

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LOZORNO

## ZMENY A DOPLNKY Č.5 ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

### NÁVRH

ktorými sa mení a dopĺňa Územný plán  
obce Lozorno v znení neskorších zmien  
a doplnkov, schválený uznesením OZ v  
Lozorne č. 17/2002 zo dňa 28.5.2002.

(samostatná príloha)

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LOZORNO  
ZMENY A DOPLNKY Č.5**

**Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Lozorno

Bc. Bibiána Piršelová, odborne spôsobilá osoba podľa §2a stavebného zákona, reg.č. 019

**Spracovateľ dokumentácie:**

Siebert+Talaš

Trnavská cesta 84 821 02 Bratislava

www.sieberttalas.sk

**Spracovateľ pôvodnej dokumentácie:**

Ateliér Olympia – Ing.arch. Igor Petro, Ing.arch. Eva Žolnayová

ECOPLÁN - Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD

**Dátum spracovania:**

08/ 2013

**Hlavný riešiteľ:**

Ing. arch. Roman Talaš.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1086 AA

**Riešiteľský kolektív:**

Ing. arch. Juraj Talaš, urbanizmus

Ing.arch. Richard Kralovič

Ing.arch. Zuzana Kôpková

Ing. Robert Braz

Bc. Zdenko Dekan

Ing. Richard Urban verejná dopravná vybavenosť

Ing. František Fondrk verejná technická vybavenosť - zásobovanie elektrickou energiou

Werner Wirth verejná technická vybavenosť - zásobovanie zemným plynom, teplofikácia

Ing. Jaroslav Ždímal verejná technická vybavenosť - vodné hospodárstvo

Ing. Petr Musil verejná technická vybavenosť - elektronické komunikácie a zariadenia

## ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LOZORNO ZMENY A DOPLNKY Č.5

### OBSAH

#### B. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti Územného plánu obce Lozorno

1. Zásady pre rozvoj katastrálneho územia obce
2. Zásady pre rozvoj územia obce
3. Vymedzenie zastavaného územia obce
4. Regulatívy urbanistického riešenia
  - 4.1 Regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia
  - 4.2 Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickej stability územia
  - 4.3 Regulatívy pre rozvoj bývania
  - 4.4 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti
  - 4.5 Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie
  - 4.6 Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva
  - 4.7 Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti
  - 4.8 Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti
  - 4.9 Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
  - 4.10 Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy pre rozvojové funkcie obce
5. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické návrhy podrobnej zástavby územia a stavieb
6. Pozemky pre verejnoprospešné stavby
7. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko-architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia

#### C. Grafická časť

2. Širšie územné a krajinnno-ekologické vzťahy katastrálneho územia obce M 1: 25 000  
*Širšie územné a krajinnno-ekologické vzťahy katastrálneho územia obce M 1: 25 000*
3. Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia M 1:5 000  
*3/1-7 . Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia M 1:5 000*
4. *Regulačný výkres M 1:10 000*
5. Návrh dopravnej vybavenosti obce M 1: 5 000  
*5/4 . Návrh dopravnej vybavenosti obce M 1: 5 000*
6. Návrh technickej vybavenosti obce – vodné hospodárstvo M 1: 5 000  
*6/3,5 . Návrh technickej vybavenosti obce – vodné hospodárstvo M 1: 5 000*
7. Návrh technickej vybavenosti obce – energetika a spoje M 1: 5 000  
*7/1-5,7. Návrh technickej vybavenosti obce – energetika a spoje M 1: 5 000*
8. Návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability v záujmovom území obce M 1: 7 500 *(bez zmien)*
9. Návrh odňatia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu M 1: 5 000  
*9/1-7 . Návrh odňatia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu M 1: 5 000*

#### D. Dokladová časť

1. *požiadavky obce Lozorno a obyvateľov obce o zmenu ÚPN + príslušné doklady*
2. *Prehľad navrhovaných lokalít ZaD č5 ÚPN obce Lozorno*

1. Stanoviská a vyjadrenia k návrhu ÚPN obce
2. Správa o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie s vyhodnotením pripomienkového konania a návrhom na rozhodnutie o námietkach a pripomienkach
3. Uznesenie o schválení územného plánu obce a všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie
4. Registračný list

## B. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti Územného plánu obce Lozorno

Vysvetlivky: obyčajný text = pôvodný návrh ÚPN, *kurzíva* = zmeny a doplnky č.1/2007, *sivá kurzíva* = zmeny a doplnky č.2/2008, *podčiarknutá kurzíva* = zmeny a doplnky č.3/2010  
*modrá kurzíva* = zmeny a doplnky č.5/2013

### 1. Zásady pre rozvoj katastrálneho územia obce

Obec Lozorno sa v rámci sústavy osídlenia aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy bude aj naďalej rozvíjať v kategórií vidieckeho sídla regiónu Záhoria s hlavnými funkciami bývania, výroby, turizmu a rekreácie.

V rámci spracovania územného plánu neboli, okrem realizovaných zmien katastrálnej hranice v severnej polohe pre výstavbu Priemyselného parku automobilovej výroby Lozorno, riešené žiadne iné potreby na zmenu súčasného vymedzenia katastrálneho územia obce.

V katastri obce sa nebudú tvoriť nové samostatné urbanizované lokality, ani nové formy bývania v extraviláne obce mimo určené plochy v ÚPN obce.

Súčasnú urbanizovanú lokalitu sa budú ďalej rozvíjať a prevádzkovať nasledovne:

- **Priestor vodnej nádrže Lozorno** je koncepčne riešený s priamou prevádzkovou väzbou na rozvojovú zástavbu obce. Lokalita nie je zaradená do zastavaného územia obce. Tvorí však jej atraktívne zázemie so skupinovú už existujúcej zástavby rodinného bývania v lokalite Rusniaky, súborom nových hospodárskych usadlostí a navrhnutým športovo-rekreačným a oddychovým vybavením pre obyvateľov a dennú turistickú návštevnosť územia. Ako súčasť tohto priestoru je riešená vývojová funkčná zmena prevádzky súčasného areálu Armády SR v lesnom celku Breziny na prevádzkový komplex Sanatórium Senior s vybavenosťou aj pre dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť územia.
- **Záhradkárske osady Podzbrodka I, II** sú riešené so zachovaním ich funkčnosti bez ďalšieho územného rozvoja.
- **Výrobné-skladové areály Plastic Omnium, Inergy**, ďalšia plocha v úrovni zámeru v západnej polohe katastra obce a areál Priemyselného parku automobilovej výroby v severozápadnej polohe katastra obce sú riešené ako samostatne funkčné a prevádzkové celky výrobných zón obce s napojením na systém cestnej a železničnej dopravy (Priemyselný park automobilovej výroby). Prevádzková samostatnosť

výrobnno-skladových areálov je v návrhu doplnená príslušnou inžinierskou vybavenosťou, ktorú je vývojovo nutné v území katastra obce riešiť. Územný plán rieši pešie a cyklistické prepojenie areálov s obcou v rámci verejnoprospešných stavieb systém peších a cyklistických prístupových chodníkov s verejným osvetlením.

- *Riešená je dostavba výrobnnej zóny v západnej polohe katastrálneho územia obce s plochou pre firmu WESTPOINT – Logistický a distribučný park a plochou pre ďalšie aktivity firiem Plastic Omnium a Inergy, resp. iného investora*

- **Rekreačná lokalita Kamenný Mlyn** v severnej polohe katastra obce pri diaľnici D2 je funkčne riešená ako stredisko turizmu a rekreácie s návrhom komplexnej prestavby súčasných objektov areálu a dostavbou vybavenia na funkciu:

- vysokoatraktívneho prímestského strediska turizmu, rekreácie, ktoré bude súčasne slúžiť aj pre regionálne kultúrno-spoločenské podujatia,
- motoristického vybavenia na trase medzinárodnej diaľnice D2 – E 65.

Rozvoj lokality v takto stanovenej funkčnej štruktúre bude konkrétne riešený samostatným územným plánom zóny.

- **Rekreačná lokalita Košarisko** v južnej polohe hranice katastra obce je funkčne riešená ako základňa turizmu a rekreácie:

- bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej rekreačnej zástavby,
- výstavby nových rekreačných zariadení a objektov,
- bez zvyšovania súčasnej lôžkovej kapacity,
- s možnosťou postupnej prestavby súčasných rekreačných objektov na vyšší prevádzkový štandard, s podmienkou sprievodného dobudovania technickej infraštruktúry – voda, kanalizácia, spoločná ČOV, elektrická energia.

Navrhnuté je skvalitnenie verejného vybavenia centrálnej lúky možnosť ďalšieho vývojového riešenia ponuky vybavenia základne turizmu a rekreácie pre dennú turistickú návštevnosť a pobytovú rekreáciu. Dopravné sprístupnenie základne automobilovou dopravou je riešené po jedinej vhodnej súčasnej prístupovej ceste cez obec Borinka a Medené Hámre.

V spolupráci s obcou Borinka je potrebné zabezpečiť prestavbu kolíznych úsekov cesty po vodných prietrzích a pravidelnou starostlivosťou zabezpečiť bezproblémový prístup.

Peší a cykloturistický prístup na Košarisko od Lozorna je riešený údolím od Rusniakov cez Včelíny a Lipník ďalej novou trasou cez údolie Spáleniska tak, aby bola vylúčená prevádzková kolízia s areálom Lesov SR – Zverník Ostrovec. Realizácia bude zabezpečená v spolupráci s Lesmi SR ako vyvolaná investícia z

dôvodu požiadavky Ministerstva pôdohospodárstva SR vylúčiť túto trasu z areálu zverníka Ostrovec.

Územie základne turizmu leží na troch katastrach obcí. Preto ďalší prevádzkový režim musí byť riešený v koordinácii obcí Lozorno, Borinka a mesta Stupava. Rozvoj a prevádzka lokality v takto stanovenej funkčnej štruktúre budú konkrétne riešené samostatným územným plánom zóny.

- **Urbanistická Lipník – Lintavy** je riešená ako špecifická funkčná zóna výroby:
  - kombinovaného bývania a poľnohospodárskej výroby s chovom dobytky a kosením lúk, bez ďalšieho rozvoja funkcie bývania

- navrhovaného vybaveného oddychového miesta turizmu pri vodnej nádrži na navrhovanej trase pešieho turistického chodníka a rekreačnej cyklotrasy Lozorno – Košarisko cez údolie Spálenisko.

Návrh počíta s intenzifikáciou živočíšnej výroby farmového typu, s ďalším pasením dobytky a kosením všetkých planinových lúk tak, aby sa zachoval charakteristický a atraktívny krajinný obraz tohoto územia v Malých Karpatoch.

Výstavba ďalších objektov bývania v lokalite je vylúčená.

- Samostatná urbanizovaná lokalita oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu je riešená s funkciou vybaveného oddychového miesta na prestavbu za účelom kvalitatívneho zlepšenia tejto vybavenosti motorizmu a turizmu v území. Prestavba lokality bude riešená samostatnou urbanisticko-architektonickou štúdiou. V prevádzke katastrálneho územia obce sú v jednotlivých častiach územného plánu ďalej stanovené regulatívy:

- Riešiť intenzifikáciu plôch poľnohospodárskej pôdy pre sledovaný rozvoj tradičného zamerania na ovocinárstvo a vinohradníctvo,

- Riešiť skvalitnenie praktickej ochrany prírodného prostredia v CHKO Malé Karpaty,

- Riešiť priestorové posilnenie zelene a režimu vodných tokov v sieti určených biokoridoroch vyššieho významu a navrhnutého systému miestnych biocentier a biokoridorov:

- v súbehu s meandrovitými tokmi spolu s obnovou ich vodnatosti, revitalizáciou drevín,

- v súbehu s poľnými cestami obdobnou revitalizáciou sprievodných drevín.

Prevádzka všetkých objektov súčasných individuálnych rekreačných chát v extraviláne obce je určená na dožitie (bez ďalších dostavieb a skvalitňovania prevádzky) s tým, že pôda týchto pozemkov ostáva podľa pôvodného určenia pôdneho fondu,

V lokalite Včelíny, kde boli svojvoľne realizované stavby a ktoré svojou prevádzkou znehodnocujú krajinné prostredie a hygienicky vodohospodársky režim Suchého potoka vodnej nádrže, určiť zmysle stavebného zákona ich odstránenie.

