

## **D. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE MARIANKA - ÚPLNÉ ZNENIE**

Zmeny a doplnky záväznej časti sú navrhnuté nahradením pôvodného textu Prílohy č. 2 Uznesenia OZ č. 5/98 zo dňa 9.12.1998 o schválení ÚPN SÚ Marianka „Záväzné opatrenia“ v znení neskorších zmien a doplnkov.

Aktualizácia Územného plánu obce Marianka v roku 2008 riešila požiadavky na zmeny v záväzných častiach dokumentácie, ktoré boli prerokované a schválené Zmenami a doplnkami č.2/2008 Územného plánu obce Marianka.

Záväzná časť Územného plánu obce Marianka v znení Zmien a doplnkov č.01/2006 a Zmien a doplnkov č.2/2008 je v tomto dokumente spracovaná formou úplného znenia.

### **D.1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE**

Záväzné časti riešenia Územného plánu obce Marianka obsahujú:

D.1. Záväzná časť územného plánu obce.

D.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

D.1.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

D.1.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

D.1.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

D.1.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

D.1.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

D.1.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

D.1.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

D.1.9. Vymedzenie zastavaného územia

D.1.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

D.1.11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

D.1.12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu

D.1.13. Zásady a regulatívy umiestnenia parkov, plôch zelene a zariadení pre šport a rekreáciu

D.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

Záväzná časť riešenia je zdokumentovaná v grafickej časti (výkres č. 10 Schéma záväzných častí).

#### **D.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (plochy určené na novú výstavbu) a plochy existujúcej zástavby. V rámci tohto územia sú stanovené regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 10 Schéma záväzných častí). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- pri umiestňovaní a riešení novej zástavby je potrebné zachovať súčasnú siluetu sídla
- pri priestorovom usporiadaní novej a jestvujúcej zástavby je potrebné akceptovať a architektonicky dotvoriť existujúce ťažiskové priestory obce (nám. 4. apríla, pri Obecnom úrade, pri kostole a kaštieli, pri svätej studni)
- pri priestorovom usporiadaní novej a jestvujúcej zástavby je potrebné vytvoriť nové ťažiskové priestory (nástup do rekreačného areálu v kameňolome, záchytné parkovisko s občianskou vybavenosťou, hlavné námestie pri škole)
- novú výstavbu v intraviláne sídla je potrebné prispôbiť merítkom a tvaroslovím pôvodnej štruktúry zástavby
- je potrebné zatriktívniť ťažiskové priestory vybudovaním zadĺždených spevnených plôch, prvkami drobnej architektúry a zelene

**Pre všetky regulačné bloky sa stanovuje:**

**Maximálna výška objektov:**

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov na **9,5 m na hrebeni** a **6,5 m na rímse strechy** meranej od úrovne najnižšieho bodu pôvodného príľahlého terénu objektu

Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia.

**Maximálna výška plotov:**

- maximálna výška plotu 1,7 m
- uprednostňované je ohraničenie pozemkov bez plotov a zelenými vegetačnými plotmi

Tvar a sklon striech:

- vo všetkých regulačných blokoch je požadované zastrešenie objektov symetrickými šikmými strechami s min. 1 hrebeňom so sklonom striech v rozmedzí 30° až 45°
- ploché a pultové strechy sú prípustné len pri jednopodlažných prístavbách a dostavbách k hlavnému objektu, pričom zastavaná plocha prístavby nesmie presiahnuť 25 % plochy hlavného objektu

Umiestnenie objektov - uličné čiary:

- v regulačných blokoch B na stavebných pozemkoch s výmerou do 800 m<sup>2</sup> je potrebné pri umiestňovaní rodinných domov zachovať prednú a zadnú uličnú čiaru (vzdialenosť od cesty)
- je potrebné zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou komunikáciou

**Maximálna výška oporných múrov stavebných pozemkov:**

Regulatív určuje maximálnu výšku oporných múrov. Oporné múry je potrebné budovať s vodorovnými úsekmi, ktoré nesmú byť kratšie ako 5 m

- pri sklone pozemku 5 % je maximálna výška oporného múru 1 m
- pri sklone pozemku 10 % je maximálna výška oporného múru 1,5 m
- pri sklone pozemku väčšom ako 15 % je maximálna výška oporného múru 2 m

Špecifické regulatívy:

- pre regulačné bloky B, ZO je stanovená maximálna výšková úroveň podlahy prvého nadzemného podlažia objektov ( $\pm 0,000$ ) 0,3 m od úrovne priemernej výšky pôvodného príľahlého terénu

**Intenzita využitia plôch regulačných blokov**

Intenzita využitia plôch vo všetkých regulačných blokoch je určená maximálnym koeficientom využitia plôch (pomer plochy určenej na navrhované funkčné využitie k celkovej ploche regulačného bloku x 100). Do plochy určenej na navrhované funkčné využitie sa započítavajú aj plochy pre nutné verejné dopravné a technické vybavenie. Regulatív maximálneho koeficienta využitia plôch v regulačných blokoch je stanovený nasledovne:

- **85 %**

#### **Intenzita využitia stavebných pozemkov**

Intenzita využitia plôch stavebných pozemkov je určená maximálnym percentom zastavanosti stavbeného pozemku (pomer zastavanej plochy objektami k celkovej ploche stavebného pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- **45%** pre regulačné bloky VS
- **40%** pre regulačné bloky OV
- **20-25%** pre regulačné bloky B, ZO (okrem ZO2, ZO3, ZO4, ZO8)
  - pre stavebné pozemky do 800 m<sup>2</sup> – 25%
  - pre stavebné pozemky nad 800 m<sup>2</sup> – 20%
- **10%** pre regulačné bloky Š, RK, DP, C
- **5%** pre regulačné bloky Z
- v regulačných blokoch LP, ZO2, ZO3, ZO4, ZO8, OP, L, ŤN nie je možné lokalizovať zástavbu.

