhlasu správcu príslušnej ČOV s navrhovanou kapacitou vyvážaných odpadových vôd. Spôsob likvidácie splaškových vôd prostredníctvom žúmp bude dočasný. Podľa § 23 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene zákona SNR č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 230/2005 Z. z. je vlastník nehnuteľnosti. na ktorej vznikajú odpadové vody povinný pripojiť nehnuteľnosť na verejnú kanalizáciu.

Pri budúcom návrhu koncepcie nakladania s vodami z povrchového odtoku v katastrálnom území obce požadujeme v maximálnej miere zadržať dažďovú vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (vytvárať retenčné priestory. vodné plochy, infiltračné nádrže, či dažďové záhrady). Uvedené požiadavky vyplývajú z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území požadujeme použiť 20-ročnú návrhovú zrážku ($p=0.05$, $t=15min.$, $q=238\ 1.s^{-1}\ .ha^{-1}$) a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii K=1, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Odtok dažďových vôd do vodných tokov je možný po schválení SVP. š. p., v množstve na úrovni do 5% z návrhovej zrážky z urbanizovaných plôch. Nakladanie s vodami z povrchového odtoku musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné územia. ani počas prívalových dažďov.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku z komunikácií a parkovísk do povrchových a podzemných vôd musí byť v súlade s Nariadením vlády SR č.269/2010 Z. z.. ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Pred zaústením do povrchových a podzemných vôd požadujeme, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených zrážkových vôd dosahovali hodnotu NEL do 0.1 mg/l.

Opatrenia a zásady na zlepšenie podmienok ŽP :
1. Dodržiavať zákon NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a súvisiace predpisy.
2. Dodržiavať Vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

V kapitole C8/ Vymedzenie zastavaného územia obce sa dopĺňa

Bez zmeny. V riešení ZaD3 ÚPN-O sa nenavrhuje žiadna úprava jestvujúcej hranice zastavaného územia obce.

V kapitole C9/ Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov sa dopĺňa

Inžiniersko-geologické podmienky
V katastrálnom území obce Prietržka (ďalej len „predmetné územie“) je zaregistrovaný výskyt aktívnych a stabilizovaných zosuvov. Nestabilné je aj bezprostredné okolie zaregistrovaných svahových deformácií. Katastrálne územie patrí do rajónu stabilných až potenciálne nestabilných území. V územiach s nedostatočnou preskúmanosťou je predpoklad existencie doteraz nezaregistrovaných svahových deformácií. Územia sú citlivé na negatívne antropogénne zásahy.
Výsledky inžinierskogeologického prieskumu sú spracované v záverečnej správe: Atlas máp stability svahov SR v M 1 : 50 000 (Šimeková, Martinčeková a kol., 2006), ktorý je prístupný na mapovom serveri Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra Bratislava. Na webových stránkach sú dostupné aj ďalšie údaje a informácie o zaregistrovaných svahových deformáciách: http://apl.geology.sk/atlassd/ a http://apl.geology.sk/geofond/zosuvy/.
Svahové deformácie v predmetnom území negatívne ovplyvňujú možnosti využitia územia pre stavebné účely.

Radónové riziko
Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona Ministerstvo ŽP **vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia:**
a) **výskyt stabilizovaných a aktívnych zosuvov.** Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stabilizovaných zosuvov je potrebné posúdiť a overiť inžiniersko-geologickým prieskumom. Územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie sú vhodné pre stavebné účely.
b) **výskyt stredného radónového rizika.** Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

V kapitole C12/ Zoznam verejnoprospešných stavieb sa dopĺňa

Bez zmeny. V riešenom území ZaD3 sa nenavrhnujú žiadne nové verejnoprospešné stavby :.

V kapitole C13/ Návrh stavebných uzáver sa dopĺňa

Stavebná uzávera sa nestanovuje.

V kapitolách C1 - 2, C4, C10 - 11 neprichádza v Návrhu Záväznej časti ÚPN-O ZaD3 k žiadnym zmenám.