- *V južnej polohe extravilánu obce je pri križovatke ciest I/2 a II/501 riešený nový areál obchodného centra. Výstavba areálu bude riešená samostatnou urbanisticko architektonickou štúdiou.*
- *V južnej polohe extravilánu obce pri ovocnom sade - lokalite „Pod dolnianskou cestou,“ a „Medzi cestami“ je riešená plocha s funkciou športovo-rekreačného vybavenia – golfový areál.*

### **1.1. Urbanistická koncepcia zmien a doplnkov ÚPN obce č.1/2007**

*V zmenách a doplnkov ÚPN obce č.1/2007 sú riešené požadované úpravy, ktoré vyplývajú z vývojovej situácie prevádzky obce a jej katastrálneho územia:*

- *další rozvoj zóny výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 a cesty I/2 pre potreby prevádzkovateľov súčasných areálov WEST POINT, Plastic Omnium, Inergy, resp. iných investorov,*
- *rozvojový areál obchodného centra v južnej polohe extravilánu obce pri križovatke ciest I/2 a II/501,*
- *rozvojový športovo-rekreačný a tréningový areál golfu v polohe pri ovocnom sade v južnej polohe extravilánu obce,*
- *sprešnenie riešenia východnej vstupnej križovatky pri vstupe do obce od Jablonového s upraveným vedením navrhovanej prepojujacej komunikácie do výrobnéj zóny obce (areál HASIT) a s nadväzným vývojovým využitím tejto novej trasy a nadväzne miestnych komunikácií na vylúčenie tranzitnej, hlavne nákladnej automobilovej dopravy zo zástavby centra obce.*

**(dopĺňa sa nová podkapitola) →**

### **1.2. Urbanistická koncepcia zmien a doplnkov ÚPN obce č.3/2010**

*V zmenách a doplnkov ÚPN obce č.3/2010 sú riešené požadované úpravy, ktoré vyplývajú z vývojovej situácie prevádzky obce a jej katastrálneho územia:*

- *návrh nových lokalít rodinného bývania so záhradami v lokalite nad Vodojemom, Vendelínska / Gozové rozšírenie lokality Ohrádka, zahustenie existujúcej zástavby*
- *rozšírenie výrobných zón v západnej polohe katastrálneho územia obce v lokalite cesta na Zohor, priamo napojenú na komunikáciu III/00237,*
- *Rozšírenie súčasného výrobného a logistického areálu firiem Plastic Omnium, Inergy a Westpoint o výrobnú-logistický priestor v bezprostrednej blízkosti v lokalite Úzke diely,*
- *rozšírenie súčasného golfového areálu pri ovocnom sade - lokalite „Pod dolnianskou cestou,“ a „Medzi cestami“ na 18 jamkové súťažné golfové ihrisko.*

**(dopĺňa sa nová podkapitola) →**

### 1.3. Urbanistická koncepcia zmien a doplnkov ÚPN obce č.5/2012

V zmenách a doplnkov ÚPN obce č.5/2012 sú riešené úpravy, ktoré vyplývajú z vývojovej situácie a požiadaviek obce, občanov a firiem situovaných katastrálnom území obce Lozorno:

- Návrh nových lokalít rodinného bývania so záhradami v lokalitách Šarfická hora, Ohrádky, Hrubé Rúbaničky, Záhumenice, Pri kostole, Dlhé mláky - rozšírenie obce o nové plochy pre individuálnu bytovú výstavbu a malopodlažnú zástavbu radových rodinných domov (v súlade s § 43b, ods. 3 stavebného zákona).
- Rozšírenie súčasného výrobného a logistického areálu firiem Plastic Omnium, Inergy a Westpoint o výrobnú-logistický priestor v bezprostrednej blízkosti, v lokalitách Pri struhe, Pod hradskou pri brezinách a Záhradky v jelšínach nad hradskou.
- Návrh novej plochy pre objekty priemyslu v lokalite Švibových lúčky
- Návrh novej plochy lokalita Z1 Rusnáky pre chov a aklimatizáciu zverí, lesné hospodárenie a poľnohospodárske účely a hospodárske usadlosti s obytnou funkciou a záhradami, (slúžiace k obsluhu uvedených činností).
- Návrh nových plôch pre objekty hospodárskej usadlosti HÚ1 a HÚ2, rekreácie, turizmu a bývania (len v rozsahu ktorý súvisí s obsluhou uvedených činností) v lokalite Hrubé lintavy

## 2. Zásady pre rozvoj územia obce

Obec sa bude aj naďalej rozvíjať v kategórii vidieckeho sídla s hlavnými funkciami bývania, výroby, turizmu a rekreácie. Ďalší rozvoj je orientovaný na nasledovné funkčné využitie územia:

**a. Funkcia bývania** je ťažiskovou funkciou rozvoja obce a je orientovaná na postupy:

- priebežného skvalitňovania súčasného bytového fondu s príslušnými regulatívmi pre uličné zástavby,
- dostavby voľných parciel v rámci súčasnej uličnej zástavby,
- využitie časti plôch záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania,
- zhodnotenej možnosti riešiť väčšie zahusťovanie zástavby toho času realizovaného súboru Repačka v jeho severovýchodnej časti,
- doplnenia toho času realizovaného súboru rodinných domov Záhumenice s návrhom obojstrannej zástavby vytvorenej novej ulice a následne aj regulatívov na zmenu
- urbanistického spôsobu zástavby súčasných záhrad,
- návrhu nových lokalít rodinného bývania so záhradami po obvode zástavby sídla,
- návrhu dokompletovania súboru bytových domov na Športovom námestí,
- návrhu tvorby súboru malometrážkových bytových jednotiek v rámci riešeného polyfunkčného vybavenia obce s väzbou na Námestie sv. Kataríny.

Rozvoj funkcie počíta s výstavbou cca 420 nových bytov, z toho cca 350 v rodinných domoch.

**(dopĺňa sa nové odrážky) →**

- návrhu nových lokalít bývania v rôznych formách RD so záhradami po obvode zástavby sídla, (B9/1, VRU6/1, B7/1, B7/2, a B11)
- návrh novej lokality rozšírenia chatovej oblasti vo väzbe na súčasnú (B12)
- návrhu tvorby súboru radovej zástavby rodinných domov v rámci lokality B3/1

**b. Funkcia občianskej vybavenosti** je v návrhu zameraná na dotvorenie jej súčasnej štruktúry o vybavenie, ktoré v tejto kategórii veľkosti vidieckeho sídla a jeho funkčnosti v rámci regiónu dosiaľ chýba. Vybavenosť je urbanisticky riešená v štruktúre sídla:



- návrhom novej sústredenej polyfunkčnej vybavenosti vo forme dostavby centra obce vo väzbe na Námestie sv. Kataríny, resp. námetom využitia vhodných objektov zástavby okolo kostola,
- dostavbou Športového námestia a športového areálu,
- kompletovaním základnej obchodnej siete v odporúčanej skladbe,
- dostavbou školských areálov na príslušnú rozvojovú kapacitu, návrhom novej materskej školy v severnej časti obce podľa vývoja demografickej potreby,
- návrhom preloženia miesta trhoviska do centra obce na začiatok Zvončinskej ulice, návrhom nového prevádzkového areálu kombinovanej miestnej remeselnej komunálnej výroby a služieb s bývaním v západnej časti sídla na dosiaľ nezastavanej ploche PPF

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- *návrhom zmeny funkčnej náplne časti plochy pre objekty rodinných domov v lokalite B1 na plochu a objekt občianskej vybavenosti - lokalita B1/2, pri navrhovanej okružnej križovatke komunikácií Hlavná (II/501) a budúceho obchvatu.*

**c. Funkcia priemyselnej výroby je riešená návrhom:**

- zachovania súčasných výrobných areálov s regulatívmi skvalitnenia ich prevádzky v rámci prevádzky sídla,

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- *troch* nových ponukových plôch na vonkajšom obvode zástavby sídla:
  - v západnej časti pri areáli Poľnohospodárskeho družstva – V1,
  - vo východnej časti pri areáli súčasnej píly P.F.A. – V2,
  - v severnej časti zmenou športového areálu Pieskovňa na priemyselný areál V10.
- špecifickej plochy pre netradičné energetické centrum – podľa vývojového overenia (sústredená solárna energia a jej tepelné využitie, veterná energia so sústavou stĺpov s vrtuľami a transformovňou, resp. iné) – V3,

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- *rozšírenie plôch priemyselnej výroby a skladov V4 smerom južným o lokalitu V4/1 (ako náhrada za lokalitu V6 ) a smerom západným k železničnej dráhe o lokalitu V4/2 ako aj o lokalitu V9/1 (západne štátnej cesty I/2, severne lokality V9)*

**d. Funkcia poľnohospodárskej výroby je v návrhu riešená:**

- intenzifikáciou využitia súčasného hospodárskeho dvora Poľnohospodárskeho družstva na živočíšnu výrobu, spracovateľské postupy rastlinnej výroby a sledovaného rozvojového programu ovocinárstva a vinohradníctva ;
- časť areálu je navrhnutá na funkciu chovu a športového jazdenia na koňoch s klubovou prevádzkou a prídruženou hypoterapiou, ponukovými námetmi na zmenu využitia časti poľnohospodárskej pôdy v obvode obce pre rozvoj ovocných sádov a vinogradov;
- návrh súčasne premieta aj sledovaný princíp tvorby kvalitného obrazu poľnohospodárskej krajiny podhoria Malých Karpát.

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- *návrh na vytvorenie nových plôch pre v lokalite Z1 Rusnáky pre chov a aklimatizáciu zveri, lesné hospodárenie, poľnohospodárske činnosti a hospodárske usadlosti s obytnou funkciou*

*a záhradami. Súčasťou lokality sú príslušné hospodárske objekty, zariadenia a príslušenstvo zvernice (sklady a plochy na prípravu krmiva, kŕmenie, napájanie, zabezpečenie hygieny zveri, obsluha, údržba a ochrana zvernice, (slúžiace k obsluhu uvedených činností, ako aj nutné prístupové komunikácie a spevnené plochy.*

- *návrh na vytvorenie nových plôch pre objekty hospodárskych usadlostí, rekreácie, turizmu, a bývania (len v rozsahu ktorý súvisí s obsluhou uvedených činností) – lokalita HÚ1 a HU2 v lokalite Hrubé lintavy.*

**e. Funkcia turizmu a rekreácie** je ako sledovaný rozvojový program terciárneho výrobného sektoru v obci riešený:

- návrhom ponukového vybavenia turizmu, rekreácie a športu v kombinácii s občianskou vybavenosťou pre zvýšenie jej návštevnosti v celoročnom režime.

### 3. Vymedzenie zastavaného územia obce

Posledná evidovaná hranica zastavaného územia obce bola stanovená k 1.9.1988. Hranica bola vo viacerých prípadoch prekročená, resp. jej vytýčenie zrejme nebolo úplne zosúladené so stavom v teréne. Jednou z úloh nového územného plánu je vymedziť novú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahrnila všetky súčasné a nové funkčné rozvojové plochy priamej prevádzky sídla. Nová hranica zastavaného územia je v súlade s grafickým vyjadrením navrhnutá na úpravy v úsekoch:

- na západnej strane obce rozšírenie súčasnej hranice zastavaného územia od vstupnej kruhovej križovatky severne pozdĺž navrhovanej novej miestnej komunikácií po hranicu pozemku Poľnohospodárskeho družstva, ďalej po jeho hranici s napojením na pôvodnú hranicu po obvode pozemku,
- v severnej časti rozšírenie od hranice pozemku Poľnohospodárskeho družstva po obvode pozemku výrobného areálu firmy Hlubík s napojením na Jelšovej ulici,
- rozšírenie ďalej smerom na východ po obvode pozemkov zástavby Jelšovej ulice po Dlhú ulicu,
- rozšírenie od hranice pozemku zariadenia Lesov SR v prepojení na hranicu pozemku výrobného areálu firmy Haramia, ďalej po obvode pozemku Pieskovňa a priamo cez železničnú trať, po hranici obvodu železničnej trate ŽSR po pôvodnú hranicu na obvode pozemku Základnej školy,
- rozšírenie z ľavej strany navrhovaného predĺženia Záhradkárskej ulice a ďalej po obvode navrhovaného pozemku výrobného areálu V2 a navrhovanej obvodovej komunikácie z východnej strany pri výrobnom areáli firmy P.F.A. k navrhovanej východnej vstupnej kruhovej križovatke obce,
- rozšírenie od navrhovanej vstupnej kruhovej križovatky obce po obvode pozemku zariadenia Západoslovenskej energetiky s prepojením na hranicu pozemku súboru bytových domov,
- rozšírenie od pozemku bytoviek pozdĺž navrhovaného chodníka v súbehu s navrhovanou miestnou cestou (súčasná lesná cesta) po Karpatskú ulicu,
- rozšírenie pozdĺž navrhovaného chodníka pri Karpatskej ulici smerom k vodnej nádrži, okolo vonkajšieho obvodu pozemku rodinného bývania bývalej horárne a po obvode
- pozemku plánovaného súboru bývania v lokalite Ohrádky-Šimahok k prístupovej ceste k vodnej nádrži,
- rozšírenie späť pozdĺž prístupovej cesty k vodnej nádrži cesty, po obvode pozemku prevádzky Povodia Dunaja, ďalej pozdĺž meliorovanej časti Suchého potoka a hranici pozemkov navrhovanej rodinnej zástavby súboru Ohrádky s prepojením na obvod pozemku bývania Nový Mlyn, ďalej po okraji pozemku navrhovanej rodinnej zástavby priamo k hranici pozemku vodojemu a navrhovanému koncu

miestnej cesty pri vinohrade,

- ďalej rozšírenie po navrhovanej miestnej ceste okolo vinohradu a ďalej po obvode navrhovaných pozemkov rodinného bývania k cintorínu,
- rozšírenie po obvode pozemku navrhovaného rozvoja cintorína k navrhovanému novému vstupnému priestoru s parkoviskom,
- *rozšírenie zastavaného územia po vonkajšom obvode navrhovaných pozemkov rodinnej zástavby súboru v zmysle návrhu lokality doplnku D2/1 „Záhumenice“.*
- *Podľa návrhu rozvoja v zmenách a doplnkoch č. 1/2007 je riešené samostatné zastavané územie v navrhovaných rozvojových častiach:*  
*po obvode zástavby obchodného centra v južnej polohe extravilánu obce pri križovatke ciest I/2 a II/501*  
*- od cesty II/501 pozdĺž obslužnej komunikácie a po obvode zastavanej plochy stavebného súboru OV2, ďalej pozdĺž pešieho prepojovacieho chodníka k ceste I/2, ďalej pozdĺž zastavanej plochy navrhovaného súboru OV2 k ceste I/2 a II/501,*  
*po obvode pozemkov realizovanej a navrhovanej výstavby areálu WESTPOINT a po obvode súčasných a navrhovaných pozemkov firiem Plastic Omnium a Inergy.*

~~Súbor súčasnej a navrhovanej zástavby v lokalite Rusniaky, v lokalite Breziny a na východnom brehu vodnej nádrže nie sú zahrnuté do zastavaného územia obce.~~

Pre prevádzku a podmienky výstavby v týchto lokalite sú v územnom pláne platné všetky regulatívy pre výstavbu, prevádzku, napojenie na technickú infraštruktúru, ako pre všetky objekty v intraviláne obce.

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- rozšírenie zastavaného územia po vonkajšom obvode navrhovaných pozemkov rodinnej zástavby súboru Nad vodojemom B9
- rozšírenie zastavaného územia navrhovaných pozemkov rodinnej zástavby súboru Ohrádky B6/2 limitovaného ochranným pásmom VNN a ochranným pásmom vodného toku Suchého potoka.
- rozšírenie zastavaného územia v lokalite B8 – Veterná ulica o obslužnú komunikáciu pre navrhované pozemky bytovej zástavby.
- rozšírenie zastavaného územia pre navrhované pozemky bytovej zástavby v lokalite B6 pri Karpatskej ulici.
- samostatné zastavané územia v navrhovaných priemyselných rozvojových častiach :  
*- od cesty III/00237 po obvode navrhovaných pozemkov priemyselného areálu V6*  
*- vymedzené diaľničnou križovatkou D2, cestou I-2 a traťou ŽSR č. 112 – areál V8*

(dopĺňa sa nová podkapitola) →

- *rozšírenie zastavaného územia o navrhované a jestvujúce pozemky RD v lokalite Hrubé rúbaničky, Rusnaky – B7/1 a B7/2*
- *rozšírenie zastavaného územia chatovej oblasti o navrhované pozemky v lokalite Dlhé mláky – B12*
- *rozšírenie zastavaného územia o navrhované pozemky v lokalite Pri strune a Pod hradskou pri brezinách – V4/1*

- rozšírenie zastavaného územia o navrhované pozemky v lokalite Záhradky v jelšínach nad cestou – V4/2
- rozšírenie zastavaného územia o navrhované pozemky v lokalite Rusnáky - Z1 Zvernica Botanika

Poznámka:

Predmetný návrh novej hranice zastavaného územia bude po schválení ÚPN predložený na Okresný úrad v Malackách pre komisionálne prerokovanie s vytýčením v teréne a následne vydanie rozhodnutia o schválení nového vymedzenia zastavaného územia obce.