#### Špecifické regulatívy:

Maximálna zastavaná plocha 1 objektu je obmedzená nasledovne:

- **500 m<sup>2</sup>** pre regulačný blok OV a VS
- **300 m<sup>2</sup>** pre regulačný blok B
- **25 m<sup>2</sup>** pre regulačný blok ZO (okrem ZO2, ZO3, ZO4, ZO8), Š, RK, DP, Z, C,
- v regulačných blokoch LP, ZO2, ZO3, ZO4, ZO8, OP, L, ŤN nie je možné lokalizovať zástavbu.
- Maximálna dĺžka objektu v regulačnom bloku B je 25 m.

Pre účely hodnotenia využitia stavebných pozemkov sa za zastavanú plochu pozemkov berie do úvahy najväčší pôdorys daného objektu aj pokiaľ ide o pôdorys nadzemného podlažia.

Minimálna výmera stavebného pozemku je obmedzená nasledovne:

- **800 m<sup>2</sup>** pre regulačné bloky B (okrem B17 a B23)
- pre regulačný blok B17 a B23
  - **min. 1 000 m<sup>2</sup> na 50 % územia**
  - **min. 800 m<sup>2</sup> na 50 % územia**

Na pôvodných parcelách, t.j. parcelách, kde nedošlo k zmene vlastníka počas posledných 10 rokov, je možné povoliť rozlohu stavebného pozemku v pôvodnej veľkosti, ktorá je menšia ako minimálna požadovaná rozloha stavebnej parcely. Minimálna rozloha je stanovená v prípade tejto výnimky na 500 m<sup>2</sup>. Celkový rozsah takýchto výnimiek nesmie presiahnuť 5 % územia regulačného bloku.

Spôsob výstavby na stavebných pozemkoch vo vybraných regulačných blokoch je obmedzený nasledovne:

- v plochách regulačných blokov B20, B21, B22, B26, B31, B32, B33 a B34 nie je možné narušiť pôvodnú parceláciu, t. j. výstavba je možná len v prelukách, resp. v zadných traktoch pozemkov, bez vzniku nových komunikácií a bez ďalšieho delenia blokov.

### Podiel ozelenenia stavebných pozemkov

Regulatív určuje minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer zelených nespevnených plôch k celkovej ploche stavebného pozemku x 100). Minimálny podiel nespevnených plôch je stanovený nasledovne:

- 90% pre regulačné bloky Z
- 70% pre regulačné bloky C
- 65% pre regulačné bloky ZO
- 55% pre regulačné bloky B, RK
- 30% pre regulačné bloky OV, Š
- 20% pre regulačné bloky VS,
- 10% pre regulačné bloky DP.

Poznámka: Pre ostatné plochy podiel nespevnených plôch nie je stanovený.

### Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Vzdialenosť od hranice pozemkov min. 3 m, vzdialenosť medzi domami min. 7,5 m (pri fasádach bez okien), 10 m pri fasádach s oknami do obytných miestností, v nových rozvojových územiach definovaných Zmenami a doplnkami č.01 2006.

### Druh zástavby v plochách bývania

- pre regulačné bloky B je stanovený druh zástavby samostatne stojacimi rodinnými domami

#### Umiestnenie:

- v regulačných blokoch B na stavebných pozemkoch s výmerou do 800 m<sup>2</sup> je potrebné pri umiestňovaní rodinných domov zachovať prednú a zadnú uličnú čiaru (vzdialenosť od cesty)
- v regulačných blokoch B pri umiestňovaní rodinných domov je potrebné zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príhľou komunikáciou

Poznámka: Iný druh zástavby v plochách bývania je neprípustný.

## **D.1.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná (záväzná) funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Funkčné plochy hlavnej funkcie musia v rámci regulačného bloku tvoriť minimálne 60% funkčných plôch.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (plochy určené na novú výstavbu), plochy existujúcej zástavby a plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby. V rámci tohto územia sú definované regulačné bloky označené podľa hlavného funkčného využitia. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 10 Schéma záväzných častí).

### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- bývanie (B)

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- občianska vybavenosť s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu
- drobné výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov a prílohe č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov a prevádzky, ktoré sú zdrojmi hluku
- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Špecifické regulatívy:

- podmienkou výstavby rodinných domov vo všetkých regulačných blokoch B je zabezpečenie dopravného pripojenia rodinných domov v súlade s príslušnými STN vybudovaním prístupovej komunikácie (resp. rekonštrukciou existujúcej komunikácie) a privedenie základných verejných rozvodov IS na hranice pozemkov rodinných domov (verejný vodovod, verejná elektrická sieť, verejná kanalizácia alebo čističky odpadových vôd) – bez splnenia tejto podmienky nie je možné získať príslušné povolenia pre výstavbu rodinných domov.

### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok OV**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **občianska vybavenosť (OV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení základnej a špecializovanej občianskej vybavenosti

Doplnkové funkčné využitie:

- bývanie
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok VS**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **výroba (nepoľnohospodárska) a sklady (VS)**

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- prevádzky služieb a obchodu

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba.

#### **Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok Š**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **šport (S)**

Doplňkové funkčné využitie:

- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti.

#### **Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok RK**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **rekreácia v krajine (RK)**

Doplňkové funkčné využitie:

- šport
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb a obchodu

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba
- bývanie.

#### **Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok DP**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **plochy dopravného vybavenia – dopravné plochy (DP)**

Doplňkové funkčné využitie:

- príslušné verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

#### **Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok OP**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **orná pôda (OP)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- plochy poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávne porasty, vrátane trávnych neúžitkov a neobhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy
- lesy a nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy a toky
- nevyhnutné prevádzkové vybavenie

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ZO**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **záhradková osada (ZO)**

Doplnkové funkčné využitie:

- zeleň

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba
- bývanie
- občianska vybavenosť.

### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok Z**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **zeleň parková, líniová, brehové porasty (Z)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- kompaktné plochy verejnej a vyhradenej zelene

Doplnkové funkčné využitie:

- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb a obchodu

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti
- veľkokapacitné zariadenia maloobchodu.

### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok C**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **špeciálna zeleň - cintoríny (C)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- plochy cintorínov

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti
- veľkokapacitné zariadenia maloobchodu.

#### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok LP**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **lesoparky (LP)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- zeleň lesoparkov

Doplnkové funkčné využitie:

- rekreácia - oddychové plochy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti
- veľkokapacitné zariadenia maloobchodu.

#### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok L**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **lesy**

Opis hlavného funkčného využitia:

- plochy lesného pôdneho fondu

Doplnkové funkčné využitie:

- nelesná drevinová vegetácia
- trávne porasty
- vodné plochy a toky
- pešie a cyklistické trasy

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

#### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ŤN**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **ťažba nerastných surovín (ŤN)**

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné dopravné a technické vybavenie



Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

### **D.1.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti**

Pre usmernenie umiestnenia občianskej vybavenosti je definovaný súbor nasledovných regulatívov:

- do navrhovaných plôch novej zástavby lokalizovať obchodné zariadenia a zariadenia služieb
- lokalizovať obchodné zariadenia, zariadenia služieb, ubytovacie a stravovacie zariadenia vo väzbe na pútnický areál – rekonštrukcia kaštieľa a vo väzbe na rekreačné lokality
- rozšíriť kapacity existujúcej základnej školy
- lokalizovať Ľudovú školu umenia v regulačnom bloku OV 1
- lokalizovať katechetické stredisko v areáli jestvujúceho kaštieľa v regulačnom bloku OV4
- zmeniť funkčné využitie kameňolomu z ťažobného areálu na amfiteáter s možnosťou organizácie kultúrnych podujatí v regulačnom bloku RK 1
- lokalizovať zariadenia základnej lekárskej starostlivosti – detský lekár, lekár pre dospelých, zubár, lekárne
- lokalizovať miestnu úradovňu polície v regulačnom bloku OV1
- lokalizovať banku, zmenáreň, cestovnú kanceláriu vo voľných prelukách sídla, prípadne v náväznosti na pútnický areál
- doplniť funkčné využitie jestvujúcich prevádzok v regulačnom bloku VS1 o agroturistiku (napr. chov koní pre rekreačné účely, jazdiareň a pod.)
- lokalizovať drobné nezávadné výrobné prevádzky súkromného sektoru v rámci obytných lokalít
- podporiť rekreačnú funkciu pútnického areálu vybudovaním zariadení občianskej vybavenosti v nových lokalitách, v prelukách, a v rámci existujúceho pútnického areálu (informačné turistické centrum, ubytovacie kapacity, reštauračné zariadenia, občerstvenie, obchody s cirkevnými potrebami a suvenírmi a pod.)
- vybudovať rekreačný areál na ploche terajšieho kameňolomu v lokalite Panský les (letný tábor pre deti a mládež, hotelové a reštauračné zariadenia, obchod, služby, stanový tábor, škola v prírode)

#### **Umiestnenie občianskej vybavenosti v obytných zónach**

Pre regulačné bloky B, určené na výstavbu s hlavnou funkciou „bývanie“, sa umožňuje lokalizácia zariadení občianskej vybavenosti v rámci doplnkového funkčného využitia .

Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- maloobchodné predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- maloobchodné predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, odevy, kvety, lekárne)
- zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)
- zariadenia základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava elektrospotrebičov, oprava obuvi a odevov)
- zariadenia sociálnej infraštruktúry (predškolské zariadenia, základné školy, kluby, zdravotnícke zariadenia atď.)
- zariadenia prechodného ubytovania (penzióny, hotely ...).

