

**C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV Č IV/2023 ÚZEMNÉHO PLÁNU
OBCE DECHTICE**

OBSTARÁVATEĽ : OBECNÝ ÚRAD DECHTICE

Poverený obstarávaním : Anna Javorková
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
reg.č. 140

ZHOTOVITEĽ

Hlavný projektant : Ing.arch.Pavol Bôrik
autorizovaný architekt SKA
Preukaz o odbornej spôsobilosti č. : 1118 AA

Autorský kolektív

Urbanizmus : Ing.arch. Pavol Bôrik
Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Juraj Szabo
Zásobovanie plynom : Ing. Vasil Ded'ô
Zásobovanie teplom : Ing. Vasil Ded'ô
Zásobovanie vodou : Ing. Vasil Ded'ô
Odkanalizovanie : Ing. Vasil Ded'ô
Doprava : Ing. Juraj Anoškin

;

C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DECHTICE

C.1. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

METODIKA SPRACOVANIA

Návrh regulatívov rozvoja riešeného územia je zostavený za účelom usporiadania a organizovania investičnej činnosti prostredníctvom :

- navrhnutých všeobecne platných podmienok rozvoja riešeného územia
- vyšpecifikovania podmienok ochrany pôvodného resp.zachovaného prostredia a podmienok tvorby nového prostredia
- usmerňovania resp. koordinácie výstavby

Regulatívy rozvoja obce Dechtice sú stanovené v súlade s § 12, odsek (6) Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii ako :

- *regulatívy priestorového usporiadania*
- *regulatívy funkčného využívania územia*
- *regulatívy prevádzkového systému*
- *regulatívy ochrany kultúrno-spoločenských a prírodných hodnôt*
- *vyšpecifikovanie verejného záujmu pri naplňaní koncepcie rozvoja*

pričom sa **direktivitou uplatňovania** členia na :

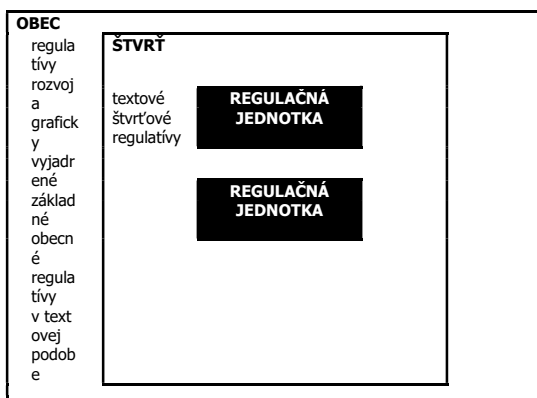
- *záväzná*
- *doporučená*
- *nepripustná*

*Regulácia územnopriestorového rozvoja obce Dechtice, vrátane Doplnku I, II je riešená v nadväznosti na organizačnú štruktúru obce systémom diverzifikácie regulatívov s celkovou obecnou platnosťou do precízovanej podoby menších základných **regulačných jednotiek** predstavovaných sumou **urbanistických blokov**. Regulačné jednotky tvoria **obecné štvrte**.*

Metodicky je **regulácia** zostavená z :

- **regulatívov rozvoja celej obce v grafickej časti** - m 1:2880
- **základných celoobecných regulatívov** - text
- **regulatívov obecných štvrtí** - text

SCHÉMA ŠTRUKTÚRY REGULÁCIE ROZVOJA



TERMINOLÓGIA A OBSAH APLIKOVANÝCH REGULATÍVOV

UKAZOVATELE INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH V POSUDZOVANOM ÚZEMÍ:

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Škála nástrojov na stanovenie pravidiel usporiadania zástavby a jej územnej, polohovej, významovej a priestorovej dispozície v objemovo-hmotovej štruktúre územia.

1. Stavebná čiara

Predstavujú neprekročiteľnú líniu pôdorysného obrysu akejkoľvek stavby vzhľadom k okolitej zástavbe, je to kolmá vzdialenosť uličného obrysu objektu od hrany komunikácie prípadne od inej určujúcej hrany v území.

2. Maximálna nadzemná podlažnosť objektu

Regulatív udáva rozmedzie vertikálnej profilácie uvažovanej zástavby z hľadiska optimalizácie vzťahu k okolitej zástavbe, prípadne k iným výškovým obmedzeniam. Výška objektu je udávaná v podlažiach, pričom pri halových objektoch sa počíta s konštrukčnou výškou 3,5 m na jedno určené podlažie.

3. Zvýšený dôraz na architektonické stvárnenie priečelí a nároží

Regulatív upozorňuje na potrebu zabezpečiť architektonickým riešením kvalitu výrazu navrhovaných objektov pre dodržanie celkových priestorovotvorných aspektov vo vzťahu k vymedzeným urbanistickým blokom. Označené objekty sa podieľajú na vytváraní spoločensky intenzívne aktivovaných priestorov.

4. Objekty určené na dožitie

Objekty so znehodnoteným stavebno-technickým stavom, u ktorých nie je možná alebo neefektívna rekonštrukcia.

DEFINÍCIE ZÁKLADNÝCH POJMOV:

Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Podlažná plocha je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.

Za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úroveň upraveného príslušného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén.

Podkrovie je vnútorný priestor domu určený na účelové využitie, prístupný z posledného nadzemného podlažia, vymedzený krovom a ďalšími konštrukciami. Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy. Podkrovie sa nezahŕňa do celkového počtu nadzemných podlaží, ale sa uvádza menovite.

Ustupujúce podlažie je posledné podlažie, ktorého zastavaná plocha je maximálne do 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného podlažia). Ustupujúce podlažie sa nezahŕňa do celkového počtu nadzemných podlaží, ale sa uvádza menovite.

a) Základné intervencie v území

REK - rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie, dostavby a reštrukturalizácie. Prípustné sú zmeny kvality pôdorysného usporiadania, premena pôvodných technicky, morálne a fyzicky zostarnutých prvkov štruktúry. Je prípustná celková modernizácia a rekonštrukcia hodnotných urbánnych prvkov, asanácia pôvodnej zástavby a nová výstavba priestorovej štruktúry v duchu historického priestorového kontextu.

NŠ - nová štruktúra, umožňuje súčasný kreatívny prístup k formovaniu objemovo-priestorových vzťahov na základe hierarchickej prevádzkovo-kompozičnej osnovy.

BI - bez stavebných intervencií - zástavba akéhokoľvek druhu je neprípustná

D - dostavba uličných domoradií, prelúk, **prístavba** k jestvujúcim objektom

b) Typológia urbanistických intervencií

BZ - bloková zástavba - predstavuje priestorovo a funkčne vymedzený celok územia vytvárajúci jednoznačný vnútorný priestor s vonkajším hmotovým ohraničením. Môže byť otvorená alebo uzavretá.

I - izolovaná zástavba - solitéry bez kontaktu hmôt susedných prvkov.

LZ - líniová zástavba - predstavuje územný celok, v ktorom je zástavba usporiadaná pozdĺž prevládajúcej línie, najčastejšie pozdĺž komunikácie bez priestorového uzavretia.

c) Kvantifikácia urbanistických intervencií (intenzita využitia územia)

- maximálna zastavaná plocha regulačnej jednotky v %
- minimálna ozelenená plocha regulačnej jednotky v %
- percentuálne plošné pokrytie potrieb statickej dopravy v rámci regulačnej jednotky alebo jej časti

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA

Funkčná regulácia **stanovuje rozsah a obsah záväzných a doporučených funkčných zložiek**, ktoré je potrebné lokalizovať na *zastavaných a zastaviteľných plochách regulačnej jednotky*, resp. určuje funkcie, ktorých situovanie v regulačnej jednotke **je vhodné** a funkcie, ktorých situovanie je **neprípustné**.

- 1. Plochy IBV so záhradami** – použitá tabuľková skratka **IBV**
Monofunkčné obytné plochy rodinnej zástavby so záhradami a doplnkovými hospodárskymi objektami. Doplnkovou zložkou tejto formy bývania môže byť tak komerčná ako aj nekomerčná vybavenosť lokálneho významu. Nepripúšťa sa chov hospodárskych zvierat na komerčné účely a podnikateľské aktivity zhoršujúce kvalitu obytného prostredia.
- 2. Plochy nízkopodlažnej bytovej výstavby - HBV**
Monofunkčné plochy hromadnej bytovej výstavby do štyroch nadzemných podlaží s prípustnou vybavenosťou v parteri.
- 3. Plochy a zariadenia komerčnej vybavenosti - KV**
Zariadenia s prevažujúcou občianskou vybavenosťou komerčného charakteru s doplnkovou funkciou pohotovostného bývania.
- 4. Plochy a zariadenia nekomerčnej vybavenosti - NV**
Zariadenia s prevažujúcou občianskou vybavenosťou nekomerčného charakteru s doplnkovými funkciami charakteru pohotovostného bývania a komerčných prevádzok.
- 5. Polyfunkcia - PF**
Objekty a zariadenia kumulujúce možnosti etablovania komerčnej, nekomerčnej vybavenosti a bývania v jedinom zariadení s jednoznačnou vybavenostnou funkciou v parteri.
- 6. Plochy športu - Š**
Monofunkčné plochy určené na športové aktivity doplnené vyhradenou zeleňou
- 7. Plochy a zariadenia priemyselnej výroby a skladov - PR**
Funkčné plochy určené pre umiestnenie výrobných zariadení, zariadení komunálneho priemyslu a skladov. Funkcia bývania je vylúčená
- 8. Plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby - PO**
Funkčné plochy a zariadenia areálov s rastlinnou aj živočíšnou výrobou Funkcia bývania je vylúčená
- 9. Dopravné plochy a zariadenia - D**
Funkčné plochy komunikácií, parkovísk a garáží.
- 10. Plochy a zariadenia technickej infraštruktúry - TI**
Funkčné plochy prináležiace k nadzemným inžinierskym objektom čistiarní odpadových vôd, trafostaníc, prečerpávacích a regulačných staníc.
- 11. Vodné plochy a toky - VP**
Funkčné plochy potokov, nádrží, rybníkov a fontán.
- 12. Cintorín - C**
- 13. Plochy verejnej zelene - VEZ**
Funkčné plochy zelene ochrannej, popri komunikáciách, v ochranných koridoroch inžinierskych sietí, prípadne ostatné plochy verejne prístupnej zelene.
- 14. Plochy prídomových záhrad - PDZ**
Funkčné plochy zelene záhrad, sadov a záhumienkov.
- 15. Plochy PPF – orná pôda - OP**
Funkčné plochy ornej pôdy.
- 16. Plochy vyhradenej zelene - VYZ**
Funkčné plochy zelene trávovej, krovinnej aj stromovej etáže lokalizovanej v uzavretých areáloch.

17. Parková zeleň

Funkčné plochy verejných aj vyhradených parkov.

18. Ťažobný priestor

Funkčné plochy dobývacích priestorov a ložísk nevyhradených nerastov v legislatívne určených hraniciach.

PREVÁDZKOVÉ REGULATÍVY

Definujú podmienky riešenia automobilovej a pešej prevádzky vo funkčnej štruktúre obce ako celku a v jej jednotlivých zónach v rozsahu :

- **hlavné pešie trasy a priestranstvá**
- **vjazdy do územia**
- **organizačné pokyny pre obmedzenie dopravy**

Použité sú **v g r a f i c k e j č a s t i**.