#### 4. Regulatívy urbanistického riešenia

##### 4.1 Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických hodnôt

- Riešiť skvalitnenie prostredia okolo všetkých objektov pamiatkového záujmu tak, aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce a miestami oddychu.
- Postupom vypracovania podrobnejších študijných a projektových materiálov riešiť konkrétne návrhy prestavby a riešenie nových priestorov okolo jednotlivých objektov, výtvarných diel a pamätníkov s večerným osvetlením, výsadbami drevín, trávnikov s kvetinovými záhonmi, oddychovým posedením, s úpravou peších plôch dlažbami, atď.

V tomto postupe riešiť postupne prestavbu priestorov:

- Námestie sv. Kataríny so sakrálnymi dielami a parkom areálu kostola,
- navrhované Hlavné námestie pred Obecným úradom a Požiarnou zbrojnicou – križovatka ulíc Hasičská, Hlavná, Zvončinského, Zohorská,
- kaplnky sv. Vendelína s priechodom do športového areálu (Vendelínska ulica),
- križovatka ulíc Zohorská, Vendelínska so sochou sv. Floriána,
- vstup do cintorína s dielom Božie muky.
- V rámci katastra obce riešiť skvalitnenie prostredia okolo sakrálnych a pamätných objektov pri cestách vo voľnej krajine, ktoré významne dotvárajú kultúrohistorický a krajinný obraz Záhoria.

Územný plán určuje riešiť postupnú výstavbu nových kultúrnych hodnôt obce v priestoroch:

- nového polyfunkčného vybavenia obce so zhromažďovacou plochou v časti jeho rozšírenia pri Potočnej ulici s kompozičnou dominantou nového výtvarného diela a vodnou fontánou a drevinnou zeleňou,
- Športového námestia, ktoré bude pešou zónou s funkciou zhromažďovacieho priestoru v parkovom prostredí s výtvarným dielom pred Kultúrnym centrom.

Navrhnuté sú ďalšie organizačné opatrenia

- § Navrhnuté je využiť ponukový program štátnej pamiatkovej správy, aby obec v zmysle §14 ods.4 pamiatkového zákona zabezpečila vypracovanie evidencie pamätihodnosti obce. Do evidencie je možné zaradiť okrem hnutelných a nehnuteľných vecí aj kombinované diela prírody a človeka, historické udalosti, názvy ulíc, zemepisné a katastrálne názvy, ktoré sa viažu k histórii a osobnostiam obce. Evidenciu by mala tvoriť dôkladná fotodokumentácia, základný opis umiestnenia, lokalizácie, rozmery, techniku, materiál, iné skutočnosti s príslušnou metodikou spracovania a vedenia evidencie. Podľa takto spracovaného materiálu je možné sa uchádzať o finančné príspevky pre obnovu a prevádzku pamätihodnosti obce.
- § Stanovený je záväzný regulatív riešiť vyplývajúce povinnosti zo zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu z hľadiska ochrany archeologických nálezov, nálezísk a pamiatkového fondu s podmienkou že Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, resp. Archeologický ústav SAV v Nitre v súlade s §40 pamiatkového zákona v územných a stavebných konaniach určí, či v oprávnených prípadoch bude

*nutné zabezpečiť archeologický výskum.*

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- Platnú zónu obytného územia na zachovanie pôvodnej štruktúry zástavby obce doplniť požiadavkami na reguláciu uličnej fasády. Jadro zóny tvorí námestie sv. Kataríny rozširujúce sa o južnú časť Staničnej a západnú časť Kozínskej ulice a Hlavnú ulicu v časti od Priečnej po Obecný úrad predĺženú o východnú časť Zohorskej ulice.  
Poloha a veľkosť zóny vychádza z existujúceho stavu uličných priečelí v obci a vizuálnu nadväznosť na námestie sv. Kataríny.  
Cieľom je zachovanie vidieckeho architektonicky-výtvarného výrazu vyčlenených ulíc.
- V rámci zóny výškou zástavby a tvarom strechy rešpektovať okolitú zástavbu a dodržiavať odporúčané tvaroslovné prvky z kapitoly 5.

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- *V rámci katastrálneho územia obce Lozorno zaevidovať a zachovať:*
- *- staré banské diela, ktoré sa nachádzajú v častiach Vorcholisko a štyri bučky a Vřšky a prostredný vrch.*

#### **4.2 Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickej stability územia**

V rámci tvorby systému krajinnej zelene:

- samostatným projektom v gescii Povodia Dunaja riešiť krajinné dotvorenie prostredia vodnej nádrže Lozorno a tiež ďalších umelých vodných nádrží v k.ú obce – Lipník, Spálenisko.
- riešiť výsadby stromových drevín pozdĺž tokov potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine, ktoré budú plniť aj funkciu izolačnú, udržania vlhkosti pôdy a ochrany pred veternou eróziou pôdy v poľnohospodárskej krajine; realizáciu zabezpečiť v spolupráci s jednotlivými prevádzkovateľmi tokov a pôdy.
- veľkoplošné územie poľnohospodárskej pôdy južne od obce vyčleniť čiastočne na rozvoj vinohradu a ovocného sadu; po obvode komplexu vinohradu a pozdĺž poľných ciest vysadiť skupinové stromy s cieľom tvorby pomerového rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze a jej väzby na sídlo, ale aj z dôvodov udržania vlhkosti pôdy a ochrany pred plošnou veternou eróziou pôdy.

Pri realizácii územného rozvoja k.ú. obce je potrebné venovať osobitnú pozornosť detailnému riešeniu krajinného obrazu rekreačných lokalít Kamenný Mlyn, Košarisko a oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu.

Konkrétne riešenie bude súčasťou podrobných územných plánov zón Kamenný Mlyn, Košarisko, resp. projektového riešenia prestavby oddychovej lokality pri štátnej ceste I-2.

V záujme zachovania krajinne cenných planinových lúk v lokalite Lipníky – Lintavy je žiaduce ďalej realizovať aktívne poľnohospodárske využitie pasiením dobytky, resp. kosenie lúk.

V rámci tvorby systému sídelnej zelene:

- riešiť komplexnú revitalizáciu prostredia časti meliorovaného Suchého potoka v intraviláne obce s príslušnými výsadbami drevín, brehovej zelene vhodného farebného skeletu v celom kalendárnom roku a trvalkových kvetinových záhonov lokalitách s parkovou úpravou;

- zurbanizovať tento významný priestor sídla tvorbou parkových oddychových miest s posedením, peších drevených premostení, oživením toku potoka systémom kamenných a drevených priehradok a pod.; cestné mosty navrhujeme dotvoriť drevenými prvkami a kvetináčmi.
- riešiť dotvorenie pôvodnej drevinnej zelene v miestach likvidovaných meandrov resp. už kanálových vedení potokov tak, aby sa zvýraznil charakter zapojenia sídla do štruktúry krajiny Záhoria,
- systémovo riešiť plochy zelene po celom obvode zástavby sídla s výsadbou vysokých drevín a kríkov s dôrazom na:
  - priestor cestného vstupu do obce zo západnej strany,
  - priestory pozdĺž súčasných a navrhovaných obvodových ciest zástavby obce,
  - priestor okolo ČOV s izolačnou funkciou,
  - obvod pozemku hospodárskeho dvora Poľnohospodárskeho družstva hlavne z južnej a západnej strany,
  - obvod pozemkov výrobných areálov,
- riešiť doplnenie vzrastlých drevín v priestoroch:
  - centra obce okolo kostola,
  - vo vhodných miestach intravilánu obce pozdĺž priebežnej štátnej cesty II/501,
  - všetkých záhrad rodinnej zástavby – hlavne ovocných stromov, s koncepčným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe,

V tvorbe kompozičných a estetických krajinných prvkov v ťažiskovom území prevádzky územia:

- sledovať zachovanie výškovej kompozičnej dominanty kostola obce v prístupových pohľadoch na obec od západu,
- v určených bodoch významných panoramatických pohľadov riešiť vhodné prevádzkové podmienky na možnosť vnímania atraktivity krajinného obrazu s prvkami drobnej architektúry – oddychové lavičky, informačné pútače, pohľadové smerovky, mapové orientačné schémy a pod. ( vid' výkres č. 8 ),
- v evidovaných priestorových bariérach dopravných trás v krajine - diaľnice D2 , cesty I-2, cesty II-501, železničnej trate Zohor – Jablonové a navrhovanej vlečky sú navrhnuté body, resp. úseky tvorby optimálneho výhľadu na krajinu,
- v úseku navrhovanej hlukovej zábrany pri zákrute riešenej železničnej vlečky smerom do výrobného areálu Priemyselného parku automobilovej výroby riešiť výsadbu pásu izolačných drevín,
- riešiť čiastočné odstránenie stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a stožiarových transformovni v území a na obvode zástavby obce,
- v priestore medzi zástavbou obce a priehradným múrom vodnej nádrže riešiť ochranný a izolačný lesík kombinovaných ihličnatých a listnatých drevín tak, aby bola vytvorená celoročne optická clona medzi obytným prostredím a výškovým technickým dielom;
- realizáciu zabezpečiť v spolupráci so Slovenským vodohospodárskym podnikom – Povodím Dunaja,
- samostatným projektom Slovenského vodohospodárskeho podniku - Povodia Dunaja riešiť krajinné dotvorenie prostredia vodnej nádrže Lozorno a tiež ďalších umelých vodných nádrží v k.ú. obce – Lipník, Spálenisko,
- riešiť výsadby stromových drevín pozdĺž potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine, ktoré budú plniť aj funkciu izolačnú, udržania vlhkosti pôdy a ochrany pred veternou eróziou pôdy v krajine; realizáciu zabezpečiť v spolupráci s jednotlivými prevádzkovateľmi tokov a pôdy,

- veľkoplošné územie poľnohospodárskej pôdy južne od obce vyčleniť čiastočne na rozvoj vinohradov a ovocného sadu, po obvode komplexu vinohradu a pozdĺž poľných ciest vysadiť skupinové stromy s cieľom tvorby vhodnejšieho pomeru rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze jej väzby na sídlo, ale aj z dôvodov udržania vlhkosti pôdy ochrany pred plošnou veternou eróziou pôdy,
- v záujme zachovania krajinné cenných planinových lúk v lokalite Lipníky - Lintavy ďalej realizovať aktívne poľnohospodárske využitie pasiením dobytká, resp. kosenie lúk.

V tvorbe jednotlivých prvkov územného systému ekologickej stability sú všetky vyššie uvedené riešenia územného plánu súčasťou tvorby prvkov miestneho systému ekologickej stability, ktoré navrhujeme stanoviť a konkrétne realizovať v nasledovnej štruktúre:

- **biokoridor regionálneho významu**

*RBK X Močiarka – priestor prostredia toku potoka a meliorovaného kanála v prepojení biokoridoru nadregionálneho významu č.IV Malacky – Pod Pajštúnom a regionálneho biocentra č.8 Mokry les- Lábske jazero;*

*funkcia – ochrana biotopu prostredia pozdĺž potoka Močiarka s brehovými porastami, stanovište vodných živočíchov, zvere,*

*RBK XI. Ondriašov potok – priestor prostredia toku potoka*

*funkcia – ochrana biotopu prostredia pozdĺž Ondriašovho potoka s brehovými porastami, stanovište vodných živočíchov, zvere*

*Medzi navrhované územia európskeho významu NATURA 2000 boli v katastrálnom území obce Lozorno zaradené*

*- Močiarka – SKUEV 0218*

*- Ondriašov potok – SKUEV 0217.*

- **biocentrá miestneho významu**

*MBC1– priestor zalesneného výbežku Balgava a celá južná poloha vodnej nádrže Lozorno, s lúčnymi plochami, ústím potokov do nádrže, celou lokalitou Včelíny ;*

*funkcia – ochrana biotopu lúčnej vegetácie, ochrana vtáctva, vodných živočíchov lesného celku a brehových porastov nádrže a potokov.*

*MBC2 – lesný celok Suchý potok – V jazerách Borník, severne od výrobného areálu firmy Hlubík s prepojením na biokoridor regionálneho významu č.9 – prostredie Ondriašovho potoka ;*

*funkcia – ochrana biotopu ochranného lesa s pieskovými dunami, ochrana toku potokov a ich brehových porastov, ochrana vodných živočíchov,*

*MBC3 – mokradňový celok s cennými biotopom Slaniská funkcia – ochrana mokradňového biotopu, ochrana vtáctva, vodných živočíchov, stanovište zvere,*

- **biokoridory miestneho významu**

*MBK1 – okolie toku Suchého potoka od priehradného múra vodnej nádrže po ústie do Ondriašovho potoka ;*

*funkcia – ochrana a revitalizácia brehovej zelene, ochrana biotopu, tvorba stanovišta fauny,*

*MBK2 – okolie meandru bývalého odvedeného toku Suchého potoka – Mlynských náhonov od Nového mlyna po diaľnicu D2 ;*

*funkcia – ochrana a revitalizácia pôvodných drevín, tvorba stanovišta fauny,*

*MBK3 – súbor krajinné zelene v poľnohospodárskej krajine od konca Cintorínskej ulice so sídelnou zeleňou s prepojením lokality mokradňového biotopu a ďalej v prepojení poľnej cesty k ovocnému sadu s navrhovaným rozvojom a okraju lesného komplexu Za krúžkom;*

*funkcia – ochrana a navrhovaný rozvoj biotopu a stanovišta fauny v*



poľnohospodárskej krajine,

▪ **genofondovo významné miesta druhov fauny a flóry**

LGFF1 – Včelíny, ako súčasť navrhovaného miestneho biocentra MBC1,

LGFF2 – Slaniská, ( podľa R ÚSES ). – ako súčasť navrhovaného miestneho biocentra MBC3

(obe podľa R ÚSES),

LGFF3 – Mokrad' Záhumenice – ako ďalšie miestne genofondové významné miesto je v ÚPN zhodnotená lokalita mokrade juhozápadne od cintorína.