*Poznámka: Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.*

### **D.1.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

- spracovať komplexnú dopravnú štúdiu so zameraním na riešenie dopravných nárokov navrhovaného urbanistického rozvoja obce, na určenie polohy ciest, chodníkov, cyklistických trás, trás pre koliečkové korčule a pohyb jazdeckých koní
- mimo zastavané územie rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. – pozri podkapitolu D.1.10. „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- vytvoriť územnú rezervu pre diaľnicu D4 v šírke cca 200 m a rešpektovať ju pri lokalizácii novej výstavby
- výhľadovo rešpektovať cestu III. triedy v zastavanom území v zmysle STN 73 6110 v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 a vo funkčnej triede B3
- výhľadovo preveriť potrebu realizácie úprav na ceste III. triedy pri vstupe do obce, zamerané na tlmenie jazdnej rýchlosti a zvýšenie bezpečnosti cestnej premávky (zelené ostrovčeky, príp. okružná križovatka)
- presnú polohu obslužných komunikácií juhozápadná dopravná os a severná dopravná os v juhozápadnej a severnej časti riešeného územia upresneniť na základe následne spracovaných Územných plánov zón, resp. samostatných dopravných štúdií, so zameraním na vytypovanie najvhodnejšieho spôsobu trasovania s ohľadom na ochranu existujúcej výstavby RD proti účinkom hluku a exhalátov,
- spracovať dopravnú štúdiu Karpatskej ulice (so zameraním na vytypovanie polohy chodníkov), chodníky definovať ako verejnoprospešnú stavbu
- v rámci ďalších stupňov dokumentácie pripraviť nové miestne komunikácie včítane chodníkov pre dopravné napojenie nových rozvojových plôch
- zaradiť miestne komunikácie (navrhované i existujúce) do funkčných tried v zmysle STN 73 6110
- dopravné napojenia novonavrhovaných obslužných a ukludnených komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
- pre potreby parkovania návštevníkov Svätého údolia počas veľkých náboženských sviatkov a púť využiť plochu verejnej zelene, resp. športovísk so spevnenými plochami ako záchytné parkovisko autobusov a osobných vozidiel, najvhodnejšie v rôznych ochranných pásmach, kde nedochádza ku konfliktu s predmetom ochrany
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch ÚPD a ÚPP na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s dopravnou štúdiou obce.
- lokalizáciu nových zastávok navrhnuť tak, aby územie obce bolo čo najviac pokryté dostupnosťou do 300 m
- vybudovať pešie trasy vo vyznačených polohách a pozdĺž všetkých navrhovaných cestných obslužných komunikácií C2 a C3 - min. jednostranný chodník s hladkým povrchom (umožňujúcim pohyb aj na kolieskových korčuliach) v šírke min. 1,3 m, pri ceste III. triedy v šírke min. 1,5 m,
- vybudovať cyklistické trasy vo vyznačených polohách
- šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch ÚPD, ÚPP a PD, v zmysle dopravnej štúdie obce a v zmysle STN 73 6110

- priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými úpravami
- prejednať s Leteckým úradom SR tieto stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska (v zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov - letecký zákon):
  - vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
  - stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
  - zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)
  - zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

### **D.1.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri podkapitolu D.1.10. „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- dobudovať rozvodnú sieť pitnej vody v navrhovaných plochách určených pre novú výstavbu, sieť opatriť požiarnymi hydrantmi
- v podrobnejších stupňoch PD preveriť možnosti redukcie hydrostatického tlaku vo vodovodnej sieti (osadením samočinných regulačných ventilov, zokruhovaním rozvodnej siete so Záhorskou Bystricou, vybudovaním ďalšieho zemného vodojemu v časti Mariánske vinohrady, resp. iné)
- v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť rozšírením stokovej siete do existujúcej zástavby a do plôch určených na novú výstavbu s nasmerovaním do existujúceho kmeňového kanalizačného zberača „B“ vedeného pozdĺž Mariánskeho potoka a do ČOV v Devínskej Novej Vsi
- odvádzanie priemyselných odpadových vody produkovaných z výrobných činností pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom
- systém odvádzania dažďových vôd z existujúcej zástavby riešiť aj naďalej pomocou povrchových rigolov s odvedením do najbližšieho toku (pričom je potrebné dbať na ich ochranu pred znečistením)
- v prípade absencie centrálnej dažďovej kanalizácie riešiť odvádzanie dažďových vôd na každom pozemku jednotlivo
- spracovať samostatnú vodohospodársku štúdiu (verejný vodovod, verejná kanalizácia splašková a dažďová) pre celú obec Marianka
- v navrhovaných plochách určených na novú výstavbu vybudovať samostatnú kanalizáciu s vyústením do miestneho toku – navrhované riešenie preveriť komplexne v samostatnej štúdii
- v rámci pozemkových úprav vyplývajúcich z budúcej výstavby vynechať ochranné pásma vodných tokov od brehovej čiary v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách - pozri podkapitolu D.1.10. „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- všetky križovania inžinierskych sietí s vodným tokom riešiť v súlade s STN 736822

- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách ( vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
- rozšíriť plynovody do existujúcej zástavby a do plôch určených na novú výstavbu, vypracovať generel plynifikácie
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV,
- pri zásobovaní objektov energiami podporovať technológie využívajúce obnoviteľné zdroje energie (napr. slnečné kolektory, geotermálne vrty, tepelné čerpadlá, kotle na drevoštiepku, kotle na biomasu a pod.)
- posúdiť možnosti využitia netradičných zdrojov energie, najmä v lokalitách, ktoré nie je možné plynifikovať
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať nároky na el. energiu a navrhnúť riešenie zásobovania el. energiou
- rozvodné silnoprúdové el. siete a slaboprúdové siete v zastavanom území navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- v ďalších stupňoch ÚPD a PD preveriť možnosť prekládky vedenia VN 22 kV v severnej časti riešeného územia a jeho vedenie zemou
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre nové rozvojové plochy
- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z., Vyhláškou č. 284/2001 Z. z. a Vyhláškou č. 409/2002 Z. z.
- pri riešení požiadaviek civilnej ochrany postupovať v zmysle nasledovných právnych predpisov:
  - zákon NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v úplnom znení zákona č. 261/1998 Z. z.
  - vyhláška č. 297/1994 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách CO v znení vyhlášky č. 349/1998 Z. z. a vyhl. č. 202/2002 Z. z..

Navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

### ***D.1.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt***

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce dodržiavať podmienky ochrany historických a kultúrnohistorických pamiatok, archeologických nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- maximálnu ochranu uplatňovať vo vzťahu k pamiatkovej zóne (vyhlásenej vyhláškou č. 3 Okresného úradu Bratislava – vidiek z 26. januára 1993 a oznámením v čiastke 1. Vestníka vlády SR zo 16.6.1994) a ku kultúrnym pamiatkam zapísaným v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (Pavlínsky kláštor – ÚZPF č. 454/1, Rímskokatolícky kostol Narodenia Panny Márie – ÚZPF č. 454/2, Kaplnka Sv. Anny – ÚZPF č. 454/3, Socha Sv. Jána Nepomuckého ÚZPF č. 454/4, Socha Sv. Pavla Pustovníka – ÚZPF č. 454/5, Kaplnka Sv. studne – ÚZPF č. 457/1, Socha – kópia Sv. Antona Pustovníka – ÚZPF č. 457/2, Socha – kópia Sv. Pavla Pustovníka – ÚZPF č. 457/3, Marianska kaplnka I. Panna Mária Tálenská – ÚZPF č. 460/1, Marianska kaplnka II. Narodenia Panny Márie – ÚZPF č. 460/2, Marianska kaplnka III. Zvestovanie Panny Márie – ÚZPF č. 460/3, Marianska kaplnka IV. Navštívenie Panny Márie – ÚZPF č. 460/4, Marianska kaplnka V. Nanebovzatie Panny Márie – ÚZPF č. 460/5, Marianska kaplnka VI. Očisťovanie Panny Márie – ÚZPF č. 460/6, Socha Sv. Antona Paduánskeho – ÚZPF č. 10667/0)

- zachovať a chrániť ďalšie architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporné historické a kultúrne hodnoty
- v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi musí byť splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu:
  - Investor / stavebník si musí od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

### ***D.1.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability***

#### **Rešpektovať existujúce a navrhované chránené územia:**

- CHKO Malé Karpaty (2. stupeň ochrany v rozsahu podmienok podľa §13 zákona č. 543/2003 Z. z. o ochrane prírody a krajiny)
- Chránené vtáčie územie SKCHVU014 Malé Karpaty vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 Z. z. – hranica Chráneného vtáčieho územia je vymedzená v katastrálnych mapách so stavom nehnuteľnosti k 1. januáru 2004 podľa Prílohy č. 1 k vyhláške č. 216/2005 Z. z. – v katastrálnom území Marianka je vymedzená na parcelách č. 815/1, 815/2, 815/4, 825/2, 834/23, 836/1, 836/2, 836/3, 836/5, 838, 839.

#### **Rešpektovať navrhované prvky RÚSES a MÚSES a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:**

- nadregionálne biocentrum Strmina – Pod Pajštúnom (nachádza a mimo riešeného územia, ale tvorí súčasť kostry ÚSES)
- nadregionálny biokoridor SZ svahov Malých Karpát
- miestne biocentrum Háj (Panský les)
- miestne biocentrum nad kameňolomom
- miestne biocentrum pamiatkovej zóny
- bioridor Mariánsky potok
- miestny biokoridor lesopark - Panský les.

#### **Uplatniť navrhované ekostabilizačné prvky MÚSES a ekostabilizačné opatrenia:**

- interakčné prvky plošné sú tvorené plochami verejnej zelene, napr. plocha cintorína so svojou špecifickou zeleňou a plocha zelene námestia, školy, kaštieľa a kostola
- interakčné prvky líniové – sú to pásy zelene, miestami iba aleje, ktoré nahrádzajú biokoridory v miestach, kde šírkové parametre voľnej plochy nedovoľujú vybudovanie koridoru
- návrhy na rekultiváciu na plochách bývalého kameňolomu
- eliminácia stresových faktorov na ploche záhradkovej osady (orientovať na iné funkčné zameranie s vylúčením stavebnej činnosti a obmedzením obrábania pôdy)
- zvýšenie stability územia na plochách záhradkových a chatových osád, kde by sa výsadbou drevín vhodných na dané stanovište, zamedzením znečisťovania vod, minimalizovaním obrábania pôdy zvýšila celková stabilita územia
- návrh nových plôch zelene (návrh parku pri kaštieli).