OCHRANNÉ REGULATÍVY

1. Dôraz na zachovanie kultúrno-historických hodnôt

Ochrana objektov osobitného významu a ucelených urbanistických štruktúr-zón dokumentujúcich najstaršie obdobie rozvoja osídlenia obce. Stavebné intervencie charakteru rekonštrukcií, dostavieb, prestavieb a novostavieb musia rešpektovať základné urbanistické (uličná orientácia, jestvujúca stavebná čiara, radový charakter zástavby apod.) a architektonické atribúty (merítko, archetypové a tvaroslovné parametre).

2. Dôraz na zachovanie prírodných hodnôt a ochranu a tvorbu krajiny

Ochrana hodnotných celkov a fragmentov územia s výnimočnými biotickými a abiotickými vlastnosťami.

3. Plochy so zvýšenou protizáplavovou ochranou

Ochrana plôch najviac vystavených ohrozeniu záplavami v nivách vodných tokov. V týchto ohrozených územiach nie je žiadúce umiestňovanie novej koncentrovanej výstavby.

6. Objekty zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR

Ochrana historických kultúrnych pamiatok. .

7. Havarijné ochranné pásmo jadrovej elektrárne

Územie v dosahu havarijného ohrozenia jadrovou elektrárnou Jáslovské Bohunice.

8. Hygienické a bezpečnostné ochranné pásma

Ochranné pásma zariadení výroby, objektov technickej infraštruktúry a líniových stavieb (nadradená komunikačná sieť, nadradené inžinierske siete. Stavebné intervencie treba zosúladiť s príslušnými hygienickými predpismi a legislatívnym režimom.

11. Regionálny biokoridor

Línia potoka Blava s brehovou zeleňou.

Regionálny biokoridor Podmalokarpatský

12. Miestny biokoridor

Miestny biokoridor mBK1 – potok Vrbovec

Miestny biokoridor mBK2 – pás zelene sprevádzajúci dechtický kanál

13. Orná pôda najlepších bonít

Orná pôda vysokej produkčnej schopnosti s vloženými investíciami v podobe meliorácií.

14. Územie znehodnotené ťažbou vyžadujúce osobitnú ochranu

Ochrana hodnotných fragmentov krajiny a území neúmerne zdevastovaných ťažobnou činnosťou – revitalizácia sukcesívnou náletovou vegetáciou.

15. Územie s režimom PHO II.stupňa vodných zdrojov

Ochrana kvality pitnej vody pred znehodnotením antropogénnou činnosťou na urbanizovanom území v legislatívne určených hraniciach.

ORGANIZAČNÉ REGULATÍVY

1. Potreba spracovania zonálnej dokumentácie

Spodrobnenie riešenia vyčlenených zón v zastavanom území v nasledujúcich etapách rozvoja v merítku 1:1000, príp.1:500 v obsažnosti podľa vyhlášky 55/2001 Z.z.

2. Verejnoprospešné stavby

Stavby, ktorých realizácia je verejným záujmom obce v prospech jej celkového rozvoja.

C.2. VNÚTORNÁ ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA OBCE DECHTICE VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Vnútna organizačná štruktúra obce Dechtice je tvorená **obecnými štvrtami**, ktoré bezo zvyšku vyplňajú vymedzené územie a sú bezo zvyšku zložené z **urbanistických blokov**.

URBANISTICKÝ BLOK

Najmenšia zložená územná jednotka v rámci zastavaného územia sídla ohraničená v princípe evidentnými znakmi prostredia (ulice, hranice parcel) vyjadrujúca implicitne homogenizované funkčné, priestorové a krajinné znaky. *Urbanistický blok je zložený (podľa možnosti) zo sumy ucelených parcel a je základnou jednotkou pre :*

- **precízovanie rozvoja obce prostredníctvom regulatívov**
- **následný postup precízovania rozvoja prijatej koncepcie prostredníctvom zonálnych dokumentácií**

REGULAČNÁ JEDNOTKA

Účelová územno-priestorová jednotka odrážajúca základnú funkčnú, priestorovú, krajinnú (príp.aj sociálnu) diferenciaciu zastavaného územia obce. *Je zložená z uceleného počtu urbanistických blokov a predstavuje medzistupeň medzi urbanistickými blokmi a obecnými štvrtami. Vyjadruje príbuznosť až homogennosť štruktúrálnej a funkčnej profilácie susediacich urbanistických blokov.*

OBECNÁ ŠTVRŤ

Územno-priestorová jednotka odrážajúca základnú funkčnú, priestorovú, krajinnú (príp.aj sociálnu) diferenciaciu zastavaného územia obce. *Je zložená z uceleného počtu regulačných jednotiek a je základnou platformou pre :*

- **odvodenie diverzifikovaných zásad funkčno-prevádzkového a územno-priestorového rozvoja obce**
- **základné urbanistické regulatívy**

Zastavané územie obce Dechtice bude pozostávať z :

- pôvodného zastavaného územia situovaného v rámci intravilánu
- jeho rozšírenia

Tab.č.1 PLOŠNÁ CHARAKTERISTIKA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

	CENTRUM	HORNÝ KONIEC	DRUŽSTVO	TRSTINY	RYBÁREŇ	ZÁVODIE	DOLNÝ KONIEC	Spolu
Plocha súč.	20,97	40,42	14,20	21,33	22,70	19,64	7,59	146,85
Plocha-návrh ÚPN-o	+2,33	+3,70	-	-	-	+1,10	+3,00	+10,13
Plocha-návrh Doplnok I	-	-	-	-	-	+0,55	-	+0,55
Plocha-návrh Doplnok II	-	-	-	-	-	-	-	-
Plocha-návrh Doplnok III	-	-	-	-	-	-	+4,73	+4,73
Plocha-návrh Doplnok IV	-	0,10	-	0,15	-	0,35	-	+0,60

Celková výmera územia je 146,85 ha, z toho výmera intravilánu v súčasných hraniciach je 102,82 ha. Rozšírenie územia v návrhu UPN O bola o 10,13 ha, čo znamená nové zábery extravilánu. Schváleným územným plánom sa výmera intravilánu zväčšila o 6,63 ha záberom ornej pôdy v extraviláne a o 3,50 ha záberom záhrad a ostatnej pôdy v extraviláne. Výsledná výmera navrhovaného intravilánu predstavovala 112,95 ha.

Doplnkom č.I sa intravilán zväčšuje v návrhu o 0,55 ha záberom ornej pôdy.

Výsledná výmera intravilánu Doplnkom č.I predstavuje 113,50 ha.

Doplnok II plochu intravilánu nezväčšoval.

Zmeny a doplnky č.III/2018 navrhli zväčšenie intravilánu o 4,75 ha. Celkovo po pripočítaní návrhov na rozšírenie intravilánu vrátane ZaD č.III/2018 rozloha intravilánu predstavovala 118,25 ha.

Zmeny a doplnky IV/2023 navrhujú zväčšenie – úpravu hraníc intravilánu na troch miestach spojených s rozvojovými plochami. Celkový návrh na rozšírenie intravilánu je o 0,60 ha. V podstate ide o minimálne zväčšovanie hraníc intravilánu, nakoľko rozvoj zložiek bývania je riešený z väčšej miery v hraniciach súčasného intravilánu.

Odporúčame po schválení Zmien a Doplnkov IV/2023 iniciovať zmenu hraníc intravilánu, vzhľadom k viacerým návrhom úprav hraníc vo všetkých doteraz spracovaných zmenách a doplnkoch ako i v pôvodnom UPN Dechtice.

CELOOBECNÉ REGULATÍVY

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
Z Á V Ä Z N É	O D P O R U Č A N É	N E P R Í P U S T N É
<p>1. Pri rozvoji hmotovo-priestorového usporiadania obce sa riadiť jestvujúcou priestorovo-kompozičnou osnovou predstavovanou:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hlavnými kompozičnými osami <i>pozdĺžna</i> : línia cesta II/560, <i>priečna</i> : línia cesta smer futbalové ihrisko od kultúrneho domu ▪ hlavným kompozičným uzlom – kríženie hlav. pozdĺžnej a priečnej kompozičnej osi ▪ podružnými prvkami kompozičnej osnovy rovnocenná nehierarchizovaná osnova jednotlivých obec-ných štvrtí; 		
<p>2. Rešpektovať základnú priestorotvornú charakteristiku obce s ohľadom na zachovanie celkovej panorámy obce, rozloženie a výškovú profiláciu hmotových štruktúr a akcenty (štvrť Horný koniec-kostol, základná škola na vyústení hl.komp.osi Dolného konca);</p>		
<p>3. Rešpektovať urbanistickú typológiu jednotlivých obecných hmotovo-priestorových štruktúr :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kompaktnú zástavbu parciálnej časti Horného a prevážnej časti Dolného konca typickú ako mashausové domy, zachovať uličnú čiaru pôvodnej zástavby ▪ rozvoľnenú zástavbu so zvýšeným podielom zelene záhrad v ostatných lokalitách ▪ polohu a priestorový charakter <i>areálových zariadení</i> (ZŠ, MŠ, štadión, cirkevný areál, administratívny komplex v centre obce (obecný úrad, kultúrny dom,...); 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ veľkoplošná asanácia stavebného fondu - hlavne stavebného fondu z najstaršieho obdobia osídlenia obce lokalizovanú v jednotlivých štvrtiach v ucelených urbánnych štruktúrach; • Je neprípustné odstrániť pôvodné objekty vytvárajúce ulicovú zástavbu a nahradiť ich zástavbou v zadnej časti dvora.
<p>4. Rešpektovať geomorfológiu územia a vzťah k svetovým stranám;</p>		
<p>5. Územno-priestorový rozvoj obce bude riešený v maximálnej miere v hraniciach zastavaného územia s tým, že v rozvoji budú hierarchizované zásadné princípy odčlenenia obytných a výrobných priestorov;</p>		
<p>6. Územno-priestorový rozvoj obce bude podriadený prioritnému princípu sústredia investičnej činnosti v štvrti Horný koniec a dotváraníu disponibilných vnútroštvrtových lokalít vrátane centra obce.</p> <p>7. Dodržat predpísané indexy zastavanosti pre výstavbu RD (IZP) Pri stavebných pozemkoch do 7 árov dodržat' IZP – 0,4 -to predstavuje zastavanosť max.40% pozemku Pri stavebných pozemkoch nad 7 árov dodržat' IZP – 0,3 -to predstavuje zastavanosť max.30% pozemku</p> <p>8. Dodržat predpísané koeficienty zelene pre výstavbu RD (KZ) Pri stavebných pozemkoch do 7 árov dodržat' KZ – 0,4 -to predstavuje zazelenenie min.40% pozemku Pri stavebných pozemkoch nad 7 árov dodržat' KZ – 0,5 -to predstavuje zazelenenie min.50% pozemku</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ riešenie je potrebné preveriť zonálnou dokumentáciou (UAS, ÚPN-Z); ▪ V prípade stavebných pozemkov pre výstavbu RD ktorých veľkosť iba mierne presahuje rozlohu 7 árov (do 50m²) je prípustné aby príslušný stavebný úrad postupoval pri dodržaní IZP a KZ ako pri pozemkoch o veľkosti do 7 árov. 	