Tieto lokality sú navrhnuté na posilnenie revitalizáciou zelene s vhodnou výsadbou drevín.

Uvedené návrhy sú súčasťou realizácie stanovených postupov stupňov ekologickej stability územia v nadregionálnej a regionálnej úrovni podľa materiálov ÚPN VÚC Bratislavský kraj a Regionálny územný systém ekologickej stability okres Bratislava – vidiek formou:

- posilnenia biokoridoru nadregionálneho významu č. IV – Malacky – Široké – Strmina – Pod Pajštúnom,
- posilnenia biokoridoru regionálneho významu č. IX – Morava – Malé Karpaty, v časti okolie Ondriašovho potoka, Borského lesa – severný okraj obce.

Pri realizácii rozvoja k.ú obce je potrebné venovať osobitnú pozornosť detailnému riešeniu krajinného obrazu rekreačných lokalít Kamenný Mlyn, Košarisko a oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu.

Konkrétne riešenie vyplynie z podrobných územných plánov zón Kamenný Mlyn, Košarisko a zo štúdie oddychového miesta.

**(dopĺňa sa nová podkapitola) →**

#### **4,3 Regulácia pre rozvoj jednotlivých plôch urbanistických funkcií**

##### **Intenzita využitia funkčných plôch**

Definovanie regulatívov:

- **Index zastavaných plôch (IZP)** udáva percento súčtu zastavaných plôch budovami z celkovej výmery areálu (vymedzeného územia vymedzenej funkčnej plochy). Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia
- **Koeficient zelene (KZ)** udáva percento započítateľnej plochy zelene z celkovej výmery areálu (vymedzeného územia vymedzenej funkčnej plochy). Je formulovaný ako minimálny rozsah zelene v rámci plochy areálu.
- **Podlažnosť** dáva počet nadzemných podlaží stavby – do tejto podlažnosti sa nezapočítava ustúpené podlažie a podkrovia
- **Index stavebného objemu (ISO)** udáva pomer medzi stavebným objemom stavby a plochou pozemku. ISO udáva koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustných na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku

Definícia 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.
- **Rodinným domom** (§43b/ods.3 zákona č. 50) je stavba určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia

Použitie ukazovateľov intenzity využitia územia pre výpočet kapacít:

- **celková výmera zastavanej plochy objektmi** v území (v m<sup>2</sup>) = IZP x výmera pozemku (v m<sup>2</sup>),



- celková výmera plôch zelene vo vymedzenom území =  $KZ \times \text{výmera pozemku (v m}^2\text{)}$ .

### 4.3. Regulatívy pre rozvoj bývania

Bývanie v obci je na základe urbanistických princípov uvedených v kapitolách textovej časti 5.2 a 8.3.3 riešené v nasledovných konkrétnych rozvojových postupoch:

Plošné a objemové regulatívy:

- individuálne rodinné domy – pozemky 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
- rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m<sup>2</sup>,
- radové rodinné domy – pozemky do 300 m<sup>2</sup>,
- predpoklad 1 rodinný dom – 1 byt,
- bytové domy – maximálne 2 nadzemné podlažia + podkrovie.

Urbanisticko-architektonické regulatívy:

a. Priebežné skvalitňovanie súčasného bytového fondu z vlastnej iniciatívy majiteľov domov a bytov v súlade s regulatívmi územného plánu;

základné regulatívy: stanovenie čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru,

b. Dostavba voľných prelúk v rámci súčasnej uličnej zástavby pozemkov podľa ÚPN a využitím záhrad rodinnej zástavby obce na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve v súlade s regulatívmi územného plánu;

- počet navrhovaných domov v prelukách a vnútroblokoch: cca 96 domov
- základné regulatívy: stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru; výstavba na prelukách súčasnej zástavby pozdĺž štátnej cesty II/501 na uliciach Zohorská a Hlavná s maximálnym odstupom od telesa vozovky a s koridorom izolačnej zelene.

c. Dostavba centra obce polyfunkčným súborom s malometrážnymi bytmi v treťom podkrovnom nadzemnom podlaží a dostavbou 2 bytových domov na Športovom námestí podľa ÚPN;

- počet navrhovaných bytov 20 + 8 bytov
- základné regulatívy : stanovenie stavebnej čiary zástavby v priestore, resp. ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia, napojenie na technickú infraštruktúru,

d. Realizácia v súčasnosti rozostavaného súboru rodinných domov Repačka I a II a Záhumence I.:

- počet domov na realizáciu podľa schválenej štúdie : Repačka I a II 80 domov, Záhumence I. 17 domov
- základné regulatívy lokalít: - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenie na technickú infraštruktúru,  
- zmena urbanistického spôsobu zástavby súboru Záhumence I so stanovením nových regulatív.

(dopĺňajú sa odrážky) →

e. Limity a podmienky pre výstavbu vo vnútroblokoch s funkčnou definíciou záhrady rodinných domov:

- Pri plánovaní výstavby vo vnútro blokových rozvojových územiach dodržať nasledovné regulatívy:
  - Výstavba rodinných domov v obytných vnútro blokoch neprístupných priamo z verejnej komunikácie je možná iba so zabezpečením samostatnej cestnej komunikácie na stavebný pozemok, nezávislej od vjazdov a výjazdov k existujúcim stavbám.
  - Maximálny koeficient celkových zastavaných plôch vnútrobloku - IZP max.0,08
  - Minimálny koeficient zelene daného vnútrobloku - KZ min.0,7
  
- V rámci obce je definovaných 12 vnútro blokov s potenciálom stavebného rozvoja rodinných domov – VRÚ (vnútro blokové rozvojové územia) vyznačených v grafickej časti:
  - VRÚ 1 – ohraničené existujúcou zástavbou Zohorskej a Vendelínskej ulice a navrhnutého rozvojového územia B1 Vyšné Gozové s plochou 1,81ha.
  - VRÚ 2 - ohraničené existujúcou zástavbou Zvončinskej ulice a navrhnutým rozvojovým územím B3 s plochou 0,74ha
  - VRÚ 3 - ohraničené existujúcou zástavbou Zvončinskej ulice a navrhnutým rozvojovým územím B3 s plochou 0,86ha
  - VRÚ 4 – ohraničené existujúcou zástavbou Potočnej, Slnačnej, Hasičskej a Vendelínskej ulice s plochou 1,00ha.
  - VRÚ 5 – ohraničené existujúcou zástavbou Hlavnej a Orechovej ulice s plochou 1,85ha.
  - VRÚ 6 – ohraničené existujúcou zástavbou Karpatskej ulice a ochranným pásmom Suchého potoka s plochou 1,47ha.
  - VRÚ 7 – ohraničené existujúcou zástavbou Ulice Pri Majeri, Novej a Staničnej ulice s plochou 1,13ha.
  - VRÚ 8 – ohraničené existujúcou zástavbou Karpatskej, Hlavnej a Novej ulice s plochou 1,31ha.
  - VRÚ 9 – ohraničené existujúcou zástavbou Novej a Záhradkarskej ulice s plochou 1,06ha.
  - VRÚ 10 – ohraničené existujúcou zástavbou Dlhej, Družstevnej a Jelšovej ulice s plochou 20,17ha.
  - VRÚ 11 – ohraničené existujúcou zástavbou Borovicovej, Muškátovej a Veternej ulice s plochou 1,92ha.
  - VRÚ 12 – ohraničené existujúcou zástavbou Veternej, Muškátovej a Hlbokej ulice s plochou 2,71ha.
  
- Jednotlivé funkčné plochy rozvoja riešiť formou spracovania konkrétnych urbanisticko-architektonických štúdií, pri väčšom rozsahu výstavby aj územného plánu zóny,

s rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce. Územnoplánovacie podklady budú slúžiť pre dopracovanie dokumentácií súborov stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb.

(úprava a doplnenie odrážkok) →

e. Návrh výstavby nových lokalít po obvode zástavby sídla:

- lokalita B1 – Vyšné gozové - cca 38 domov
- lokalita B2 – Záhumenice - cca 52 domov + 173 domov = 225 domov
- lokalita B3 – Za cintorínom - cca 45 domov
- lokalita B4 – Pri vodojeme - cca 16 domov
- lokalita B5 – Troganových lúčky - cca 78 domov
- lokalita B6 – Ohrádka - cca 20 domov
- lokalita B6/2 – Ohrádka - cca 8 domov
- lokalita B7 – Rusniaky – extravilán obce – 20 domov
- lokalita B8 – Repačka - cca 8 domov
- lokalita B9 – Nad vodojemom - cca 15 domov
- lokalita B10 – Vendelínska / Gozové - cca 14 domov

- V prípade umiestňovania objektov v blízkosti železničnej trate súčasne riešiť aj opatrenia na elimináciu účinkov železničnej dopravy

(dopĺňa sa nová podkapitola) →

- *Pre výstavbu na nových rozvojových územiach, resp. pri návrhu zmeny funkčného využitia jestvujúcich funkčných plôch dodržať nasledovné regulatívy:*
- **Regulačná plocha A1**
  - *Plochy a objekty rodinných domov lokality B9/1, VRU6/1, B7/1(\*), B9/2, B11 a B12*
  - výmera územia m<sup>2</sup>/1RD izolovaný min. 800
 

<i>IZP max.</i>	<i>0,30</i>
<i>KZ min)</i>	<i>0,40</i>
<i>max. podlažnosť zástavby</i>	<i>2 + podkrovie</i>
<i>max. počet bytov/RD</i>	<i>3</i>
<i>ISO max.</i>	<i>3,6</i>
  - výmera územia m<sup>2</sup>/1RD min. 500
 

<i>IZP max.</i>	<i>0,35</i>
<i>KZ min</i>	<i>0,30</i>
<i>max. podlažnosť zástavby</i>	<i>2 + podkrovie</i>
<i>max. počet bytov/RD</i>	<i>3</i>
<i>ISO max.</i>	<i>4,2</i>
- *poznámka (\*) dodržať podmienky CHKO, CHVO a biocentra miestneho významu MBC1*
- **Regulačná plocha A2**
  - *Plochy a objekty rodinných domov lokalita B7/2*
  - výmera územia m<sup>2</sup>/1RD izolovaný min. 800
 

<i>IZP max.</i>	<i>0,35</i>
<i>KZ min)</i>	<i>0,30</i>
<i>max. podlažnosť zástavby</i>	<i>1 + podkrovie</i>
<i>max. počet bytov/RD</i>	<i>3</i>

ISO max.	3,0
<u>výmera územia m<sup>2</sup>/1RD</u>	min. 500
IZP max.	0,40
KZ (min.)	0,30
max. podlažnosť zástavby	1 + podkrovie
max. počet bytov/RD	3
ISO max.	3,4

▪ **Regulačná plocha A3**

- Plochy a objekty radových rodinných domov lokalita B3/1	
- <u>výmera územia m<sup>2</sup>/radový RD</u>	300
IZP max.	0,45
KZ min.	0,25
max. podlažnosť zástavby	2 + podkrovie
max. počet bytov/RD	3
ISO max.	5,4

**Regulácia funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 2 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch prevládajúce**

- rôzne formy zástavby rodinných domov

**prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v územiach rodinných domov
- bytové domy nad 2 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Výstavbou plánovaných obytných súborov Šarfická hora, Ohradky, Rusnáky, Hrubé Rúbaničky, Záhumenice, Pri kostole, Dlhé mláky v intaviláne obce sa zvýši prírastok bytového fondu 43 rodinných domov a o cca 40 malometrážnych bytov, v extraviláne (Zvernica – Botanika, Hrubé lintavy) o cca 10 bytov.

Predpokladaný prírastok počtu obyvateľov vyplývajúci zo zmien a doplnkov č. 5 ÚPN obce Lozorno možno vyčíslíť nasledovne:

- lokalita B9/1 - 2 (plánovaný počet RD) x 4,0 (obložnosť bytov) = 8 obyvateľov
- lokalita VRU6/1 - 5 (maximálny plánovaný počet RD) x 4,0 (obložnosť bytov) = 12 obyvateľov
- lokalita Z1 - 6 (plánovaný počet bytov) x 2,5 (obložnosť bytov) = 15 obyvateľov
- lokalita B7/1 -10 (maximálny plánovaný počet RD) x 4,0 (obložnosť RD) = 40 obyvateľov
- lokalita B7/2 -18 (plánovaný počet RD) x 4,0 (obložnosť bytov) = 72 obyvateľov
- lokalita B3/1 - 40 (plánovaný počet bytov) x 2,5 (obložnosť bytov) = 100 obyvateľov
- lokalita B11 - 2 (plánovaný počet RD) x 4,0 (obložnosť bytov) = 8 obyvateľov
- lokalita HÚ1 - 4 (plánovaný počet bytov) x 2,5 (obložnosť bytov) = 10 obyvateľov
- lokalita B12 - 6 (plánovaný počet chat) x 3,0 (obložnosť bytov) = 18 obyvateľov
- celkový prírastok = cca 263 obyvateľov
- lokalita HÚ1 -3 (plánovaný počet bytov) x 2,5 (obložnosť bytov) = 8 obyvateľov

Oproti predpokladu pôvodného návrhu ÚPN sa teda prognózovaný počet obyvateľov obce zvýši o ďalších cca 268 obyvateľov z hodnoty 4 417 obyvateľov na viac ako 4685 obyvateľov. Uvedený prepočet však vychádza z maximálnej kapacity daných lokalít, pričom možno predpokladať, že v skutočnosti bude táto kapacita využitá len z 2/3 (pri reálnej obložnosti bytov 2,5).