#### **Navrhnuť na ochranu:**

- lesné porasty na svahoch so sklonitosťou reliéfu nad 17 stupňov navrhnuť do kategórie ochranných lesov (tieto lesné porasty sú navrhnuté aj za biocentrá miestneho významu, čím by sa dosiahla viacnásobná ochrana, nachádzajú sa v CHKO)
- geologickú lokalitu výskyt mariánskych bridlíc - túto lokalitu navrhujeme na ochranu ako chránený areál (táto lokalita je v súkromnom vlastníctve).

#### **Navrhnuť tieto opatrenia:**

- pri výstavbe rodinných domov uprednostniť budovanie zelených vegetačných plotov okolo stavebných pozemkov
- obmedziť rozsah zemných prác, zachovať pôvodný povrch terénu
- vytvoriť biokoridory pre pohyb migrujúcej zveri v spolupráci so Záhorskou Bystricou a NDS – výstavba D4
- do podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, do územnoplánovacích podkladov a do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie v plochách určených na novú výstavbu – všetky regulačné bloky – je potrebné zapracovať a následne realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
  - nezasahovať do prvkov ÚSES,
  - limitom využiteľnosti pre výstavbu v dotyku s lesnými porastami je okraj porastu lesa, resp. NDV s ochranným pásmom minimálne 10 m, v ochrannom pásme 10 m von od okraja porastu nebude realizovaný žiadny stavebný zámer (nanajvýš drevený ohradový plot),
  - plochy osadiť pôvodnými druhmi drevín a krov.
- do podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, do územnoplánovacích podkladov a do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie v plochách určených na novú výstavbu – regulačné bloky B – je potrebné zapracovať a následne realizovať tieto regulačné opatrenia:
  - vytvoriť funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými vedeniami inžinierskych sietí
  - vytvoriť funkčnú izolačnú stromovú a kríkovú zeleň všade tam, kde dochádza k nezlučiteľnosti obytnej funkcie s inými funkciami (výrobná alebo dopravná funkcia)
- v podrobnejších stupňoch územnoplánovacej dokumentácie, v územnoplánovacích podkladoch a v stupňoch PD zadefinovať zásady pri obnovu, revitalizáciu a rekonštrukciu krajinej zelene
- navrhované priestory na vytvorenie polyfunkčnej krajinej zelene – navrhovaná líniová zeleň (dobudovanie prvkov ÚSES, sprievodnej zelene cestných komunikácií) riešiť stromoradiami s kríkovým podrastom.

### ***D.1.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie***

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia mesta je potrebné zabezpečiť tieto opatrenia:

- zabrániť znečisteniu ovzdušia a hluku od dopravy budovaním zariadení na zníženie rýchlosti, vhodným vedením komunikácií v terénnych zárezoch, resp. podúrovňovo, budovaním terénnych valov a protihlukových stien
- pri výstavbe rodinných domov uprednostniť budovanie zelených vegetačných plotov okolo stavebných pozemkov
- pri výstavbe rodinných domov minimalizovať zemné práce
- na ploche č.46 zriadiť verejné kompostovisko

- zabrániť znečisteniu zdroja pitnej vody Svätá studňa
- zabrániť znečisteniu podzemných vôd výstavbou verejnej kanalizácie v plochách určených na novú výstavbu
- zabrániť znečisteniu ovzdušia plynofikáciou v nových rozvojových plochách, resp. využitím elektrickej energie alebo alternatívnych zdrojov na zásobovanie teplom
- zabrániť znečisteniu ovzdušia a hluku od dopravy výsadbou ochrannej izolačnej zelene pozdĺž komunikácií
- zabrániť znečisteniu ovzdušia a hluku od výroby výsadbou ochrannej izolačnej zelene okolo areálov, najmä ak sú v kontakte s obytnými zónami
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- riešiť stretý záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pri príprave a realizácii výstavby venovať pozornosť zneškodňovaniu odpadov - postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch
- v zastavanom území a nových rozvojových plochách pre bývanie nevyčleňovať plochy pre stavby, ktoré by mohli neprímeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov obce
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- na LPF alebo vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku neumiestňovať nijaké aktivity (Zákon o lesoch v znení noviel a súvisiacich predpisov)
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2003 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov
- dodržiavať regulatívy min. podielu ozelenenia plôch v území v zmysle podkapitoly D.1.1. „Zásady a regulatívy priestorového usporiadania“, min. podielu parkov a verejnej zelene, plôch pre športové a oddychové aktivity v zmysle podkapitoly D.1.13. a zariadení základnej občianskej vybavenosti v zmysle podkapitoly D.1.3

### **D.1.9. Vymedzenie zastavaného územia**

Zastavané územie obce je vymedzené všetkými plochami regulačných blokov okrem regulačných blokov OP, L, vyznačených v Schéme záväzných častí, t. j. existujúcimi zastavanými plochami a plochami určenými na novú výstavbu v návrhu – pozri výkres č. 10 Schéma záväzných častí.

### **D.1.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- obojstranné ochranné pásmo pobrežných pozemkov v zmysle ustanovení §49 zákona č. 364/2004 o vodách: **5 m** od brehovej čiary toku Mariánsky potok z dôvodov vykonávania činnosti správcu toku Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, žiadne pevné stavby (ani oplotenie pozemkov) ani súvislú vzrastlú zeleň. Toto územie nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať. Musí byť zachovaný prístup mechanizácie správcu vodného toku a povodia k pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly. Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodným tokom musia byť riešené podľa STN 73 6822 – Križovanie a súbeh vedení

s vodnými tokmi a akékoľvek stavebné aktivity v ochrannom pásme tokov musia byť prerokované so správcom toku a povodia – SVP š.p..