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA		
Z Á V Ä Z N É	O D P O R U Č A N É	N E P R Í P U S T N É
<p>1. BÝVANIE</p> <ul style="list-style-type: none"> rozvoj funkcie bude prioritne realizovaný formou sústredenej rodinnej výstavby hlavne v lokalitách v štvrti Horný koniec, regulačné jednotky : III-10 RD s prebiehajúcou prípravou, II, IV-hniezdo, IV-bytový dom; v štvrti Dolný koniec sa sústreďí výstavba RD na západnom okraji-regulačná jednotka VI – časť Farské, Bývalý južný rozvojový pás smerom ku ČOV s funkciou nezávadná výroba sa v plnom rozsahu mení na obytnú zónu rodinných domov. V časti Pijavice a Hoštáky sa umožňuje v celej dĺžke existujúcej zástavby zväčšiť hĺbku uličnej zástavby o 10m z dôvodu malých širok pozemkov. v ostatných častiach obce sa bude rozvíjať formou dostavieb uličných domoradií, resp.prelúk v nich v obmedzenejšom rozsahu; prevažujúcou formou bytovej výstavby bude izolovaná rodinná výstavba, výstavba bytových domov bude doplnkovou možnosťou riešenia a bude zabezpečená v rámci rozvoja prioritných lokalít <i>v štvrtiach Horný koniec ,Centrum , Závodie</i> 		<ul style="list-style-type: none"> rozvoj funkcie charakteru priemyselná výroba, živočíšna výroba, bitúnok a ostatných produkčných činnosti s negatívnyim vplyvom na kvalitu životného prostredia; chov hospodárskych zvierat na komerčné účely; Chov je prípustný iba pre vlastnú spotrebu
<p>2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ A SOCIÁLNA INFRAŠTRUKÚRA</p> <ul style="list-style-type: none"> rozvoj komerčných aj nekomerčných druhov bude prioritne v štvrti Horný koniec, Centrum, a to najmä formou využitia jestvujúceho stavebného fondu; centrum obce musí byť zväčša riešené ako polyfunkcia, ktorá spojí bývanie s vybavenostným parterom; v ostatných obecných štvrtiach sa bude rozvíjať hlavne komerčná vybavenosť na základe podnikateľských aktivít; Vytvoriť pre potreby obce areál kultúrno-spoločenského charakteru pod holým nebom pre uskutočňovanie sezónnych spoločensko-zábavných podujatí 	<p>Vybudovanie novej požiarnej zbrojnice.</p>	<ul style="list-style-type: none"> rozvoj funkcie charakteru priemyselná výroba, živočíšna výroba, bitúnok a ostatných produkčných činnosti s negatívnyim vplyvom na kvalitu životného prostredia; chov hospodárskych zvierat na komerčné účely;
<p>3. VÝROBA</p> <ul style="list-style-type: none"> rozvoj priemyselnej výroby bude sústredený v jednom výrobnom okrsku situovanom na severnom okraji zastavaného územia pri družstve a v areály družstva ťažobný priemysel – postupné utlmovanie ťažby; potrebná rekultivácia vyťažených odkrytých rezov s prísnuou kontrolou navázaného materiálu, resp vylúčenie zavážania a ponechanie na sebaobnovu; rozvoj poľnohospodárskej veľkovýroby bude len v rámci jestvujúceho areálu PD; chov hospodárskych zvierat v rámci obytných území len pre rodinné potreby, s vylúčením budovania malých fariem v obytnom území; 	<ul style="list-style-type: none"> orientácia podnikateľských činností na spracovanie a finalizáciu vlastných zdrojov (potravinárstvo); 	<ul style="list-style-type: none"> veľkochov hospodárskch zvierat na obchodné účely v rámci obytných území štvrtí; rozvoj produkčných činnosti zhoršujúcich kvalitu životného prostredia v obci;
<p>4. REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH</p> <ul style="list-style-type: none"> nároky na každodennú rekreáciu budú plniť vnútrointravilánové prídomevé záhrady; nároky na koncomtýždňovú rekreáciu bude plniť rekreačné stredisko Planinka, vodné plochy v Chtelnickej doline, Vodná nádrž Čerenec vo Vrbovom, rekreačné plochy Podmariáš-Dobrá Voda, chatová osada Pod Kátlovskou horou, navrhovaná osada pri horárni Horná Skalová, agroturistický areál pri 	<ul style="list-style-type: none"> využiť prestárly bytový fond na chalupárske využitie hlavne v časti Dolný koniec; rozvoj agroturistiky orientovať na plochy TTP v predpolí Malých Karpát zabezpečiť v intraviláne obce dostatočnú propagáciu a informačný systém pre turistiku; vytváranie zázemia pre turistický 	

<p>bývalej Papierničke a iné zariadenia mimo obce – Piešťany, Trnava;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ podpora cestovného ruchu v oblasti Katarínka, Nové Hory. Vybudovať prístupovú spevnenú komunikáciu a odstavné parkovacie plochy pred vstupom do CHKO. Dobudovanie detských ihrísk, táborskí, sociálnych zariadení, chodníkov so značením. ▪ Podpora miestneho vinohradníctva – budovanie menších prírodných areálov pre uskutočňovanie menších spoločenských akcií spojených s prezentáciou a ochutnávkou vín, prípadne iných remesiel 	<p>ruch formou malých penziónov a občerstvovacích zariadení.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podpora rozvoja budovaného komplexu Lesnej železnice Katarínka s s expozíciou dokumentujúcou históriu železníc , prehliadky kolajových vozidiel a možnosťou zvezenia sa. 	
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA		
Z Á V Ä Z N É	O D P O R U Č A N É	N E P R Í P U S T N É
<p>5. ŠPORT A ZÁUJMOVÉ AKTIVITY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nároky na rozvoj športových zariadení budú koncentrované v stredisku športových aktivít spájajúcom <ul style="list-style-type: none"> ▪ areál futbalového štadióna-štvrť Dorný koniec ▪ areál základnej školy-štvrť Centrum-úprava športových plôch ▪ areál materskej školy-štvrť Centrum-využit' areál pôvodnej MŠ na vybudovanie detského ihriska ▪ podporovať rozvoj záujmových aktivít v obci; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vybudovať školskú telocvičňu s dvojúčelovým využitím; 	
<p>6. ZELENĽ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funkčné plochy zelene tvoriace v obci ucelený systém preväzujúci tak verejnú ako i vyhradenú zeleň so sprievodnou zelenou pozdĺž potoka Blava a Blavička budú v maximálnej miere zachované ako základná podmienka <i>rovnováhy urbanizovaného a prírodného prostredia</i> 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ rozvíjať novú chatovú výstavbu na lesnom pôdnom fonde;
<p>7. VODNÉ PLOCHY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dynamické : ▪ potok Blava – zabezpečiť v zastavanom území dôslednú reguláciu brehov a údržbu koryta – protipovodňová ochrana; ▪ stacionárne : ▪ rybníky v parku – štvrť Rybáreň – revitalizovať; 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ vypúšťať splašky a fekálie do povrchových vôd-potokov a ich prítokov;
<p>8. DOPRAVA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nadradený komunikačný systém v obci je tvorený : <ul style="list-style-type: none"> ▪ cestou II/560 Trnava-Dechtice – navrhované parametre : C 9,5/70 – extravilán, B2 MZ 8,5/50 - intravilán ▪ cestou III/ 1276 Dechtice – Dobrá Voda: C 7,5/70 – extravilán, B3 MZ 8,5/50 – intravilán ▪ cestou II/ 502 TrstínDechtice-Chtelnica : C 9,5/70 – extravilán, B2 MZ 8,5/50 – intravilán ▪ vnútorné obslužné komunikácie v obci v jednotlivých štvrtiach budú tvorené komunikáciami funkčných tried prevažne C3 MO 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>popri potoku Blava je navrhovaná od Bučian po Dobrú Vodu cez Kátlovce a Dechtice cyklotrasa s podmienkou vybudovania spevneného povrchu na východnom brehu potoka.</i> ▪ lokalizácia zastávok HD : pôvodné rozmiestnenie v štvrti Centrum a Horný koniec zostáva zachované; ▪ presun do navrhovaného „ terminálu“ (otočka - pôvodný parčík križovatke II/502 a III/1276) je možný 	

<p>8,0/30, C3 MOK 7,0/30, D1; (pozri výkres dopravy)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hlavnými cyklistickými trasami v obci sú: - Malokarpatská cykloturistická magistrála vedená v komunikácii Smolenice-Vrbové a cyklotrasa Brezová pod Bradlom-Dobrá Voda-Kátlovce ▪ hromadná doprava v obci bude riešená : <ul style="list-style-type: none"> ▪ počet autobusových liniek prímestskej prepravy sa nemení 	<ul style="list-style-type: none"> • Vybudovanie cyklochodníku medzi obcami Dechtice a Kátlovce v južnej časti obce 	
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>9. TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vodné hospodárstvo v obci bude riešené : <ul style="list-style-type: none"> ▪ ZÁSOBOVANIE VODOU – budú zabezpečené kompletne rozvody do všetkých rozvojových lokalít ▪ Postupná rekonštrukcia hlavných vodovodných potrubí od vodných zdrojov a vodojemov po vodojemy – napr. rekonštrukcia vodovodu DN 600 vodojem Dechtice-vodojem Zvončín ▪ ODKANALIZOVANIE ÚZEMIA – budú zabezpečená kompletná kanalizačná sieť splašková do všetkých rozvojových lokalít, dažďové vody budú riešené do prírodných recipientov, ČOV : + 1000 EQ z Kátloviec, kapacita jestvujúcej postačujúca; ▪ energetika v obci bude riešená : <ul style="list-style-type: none"> ▪ ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU bude z jestvujúcej VN siete cez trafostanice – posúdenie kapacít potrebné; ▪ ZÁSOBOVANIE PLYNOM – obec má 95%-nú plynofikáciu územia, zo systému budú napojené všetky rozvojové lokality ▪ ZÁSOBOVANIE TEPLOM – samostatné plynové kotolne ▪ telekomunikácie v obci budú riešené: <ul style="list-style-type: none"> ▪ nároky na pokrytie pevnýchch liniek z jestvujúcej ATÚ ▪ jestvujúca káblová televízia obecná ▪ rešpektovanie diaľkového kábla prechádzajúceho smerom : Naháč-Dechtice-Chtelnica v súbehu s cestou II/502; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mobilní operátori 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Napájanie dažďovej vody zo striech a spevnených plôch do splaškovej kanalizácie
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1. OCHRANA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HDNŇŮ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ objekty zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR : <ul style="list-style-type: none"> Kostol sv. Kataríny – 14.stor. č.v ÚZPF 792/0 Kostol Všetkých svätých - 12.stor. č.v ÚZPF 793/0 Socha na stĺpe – 18.stor., č.v ÚZPF 898/0 Križ– 1 4.storočie + štyri plastiky, č.v ÚZPF 794/0 Nádrže vodné s areálom – 19.stor., č.v ÚZPF 2350/0 Vodný mlyn s areálom – č.v. ÚZPF 11793/1-5 Investor-stavebník si od pamiatkového úradu vyžiada v územnom 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zóna s enklávou pôvodnej štruktúry ▪ enklávy v štvrtiach Horný koniec a Dolný koniec chrániť ako relikty pôvodného urbanistického formovania osídlenia s typickými architektonickými typologicko-tektonickými znakmi; ▪ spracovanie Programu ochrany kultúrneho a historického dedičstva v kompetencii Krajského pam. úradu; 	