- základné regulatívy lokalít: stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenie na technickú infraštruktúru,

Doplňujúce regulatívy funkčného využitia pre lokalitu B2 – Záhumenice:

Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch a polyfunkčných objektoch

Nepripustné funkcie:

- chov hospodárskych zvierat
- prevádzkovanie činností s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie a susedné pozemky
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- podnikateľské aktivity podmienené pobytom klientov

Doplňujúce regulatívy funkčného využitia pre lokalitu B7 – Rusniaky:

Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch
- hospodárske príslušenstvo rodinných domov
- individuálne rekreačné aktivity v rámci pozemkov rodinných domov (agroturistika)

Nepripustné funkcie:

- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- podnikateľské aktivity podmienené pobytom klientov
- prevádzkovanie činností s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie a susedné pozemky

f. Návrh prestavby obytnej lokality rómskej menšiny bez ďalšieho územného rozvoja

súčasnej lokality formou likvidácie nevhodných objektov a výstavbou nového súboru malých rodinných domov so základným štandardom vybavenia a záhradkou,

- uvažovaný počet domčekov - cca 10 (upresní samostatné urbanistickoarchitektonické riešenie lokality)
- základné regulatívy lokality: stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, veľkosti parciel stavieb, jednotného konštrukčného riešenia, výšky a spôsobu zastrešenia všetkých stavieb, konštrukčného riešenia, napojenie na technickú infraštruktúru.

Iné formy bývania v extraviláne obce, ani v urbanizovaných lokalitách Kamenný Mlyn, Košarisko, Lipník, resp. vo voľnej krajine katastra obce nerieši a tieto regulatívy ÚPN obce ich nepripúšťajú.

Poznámka: Základné regulatívy pre rozvoj bývania sú konkretizované v kapitole 5 - Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické návrhy podrobnej zástavby územia a stavieb.

#### 4.4 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

##### Školstvo a výchova

- Vývojovo, v prípade priaznivého vývoja demografických prognóz v raste počtu obyvateľov obce, riešiť v predstihu rozvoj tohto predškolského vybavenia
  - zmenou využitia súčasného objektu Špeciálnej základnej školy po koncepčnom postupe integrácie tohto vybavenia do prevádzky Základnej školy,
  - resp. formou dostavby súčasného zariadenia Materskej školy (nadstavba pavilónu) s navrhovanou kapacitou + 40 žiackych miest
- Vývojovo, v prípade priaznivého vývoja v raste počtu obyvateľov obce, zabezpečiť v predstihu v areáli Základnej školy výstavbu nového pavilónu so 4 učebňami s navrhovanou kapacitou 140 žiackych miest
- V prevádzke Špeciálnej základnej školy riešiť skvalitnenie prevádzky areálu v prospech ďalšieho výukového procesu a vonkajších pohybových aktivít žiakov. Výhľadovo je navrhované koncepčne riešiť integráciu tohoto školského systému do prevádzky Základnej školy (pre žiakov z Lozorna) v záujme tvorby optimálnych podmienok budovania osobnosti a medziľudských vzťahov s touto skupinou mládeže. Integrácia je navrhnutá ako súčasť plánovanej dostavby pavilónu tried v areáli Základnej školy.
- V rámci zástavby obce riešiť v priestoroch obytnej funkcie detské a mládežnícke ihriská na mimoškolské hry a šport:
  - pri Suchom potoku na Orechovej ulici,
  - na Borovicovej ulici,
  - v lokalite Troganových lúčky.

##### Kultúra

- Riešiť výstavbu Spoločenského centra na Športovom námestí ako kombinované 1-2 podlažné zariadenie s vybavením:
  - viacúčelová spoločenská sála pre kultúrne a spoločenské podujatia – 200 miest
  - Kinoklub – 80 miest,
  - Internetový klub – Klub mladých
  - Ľudová škola umenia
  - Galéria umenia a výstavy
  - Sobášna sieň a prijímací salón Obecného úradu
  - Lozornianska reštaurácia – záhorácke špeciality – 40 miest
  - administratíva prevádzky centra, hygienické vybavenie.
- Súčasne s realizáciou stavby riešiť aj vytvorenie zhromažďovacieho priestoru –

námestia so zeleňou, kvetinovými záhonmi, výtvarným dielom, fontánou, riešiť dopravnú prevádzku s kapacitným parkoviskom zo zadnej severnej strany.

- Riešiť premiestnenie Obcej knižnice do uvoľnených priestorov bývalého Obecného úradu, súčasťou vybavenia bude čítareň časopisov.
- Riešiť výstavbu Cirkevného domu so záhradou, ako súčasťi navrhovanej výstavby súboru centrálnej vybavenosti obce v nadväznosti na Námestie sv. Kataríny.
- Zariadenie bude mať funkciu pastoračného centra pre výuku a spoločenské podujatia.
- Vývojovo po premiestnení funkcie Hasičskej zbrojnice do nového zariadenia zriadiť v súčasnom objekte Hasičské múzeum s klubom.

## Šport a telesná výchova

V rámci súčasného športového areálu

- Riešiť prestavbu časti objektu existujúcej vybavenosti tak, aby súčasná telocvičňa mala rozmery basketbalového ihriska, t. j. minimálne 30 x 15 m, aby sa v nej dali konať loptové hry a ďalšie športové a telovýchovne aktivity – gymnastika, cvičenia, aerobic, atď.
- Riešiť prestavbu druhej časti existujúceho objektu s vybavením v 2 NP podľa námetu v kapitole 11.
- Riešiť výstavbu turistickej ubytovne v priestore bývalého hádzanárskeho ihriska s vybavením:
  - ubytovanie kapacita 50 lôžok ( 1 autobus ) – 24 izieb, kombinovaná kapacita izieb 1-3 lôžka s hygienickým jadrom,
- Riešiť prestavbu futbalového štadióna s vybavením podľa námetu v kapitole 11.
- Riešiť výstavbu zariadenia kolkárne v priestore súčasných garáží s vybavením podľa námetu v kapitole 11.
- Riešiť výstavbu kúpaliska v priestore pri tribúne futbalového ihriska s vybavením podľa námetu v kapitole 11.
- *V južnej polohe extravilánu obce je pri ovocnom sade v lokalite Pod dolnianskou cestou riešený areál golfu s príslušným klubovým vybavením – klubový bufet s vonkajším posedením, školou golfu, šatňou a verejným hygienickým vybavením, parkovacou plochou, cvičným odpaliskom, hracou plochou golfu. Návrhom je riešené kompletovanie súčasného vybavenia v tejto polohe. Areál je sprístupnený z obce a blízkeho obchodného centra peším chodníkom s verejným osvetlením. V tomto prepojovacom priestore je navrhnuté využiť voľnú plochu na funkciu zábavného parku s rekreačnými aktivitami v prírodnom prostredí.*

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- rozšírenie súčasného golfového areálu pri ovocnom sade - lokality „Pod dolnianskou cestou„ a „Medzi cestami“ na 18 jamkové súťažné golfové ihrisko s rozlohou 61,25ha so zachovaním rozsahu existujúceho klubového vybavenia.
- V súvislosti s rozširovaním ihriska riešiť priestorové posilnenie zelene a režimu vodných tokov v sieti určených biokoridorov miestneho významu. Navrhnuté plochy musia nadväzovať a podporovať sieť miestnych biocentier a biokoridorov,
- Riešiť revitalizáciu sprievodných drevín v súbehu s poľnými cestami

(odstraňuje sa posledná odrážka nasledovnej podkapitoly) →

**Ďalšia športová vybavenosť v obci**

- Riešiť prestavbu objektu súčasnej prevádzky autoservisu na funkciu Pohybového centra - squash - fitness s tým, že táto prevádzka je navrhnutá na premiestnenie do areálu miestnej komunálnej remeselnej výroby. Odporúčané vybavenie podľa námetu v kapitole 11.
- V súlade s Národným programom rozvoja športu v SR riešiť využitie športovej vybavenosti areálu Základnej školy – telocvičňa, atletický ovál, ihriská – mimo školský výukový proces aj obyvateľmi a hosťami obce.
- Riešiť športovo-rekreačné vybavenie pri vodnej nádrži podľa námetu v kapitolách 11, 12.
- ~~Riešiť športový areál Pieskovňa s vybavením podľa námetu v kapitole 11.~~

**Zdravotníctvo**

- Dokompletovať súčasné Zdravotné stredisko s prevádzkou 3 stálych ambulancií aj s využitím priestorov bývalého Obecného úradu.
- Riešiť prevádzku druhej lekárne v rámci navrhovanej centrálnej vybavenosti obce.
- Stálu ambulanciu všeobecného lekára umiestniť v rámci Centra seniorov, v ktorej bude zároveň stála pohotovostná služba.

**Sociálna starostlivosť**

- Po realizácii premiestnenia Obecnej knižnice do objektu bývalého Obecného úradu riešiť rozšírenie funkčnosti súčasného objektu Klubu dôchodcov s nasledovnými námetmi – čajový klub s čítárňou, herňa, stála výstava histórie obce.
- Návrh predpokladá, že po realizácii nového súboru Centra seniorov bude stravovanie dôchodcov riešené v rámci tohoto centra.
- Riešiť Centrum seniorov ako súčasť navrhovanej výstavby súboru centrálnej vybavenosti obce v nadväznosti na Námestie sv. Kataríny.

**Návrh vybavenia:**

- ubytovacie zariadenie penzionového charakteru – 48 nájomných bytových jednotiek

- stála opatrovateľská a lekárska služba, spoločenský priestor s televíznym kútom a stravovaním, ktoré bude spoločné aj pre dôchodcov obce.

- Riešiť prestavbu súboru objektov areálu Armády SR v lokalite Breziny na Seniorské sanatórium s komplexnou vybavenosťou na úrovni zodpovedajúcej navrhovanej funkčnosti – ubytovacia časť, lekárska starostlivosť, rehabilitačné, športové, kultúrno-spoločenské vybavenie.

Navrhovaná kapacita – do 200 lôžok.

- V prevádzke sanatória je uvažované, aby stravovacia a kaviarenská vybavenosť slúžila aj pre návštevy ubytovaných seniorov a dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť obce.
- Riešiť výstavbu sociálno-výchovného zariadenia rómskych detí a rodín na Jelšovej ulici – s navrhovanou kapacitou 20 miest.
- Zariadenie bude slúžiť na sociálnu prevýchovu všetkých vekových skupín rómskych obyvateľov v obci od skupiny predškolských detí – hygienické návyky, stravovanie, čistota prostredia, jazyková výuka, spoločenské správanie, kultúrne aktivity a pod.

**Maloobchodná sieť**

- Riešiť dostavbu obchodných priestorov pri kostole (bývalá Jednota) na obchodné



centrum s odporúčanými predajňami v kapitole 11.

- Riešiť súbor prenajímateľných priestorov predajní v prízemí nového polyfunkčného súboru – pešieho centra obce s odporúčanými predajňami v kapitole 11
- Riešiť v rámci pôvodnej zástavby centra na Námestí sv. Kataríny, Hlavnej a Zohorskej ulici atraktívne predajne suvenírov, služieb a občerstvenia.
- Riešiť dostavbu diskontného obchodu pri Pošte – Staničná ulica - realizácia už povolenej stavby o celkovej výmere 200 m<sup>2</sup> podlažnej plochy a kapacite 180 m<sup>2</sup> predajnej plochy.
- Riešiť dostavbu predajne Potraviny na Karpatskej ulici na väčšiu prevádzkovú kapacitu.
- Riešiť dostavbu predajne Potraviny na rohu Železničnej a Dlhej ulici na väčšiu prevádzkovú kapacitu predajne a skladového zázemia.
- Riešiť trhovisko so stánkami a prevádzkovým parkoviskom na Zvončinskej ulici – návrh na presťahovanie vybavenia pre realizáciu Spoločenského centra.
- Riešiť novú veľkoplošnú predajňu Jednota so širokosortimentným tovarom na Železničnej ulici s kapacitným parkoviskom na okraji zástavby navrhovanej sústredenej komunálnej výroby.

*V južnej polohe extravilánu obce je pri križovatke ciest I/2 a II/501 riešený areál obchodného centra so stavebnými súbormi OV1, OV2 s kapacitnými parkovacími plochami, zastávkami regionálnej autobusovej hromadnej dopravy a čerpacou stanicou pohonných hmôt s doplnkovým vybavením pre motoristov (čerpacia stanica pohonných hmôt s vybavením je prevzaté vybavenie z pôvodného ÚPN obce).*

*Obchodné centrum je navrhnuté ako spádová vyššia občianska vybavenosť pre okolité sídla regiónu v aglomerácii hlavného mesta SR Bratislavy a súčasne ako vybavenie pre medzinárodnú tranzitnú automobilovú dopravu pri diaľnici D2 Bratislava – Brno.*

*V obchodnom centre riešenom po oboch stranách cesty I/2 je plánovaný súbor ponukových plôch pre predajne potravín, spotrebného tovaru, elektroniky, služby, stravovanie, atď. podľa podnikateľského programu investora.*

*V južnej polohe medzi areálom obchodného centra OV2 a športovo-rekreačným areálom golfu je navrhnuté využiť plochu na funkciu zábavného parku s rekreačnými aktivitami v prírodnom prostredí.*

### **Verejné stravovanie**

- Ubytovací hostinec Eliaš so stravovaním a ubytovaním na Námestí sv. Kataríny – 50 stoličiek (zariadenie vo výstavbe).
- Riešiť prestavbu objektu Haramia na Hlavnej ulici na funkciu Ubytovací hostinec.
- Riešiť hostinec so stravovaním v rámci navrhovaného obchodného centra Jednota na predĺženej Železničiarkej ulici.
- Riešiť v novom súbore Spoločenského centra prevádzku Lozornianska reštaurácia – záhoracke špeciality
- Riešiť v priestore pri vodnej nádrži atraktívne vybavenie Záhorácka koliba
- V rámci navrhovaných súborov obchodného centra OV1, OV2 je plánované aj príslušné stravovacie vybavenie rôznej ponukovej úrovne – bufetové, samoobslužné, reštauračné, podľa podnikateľského programu investora

### **Služby**

- Riešiť v rámci súboru prenajímateľných priestorov predajní v prízemí nového polyfunkčného súboru pešieho centra obce odporúčané služby pre obyvateľov a návštevníkov obce podľa námetov v kapitole 11.
- Riešiť stanicu pohonných hmôt v prístupe do obce zo západu na štátnej ceste I-2 - ďalšie vybavenie – predaj autopotrieb, servisné služby, umývarka aut.

- V rámci navrhovaných súborov obchodného centra OV1, OV2 sú riešené aj príslušné zariadenia služieb podľa podnikateľského programu investora.