- ochranné pásmo cesty III. triedy stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) **20 m** od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 **1,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac **2,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
  - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
  - 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm
  - 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch
  - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m
  - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
    - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
    - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
    - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
    - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemajú poškodiť vodiče vzdušného vedenia
    - vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prízjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke



4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)

- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
  - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
  - v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
    - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
    - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:
  - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
  - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
  - v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- ochranné pásmo vodojemu (v hraniciach oplotenia)
- ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov – **50 m** – v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy
- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch

V prípade realizácie stavieb v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať dotknutý orgán štátnej správy (Obvodný lesný úrad) o záväzné stanovisko podľa § 10 odst. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- CHKO Malé Karpaty (2. stupeň ochrany)
- Chránené vtáčie územie SKCHVU014 Malé Karpaty
- Pamiatková zóna (vyhlásena vyhláškou č. 3 Okresného úradu Bratislava – vidiek z 26. januára 1993 a oznámením v čiastke 1. Vestníka vlády SR zo 16.6.1994)

- Výhradné ložisko stavebného kameňa s DP (dobývací priestor) a CHLÚ (chránené ložiskové územie) – 435 Marianka – stavebný kameň, ALAS s.r.o. Slovakia
- Staré banské dielo (nedá sa vylúčiť výskyt doteraz nezistených starých banských diel).

### ***D.1.11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny***

#### **Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (pozri zoznam VP stavieb v kapitole č. D.2.).

#### **Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

Možno predpokladať, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako nové rozvojové plochy, najmä v regulačných blokoch B17, B23, B3, B4, B8 a B9. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k sceľovaniu a deleniu parciel z dôvodu potreby vytvorenia stavebných pozemkov vhodných rozmerov (šírka x dĺžka) a z dôvodu vymedzenia vymedzenia plôch pre verejnú zeleň a verejné komunikácie. Na plochách navrhovaných pre výrobu a ostatné funkcie predpokladáme najmä sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov.

Delenie a sceľovanie pozemkov určia podrobnejšie stupne územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacie podklady a podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Územný plán obce Marianka nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie ani nové plochy chránené časti krajiny.

### ***D.1.12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu***

Pred povolením investičnej výstavby je potrebné pre určené regulačné bloky obstarat' podrobnejšie územnoplánovacie podklady a územnoplánovacie dokumentácie.

Územný plán zóny je potrebné obstarat' a schváliť pre regulačné bloky B17, B23, B18, B3, B4, B8 a B9.

Urbanistickú štúdiu je potrebné obstarat' pre všetky ostatné regulačné bloky bývania, s výmerou nad 1 ha, a na regulačné bloky ktorých miera zastavanosti v súčasnosti nepresahuje 50 %.

Územné plány zón a urbanistické štúdie je potrebné spracovať na celé územie regulačného bloku vcelku.

### **D.1.13. Zásady a regulatívy umiestnenia parkov, plôch zelene, zariadení pre šport a rekreáciu**

Pre regulačné bloky B určené na výstavbu s hlavnou funkciou „bývanie“ sa požaduje lokalizácia parkov, plôch pre zeleň, šport a rekreáciu v podieli minimálne 15 % výmery nových rozvojových území vyčlenených na funkciu bývania v rámci zmien a doplnkov č.01/2006. Plochy pre parky a zeleň v regulačnom bloku č. B23 je potrebné umiestniť centrálnne v rámci regulačného bloku. Podiel parkov s výsadbou stromov musí tvoriť min. 60 % z plochy pre parky, zeleň, šport a rekreáciu.

Relevantné plochy zelene pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- voľne prístupné parky s výsadbou stromov a kríkov
- voľne prístupné trávne plochy

Relevantné plochy športu a rekreácie pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- ihriská pre loptové športy
- viacúčelové ihriská pre loptové športy
- ihriská a trasy pre in-line korčuliarov a cyklistov
- detské ihriská s vybavením
- kúpaliská, vodné plochy a vodné toky na kúpanie
- centrá voľného času
- centrá pre ostatné druhy športov (jazdectvo, squash, bowling, badminton, tenis a pod.)

## **D.2. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Záväzné časti riešenia premietnuté sú do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** – výkres č. 10 Schéma záväzných častí
- **textová časť** – kapitola č. D.1.: Záväzná časť riešenia.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- navrhované cestné komunikácie (vrátane rekonštrukcie existujúcich komunikácií) = záväzné (hlavné) trasy miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry (nové + existujúce)
- *kompostovisko*
- navrhované pešie a cyklistické komunikácie
- navrhované zariadenia a trasy elektrickej siete.