<p>a stavebnom konaní konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu možného narušenia archeologických nálezísk</p>		
<p>2. SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY – v súlade s RÚSES Trnavský kraj tvoria jeho prvky :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Regionálny biokoridor Podmalokarpatský</i> ▪ <i>Regionálny biokoridor potok Blava</i> <p>navrhované v ÚPN-O Dechtice</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Miestne biocentrum mBC1 – ochranný les Katarínka</i> ▪ <i>Miestne biocentrum mBC2 – ochranný les</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eliminovať stresujúce faktory ohrozujúce funkčnosť ekologického systému podľa analýzy obsiahnutej v sprievodnej správe – hlavne dôsledky antropogénnej činnosti vplývajúce na Miestny územný systém ekologickej stability dotýkajúci sa funkčných plôch v zastavanom území obce 	
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
Z Á V Ä Z N É	O D P O R U Č A N É	N E P R Í P U S T N É
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Miestne biocentrum mBC3 – ochranné lesy+podhorské pasienky</i> ▪ <i>Miestne biocentrum mBC4 – dechtické rybníky-štvrť Rybáreň</i> ▪ <i>Miestny biokoridor mBK1 – potok Vrbovec</i> ▪ <i>Miestny biokoridor mBK2 – pás zelene sprevádzajúci dechtický kanál</i> ▪ <i>Interakčné prvky plošné – pozri výkresovú časť</i> ▪ <i>Interakčné prvky líniové – pozri výkresovú časť</i> ▪ <i>Líniová zeleň pôdoochranná – pozri výkresovú časť</i> <p>3. OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ najviac ohrozené oblasti ▪ nívne plochy potoka Blava a príľahlé obytné plochy Horného a Dolného konca; ▪ spracovať v spolupráci s Povodím Váhu komplexný vodohospodársky dokument na celú obec v nadväznosti na dokument Protipovodňová úprava v obci Dechtice (B.Nomilnerová,1966) ▪ Dodržiavať zákon č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami ▪ Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ – investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov. ▪ Stavby navrhované v blízkosti vodných tokov je potrebné osadiť s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov. ▪ Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít je potrebné dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území akumuláciu do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve vypúšťať do recipientu, až po odznení prívalovej zrážky. ▪ Odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD je potrebné riešiť v rámci pozemku investora stavby. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ prehĺbením koryta, zväčšením prietokových prierezov a spevnením brehov po celej dĺžke v zastavanom území; ▪ realizácia záchytných rigolov v svahoch nad zastavaným územím, ▪ realizácia protieróznej línie zelených remízok na pôdnom fonde; ▪ permanentná údržba koryta potoka Blava 	
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ rozsah neprípustných činností v PHO vodných zdrojov je zadaný v rozhodnutiach príslušných vodohospodárskych orgánov - pozri dokladovú časť;

<ul style="list-style-type: none"> ▪ V prípade odvádzania vody z povrchového odtoku do podzemných vôd-priamo alebo nepriamo vsakovaním je potrebné zhodnotiť ich vplyv na vodné pomery v území 		
<p>4. OCHRANA PRÍRODNÝCH ZDROJOV</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vodné zdroje v štvrti Rybáreň ▪ pramene De 8 – De 11; PHO I.stupňa nezasahuje do zastavaného územia ▪ vodojem 2x1000 m³; ▪ vodné zdroje v Malých Karpatoch ▪ pramene Hlávka, Mariáš – Dobrá Voda; PHO I.stupňa nezasahuje do zastavaného územia; PHO II.stupňa zasahuje do zastavaného územia obce v hraniciach a s režimom určeným rozhodnutím ONV Trnava – č.OPLVH-4644/1985; ▪ Dodržiavať 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) <ul style="list-style-type: none"> ▪ nerastné zdroje ▪ DP Dechtice, lokalita Dolná Skalova, stavebný kameň ▪ Výhradné ložisko Dechtice-Lažteky – vápenec vysokopercentný, s určeným CHLÚ ▪ Ložisko nevyhradeného nerastu – LNN Dechtice-Lažteky – stavebný kameň ▪ Prieskumné územie PU Trnava-horľavý zemný plyn pre NAFTA a.s. 	<p>V blízkosti vodných tokov môže dochádzať k výraznému kolísaniu hladiny podzemnej vody, túto skutočnosť je potrebné zohľadniť pri navrhovaní stavieb a odvádzania vôd z povrchového odtoku</p>	
<p>5. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ chránené máloplošné územia ▪ prírodná rezervácia Katarínka-hranice vo výkresovej časti ▪ Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty ▪ hranice vo výkresovej časti; ▪ revitalizácia nefunkčnej pieskovne postupnou vegetačnou sukcesiou; ▪ revitalizácia vyťažených rezov v jstvuujúcom dobývaacom priestore Dechtice v súlade s podmienkami kompetentných orgánov ochrany prírody (MŽP SR,KÚ ŽP Trnava, Odbor št.správy zložiek ŽP) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chránené vtáčie územie Malé Karpaty ▪ hranice vo výkresovej časti; ▪ rešpektovať režim v zmysle príslušnej legislatívy - hlavne zákon č. 216/2005 	<p>lokalita : areál poľnohospodárskeho družstva Dechtice</p>	
<p>6. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>zamedziť kontaminácii spodných a povrchových vôd v obci</u> ▪ dobudovaním kompletnej kanalizačnej siete v novonavrhovaných rozvojových lokalitách; ▪ obmedzením chovu hospodárskych zvierat a vypúšťania fekálii do verejných tokov; 		

<ul style="list-style-type: none"> ▪ rozvoj živočišnej výroby v areáli PD situovať v limitnej hranici pre ohrozenie životného prostredia obytných zón; ▪ dodržiavať zberovú disciplínu v obci – triedenie, odvoz na riadenú skládku, sankcie voči živelnosti v súlade s VZN obce; ▪ vybudovať obecnú kompostáreň; <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>zamedziť kontaminácii pôdy</u> ▪ v poľnohospodárskej veľkovýrobe obmedziť používanie škodlivých agrochemikálií, aplikovať vhodné osevné postupy a realizovať opatrenia na elimináciu erozívnych účinkov vody a vetra (línie vegetačných remízok); ▪ Zamedziť pri rekultivácii DP Dechtice navážanie odpadov do vytážených častí sprísnením kontrol, resp. nerealizovať rekultiváciu DP s ukončením dobývania zavázaním stavebným odpadom, ale ponechať na samorevitalizáciu ▪ Revitalizácia území narušených jednou odvezenou skládkou a jednou opustenou skládkou bez prekrytia v Lokalite Segeďín ▪ <u>zamedziť škodlivým vplyvom hlučnosti a prašnosti z výroby a dopravy</u> ▪ koncentráciou výroby do výrobných okrskov odclonených od obytných zón vegetačnou bariérou, vhodnou štruktúrou druhov výrobných zariadení ▪ Postupné utlmovanie, s perspektívou ukončenia ťažby v DP Dechtice ▪ realizáciou líniových vegetačných bariér pozdĺž miestnych komunikácií a vytváraním obytných ulíc so zníženou prejazdovou rýchlosťou; ▪ <u>zamedziť škodlivým účinkom radónového rizika</u> ▪ pred realizáciu výstavby zabezpečiť v projektovej dokumentácii dostatočnú ochranu spodných stavieb pred možným ohrozením; ▪ <u>V rozvojových lokalitách nepripustiť druhy činnosti</u> a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely. ▪ Pri návrhu konkrétnych zdrojov znečisťovania ovzdušia rešpektovať zásady funkčného a priestorového usporiadania v záujmovom území – dodržiavať ochranné pásma ▪ Rozvojové plochy je potrebné riešiť komplexne – s príslušnou infraštruktúrou – vodovod, kanalizácia splašková, dažďová ▪ Pri realizácii stavieb a následnom užívaní prevádzky je potrebné dbať na ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd 		
--	--	--

<p>7. OCHRANA PŔDNEHO FONDU</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ poľnohospodársky pôdny fond ▪ rešpektovať ornú pôdu najlepších bonít v súlade so zákonom č.307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení z.č.220/2004 Z.z. ▪ najlepšie BPEJ v obci : 102 01,202 01,219 01,144 01, 144 02,148 01,211 01,244 01,244 02,248 01,248 02; ▪ lesný pôdny fond ▪ rešpektovať lesnú pôdu v súlade s Vyhláškou MLVH SR č.103/1977 o postupe pri ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu; ▪ zábery LPF pre investičnú výstavbu sú vylúčené; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rozvoj obce orientovať do vnútrointravilánových plôch- záhrad; ▪ zábery PPF v dotyku so zastavaným územím, kde je predpoklad vytvorenia uličných koridorov minimalizovať – parceláciu riešiť s najmenšou hĺbkou zásahov do ornej pôdy; ▪ v nevyhnutných prípadoch riešiť záber PPF s ohľadom na reálne predpoklady rozvoja funkčných systémov; ▪ eliminovať výstavbu rekreačných objektov a chát na lesnej pôde; ▪ Realizácia opatrení na zabránenie vodnej a veternej erózií formou systémovej výsadby líniovej a plošnej zelene na poľnohospodárskej pôde 	
--	--	--

Š T V R Ě :