**(dopĺňajú sa odrážky) →**

- **Regulačná plocha B**

*Čiastočná zmena funkčného využitia plochy B1 na funkciu služieb (lokalita B1/2)*

<i>IZPmax.</i>	<i>0,20</i>
<i>KZ min</i>	<i>0,25</i>
<i>max. podlažnosť zástavby</i>	<i>1 + podkrovie</i>
<i>ISO</i>	<i>1,0</i>

### **Regulácia funkčného využitia plôch**

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie byvania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch prevládajúce**

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia školstva
- zariadenia kultúry
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

#### **prípustné**

*V území je prípustné umiestňovať najmä :*

- bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

#### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

*V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :*

- bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov

#### **neprípustné**

*V území nie je prípustné umiestňovať najmä:*

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- bývanie v rodinných domoch
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### **Správa a administratíva**

- Riešiť zriadenie firmy Obecný podnik služieb riadeného Obecným úradom, ktorý bude zabezpečovať obchodnou formou rozvoj a prevádzku zariadení v obci.

Pre podnik zriadiť:

- administratívne priestory v prestavanom objekte Športového centra
- prevádzkové priestory styku s občanmi a hosťami obce – v novom polyfunkčnom centre obce.
- výrobo-skladový areál pri ČOV obce.
- Vytvoriť v rámci súboru nového polyfunkčného súboru centra obce prenajímateľné kancelárske priestory pre podnikateľské subjekty ( notár, advokát, komerčný právnik, architekt, kancelárie služieb, stavebná firma, atď.)
- Vytvoriť v rámci navrhovaného Spoločenského centra reprezentačné priestory Obecného úradu – sobášnu sieň a prijímací salón.

Poznámka: Pre stavby občianskeho vybavenia sú stanovené urbanisticko-architektonické regulatívy výstavby v samostatnej kapitole 5.

*Umiestnenie občianskej vybavenosti v rámci obytného súboru:*

- *vo vymedzenom segmente lokality B2 - Záhumence (na východnom okraji), v zmysle vymedzenia vo výkrese „Komplexný urbanistický návrh“*

*Prípustné funkcie (funkčné skupiny prevádzok občianskej vybavenosti):*

- *maloobchod a služby, vrátane stravovacích zariadení*
- *administratíva (napr. firemné zastupiteľstvá)*
- *prevádzky oddychovo-rekreačných aktivít (napr. fitness, sauny, masáže, kozmetika)*

*Nepripustné funkcie:*

- *priemyselná a živočíšna výroba, logistické prevádzky nadlokálneho významu a ďalšie prevádzky s negatívnymi vplyvmi na prostredie*

**(doplňa sa nová odrážka) →**

- *prenajímateľné priestory kancelárskych jednotiek v lokalite RV1 pre ponuku podnikateľským subjektom (kancelárie služieb, notár, komerčný právnik, architekt, stavebná firma, účtovníctvo, atď.).*  
*Celková ponuková kapacita kancelárskych priestorov predstavuje 900 m2.*

#### **4.5 Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie**

- Riešiť v kombinácii s občianskou vybavenosťou obce sieť ponukových aktivít turizmu, rekreácie a športu:  
vytvoriť v novom súbore vybavenosti v nadviazaní na Námestie sv. Kataríny informačné stredisko turizmu aj s funkciou cyklocentra – ubytovacia služba, požičovňa a oprava bicyklov, informácie o obci a zaujímavostiach regiónu, videoinformácia o cyklotrasách v regióne - súčasť regionálneho informačného systému Záhoria, (konkrétny program obchodnej vybavenosti a služieb je uvedený v rámci návrhu rozvoja občianskej vybavenosti v kapitole 11),  
- v rámci uličnej zástavby centrálnej časti obce situovať atraktívne malopredajne, služby, dielne remesiel so suvenírovým predajom, občerstvenia a pod.,  
- prestavba objektu na Námestí sv. Kataríny na ubytovací hostinec Eliaš  
- riešiť funkčné využitie atraktívneho objektu firmy Haramia na Hlavnej ulici, toho času v rekonštrukcii, na ubytovací hostinec,  
- dostavbu súčasného športového areálu tak aby sa stal atraktívnym viacúčelovým športovo-rekreačným vybavením aj s turistickou ubytovňou.
- Podporovať tvorbu ponukových lôžok turizmu a rekreácie v rámci zástavby obce

formami:

- využitia objektov bytového fondu na rekreačné chalupy individuálnej rodinnej rekreácie,

- podpory ubytovania v súkromí rodinného bývania,

- tvorbou ponukových lôžok v rodinných penziónoch,

spolu 180 lôžok v režime prevádzky turistického strediska obce v správe Obecného podniku služieb.

- Riešiť v športovom areáli turistickú ubytovňu s vybavením podľa uvedenia v kapitole 11.
- Riešiť ponukovú vybavenosť pri vodnej nádrži s ťažiskom aktivít v rámci letného prevádzkového režimu s odporúčanou náplňou v kapitole 11. a 13.
- Zachovať funkčnosť súčasných dvoch záhradkárskych osád Podzbrodka I,II. bez ďalšieho územného rozvoja.
- Určiť na funkčné a fyzické dožitie všetky objekty súčasných individuálnych rekreačných chát v extraviláne obce s tým, že pôda týchto pozemkov ostane podľa pôvodného určenia pôdneho fondu.
- Všetky svojvoľne realizované rekreačno-prevádzkové objekty v lokalite Včelíny, ktoré svojou prevádzkou hygienicky znehodnocujú vodohospodársky režim Suchého potoka vodnej nádrže – určiť na okamžité odstránenie.
- Riešiť rozvoj značkovaných turistických a cykloturistických chodníkov v prepojení na Malé Karpaty a región Záhoria podľa uvedenia v kapitole 13.
- V lokalite Kamenný Mlyn riešiť funkčné prevádzkové súbory:
  - areál prímestského strediska turizmu, rekreácie, ktoré bude súčasne slúžiť aj pre regionálne kultúrno-spoločenské podujatia,
  - areál motoristického oddychového vybavenia na trase medzinárodnej diaľnice D2-E 65, v štruktúre zariadení a kapacít podľa uvedenia v kapitole 12.
- Lokalitu Košarisko riešiť s funkčnosťou základne turizmu a rekreácie
  - bez ďalšieho územného rozširovania a zvyšovania kapacity 700 lôžok v chatovej zástavbe lokality,
  - s limitovanou možnosťou postupnej prestavby súčasných rekreačných objektov na vyšší prevádzkový štandard, ale s podmienkou súbežného riešenia príslušnej technickej infraštruktúry – voda, kanál, spoločná ČOV, elektrická energia,
  - s vybavením pre dennú turistickú návštevnosť a pobytovú rekreáciu podľa uvedenia v kapitole 12.
- V lokalite Lipník riešiť vybavené oddychové miesto turizmu pri vodnej nádrži na navrhovanej trase pešieho turistického chodníka a rekreačnej cyklotrasy Lozorno – Košarisko cez údolie Spálenisko so zariadením
  - oddychový prístrešok s posedením, informačná tabuľa, studňa pitnej vody.
- V lokalite oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu riešiť kvalitatívne zlepšenie prevádzky formou prestavby existujúcej parkovacej plochy na pravej strane cesty.
- *V južnej polohe extravilánu obce je v lokalite Pod dolnianskou cestou navrhnutý športovo-rekreačný areál golfu s príslušným klubovým vybavením*

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- rozšírenie súčasného golfového areálu pri ovocnom sade - lokality „Pod dolnianskou cestou„ a „Medzi cestami“ na 18 jamkové súťažné golfové ihrisko s rozlohou 61,25ha so zachovaním rozsahu existujúceho klubového vybavenia.

## 4.6 Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

### Komunálna remeselná výroba

- Realizovať nový prevádzkový areál v nezastavanej severozápadnej polohe obce s vhodným dopravným sprístupnením a bez priamych rušivých vplyvov pracovných činností na životné prostredie obytnej zóny obce – RV 1.
- V rámci areálu situovať nasledovné prevádzkové plochy a objekty pre pracovnú činnosť a rodinné bývanie remeselníkov.
- V záujme optimálnej ponuky týchto remeselných činností v obci a zvýšenia zamestnanosti priamo v obci do areálu situovať výrobu podľa námetu v kapitole 13.

### Priemyselná výroba a skladové hospodárstvo

- Riešiť vhodne dostavbu, skvalitnenie prevádzky a eliminovať vplyvov činností na životné prostredie vo všetkých súčasných výrobných areáloch v rámci sídla,

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- Riešiť nové tri rozvojové plochy výroby na vonkajšom obvode zástavby sídla:
  - V1 – v západnej časti pri areáli Poľnohospodárskeho družstva s predpokladom zamerania na spracovanie poľnohospodárskych plodín s mraziarňou, sušiarňou, konzervárňou, muštárňou s predajom, atď.
  - V2 – vo východnej časti pri areáli súčasnej píly P.F.A. s predpokladom využitia na drevársku výrobu s finálnymi výrobkami.
  - v severnej časti zmenou športového areálu Pieskovňa na výrobný areál V10.

*Riešený je rozvoj výrobnéj zóny v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 a cesty I/2 a v smere na Zohor so zaradením celej súčasnej a navrhovanej zóny do kategórie priemyselný park:*

  - plocha V4 – pre firmu WESTPOINT – Logistický a distribučný park formou dostavby existujúceho areálu s rozlohou 22,084 ha
  - plocha V5 – pre ďalší plošný rozvoj firiem Plastic Omnium a Inergy - V5, resp. iného investora s rozlohou 8,394 ha.
  - plocha V6 - lokalita cesta na Zohor, samostatný logistický a distribučný s rozlohou 18,85ha
  - plocha V8 - lokalita Úzke diely, logistický a výrobný park formou dostavby existujúceho areálu s rozlohou 1,29 ha

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

#### ▪ Regulačná plocha D

*Riešiť rozvoj výrobnno-skladovej zóny (areál firiem WESTPOINT, Plastic Omnium a Inergy) o nové rozvojové plochy výroby na vonkajšom obvode dnešnej zástavby v lokalitách Pri struhe a Pod hradskej pri brezinách – V4/1 s rozlohou 15,0 ha a v lokalite Záhradky v jelšínach nad cestou – V4/2 o rozlohe 0,60 ha*

- *Plochy a objekty priemyslu lokalít V4/1, V4/2 a V9/1,*
- |                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| <i>IZPmax.</i>                  | <i>0,40</i>   |
| <i>KZ min</i>                   | <i>0,20</i>   |
| <i>max. podlažnosť zástavby</i> | <i>2 podl</i> |
| <i>ISO</i>                      | <i>4,2</i>    |

....

#### Spôsoby využitia funkčných plôch

### **Prevládajúce**

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby a skladov bez rizika rušivého vplyvu

na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch

pre výrobu

- areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov

- priemyselné a technologické parky

- skladové areály, distribučné centrá

### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- stavebné dvory a zariadenia

- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty

- zeleň líniovú a plošnú

- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému

- zariadenia na nakladanie s odpadmi

### **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie :

- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu

- základné a vysoké školy

- ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu

- kongresové a veľtržné areály

- zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev

- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti

- areálové a kryté zariadenia športu a voľného času

- stavby pre individuálnu rekreáciu

- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu

- skládky odpadov

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- Vývojovo riešiť novú špecifickú plochu

- V3 – v západnej časti pre kombinované solárne a veterné energetické zariadenie výrobného sektoru v obci.

Elektrárň je určená výhradne pre lokálne využitie výrobnéj zóny obce

Podľa podkladu Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra vymedzená časť katastrálneho územia obce je určeným prieskumným územím P16/02 Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn, ktorý je určené pre organizáciu Nafta a.s. Gbely s platnosťou do 14.5.2010.

Hranica určeného prieskumného územia je zakreslená vo výkresoch zmien a doplnkov ÚPN obce č.1/2007

Poznámka : Určené prieskumné územie nebolo v štádiu jeho prípravy nijako konzultované so samosprávnym orgánom Obcou Lozorno a o jeho existencii bola obec upovedomená len v rámci spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce prípisom Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra č.j. 239-1609/3249/07 z dňa 16.10.2007

### **Poľnohospodárska výroba**

- Riešiť rozvoj výroby v súlade so stanovenými princípmi ÚPN obce v kapitole 13.
- Riešiť skvalitnenie prevádzkového stavu výrobného areálu Poľnohospodárskeho družstva.

### **Lesné hospodárstvo**

Do realizačných postupov nového LHP po roku 2006 zaradiť na realizáciu v lesnom pôdnom fonde cestou Lesov SR:



- lesohospodárske opatrenia s uplatnením výsadby krajinno-ekologicky vhodných drevín, prevádzkového režimu v LPF bez zásahov do pôdneho krytu a systémovými výsadbami drevín na okrajoch lesných celkov posilniť ekologickú funkčnosť
  - biokoridoru nadregionálneho významu č.IX.- Malacky – Široké – Strmina – Pod Pajštúnom,
  - biokoridoru regionálneho významu č.4 – Morava – Malé Karpaty v časti okolia Ondriašového potoka a Borského lesa,
  - biokoridoru regionálneho významu Močiarka.
- Nadväzne na návrh tvorby biocentra miestneho významu BC1 preradiť zalesnený výbežok Balgava a vymedzený les južnej časti pri vodnej nádrží Lozorno do kategórie lesov osobitného určenia a systémovými výsadbami drevín na okrajoch lesných celkov posilniť ekologickú funkčnosť.
- Nadväzne na návrh tvorby biocentra miestneho významu BC2 v rámci lesného celku Suchý potok – V jazerách, ktorý je ochranným lesom, vylúčiť holorubovú hospodársku ťažbu a zabezpečiť výsadby brehových drevín Suchého potoka, tak aby sa podporila táto funkčnosť a hlavne dotvorila etážovitost' porastu na okraji lesného komplexu v kontakte s obytnou zónou intravilánu obce.
- Vylúčiť holorubovú hospodársku ťažbu z územia ochranného lesa severne od Pieskovne a systémovými výsadbami drevín dotvoriť etážovitost' porastu na okraji lesného komplexu v kontakte s obytnou zónou intravilánu obce a v úseku Borovicovej ulice až po cestu.
- Riešiť ďalšiu prevádzku areálu zverníka Ostrovec ako vyhradený poľovný revír podľa ustanovenia § 18 zákona č. 23/1962 Zb. o poľovníctve v znení neskorších predpisov. (požiadavka Ministerstva pôdohospodárstva SR – odboru štátnej správy LH a P č.j. 5394/2001-720/271 zo dňa 29.6.2001).
- Riešiť ako vyvolanú potrebu prevádzky zverníka Ostrovec preloženie značkového turistického chodníka a cyklotrasy Lozorno – Košarisko od lokality vodná nádrž Lipník s návrhom trasy nového chodníka údolím Spáleniska pozdĺž oplotenia zverníka na sedlo kóty 467 a ďalej po lesnej ceste do údolia Prepadlé s prístupom do rekreačnej lokality Košarisko zo severu.