## Prehľadná tabuľka záväznej regulácie

Označ. regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia			Regulatívny plôch zelene	Regulatívny špecifické
	Max. intenzita využitia regulačného bloku	max. výška objektov	maximálna zastavanosť stav parcely	minimum nespevnených plôch stav. parcely	druh zástavby	hlavná (záväzná) funkcia / doplnková funkcia	neprípustné funkcie	min. podiel plôch pre parky, verejnú zeleň šport, oddych, z celkovej výmery reg. bloku	
B bývanie	85 %	9,5 m na hrebeni strechy 6,5 m na rímse strechy merané od najnižšieho bodu pôvodného príľahlého terénu	20 %	55 %	Samostatne stojace rodinné domy	bývanie v RD  doplnková funkcia  parky, športoviská, oddychové zóny  občianska vybavenosť	občianska vybavenosť s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu  drobné výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia a prevádzky, ktoré sú zdrojmi hluku  výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi  sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru	15%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- druh zástavby je stanovený samostatne stojacimi rodinnými domami</li> <li>- obmedzenie výmery stavebných pozemkov – min. 800 m<sup>2</sup></li> <li>- obmedzenie výmery stavebných pozemkov – min. 1000 m<sup>2</sup> (50 %), min. 800 m<sup>2</sup> (50%) v regulačných blokoch B17 a B23</li> <li>- je stanovené zastrešenie objektov šikmou symetrickou strechou so sklonom 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> a min. jedným hrebeňom</li> <li>- obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 300 m<sup>2</sup></li> <li>- maximálna výška plotov 1,7 m</li> <li>- odporúčané sú zelené ploty, resp. pozemky bez plotov</li> <li>- maximálna dĺžka objektu 25 m</li> <li>- podmienkou výstavby rodinných domov v reg. blokoch B4, B8, B9,</li> </ul>

									<p>B11, B17, B23 a B30 výstavba novej komunikácie (resp.rekonštrukcia existujúcej komunikácie) v súlade s príslušnými STN a výstavbou IS (min. verejný vodovod a verejná elektrická sieť)</p> <p>- rovnaký sklon striech v rámci jednej lokality</p> <p>- obmedzenie spôsobu výstavby stavebných pozemkov – v regulačných blokoch B20, B21, B22, B26, B31, B32, B33 a B34 nie je možné narušiť pôvodnú parceláciu, t. j. výstavba je možná len v prelukách, resp. v zadných traktoch pozemkov, bez vzniku nových komunikácií a bez ďalšieho delenia blokov</p>
OV Občianska vybavenosť	85%	9,5 m na hrebenu strechy  6,5 m na rímse strechy	40%	30%	-	občianska vybavenosť	výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi  sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru		<p>- obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 500 m<sup>2</sup></p> <p>- maximalna výška plotov 1,7 m</p>
VS Výroba a skladové hosp.	85%	9,5 m na hrebenu strechy  6,5 m na rímse strechy	50%	20%	-	výroba (nepoľnoh.) a sklady	bývanie  živočíšna výroba		<p>- obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 500 m<sup>2</sup></p>

Š šport		9,5 m na hrebenu strechy  6,5 m na rímse strechy	10%	30%	-	šport	bývanie  výroba (všetkých druhov)  sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti		
RK Rekreácia v krajine	85%	6,5 m na hrebenu strechy	10%	55%	-	rekreácia v krajine	priemyselná a živočíšna výroba  bývanie		- obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 25 m <sup>2</sup>
DP Dopravné plochy		6,5 m	10%	10%	-	plochy dopravného vybavenia	všetky ostatné funkcie (okrem príslušného verejného technického vybavenia nevyhnutného pre obsluhu územia a súvisiacich prevádzok služieb)		
OP Orná pôda		0,0 m	0%	0%	-	orná pôda	všetky ostatné funkcie (okrem TTP, vrátane trávných neúžitkov a neobhospodarov anej poľnohospodárskej pôdy, lesov a NDV, vodných plôch a tokov, nevyhnutného prevádzkového vybavenia		

ZO Záhradkár- ske a chatové osady	85%	0,0 m (pre ZO2, ZO3, ZO4, ZO8)  6,5 m (pre ostatné ZO)	0% (pre ZO2, ZO3, ZO4, ZO8)  20% (pre ostatn é ZO)	0% (pre ZO2, ZO3, ZO4, ZO8)  65% (pre ostatné ZO)		záhradková osada	priemyselná a živočíšna výroba  bývanie  občianska vybavenosť		– obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 35 m <sup>2</sup>
Z Zeleň parková, líniová, brehové porasty		6,5 m	5%	90%		zeleň parková, líniová, brehové porasty	bývanie  výroba (všetkých druhov)  sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti  veľkokapacitné zariadenia maloobchodu		
C Špeciálna zeleň, cintoríny		6,5 m	10%	70%		cintorín	bývanie  výroba (všetkých druhov)  sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti  veľkokapacitné zariadenia maloobchodu		
LP lesoparky		0,0 m	0%			lesoparky	bývanie  výroba (všetkých druhov)  sklady, skládky a		

							<i>plochy technickej vybavenosti</i>		
							<i>veľkokapacitné zariadenia maloobchodu</i>		
<i>L</i> <i>Lesy</i>		<i>0,0 m</i>	<i>0%</i>			<i>lesy</i>	<i>všetky ostatné funkcie (okrem NDV, trávnych porastov, vodných plôch a tokov, peších a cyklistických trás)</i>		
<i>ŤN</i> <i>Ťažba nerastných surovín</i>		<i>0,0 m</i>	<i>0%</i>			<i>ťažba nerastných surovín</i>	<i>všetky ostatné funkcie (okrem príslušného doprav. a tech. vybav.)</i>		