CENTRUM

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÉ JEDNOTKY – RÍŇOK I,II</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ústredný kompozičný uzol obce ▪ hlavné kompozičné osi : cesta II/502, II/560 ▪ rešpektovať jestvujúce hmotové usporiadanie a priestorové akcenty <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rekonštrukcie ▪ dostavby, prestavby, prístavby ▪ zachovať enklávy pôvodnej mashausovej zástavby v uličných domoradiach ▪ nové objekty orientovať do zadných traktov-dvorov <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebná čiara : rešpektovať pôvodné ▪ výška zástavby : do 3NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-max 40%, IZP-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-max 30%, IZP-0,3 ▪ percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-min40%, KZ-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-min 50%, KZ-0,5 <p>2.REGULAČNÁ JEDNOTKA – FARSKÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hlavné kompozičné osi : Farská ulica ▪ rešpektovať prevládajúci areálový charakter zástavby a jej priestorové usporiadanie a akcentáciu <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rekonštrukcie ▪ dostavby, prestavby, prístavby ▪ novostavby v prelukách <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebná čiara : rešpektovať pôvodné ▪ výška zástavby : do 3NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-max 40%, IZP-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-max 30%, IZP-03 ▪ percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-min40%, KZ-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-min 50%, KZ-0,5 <p>1.REGULAČNÉ JEDNOTKY – PIJAVICE,PAŽIT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hlavné kompozičné osi : miestne obslužené komunikácie ▪ rešpektovať urbanistickú typológiu izolovaných rodinných domov <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rekonštrukcie ▪ dostavby, prestavby, prístavby ▪ zachovať enklávy pôvodnej mashausovej zástavby v uličných domoradiach ▪ nové objekty orientovať do zadných traktov-dvorov ▪ nová zástavba ▪ V časti Pijavice, v celej severnej dĺžke zástavby popri ulici Pijavice je možné zväčšiť hĺbku zástavby o 10 m – iba formou dostavby, prístavby. Je neprípustné odstrániť pôvodný objekt – zachovanie uličnej čiary <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebná čiara : rešpektovať pôvodné s.č. v dostavbách prelúk; v nových lokalitách : 6m od hranice pozemku; ▪ výška zástavby : do 4NP-HBV ▪ do 2NP-IBV, do 3NP (vrátane podkrovia)-polyfunkcia ▪ percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-max 40% IZP-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-max 30% IZP-03 ▪ percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-min40%, KZ-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-min 50%, KZ-0,5 	<p>v prípravnej fáze využiť účasť architekta</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ svojoľná stavebná činnosť v rámci pridoimových záhrad ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry <ul style="list-style-type: none"> ▪ svojoľná stavebná činnosť v rámci pridoimových záhrad ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry <ul style="list-style-type: none"> ▪ svojoľná stavebná činnosť v rámci pridoimových záhrad ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – RÍNOK I,II</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dominantná funkcia-bývanie IBV-s polyfunkciou v hlavných prevádzkových osiach (bývanie s vybavenostným parterom) ▪ doplnková funkcia : zeleň pridoimových záhrad ▪ dopravná prevádzka a obsluha : cesta II/502, II/560 ▪ statická doprava : IBV:100% na vlastných pozemkoch; OV : zabezpečiť - STN 73 6110 ▪ TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na jestvujúce verejné siete v komunikáciách ▪ rekonštrukcia TS 0014-001 a 0014-004; ▪ rekonštrukcia cesty II/502 v intraviláne s chodníkmi 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ živočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP; ▪ chov hospodárskych zvierat na komerčné účely; Chov je prípustný iba pre vlastnú spotrebu
<p>2.REGULAČNÁ JEDNOTKA – FARSKÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dominantná funkcia-nekomerčná vybavenosť (areály) ▪ doplnková funkcia : zeleň areálová ▪ dopravná prevádzka a obsluha : miestna obslužná komunikácia (Farská) ▪ statická doprava : OV : zabezpečiť podľa STN 73 6110 <p>TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na jestvujúce verejné siete;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ funkčná reprofiliácia pôvodného (starého) cintorína - park; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bývanie; výroba každého druhu;
<p>3.REGULAČNÁ JEDNOTKA- PIJAVICE-PAŽIŤ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dominantná funkcia-bývanie IBV; ▪ doplnková funkcia : zeleň pridoimových záhrad; ▪ dopravná prevádzka a obsluha : miestne obslužné komunikácie Pijavice,Pažiť ▪ statická doprava : IBV : 100% na vlastných pozemkoch; HBV : podľa STN 73 6110; ▪ NOVÁ OBYTNÁ ZÓNA: HBV+IBV s pridoimovými záhradami; ▪ obsluha : novonavrhovaná obslužná komunikácia C3 MO 7,0/40 s napojením na Farskú a zokruhovaním so Športovou ulicou; ▪ statická doprava : detto ▪ TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na jestvujúce verejné siete v komunikáciách; ▪ rešpektovať jestvujúci systém podzemných drenáží v časti Pijavice, hlavne pri základni budúcich objektov; 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ živočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na kvalitu životného prostredia; ▪ chov hospodárskych zvierat na komerčné účely; Chov je prípustný iba pre vlastnú spotrebu
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.OCHRANA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ objekty zapísané do ÚZPF SR : ▪ Kostol sv.Kataríny-14.stor. č.792/0 ▪ Socha na stípe-18.stor. č898/0 <p>2.OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ riešiť pre celú obec samostatný koncepčný dokument; <p>3.ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rešpektovať regionálny biokoridor-potok Blava 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ upraviť prietokové profily koryta potoka Blava a mostných telies na základe vyhodnotenia režimov zrážkovej činnosti, retenčnej schopnosti extravilánových kontaktných plôch a intravilánu; ▪ vyregulovať brehy potokov v zastavanom území v súlade s režimom ÚSES; ▪ zabezpečiť záchytné odvodňovacie rigoly na okrajoch obytných území; ▪ vysádzať línie a remízky zelene eliminujúcej veternú a vodnú eróziu pôdy; 	

Š T V R Ě :

HORNÝ KONIEC

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – NOVÁ ULICA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ štruktúra nízkopodlažnej solitérnej zástavby v uličnom domoradí; ▪ hlavné kompozičné osi : os jestvujúcej ulice predĺžená; ▪ rešpektovať jestvujúce hmotové usporiadanie <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dostavby, prestavby, prístavby ▪ nová štruktúra : pokračovanie domoradia v smere na Segedín <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebná čiara : 6m od hranice parcely ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-max 40%, IZP-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-max 30%, IZP-0,3 ▪ percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-min40%, KZ-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-min 50%, KZ-0,5 <p>2.REGULAČNÉ JEDNOTKY – HOŠTÁKY, ZAHOŠTÁKY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ štruktúra nízkopodlažnej zástavby v domoradí so zmiešanou urbanistickou typológiou zástavby (solitérna, mashausová, radová); ▪ tvorba nových menších obytných štruktúr v rozľahlých častiach zadomových záhrad – záhumienkov, je potrebné spoločné urbanistické a dopravnotechnické riešenie jednotlivých vybraných lokalít, min. formou urbanistického štúdia ▪ hlavné kompozičné osi : cesta III/1276v smere Dobrá Voda; podružná os– Segedínska ulica, Domce; <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rekonštrukcie,dostavby, prestavby, prístavby ▪ novostavby v prelukách ▪ rešpektovať enklávy radovej zástavby bez zásadných stavebných zásahov meniacich typologický charakter; ▪ nároky na novú výstavbu v enklávach mashausovej zástavby orientovať do dvornej časti parcely s ponechaním pôvodného objektu v ulič. expozícii; ▪ nová zástavba v pokračovaní Novej ulice; ▪ nová zástavba v časti Záhoštáky medzi Segedínskou a ulicou Hoštáky. ▪ V časti Hoštáky vo väzbe na jestvujúcu uličnú zástavbu popri ul.Hošťáky je zväčšená hĺbka zástavby o 10 m - možnosť dostavieb a prístavieb - Odstránenie pôvodného objektu iba za podmienky zachovania uličnej čiary <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebná čiara : v prelukách rešpektovať pôvodné s.č.; zadný plán s.č.podľa lokálnych podmienok; v novej zástavbe: 6m od hranice parcely; ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-max 40%, IZP-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-max 30%, IZP-0,3 ▪ percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-min40%, KZ-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-min 50%, KZ-0,5 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ v prípravnej fáze riešiť rozvoj zóny zastavovacou štúdiou; <ul style="list-style-type: none"> ▪ každú novú sústredenú výstavbu preveriť zastavovacou štúdiou vrátane dopravnotechnických riešení; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ svojvoľná stavebná činnosť v rámci prídomových záhrad; ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry; <ul style="list-style-type: none"> ▪ svojvoľná stavebná činnosť v rámci prídomových záhrad ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – NOVÁ ULICA</p> <ul style="list-style-type: none"> dominantná funkcia-bývanie IBV doplňková funkcia : zeleň záhrad dopravná prevádzka a obsluha : miestna obslužná komunikácia Nová ulica-predĺženie statická doprava : IBV:100% na vlastných pozemkoch; vybudovanie nového objektu požiarnej zbrojnice <p>▪ TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na existujúce verejné siete v ceste Nová ulica;</p> <ul style="list-style-type: none"> rekonštrukcia TS 0014-003 ; potrebná nová TS v lokalite Segedínska; <p>2.REGULAČNÉ JEDNOTKY – HOŠŤÁKY, ZAHOŠŤÁKY</p> <ul style="list-style-type: none"> dominantná funkcia - bývanie IBV doplňková funkcia : zeleň záhrad dopravná prevádzka a obsluha : cesta III/1276 Dopravné napojenie nových menších obytných súborov v zadných prídomových záhradách a záhumienkoch riešiť prevažne z ulice.Hošťáky statická doprava : IBV:100% na vlastných pozem.; TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na existujúce verejné siete v komunikácii Nová ulica; rekonštrukcia TS 0014-003 ; potrebná nová TS 250kVA v lokalite Segedínska; 	<ul style="list-style-type: none"> prípustná vstavaná komerčná občianska vybavenosť; <ul style="list-style-type: none"> prípustná vstavaná komerčná občianska vybavenosť; 	<ul style="list-style-type: none"> živočišna výroba; priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP; <ul style="list-style-type: none"> živočišna výroba; priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP;
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.OCHRANA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT</p> <ul style="list-style-type: none"> Pamätník padlým v I.sv. vojne <p>2.OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</p> <ul style="list-style-type: none"> po obvode riešeného územia celej štvrte horný koniec zo strany extravilánu vybudovať záchytné priekopy pre návalové povrchové vody (dážď); <p>3.ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY</p> <ul style="list-style-type: none"> rešpektovať regionálny biokoridor-potok Blava s brehovou zeleňou; 	<ul style="list-style-type: none"> premiestniť pamätník na iné vhodné miesto – lokalizácia dopravného priestoru-otočky; zóna s enklávou pôvodnej štruktúry – ucelené plochy radovej mashausovej zástavby pôvodného osídlenia ; upraviť prietokové profily koryta potoka Blava a mostných telies na základe vyhodnotenia režimov zrážkovej činnosti, retenčnej schopnosti extravilánových kontaktných plôch a intravilánu; vyregulovať brehy potokov v zastavanom území v súlade s režimom ÚSES; zabezpečiť záchytné odvodňovacie rípoly na okrajoch obytných území; 	<p>Vylúčiť v blízkostiach obytných štruktúr i navrhovaných území pre bývanie komerčný chov zvieratsva i formou rodinných fariem</p> <p>Chov hospodárskych zvierat je prípustný iba pre vlastnú spotrebu</p>

Š T V R Ě :

DRUŽSTVO

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – CELÝ AREÁL</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ štruktúra halových objektov v uzavretom areáli; ▪ kompozičné princípy : hlavná os pozdĺžne paralelná s cestou III/1276na Dobrú Vodu; ▪ rešpektovať jestvujúce hmotové usporiadanie <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intenzifikácia; ▪ celková reštrukturalizácia; ▪ dostavby, prestavby, prístavby ▪ nová štruktúra : využitie plošnej a priestorovej disponibility; <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebné čiary : podľa vnútornej osnovy ▪ výška zástavby : detto ▪ zastavanosť pozemkov: max 50%, IZP-0,5 ▪ percento zelene : min.30%, KZ-0,3 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ spracovať pre perspektívne využitie areálu zastavovaciu štúdiu, príp.generel rozvoja ; 	
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – CELÝ AREÁL</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funkcia-výroba; živočíšnu výrobu situovať v dostatočnej vzdialenosti od obytného prostredia-smer Dobrá Voda; ▪ doplnková funkcia : vyhradená zeleň Na území bývalej pieskovne nad Družstvom, určenej na rekultiváciu, umožniť vytvorenie menšieho prírodného areálu kultúrno-spoločenského charakteru. Max. stav. objekty do 70m². Areáli určené na prezentáciu a ochutnávku vín – vinárstva, KZ-0,8 ▪ DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : ▪ nosná os : cesta III/1276, MZ 8,0/50 ▪ napojenie areálu : cez ulicu Domce, resp. komunikácia pod Vinohrady; ▪ statická doprava : 100% na vlastných pozemkoch; ▪ TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na jestvujúce verejné siete; ▪ rekonštrukcia TS 0014-007 ; ▪ potrebné dobudovať kompletnú technickú infraštruktúru výrobného okrsku s dôrazom na zabezpečenie odkanalizovania; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ poľnohospodárstvo, priemysel, sklady, stavebníctvo; ▪ vybudovanie obecnej kompostárne – areál Poľnohosp. družstva 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP; ▪ lokalizácia bývania v rámci areálu;
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vzťah bývania a výroby riešiť ochrannými bariérami zelene okolo celého areálu; ▪ druhové zastúpenie výrobných prevádzok v novom okrsku nesmie zhoršiť kvalitu ŽP; ▪ zabezpečiť elimináciu úniku ropných a organických látok do pôdy a vody; ▪ rešpektovať režim PHO II.stupňa vodných zdrojov Dechtice; ▪ Pri realizácii prírodného areálu kultúrno-spoločenského charakteru pre kutočňovanie menších akcií vinohradníctva-zvýšený dôraz na ochranu životného prostredia, KZ-0,8 <p>2.OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabezpečiť čistenie potoka Blava a dostatočnú priepustnosť pre návalové vody; <p>3.ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rešpektovať regionálny biokoridor-potok Blava s brehovou zeleňou; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neintenzifikovať z kvantitatívneho hľadiska živočíšnu výrobu; 	