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- **Regulačná plocha C**
- **V lokalite Z1 Rusnáky** zameranie na chov a aklimatizáciu zveri, lesné hospodárenie a poľnohospodárske účely. Súčasťou areálu budú stavby, hospodárske usadlosti a záhrady (slúžiace k obsluhu uvedených činností). Stavby budú spĺňať hospodársku, skladovú bezpečnostnú a obytnú funkciu v rozsahu pre funkčné zameranie a obsluhu areálu. Pre obsluhu areálu budú vybudované príslušné areálové komunikácie a spevnené plochy v nutnom rozsahu.  
 Podmienkou hospodárskej činnosti v areáli je rešpektovanie podmienok CHKO Malé Karpaty, CHVO Malé Karpaty (Vyhláška MŽP SR č. 216/2005 z.Z.), ako aj ekologických princípov s cieľom zachovania ekologickej stability územia. Súčasťou riešenia bude aj vybudovanie vodných plôch pre zver a rybné hospodárenie. Rešpektovať podmienky biocentra miestneho významu MBC1 a Lokality genofondovo významných druhov fauny a flóry. Na stavbu usadlostí budú použité ekologické materiály – drevo, kameň, zelená strecha...
  - Plochy a objekty hospodárskych usadlostí a skladov – pre celý areál:
 

IZP max.	0,05
KZ (lesné pozemky) min	0,80
max. podlažnosť zástavby	2
ISO	0,6

### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

#### **Podmienky využitia plôch**

*Plochy v lokalite Z1Rusnáky pre chov a aklimatizáciu zveri, lesné hospodárenie, poľnohospodárske účely a hospodárske usadlosti s obytnou funkciou a záhradami, (slúžiace k obsluhu uvedených činností)*

#### **prevládajúce**

- chov a aklimatizácia zveri, lesné a iné formy hospodárenie

#### **prípustné**

*V území je prípustné umiestňovať najmä :*

- poľnohospodárske aktivity so záhradami,
- hospodárske usadlosti s obytnou funkciou,
- aktivity a zariadenia bezprostredne súvisiace s povolenými činnosťami,
- nevyhnutné plochy a objekty technického vybavenia územia,
- stavby a objekty súvisiace s obsluhou a prevádzkou v areáli,
- vodné plochy a vodné stavby,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie

#### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

*V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :  
nevyhnutné odstavné plochy pre automobily*

#### **neprípustné**

*V území nie je prípustné umiestňovať najmä:*

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou

- **V lokalite Hrubé lintavy - HÚ1 a HÚ2** riešiť plochy a objekty hospodárskych usadlostí, rekreácie, turizmu, a bývania (len pre obsluhu areálu), s podmienkou súbežného riešenia príslušnej technickej infraštruktúry – voda, kanál, spoločná ČOV, elektrická energia.

- Plochy a objekty hospodárskych usadlostí

I ZP max.	0,05
KZ (lesné pozemky) min	0,80
max. podlažnosť zástavby	2
ISO	0,6

*Dodržať podmienky CHKO Malé Karpaty, CHVO Malé Karpaty (Vyhláška MŽP SR č. 216/2005 z.Z.), ako aj ekologických princípov s cieľom zachovania ekologickej stability územia. Lokality HÚ1 a HÚ2 nebudú oplotené, Prístupové cesty k jednotlivým objektom usadlostí budú o šírku max. 3m a spevnené ekologickým materiálom (kameň, štrk) Na stavbu usadlostí budú použité ekologické materiály – drevo, kameň, zelená strecha... Výsadba zelene bude realizovaná bezprostredne len v okolí usadlostí výhradne vhodnými druhmi zelene (jeseň javor, jelša), na zvyšnom území zostane trvalý trávnatý porast.*

### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

#### **Podmienky využitia plôch**

*Plochy Hospodárskych usadlostí s obytnou funkciou, (slúžiacej k obsluhu uvedených činností), pre poľnohospodárske účely, rekreáciu a turizmus v lokalite Hrubé lintavy. Zástavbu situovať podľa možnosti v blízkosti komunikácií.*

#### **prevládajúce**

- chov zveri, rekreácia a turizmus

#### **prípustné**

*V území je prípustné umiestňovať najmä :*

- poľnohospodárske účely slúžiace k obsluhu hlavných činností
- hospodárske usadlosti s obytnou funkciou pre obsluhu areálu
- aktivity a zariadenia bezprostredne súvisiace s povolenými činnosťami



- *pobytové lúky*
- *nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,*
- *príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie*

**prípustné v obmedzenom rozsahu**

*V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä*

- *vodné plochy, nádrže účelové a retenčné :*
- *nevyhnutné odstavné plochy pre automobily*

**neprípustné**

*V území nie je prípustné umiestňovať najmä:*

- *bývanie v rodinných a bytových domoch*
- *činnosti nesúvisiace s dominantnou funkciou*

**4.7 Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti**

**(dopĺňajú sa nové odrážky) →**

**Dopravné vybavenie**

- *Na pozemkoch v prenájme ColorCar servis, ktoré ležia v ochrannom pásme diaľnice D2 a št. cesty I/2 riešiť dopravné vybavenie pre Rekreačnú oblasť Kamenný mlyn*
- **Regulačná plocha F**
- *IZP (na pozemkoch bez porastu) max, 0,05*
- *KZ (lesné pozemky) min 0,80*
- max. podlažnosť zástavby 2*
- ISO 0,6*

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Podmienky využitia plôch**

*Plochy, stavby a zariadenia súvisiace s dopravou*

**prevládajúce**

- *technicko-prevádzkové súvisiace s funkciou chov zverí, rekreácia a turizmus*

**prípustné**

*V území je prípustné umiestňovať najmä :*

- *zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou*
- *odstavné plochy a parkoviská*
- *zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia*

**prípustné v obmedzenom rozsahu**

*V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä*

- *zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy, nádrže účelové a retenčné :*
- *nevyhnutné odstavné plochy pre automobily*

**neprípustné**

*V území nie je prípustné umiestňovať najmä:*

- *bývanie v rodinných a bytových domoch*
- *stavby a zariadenia nesúvisiace s dominantnou funkciou*

**Cestná doprava**

**V prevádzke ciest v rámci katastra obce**

- *V prevádzke medzinárodnej diaľnice D2 s funkciou A1 – rýchlostná autostráda, riešiť v spolupráci so Slovenskou správou ciest v lokalite Kamenný Mlyn areál motoristického oddychového vybavenia na medzinárodnej trase sever – juh s vybavením.*
- *V prevádzke štátnej cesty I-2 s funkciou A2 – rýchlostná prejazdna, riešiť skvalitnenie prevádzky vybaveného oddychového miesta v smere na Stupavu*

- Riešiť skvalitnenie technického stavu jedinej prístupovej miestnej cesty do rekreačnej lokality Košarisko cez katastrálne územie Borinka v spolupráci s obcou
- Borinka s funkciou C2 – obslužnej prístupovej.
- Riešiť ďalšiu prevádzkovosť systému účelových poľných a lesných ciest s príslušným režimom obmedzeného vjazdu motorových vozidiel a bezprašnou úpravou vozoviek

(dopĺňajú sa nasledovné textové odstavce) →

- riešiť dopravné napojenie priemyselného areálu V6 z cesty III/00237 kompletnou priesečnou križovatkou so samostatnými ľavými odbočeniami. Potrebne bude aj rozšírenie križovatky na ceste I/2 dobudovaním samostatného pruhu pre odbočenie vľavo v smere Lozorno – Zohor alebo vybudovanie novej okružnej križovatky. Hlavný vnútroareálový komunikačný systém sa vybuduje v kategórii MZ 8,5/40 so šírkou jazdného pruhu 3,25 m.
- S výstavbou priemyselnej zóny V 6 a jej dopravným pripojením na cestu III/00237 je možné uvažovať až po uvedení cesty do stavebno-technického stavu, ktorý bude vyhovovať zvýšenej premávke počas výstavby priemyselnej zóny a po jej uvedení do prevádzky. Úpravy existujúcej komunikácie alebo stavbu novej komunikácie je povinný zabezpečiť na svoj náklad ten, kto túto potrebu vyvolal.
- riešiť dopravné napojenie logistického areálu V8 rozšírením existujúcej križovatky napájajúcej priemyselný park Lozorno z cesty I/2. Križovatka sa nachádza v priestore medzi existujúcimi križovatkami (D2 s I/2 a I/2 s III/00237). Existujúcu stykovú križovatku treba prebudovať na priesečnú s dobudovaním samostatného pásu pre odbočenie vľavo v smere od Plaveckého Štvrtku a samostatným pruhom pre odbočenie vpravo a pripájacím pruhom. Hlavný vnútroareálový komunikačný systém sa vybuduje v kategórii MZ 8,5/40 so šírkou jazdného pruhu 3,25 m. Zóna sa nachádza v ochranných pásmach diaľnice a železničnej trate a bude treba žiadať o udelenie výnimky pre činnosť v ochrannom pásme. Odporúčame podrobnejšie preverenie možnosti dopravného napojenia v ďalšom stupni projektovej dokumentácie
- Novonavrhované križovatky na ceste druhej triedy II/501 je potrebné posúdiť na výhľadovú intenzitu dopravy v zmysle platných STN.
- Požiadavku riešenia ochrany proti hluku pozdĺž diaľnice D2 je potrebné riešiť s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s opatrenia na eliminovanie hluku z cesty II/50'1 s odborom dopravy úradu VUC Bratislavského samosprávneho kraja.

(dopĺňajú sa nasledovné textové odstavce) →

- Predĺžiť Karpatskú ulicu) po areál Zvernica Botanika vo funkčnej triede C3 s obslužnou prístupovou funkciou. Na lesnej ceste s asfaltovým povrchom smerom na Košariská s režimom obmedzeného vjazdu motorových vozidiel riešiť niky pre vyhýbanie motorových vozidiel
- Pripojenie areálu V9/1 na št. cestu I/2 realizovať formou stykovej križovatky

- *Rešpektovať zákon č.1351/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)*
- *v znení neskorších predpisov*
- *Rešpektovať majetkové hranice NDS*
- *Nerozširovať zastavané územie obce do platného ochranného pásma diaľnice D1*
- *Nebudovať sídelné zóny v blízkosti diaľnice D1 z dôvodu možných negatívnych vplyvov cestnej premávky na diaľnici (NDS nebude zabezpečovať ochranu zdravia a životného prostredia)*
- *Zákaz budovania ČSPH, motoresty a iné zariadenia s priamym vstupom na diaľnicu*
- **V prevádzke ciest v obci**
- Priebežnú štátnu cestu II/501 s funkciou B1 – zberná prípojná, riešiť v prevádzke intravilánu obce technicky tak, aby boli odstránené evidované dopravné líniové závady.
- Riešiť v celom úseku priebehu štátnej cesty II/501 cez intravilán obce opatrenia na skľudnenie automobilovej dopravy podľa uvedenia v kapitole 14.
- *Od vstupnej okružnej križovatky na východnej strane obce riešiť v novej trase miestnu komunikáciu s funkciou C2 obslužnou spojovacou a v kategórii MO 8,5/40 pre prístup nákladnej dopravy do zóny výroby obce s príslušnými izolačnými úpravami zeleňou od obytnej zóny*
- Riešiť vo východnej okrajovej polohe zástavby obce na štátnej ceste II/501 obdobnú kruhovú vstupnú križovatku s napojením nového cestného spojenia s funkciou C1 – obslužná spojovacia po vstupný priestor areálu Hasit, ako obslužnú komunikáciu výrobných areálov.
- Riešiť predĺženie Železničnej ulice s funkciou C1 – obslužná spojovacia komunikácia tak, aby sa vytvoril cestný okruh prepájajúci výrobné areály obce, ktorý vytvorí podmienky pre obmedzenie prejazdov nákladných vozidiel cez uličnú zástavbu obce.
- *Realizácia uvedenej dostavby miestneho komunikačného okruhu umožní vývojovo zaviesť zmenu dopravného režimu v centrálnej časti obce s vylúčením tranzitnej hlavne nákladnej automobilovej dopravy zo zástavby centra obce na vytvorený vonkajší okruh. Súčasne tak bude riešený aj určený režim obsluhy výrobných zón obce nákladnej dopravy len po komunikáciách tohto vytvoreného okruhu s vylúčením možnosti prejazdu cez zástavbu centra obce.*
- Riešiť prestavbu Športového námestia so zmenou dopravného režimu tak, že obslužná cesta bude vývojovo vedená v jeho okrajovej polohe v rámci obytnej zástavby a plocha námestia bude peším a zhromažďovacím priestorom
- Karpatskú ulicu po navrhované kapacitné parkovisko vybavenosti pri vodnej nádrži riešiť s funkciou C1 – obslužnou spojovacou, nakoľko je tu predpoklad zvýšenia automobilovej premávky.
- Riešiť prepojenie Potočnej s Hlavnou ulicou vo funkcii cesty C3 tak, aby sa umožnila dostavba rodinného bývania na priľahlých pozemkoch súčasných záhrad.
- Nové miestne cesty v obci, ktoré sú súčasťou realizácie rozvojových súborov rodinného bývania riešiť vo funkcii C2, C3 – obslužných prístupových.
- Riešiť kolízne dopravné body na priechodoch miestnych ciest cez železničnú trať v rámci intravilánu obce technickými úpravami pre verejnú dopravu v obytnom prostredí a rozšíriť počet priechodov v prepojení ulíc Vendelínska – Železničná, Staničná – Železničná a uličné prepojenie v celom predstaničnom priestore súčasnej nakladacej plochy s cieľom lepšieho komunikačného prepojenia v prevádzke obce.
- Riešiť skvalitnenie technického stavu všetkých miestnych komunikácií v intraviláne obce.
- Zabezpečiť dopravné napojenie obytného súboru Záhumenice – lokalita B2 (D2/1 –

označenie v rámci zmien a doplnkov č.2) miestnymi komunikáciami na existujúcu sieť miestnych komunikácií