Š T V R Ť :

TRSTINY

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – TRSTINY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ voľná krajina bez hmotovo-priestorovej štruktúry; ▪ Možnosť vybudovať kultúrno-spoločenského areálu v prírode bez trvalých stavieb <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bez stavebných intervencií <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ percento zelene : min.60% <p>2.REGULAČNÁ JEDNOTKA – NAD MLYNMI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ polyfunkčné plochy : bývanie IBV + nezávadná výroba; ▪ zeleň- vyhradená a verejná; <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intenzifikácia; ▪ dostavby, prestavby, prístavby <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebné čiary : potrebné riešiť konkrétne ▪ výška zástavby : do 3NP (RD do 2NP) ▪ percento zastavanosti pozemkov: max 50%, IZP-0,5 ▪ percento zelene : min.30% , KZ-0,3 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pravidelná údržba plôch v rámci hraníc PHO I.stupňa vodných zdrojov Dechtice; 	
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – TRSTINY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funkcie- vodný zdroj, verejná zeleň, vyhradená zeleň, záhumienky- nezvyšovať rozsah poľnohosp.činnosti; ▪ Vybudovanie kultúrno-spoločenského areálu pod holým nebom pre spoločenské akcie obce s prevahou trávnatého povrchu. ▪ DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : <ul style="list-style-type: none"> ▪ nosná os : cesta III/1276, MZ 8,0/50 ▪ napojenie areálu : samostatná prípojka cez ulicu Domce, resp. komunikácia popod Vinohrady; ▪ statická doprava : 100% na vlastných pozemkoch; ▪ statickú dopravu pre kultúrno-spoločenský areál riešiť mimo blízkosti vodných zdrojov ▪ TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : bez zvláštnych nárokov; <p>2.REGULAČNÁ JEDNOTKA – NAD MLYNMI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funkcie- bývanie-výroba bez negatívneho dopadu na kvalitu ŽP; ▪ DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : <ul style="list-style-type: none"> ▪ nosná os : cesta III/1276, MZ 8,0/50 ▪ napojenie areálu : samostatná prípojka cez ulicu Domce, resp. komunikácia popod Vinohrady; ▪ statická doprava : 100% na vlastných pozemkoch; <p>TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na jestvujúce verejné siete;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ výrobné služby; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rozvoj bývania,výroby a občianskej vybavenosti; ▪ živočíšna výroba; Chov hospodárskych zvierat je prípustný iba pre vlastnú spotrebu
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vodné zdroje – rešpektovať režimy PHO I. a PHO II.stupňa; ▪ druhové zastúpenie výrobných prevádzok v novom okrsku nesmie zhoršovať kvalitu ŽP; ▪ zabezpečiť elimináciu úniku ropných a organických látok do pôdy a vody; ▪ rešpektovať režim PHO II.stupňa vodných 		

<p>zdrojov Dechtice;</p> <p><u>2.OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ zabezpečiť čistenie potoka Blava a dostatočnú priepustnosť koryta pre návalové vody; <p><u>3.ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ rešpektovať regionálny biokoridor-potok Blava s brehovou zeleňou;		
---	--	--

ŠTVRŤ :

RYBÁREŇ

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>REGULAČNÁ JEDNOTKA – CELÁ ŠTVRŤ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ územno-priestorový celok s prevahou prírodných prvkov; ▪ STAVEBNÉ INTERVENČIE : ▪ bez stavebných intervencií trvalého charakteru; ▪ úprava okolia prírodnej vodnej plochy (park) pre sprístupnenie verejnosti; ▪ plochy chovných nádrží pre verejnosť uzavretá; ▪ Rozšírenie cintorínu aj pre budúcu rezervu o 0,23 ha, severným i západným smerom <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebné čiary : bez špeciálnych limitov; ▪ výška (mobilnej) zástavby . dop 6m ▪ percento zastavanosti : max.10% -na celú regulačnú jednotku, IzP-0,1 ▪ percento zelene : min.70%, KZ-0,7 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mobilné konštrukčné celky montovateľné (prírodný amfiteáter); 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stabilizované hmotovo-priestorové prvky a objekty určené k trvalému využívaniu;
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>REGULAČNÁ JEDNOTKA – CELÁ ŠTVRŤ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funkcie- chovné nádrže, zeleň, vodné plochy, kultúra; ▪ DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : ▪ nosná os : cesta II/502, cesta Nad mlyni; ▪ statická doprava : podľa STN 73 6110; ▪ TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : bez zvláštnych nárokov; možné napojiť z jestvujúcich sietí v časti Rínok; ▪ Vstup do cintorínu bude zachovaný v súčasnej pozícii 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sezónne kultúrno-spoločenské funkcie - prírodný amfiteáter; ▪ park s prístupom verejnosti; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rozvoj bývania,výroby ;
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.OCHRANA PRÍRODY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dechtické rybníky rešpektovať ako genofondovo významnú lokalitu; <p>2.OCHRANA KULTÚRNO-SPOLOČENSKÝCH HODNÔT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ objekty zapísané v ÚZPF SR : ▪ Nádrže vodné s areálom-19.stor., č.2350/2; <p>3.OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rešpektovať režim PHO II.stupňa vodných zdrojov Dehtice; <p>4.OCHRANA PROTI ZAPLAVÁM</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabezpečiť čistenie potoka Blava a dostatočnú priepustnosť pre návalové vody; <p>5.ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rešpektovať regionálny biokoridor-potok Blava s brehovou zeleňou; ▪ OCHRANNÉ PÁSMO CINTORÍNA ▪ rešpektovať 50 m ochranné pásmo cintorínu s režimom vylúčenia novej výstavby; ▪ Rozšírením cintorínu bude zväčšené ochranné pásmo cintorínu – 50 m od hraníc, primerane posunom oplotenia 		<ul style="list-style-type: none"> • Chov hospodárskych zvierat je prípustný iba pre vlastnú spotrebu

Š T V R Ť :

ZÁVODIE

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÉ JEDNOTKY – ZÁVODIE I,II</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ štruktúra zmiešanej solitérnej aj radovej mashausovej nízkopodlažnej zástavby v uličnom domoradí; ▪ nová štruktúra RD ▪ hlavná kompozičná os : cesta II/502, ▪ rešpektovať jestvujúce hmotové usporiadanie a priestorové akcenty <p>STAVEBNÉ INTERVENCIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rekonštrukcie,dostavby, prestavby, prístavby, nová štruktúra ▪ rešpektovať enklávy pôvodnej radovej mashausovej zástavby v uličných domorádiach bez zásadných stavebných zásahov meniacich jej typologický charakter; ▪ nároky na novú výstavbu v týchto enklávach orientovať do dvornej časti s ponechaním čelného pôvodného objektu v uličnej expozícii; ▪ nová štruktúra : záhrady na vyústení Katarínskej ulice, na ornej pôde nad cestou k rybárni a cintorínu ▪ prispôbiť mierku a tvaroslovie jestvujúcej zástavbe na hlavnej kompozičnej osi; <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebná čiara : pri dostavbách prelúk rešpektovať pôvodné; v nových lokalitách: 6m od hranice parcely; ▪ V lokalite nad cestou k cintorínu s ohľadom na budúce rozšírenie komunikácie hranice parciel situovať 3 m od hrany súčasnej vozovky ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pozemky do 700m²-max 40%, IZP-0,4 -pozemky nad 700m²-max 30%, IZP-0,3 ▪ percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pozemky do 700m²-min40%, KZ-0,4 -pozemky nad 700m²-min 50%, KZ-0,5 <p>2.REGULAČNÁ JEDNOTKA – KOLÓNIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stabilizovaná štruktúra zmiešanej solitérnej aj radovej mashausovej nízkopodlažnej zástavby v uličnom domoradí; ▪ hlavná kompozičná os : ulica Kolónia <p>STAVEBNÉ INTERVENCIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rekonštrukcie ▪ dostavby, prestavby, prístavby ▪ nová štruktúra : ulička Štreka ▪ nová zástavba popri zokruhovanej ulici Kolónia, zastavaním ulice obojstranne ▪ prispôbiť mierku a tvaroslovie jestvujúcej zástavbe na hlavnej kompozičnej osi; <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavebná čiara : pri dostavbách prelúk rešpektovať pôvodné; v novej lokalite: 6m od hranice parcely; ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pozemky do 700m²-max 40%, IZP-0,4 -pozemky nad 700m²-max 30%, IZP-0,3 ▪ percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pozemky do 700m²-min40%, KZ-0,4 -pozemky nad 700m²-min 50%, KZ-0,5 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ novú zónu pre výstavbu RD v záhradách treba preveriť zastavovacou štúdiou; ▪ pri ostatných intervenciách je potrebná účasť architekta už v prípravnej fáze; ▪ V lokalite nad cestou k cintorínu realizovať výstavbu izolovaných rodinných domov (nie je potreba spracovať podrobnejšiu zonálnu dokumentáciu) ▪ V nových lokalitách rešpektovanie konfigurácie terénu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ svojoľná stavebná činnosť ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry; ▪ svojoľná stavebná činnosť v rámci prídomyých záhrad

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – ZÁVODIE I,II</p> <ul style="list-style-type: none"> dominantná funkcia-bývanie IBV, doplnková funkcia : zeleň prídomových záhrad DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : <u>nosná os</u> : cesta II/502, statická doprava : 100% na vlastných poz.; TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : možné napojiť z jestvujúcich sietí v štvrti; <p>2.REGULAČNÁ JEDNOTKA – KOLÓNIA</p> <ul style="list-style-type: none"> dominantná funkcia-bývanie IBV, doplnková funkcia : zeleň prídomových záhrad DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : <u>nosná os</u> : cesta II/502-odbočka Kolónia; statická doprava : 100% na vlastných poz.; <p>TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : možné napojiť z jestvujúcich sietí v štvrti;</p>	<ul style="list-style-type: none"> prípustná komerčná vybavenosť vstavaná (obchod, služby) prípustná komerčná vybavenosť vstavaná (obchod, služby) 	<ul style="list-style-type: none"> ivočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky, areálová občianska vybavenosť; hov hospodárskych zvierat je prípustný iba pre vlastnú spotrebu ivočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky, areálová občianska vybavenosť; hov hospodárskych zvierat je prípustný iba pre vlastnú spotrebu
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.OCHRANA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT</p> <ul style="list-style-type: none"> objekty zapísané do ÚZPF SR : Kostol Všetkých svätých-12.stor. č.793/0 rešpektovať vyhlásené ochranné pásmo tejto NKP s režimom vylúčenia novej výstavby; Z toho dôvodu bude potrebné, aby investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od pamiatkového úradu vyžiadal v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami. <p>2.OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</p> <ul style="list-style-type: none"> po obvode štvrte Závodie zo severnej strany na ornej pôde vybudovať záchytné priekopy pre odvádzanie dažďových návalových vôd z extravilánu ; (ochrana jestvujúcej a navrhovanej zástavby pred prívalovými vodami) <p>3.ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY rešpektovať regionálny biokoridor-potok Blava minimalizovať dopady a vplyvy negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia</p> <p>Vo všetkých rozvojových lokalitách rešpektovanie ochranných bezpečnostných pásiem zariadení technickej infraštruktúry</p>	<ul style="list-style-type: none"> vysádzať línie a remízky zelene eliminujúcej veternú a vodnú eróziu pôdy; 	<p>Vylúčiť v blízkostiach obytných štruktúr i navrhovaných území pre bývanie komerčný chov zvieratsva i formou rodinných fariem</p>

Š T V R Ě :

DOLNÝ KONIEC

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÉ JEDNOTKA – DOLNÝ KONIEC</p> <ul style="list-style-type: none"> nízkopodlažná rodinná zástavba izolovaných v domoradiach Kátlovskej a Športovej ulice; hlavná kompozičná os : cesta II/560 rešpektovať jestvujúce hmotové usporiadanie a priestorové akcenty <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> rekonštrukcie dostavby, prestavby, prístavby nová štruktúra : záhrady západne od Kátlovskej ulice; typológia: nízkopodlažná solitérna zástavba; prispôbiť mierku a tvaroslovie jestvujúcej zástavbe na hlavnej kompozičnej osi; <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> stavebná čiara : pri dostavbách prelúk rešpektovať pôvodné; v novej lokalite: 6m od hranice parcely; výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pozemky do 700m²-max 40%, IZP-0,4 -pozemky nad 700m²-max 30%, IZP-0,3 percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pri pozemkoch do 700m²-min40%,KZ-0,4 -pri pozemkoch nad 700m²-min 50%,KZ-0,5 <p>2.REGULAČNÉ JEDNOTKA – JUŽNÝ ROZVOJ</p> <ul style="list-style-type: none"> nízkopodlažná rodinná zástavba izolovaných rodinných domov vybudovanie dvoch nových obytných zón v južnej časti obce – južný rozvojový pás hlavná kompozičná os : cesta II/560 možnosť riešenia i sústredenou zástavbou formou dvojdomov <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> nová štruktúra; typológia: nízkopodlažná solitérna prípadne sústredená zástavba; prispôbiť mierku a tvaroslovie prostrediu pri vstupe do obce <p>INTENZITA VYUŽITIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> stavebná čiara :: 6m od hranice parcely; výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) percento zastavanosti pozemkov: <ul style="list-style-type: none"> -pozemky do 700m²-max 40%, IZP-0,4 -pozemky nad 700m²-max 30%, IZP-0,3 percento zelene : <ul style="list-style-type: none"> -pozemky do 700m²-min40%, KZ-0,4 -pozemky nad 700m²-min 50%, KZ-0,5 <p>Rešpektovať ochranné pásmo 25 m od osi komunikácie cesty II/560</p> <ul style="list-style-type: none"> Nakoľko sa celá regulačná jednotka prechádza funkčnými ako i hmotovo-priestorovými zmenami, mení sa na obytnú, rozvoj treba preveriť po schválení ZaD IV/2023 komplexnou urbanistickou štúdiou, resp. územným plánom zóny s prvkami regulácie <p>Rešpektovať ochranné pásmo 25 m od osi komunikácie cesty II/560</p>	<ul style="list-style-type: none"> novú zónu pre výstavbu RD treba preveriť zastavovacou štúdiou; pri ostatných intervenciách je potrebná účasť architekta už v prípravnej fáze; 	<ul style="list-style-type: none"> svojevoľná stavebná činnosť implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry; <p>chov hospodárskych zvierat je prípustný iba pre vlastnú spotrebu</p>

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – DOLNÝ KONIEC</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dominantná funkcia-bývanie IBV, doplnková funkcia : zeleň prídomových záhrad, šport - areál; ▪ DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : ▪ nosná os : cesta II/560 – Kátlovská cesta, ▪ v novonavrhovanej obytnej zóne vybudovať novú obslužnú komunikáciu s napojením zo Športovej a prepojením na Farskú; parametre: C3,MO 7.5/30; ▪ statická doprava : IBV 100% na vlastných pozemkoch; športový areál : podľa STN 73 6110-riešiť v rámci priemyselnej zóny; ▪ TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : možné napojiť z jestvujúcich sietí v štvrti; <p>2.REGULAČNÉ JEDNOTKA – JUŽNÝ ROZVOJ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dominantná funkcia- bývanie IBV; ▪ doplnková funkcia : zeleň prídomových záhrad; ▪ dopravná prevádzka a obsluha : každá zóna bude dopravne prevádzkovaná samostatnou vnútornou komun. kostrou s jediným napojením na cestu II/560 ▪ statická doprava : IBV : 100% na vlastných pozemkoch; HBV : podľa STN 73 6110; ▪ obsluha : novonavrhovaná obslužná komunikácia C3 MO 7,0/40, prípadne D1 s napojením na cestu II/560 ▪ Vo väzbe na rozvojovú obytnú zónu Južný rozvoj bude vybudovaný mimo štátnej cesty cyklochodník spájajúci obce Dechtice a Kátlovce ▪ TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na jestvujúce verejné siete dobudovaním novej infraštruktúry <p>3.REGULAČNÁ JEDNOTKA – PRIEMYSelnÁ ZÓNA – sa ruší a je spojená s regulačnou jednotkou č.2,, nakoľko funkcia nezávadná výroba, sklady v území je zmenená na bývanie v rodinných domoch.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ v IBV prípustná komerčná vybavenosť vstavaná (obchod, služby); ▪ dotvoriť šport.areál tenisovými kurtami a plochami statickej dopravy; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ živočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky, areálová občianska vybavenosť; ▪ živočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky, areálová občianska vybavenosť; ▪ rozvoj bývania trvalého i prechodného
REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>1.OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ V rozvojových lokalitách nepripustiť druhy činnosti a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely. ▪ Pri návrhu konkrétnych zdrojov znečisťovania ovzdušia rešpektovať zásady funkčného a priestorového usporiadania v záujmovom území – dodržiavať ochranné pásma ▪ Rozvojové plochy je potrebné riešiť komplexne – s príslušnou infraštruktúrou – vodovod, kanalizácia splašková, dažďová ▪ V prípade vyhlásenia PHO čistiarne odpadových vôd, bude ho potrebné rešpektovať pri navrhovaní obytnej zóny ▪ Rešpektovať ochranné pásmo cesty II triedy ▪ Navrhnuť a zrealizovať pri riešení 	<p>V kontaktnom území ornej pôdy a nových obytných štruktúr realizovať nárazníkovú vyššiu zeleň</p>	<p>Vylúčiť v blízkostiach obytných štruktúr i navrhovaných území pre bývanie komerčný chov zvieratsva i formou rodinných fariem</p>

<p>výstavby rodinných domov v RJ JUŽNÝ ROZVOJ hygienickú i estetickú bariéru vysokej zelene o min. šírke 10 m v kontaktných polohách bývania s čistiarnou odpadových vôd</p> <p><u>2.OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ po obvode štvrte z východnej strany na ornej pôde vybudovať záchytné priekopy pre odvádzanie dažďových návalových vôd z extravilánu ;		
---	--	--

C.3. VYMEDZENIE CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A OCHRANNÝCH PÁSIEM

C.3.1. CHRÁNENÉ ÚZEMIA

▪ **CHKO Malé Karpaty**

Severná časť záujmového územia obce je súčasťou CHKO Malé Karpaty, ktorá bola vyhlásená Vyhláškou MŽP SR č.138/2001 Z.z. o Chránenej krajinskej oblasti Malé Karpaty. Do záujmového územia obce zasahuje časťou Brezovských Karpát. V území má prevahu geoeosystém karbonatických vrchovín s rendzinami a pararendzinami s vápnomilnou dubinou a bučinou, ktoré patria do skupiny typov geoeosystémov vrchovín v zóne dubovo-bukových lesov. Prevážna časť CHKO Malé Karpaty má 2.stupeň ochrany prírody a krajiny. V súčasnosti sa hranice CHKO Malé Karpaty upravujú.

▪ **Chránené vtáčie územie Malé Karpaty**

CHVÚ Malé Karpaty bolo vyhlásené Vyhláškou MŽPr SR č.216/2005. Patrí doňho časť katastrálneho územia obce Dechtice (hlavne lesné pozemky a trvalé trávnaté porasty) nachádzajúce sa v priestore, ktorý sa tiahne od cesty na Dobrú Vodu smerom východným poza areál Poľnohosp-odárskeho družstva.

Teplejšie oblasti listnatých lesov (hrabiny, dubiny, bučiny) v susedstve s lúkami a pasienkami s hojným zastúpením rozptýlenej zelene sú ideálnym prostredím pre výskyt európsky i národne chránených druhov vtákov : sokol rároh (Falco cherrug), sokol sťahovavý (Falco peregrinus), včelár lesný (Pernis apivorus) a ďateľ prostredný (Dendrocopos medius). Okrem týchto lesných hniezdičov tu vhodné podmienky nachádzajú aj druhy viazané na krivinatú etáž ako sú muchárik bielokrký (Ficedula albicollis), muchárik červenohrdlý (Ficedula parva), penica jarabá (Sylvia nisoria), prepelica poľná (Coturnix coturnix), muchár sivý (Muscicapa striata) a príhľaviar čiernohlavý (Saxicola torquata). haja tmavá (Milvus migrans), kaňa popolavá (Circus pygargus):

▪ **Prírodná rezervácia Katarínka**

Lokalita bola vyhlásená úpravou MK SSR č.62/84 – 32 v roku 1984 v kategórii chránené nálezisko, ktoré bolo zákonom Národnej rady SR č.287/1994 Z.z. prekategORIZOVANÉ na Prírodnú rezerváciu Katarínka a v prílohe č.3 tohto zákona uvedené pod poradovým číslom 115.. Ochrana tohto územia zabezpečuje aj vyhláška Krajského úradu životného prostredia Trnava č.1/2004, ktorou sa určuje stupeň ochrany niektorých prírodných rezervácií, prírodných pamiatok a národnej prírodnej rezervácie Dubník.

Ochrannárske aktivity v CHÚ sú zamerané na ochranu genofondu chráneného živočíšneho druhu *Lacerta viridis*, ktorý dosahuje na našom území najsevernejšiu hranicu výskytu, ako aj na ochranu typických suchomilných lesných spoločenstiev. Typickými zástupcami dubových lesov sú : dub plstnatý, dub letný, javor poľný, hloh, kalina ai. Územie tvorí bezprostredné okolie zrúcanín kláštora sv.Kataríny zo 17.storočia. Celková výmera lokality je 18,0 ha.

C.3.2 VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

V katastrálnom území obce Dechtice sa nachádza:

- Výhradné ložisko „Dechtice – Dolná Skalova (446) – stavebný kameň“, s určeným dobývacím priestorom (DP) „Dechtice pre JIVA – TRADE, s.r.o., Sereď“
- Výhradné ložisko „Dechtice – Lažteky (597) – vápenec vysokopercentný“, s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ), ktorého ochranu zabezpečuje Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, Bratislava
- Ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Dechtice – Lažteky – stavebný kameň (4069)“, ktoré eviduje Štátny geologický ústav Dionýza Štúra Bratislava.

Vzhľadom na súčasné a predpokladané využitie ložísk v blízkosti chránených ložiskových území a dobývacích priestorov nebudú priestory využívané na obytné, prípadne rekreačné účely.

V katastrálnom území obce Dechtice sa nachádza prieskumné územie (PU) „Trnava – horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA, a.s. Bratislava

V katastrálnom území obce Dechtice je evidované staré banské dielo vyžadujúce si zvýšenú ochranu.

C.3.3. OCHRANNÉ PÁSMA

OCHRANNÉ PÁSMA VODNÝCH ZDROJOV

▪ **Vodné zdroje Dobrá Voda**

Obce Dechtice sa dotýka vonkajšie ochranné pásmo II.stupňa vodných zdrojov lokalizovaných v Malých Karpatoch v katastri obce Dobrá Voda (Hlávka, Mariáš), ktoré prechádza od Dechtíc v súbehu s hlavnou komunikáciou – cestou II/502. Hranice tohoto vonkajšieho ochranného pásma boli spolu s režimom činnosti v ňom určené rozhodnutím OPLVH-4644/1985 Okresného národného výboru v Trnave zo dňa 16.12.1985 (pozri doklady).

▪ **Vodné zdroje Dechtice**

Štyri hĺbkové studne označené De8 – De11 sú lokalizované v štvrti Trstiny na východnej strane zástavby v obci. Vonkajšie ochranné pásmo II.stupňa vodných zdrojov sa dotýka celej obce. Pásmo hygienickej ochrany I.stupňa je zabezpečené oplotením.

OCHRANNÉ PÁSMA VODNÝCH TOKOV

- V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (Vodný zákon) a vykonávacej normy je ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Horná Blava v šírke min.6 m od brehovej čiary. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Je potrebné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- V zmysle zákona č.364/2004 Z.z. o vodách, o oprávneniach pri správe vodných tokov § 49 odst.2: „Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenie brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku 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 od vzdušnej a návodnej päty hrádze.
- Križovanie inžinierskych sietí s vodnými tokmi je potrebné technicky riešiť v súlade s STN 73 6822

OCHRANNÉ PÁSMA VÝROBY

▪ **Zóna havarijného plánovania Jadrovej elektrárne Jáslovské Bohunice**

Do posledného 10km širokého ochranného okruhu patrí okrem časti Horného konca prakticky celá obec Dechtice.

▪ **Pol'nohospodárske družstvo Dechtice**

Ochranné pásmo živočíšnej výroby v PD Dechtice je navrhnuté *300m od hraníc areálu*. Zasahuje do jestvujúcich obytných území – hlavne v štvrti Horný koniec, kde je limitom rozvoja funkčnej zložky bývanie.

- **Ochranné pásmo cintorína** – 50 m od oplotenia cintorína
- **Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky** – nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, v okruhu 10 metrov nemožno v zmysle §27 odst.2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty národnej kultúrnej pamiatky

OCHRANNÉ PÁSMA INŽINIERSKÝCH SIETÍ A TECHNICKÝCH ZARIADENÍ

- **Pásmo hygienickej ochrany čistiarne odpadových vôd Dechtice** - 50 m od oplotenia
- **Ochranné pásmo vodovodu** je v šírke 1,5 m od okrajov pôdorysných rozmerov vodovodného potrubia. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu vodovodu.
- **Ochranné pásmo vodojemu** – PHO I. stupňa – 10 m od oplotenia
- **Ochranné pásmo kanalizácie** je v šírke 2,5 m od okrajov pôdorysných rozmerov kanalizačnej stoky nad 500 mm a 1,5m do 500 mm, a súvisiacich objektov. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu kanalizácie.
- **Ochranné pásma elektrických zariadení** sú stanovené Zákonom o energetike č.251/2012 Z.z. O dovolenej činnosti, resp. Realizácií stavieb v týchto ochranných pásmach hovorí zákon č.251/2012 Z.z.
Nadzemné vedenia – 1-35kV : 10 m od krajného vodiča

35-110kV : 15 m od krajného vodiča

Vzdušné vedenie č. 1013 22 kV prechádza západnou stranou katastra obce.

Podzemné vedenia do 110kV : 1m od krajného kábla

- **Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských rozvodov a zariadení** sú stanovené Zákonom o energetike č.251/2012 Z.z. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti **plynovodu** alebo iného plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia
Podľa § 79 sú nasledovné :
 - 50 m pre plynovody s menovitou svetlosťou nad 700 mm
 - 12 m pre plynovody s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
 - 8,0 m pre technologicke zariadenia, regulačné stanice, armatúrové uzly, zariadenia protikoróznej ochrany
 - 8,0 m pre plynovody od DN 201 mm do 500 mm
 - 4,0 m pre plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do DN 200 mm
 - 1,0 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky, ktorými sa rozvádzajú plyny v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa
- **Bezpečnostné pásmo** je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov na a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.
Podľa § 80 sú nasledovné:
 - 10,0 m pre plynovody s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkované vo voľnom priestore a na nezastavanom území
 - 20,0 m pre plynovody s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
 - Práce v **ochrannom pásme** plynárenského zariadenia sa môžu vykonávať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prevádzkovateľa siete, za podmienok nim určených. Zriaďovať stavby v **bezpečnostnom pásme** plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.
- Existujúce diaľkové ako aj miestne **telekomunikačné káble majú ochranné pásmo** 1m od osi kábla na obe strany v zmysle telekomunikačného zákona
- **Ochranné pásma komunikácií**
Cesta II/502 Naháč-Dechtice-Chtelnica – 25 m od osi vozovky
Cesta II/560 Kátlovce-Dechtice – 25 m od osi vozovky
Cesta III/1276 Dechtice-Dobrá Voda – 20 m od osi vozovky

C.3.4. OCHRANA PAMIATKOVÉHO FONDU A ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZOV A NÁLEZÍSK

Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a situácií.

Podľa § 35ods.7 zákona č.49/2002 o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov, o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum na zabezpečenie záchranu a dokumentácie archeologických nálezov a situácií rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava

V katastri obce sú evidované podľa § 41 pamiatkového zákona významné archeologické lokality. Je preto pravdepodobné, že pri zemných prácach spojených so stavebnou činnosťou v riešenom území dôjde k narušeniu archeologických nálezísk. Z uvedeného dôvodu je potrebné, aby v jednotlivých stavebných etapách realizácie bola splnená podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Kamenný ústredný kríž s datovaním roku 1825 a súbor náhrobníkov k nemu náležiacich na tzv. dolnom cintoríne majú svoju historickú a kultúrnu hodnotu. Aby pri navrhovanej zmene funkčného využitia starého cintorína na parkovú zeleň nebola ohrozená ich existencia odporúčame zachovať a chrániť ústredný kamenný kríž na pôvodnom mieste a v rámci jestvujúceho cintorína, alternatívne premiestniť na adekvátne dôstojné miesto – napr. okolo farského kostola sv. Kataríny v rámci ohradenia, kde sa už takéto náhrobníky nachádzajú.

C.4. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

DRUH STAVBY	LOKALIZÁCIA	CELKOM
KOMUNIKÁCIE A DOPRAVNÉ VYBAVENIE		
Vybudovanie dopravného terminálu AD – plocha na križovaní cesty III/1276 a II/502	štvrť Horný koniec	
Rekonštrukcia ciest II/502 a III/1276 na príslušné kategórie	Celá obec	
Dobudovanie chodníkov v súbehu s cestami II/502, II/560, III/1276	Celá obec	
Rekonštrukcia a dobudovanie centrálnej časti obce	Štvrť Centrum	
Miestne obslužné komunikácie	štvrť Centrum štvrť Horný koniec štvrť Závodie štvrť Dolný koniec	350 m 1450 m 335 m 800 m
Dobudovanie účelovej komunikácie	Od cesty II/502 - Lokalita Nové Hory pod CHKO	1750m
záchytné parkovisko pre cca 50 aut	Lokalita Nové Hory pod CHKO	1000 m ²
K A N A L I Z Á C I A		
DN 300 - gravitačná	štvrť Centrum štvrť Horný koniec štvrť Družstvo štvrť Trstiny štvrť Rybáreň štvrť Závodie štvrť Dolný koniec	240 m 1450m 110 m 390 m 240 m 180 m 1100 m
DN 100 - tlaková	štvrť Závodie štvrť Dolný koniec štvrť Horný koniec	90 m 220 m 350 m
Prečerpávací stanica	štvrť Závodie (2), štvrť Dolný koniec (1) štvrť Horný koniec (1)	3
V O D O V O D		
DN 100	štvrť Centrum štvrť Horný koniec štvrť Družstvo štvrť Trstiny štvrť Rybáreň štvrť Závodie štvrť Dolný koniec	350 m 1450m 180 m 160 m 240 m 220 m 950 m
P L Y N O V O D		
DN 50	štvrť Centrum štvrť Horný koniec štvrť Družstvo štvrť Trstiny štvrť Závodie štvrť Dolný koniec	350 m 1450 m 180 m 160 m 220 m 760 m
E L E K T R I C K É Z A R I A D E N I A		
Trafostanica – nové	štvrť Horný koniec – 250 kVA štvrť Dolný koniec – 400 kVA	1 1
Trafostanice – rekonštrukcie	TS 001 - štvrť Centrum TS 004 – štvrť Centrum TS 003 – štvrť Horný koniec TS 007 – štvrť Družstvo	1 1 1 1
Prekládka VN 22 kV - vzduch	štvrť Závodie	380 m
Nové VN 22 kV vedenia - vzduch	medzi novými TS	230 m
O B J E K T Y		

Nájomný obecný bytový dom - nová výstavba	štvrť Centrum	4 x 12 b.j.
	štvrť Horný koniec-Záhošťáky	3 x 12 b.j.
Rekonštrukcia a dostavba materskej školy	štvrť Centrum	
Obecná telocvičňa – nová výstavba v areáli ZŠ	štvrť Centrum	1
Objekt novej požiarnej zbrojnice	Štvrť Horný koniec – Nová ulica	1
Rozšírenie cintorína	Rybáreň	2300 m ²
T E C H N I C K É O P A T R E N I A		
Záchytné dažďové rigoly	štvrť Horný koniec	1580 m
	štvrť Závodie	510 m
Protipovodňová úprava koryta Blavy		1030 m
Revitalizácia plochy bývalého kameňolomu - pieskovne		1,4 ha
Rekultivácia bývalého smetiska Segedín		

C.5. NÁVRH NA SPRACOVANIE ZONÁLNEJ DOKUMENTÁCIE

1. Obytná zóna Farské - Pažiť – zastavovacia štúdia, resp. ÚPN-Z (štvrť Centrum - Dolný koniec)
2. Obytná zóna, lokalita Nová ulica, štvrť Horný koniec – zastavovacia štúdia
3. Štvrť Rybáreň – štúdia využitia územia
4. Štvrť Družstvo – štúdia využitia územia
5. Navrhovaná chatová osada Dolná Skalová – zastavovacia štúdia
6. Navrhovaný agroturistický areál Pri papierničke – zastavovacia štúdia
7. Obytné zóny Južný rozvoj – štvrť Dolný koniec – komplexná urbanistická štúdia, resp. ÚP zóny
8. Obytná zóna v časti Horný koniec, časť Hošťáky, plochy prídomových záhrad a záhumienkov - zastavovacia štúdia