(dopĺňa sa nasledovný text) →

- riešiť dopravné napojenie výrobného areálu V10 vybudovaním stykovej križovatky na železničnej ulici. Hlavný vnútroareálový komunikačný systém sa vybuduje v kategórii MZ 8,5/40 so šírkou jazdného pruhu 3,25 m.
- Aktualizácia polohy obslužnej komunikácie pre IBV Troganových lúčky B5 a doplnenie územia o B5/2

(dopĺňa sa nasledovný text) →

- Zabezpečiť dopravné napojenie nových plôch pre RD Šarfická hora – lokality B9/1 a B9/2; Ohrádky – lokalita VRU6/1; Hrubé Rúbaničky – lokality B7/1 a B7/2; Záhumenice – lokalita B3/1; Pri kostole – lokalita B11 a Dlhé mláky – lokalita B12 miestnymi komunikáciami s funkciou obslužnou prístupovou triedy C2, C3 na existujúcu sieť miestnych komunikácií
- V rámci návrhu nových lokalít obytných súborov dodržať uličnú čiaru vo vzdialenosti 3,0 m od okraja vozok.
- V ďalších stupňoch územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie jednotlivých zón dopravne posúdiť kapacitu stykovej križovatky ciest I/1 x II/501 vzhľadom na predpokladaný nárast intenzity dopravy

### Statická doprava

- Riešiť parkovanie formou rozložených plôch v rámci ťažiskových súborov vybavenosti:
  - na vytvorenom námestí pred Obecným úradom,
  - na Zvončínskej ulici pri navrhovanom trhovisku,
  - v rámci navrhovaného polyfunkčného súboru v nadväznosti na Námestie sv. Kataríny formou podzemnej parkovacej garáže v 1PP,
  - na Vendelínskej ulici pre prevádzku športového areálu,
  - v okrajovej polohe Športového námestia,
  - v zadnej časti navrhovaného Spoločenského centra s tým, že v rámci projektovej prípravy bude zhodnotená potreba riešiť parkovanie aj v suterénnej časti súboru,
  - pri navrhovanej veľkopredajni Jednoty s kapacitným parkoviskom,
  - pred vstupom do areálu Poľnohospodárskeho družstva a navrhovanej plochy potravinárskej výroby,
  - pred vstupom do cintorína s Domom smútku.
  - ďalšou prevádzkou parkovísk pred vstupmi do výrobných areálov firiem Hasit a pily P.F.A.,
- Riešiť parkovanie na uliciach obytnej funkcie a vo dvoroch s garážami v rodinnej zástavbe.

- Riešiť parkovanie v koncových bodoch vstupu motorových vozidiel do priestoru vodnej nádrže
  - na východnej strane s kapacitným parkoviskom pri navrhovanom súbore verejnej športovo-rekreačnej vybavenosti,
  - na západnej strane s odstavnými plochami na okraji nádrže, v záujme tvorby kvalitného prostredia rekreačno-oddychovej funkčnosti pri vodnej ploche.
- Riešiť v miestach zastávok verejnej hromadnej dopravy autobusmi SAD odstavné pruhy a nové prístrešky zastávok s kvalitnou architektúrou.
- Ako špecifická motoristická vybavenosť je v územnom pláne navrhnutá pri križovatke štátnych ciest I-1 a II/501 stanica pohonných hmôt s doplnkovým obchodným predajom motoristických potrieb, servisnou službou a autoumyvárkou.
- *v navrhovanom obytnom súbore Záhumenice (D2/1) – vybudovať plochy statickej dopravy pozdĺž miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a v polyfunkčnej časti obytného súboru so zariadeniami služieb a administratívy.*

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- *Parkovacie miesta pre navrhované obytné a športové súbory je potrebné sústrediť na povrchu pozdĺž miestnych komunikácií. Odstavné miesta riešiť na pozemkoch rodinných domov.*

(dopĺňa sa nasledovný text) →

- *Odstavné a parkovacie stojiská na plochách novej zástavby navrhnuť v súlade s STN 73 6110/Z1 Projektovanie miestnych komunikácií na pozemkoch RD a bytových domov.*
- *Pre každý rodinný dom v obytných územiach navrhnuť jedno verejne prístupné parkovacie miesto.*

### Verejná autobusová doprava

- Skvalitniť prevádzkové vybavenie súčasných dvoch obojstranných zastávok s novými architektonicky vhodnými prístreškami a dotvorením okolitého priestoru s drobnou architektúrou.
- S rovnakým vybavením riešiť novú tretiu zastávku SAD pri západnom vstupe do obce v lokalite Široké diely.
- *V rámci navrhovaného obchodného centra OV1 a OV2 riešiť na ceste I/2 obojstrannú zastávku regionálnych autobusových linkových spojov s príslušnými prístreškami. Zastávka bude prepojená smerom na zástavbu obce peším a cyklistickým chodníkom s verejným osvetlením.*
- Nadväzne na plánované riešenie rýchlej prímestskej vlakovej verejnej dopravy Bratislava – Malacky bude vývojovo potrebné zabezpečiť rýchle autobusové spoje medzi obcou a stanicou ŽSR Zohor.

### Železničná doprava

- Vývojovo, v súvislosti s rozvojom funkčnosti okolitých obcí regiónu ako sídiel výroby, bývania, prímestskeho turizmu a rekreácie zriadiť na železničnej trati prevádzku prímestskej vlakovej verejnej hromadnej dopravy.
- Riešiť dostavbu objektu železničnej zastávky Lozorno so prislúchajúcou

podľa uvedenia v kapitole 14

- Riešiť účinnú protihlukovú zábranu v oblúku navrhovanej železničnej vlečky do výrobnjej zóny, ktorá je v kontakte s obytnou zónou obce (Vyšné gozové) – požiadavka na realizáciu je ako vyvolaná investícia investora železničnej vlečky,
- Riešiť skvalitnenie prostredia pozdĺž železničnej trate v intraviláne obce a priestore stanice so skladovou a nakladacou plochou tak, aby sa tento dopravný systém stal súčasťou urbanistickej prevádzky obce a nie nevhodne deliacou, neudržiavanou dopravnou bariérou v centre obce.

### Pešia a cyklistická doprava

- V centrálnej časti obce vytvoriť pešiu zónu, ktorej ťažiskom je Námestie sv. Kataríny, v severnej polohe nadväzujúci polyfunkčný súbor občianskej vybavenosti, bývania a administratívy navrhované Hlavné námestie pred Obecným úradom, už realizovaná Slnecná ulica, Športové námestie s navrhovanými úpravami a navrhované Námestie sv. Vendelína s kaplnkou a vstupom do športového areálu so zásadami riešenia uvedenými v kapitolách 11, 14.
- V celom priebehu štátnej cesty II/501 cez intravilán obce riešiť podľa daných priestorových možností pozdĺž cesty obojstranne alebo jednostranne ťažiskový peší a cyklistický chodník -D1 s deliacim zeleným pásom (stromy, kríky, kvetinové záhony), s príležitostným posedením s lavičkami, verejným osvetlením.

Ďalšími významnými pešími prepojujácimi trasami s funkciou -D2 v obci sú riešené:

- chodník Hlavná ulica – Karpatská ulica – vodná nádrž,

- peší chodník trasou Obecné námestie – Zvončinska ulica – vodná nádrž,

- prepojujací parkový chodník pozdĺž Suchého potoka – Vendelínske námestie – Orechová ulica – Hlavná ulica.

- Riešiť rozvoj peších komunikácií a priestorov s verejným osvetlením pozdĺž ďalších hlavných prevádzkových trás obce, v prepojení s rekreačnou lokalitou vodnej nádrže.
- V priestore vodnej nádrže vytvoriť celý systém pešej zóny - s brehovou promenádou, oddychovou a opaľovacou terasou a sieťou chodníkov s oddychovými miestami - D3 (viď podrobný popis v kapitole 13. Turizmus a rekreácia).
- Riešiť pešie a cyklistické prevádzkové chodníky s verejným osvetlením z obce do areálov Priemyselného parku Záhorie – D4 (v prepojení na obdobnú prevádzkovú prístupnosť od obce Zohor). Tieto stavby sú v schválenom Doplnku ÚPN SÚ Lozorno zaradené do skupiny vyvolaných verejnoprospešných stavieb. Obdobne riešiť s verejným osvetlením prístupových chodníkov ku stanici pohonných hmôt so zastávkou tranzitnej verejnej dopravy SAD.
- *Riešiť peší a cyklistický chodník s verejným osvetlením od západného vstupu do obce do navrhovaného areálu obchodného centra OV1 a OV2 a ďalej od OV1 formou značeného pešieho a cyklistického turistického chodníka pozdĺž cesty I/2 do oddychového miesta pri artézskej studni a ďalej do Stupavy.*

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- Riešiť peší a cyklistický chodník s verejným osvetlením spájajúci priemyselné parky V6 a V8 s obcou využívajúc navrhnuté trasy k areálom Plastik Omnium, Inergy a Priemyselnému parku automobilovej výroby Lozorno.
- do navrhovaného areálu obchodného centra OV1 a OV2 a ďalej od OV1 formou
- Riešiť prepojujacie značkované turistické chodníky slúžiace aj ako cyklotrasy v smerech:



- z obce do základne turizmu a rekreácie Košarisko novou trasou mimo areál zverníka Ostrovec a ďalej na hrebeň Malých Karpát -T1,
  - do obce Jablonové a ďalej Pernek, Kuchyňa v podhorí Malých Karpát -T2,
  - do obce Zohor a ďalej smerom na Láb, Vysoká pri Morave, resp. k Morave a smerom do Devínskej Novej Vsi -T3,
  - do strediska turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn –T4,
  - do mesta Stupava –T5,
  - okruhovej trasy od severnej zástavby obce Repačka lesom k záhradkáckym osadám Podzbrodka I, II a späť cez les do obce na Novú ulicu –T6
- (viď popis v kapitole 12. Turizmus a rekreácia).

- *v navrhovanom obytnom súbore Záhumenice (D2/1) – v ústrednom priestore polyfunkčnej časti obytného súboru vytvoriť pešiu zónu s nadväznosťou na parkové chodníky v rámci súboru.*

#### 4.8 Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti

##### Vodné hospodárstvo

- Všetky nové súbory stavieb v obci napojiť na vodovodnú sieť obce a odkanalizovať do spoločnej ČOV obce.
- Pre zvýšené množstvo odpadových vôd v obci vývojovo rozšíriť kapacitu ČOV pridaním ďalšej technologickej jednotky.
- *Nové potreby pitnej vody pre rozvojové plochy výroby V4, V5 v západnej polohe katastrálneho územia obce budú riešené prípojkou od prírodného vodovodu DN500 pri priemyselnom parku Plastik Omnium, Obchodné centrum OV1 a OV2 a športovorekreačný areálu golfu v južnej polohe extravilánu obce budú riešené pripojením na obecný vodovod.*
- Ako súčasť navrhovaného rozvoja rekreačnej a dopravnej vybavenosti v lokalite Kamenný Mlyn riešiť výstavbu spoločnej ČOV lokality.
- Navrhovaná možnosť skvalitňovania rekreačnej vybavenosti v lokalite Košarisko bez ďalšieho územného rozvoja a zvyšovania lôžkovej kapacity je podmienená výstavbou spoločnej ČOV lokality.
- *Zóna priemyselnej výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 je v súčasnej a v navrhovanej rozvojovej prevádzke s plochami V4, V5 riešená systémom odkanalizovania a napojením na kanalizačný zberač pri priemyselnom parku Plastik Omnium s prečerpaním do obecnej ČOV Lozorno.*
- *Obdobne je riešená aj rozvojová vybavenosť obchodného centra a športovo-rekreačného areálu golfu v južnej polohe extravilánu obce pri križovatke ciest I/2 a II/501 spôsobom vedenia kanalizačného zberača severným smerom do obce s napojením na obecnú kanalizáciu a s prečerpaním do obecnej ČOV.*
- *Zabezpečiť zásobovanie lokality zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) pitnou vodou a realizovať podmienené investície – predĺženie prírodného potrubia, vybudovanie samostatnej tlakovej stanice s akumuláciou, zokruhovaného vodovodu v rámci obytného súboru, vrátane požiarnych hydrantov*
- *Zabezpečiť zásobovanie lokality zmien a doplnkov Z2/1 (Rusniaky) pitnou vodou z miestneho vodného zdroja*
- *Zabezpečiť napojenie lokalít zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) a Z2/1 (Rusniaky) na splaškovú kanalizáciu. Podmieňujúcim predpokladom v prípade lokality D2/1 je rozšírenie existujúcej čistiarny odpadových vôd na kapacitu 6000 EO.*
- *Lokalita zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) je situovaná v záujmovom území závlah, nachádzajú sa tu aj potrubné rozvody závlahového vodovodu. Navrhovaným opatrením pre zachovanie funkčnosti systému zásobovania závlah úžitkovou vodou,*

ktoré zabezpečí investor, je prekládka zásobnej vetvy závlahového vodovodu DN 300 mm mimo územie lokality obytného súboru v dĺžke cca 950 m a jej prepojenie s jestvujúcim zásobným potrubím. Koncová vetva závlahového vodovodu DN 150 na mieste navrhovaného obytného súboru sa zruší.

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- Zásobovanie pitnou vodou lokalít B9 Nad vodojemom (maximalne 15 RD), B10 Vendelínska / Gozové (14 RD) predĺžením existujúceho vodovodu DN100 na území budúcej výstavby.
- Rozšírenie lokality B6 a rozptýlenej výstavby v prelukách intravilánu riešiť pripojením na existujúce vodovodné rozvody resp. na krátky úsek nového potrubia.
- Potreby pitnej vody pre rozvojové plochy výroby V6 a V8 budú zásobované prípojkami, ktoré budú napojené na vodovodné potrubie skupinového vodovodu Lamač – Záhorie
- Odvádzanie splaškových vôd z navrhovaných obytných lokalít B9, B6/2, B10 a rozptýlenej výstavby v rámci obce bude riešené existujúcou splaškovou kanalizáciou s ČOV. Podmieňujúcim predpokladom je rozšírenie existujúcej čistiarne odpadových vôd na kapacitu 6000 EO.
- Odvádzanie odpadových vôd výrobnej lokality V10 bude pripojené do obecnej ČOV. Odvádzanie odpadových vôd z navrhovaných výrobnej lokality V6 bude riešené výstavbou samostatnej ČOV v lokalite s odvádzaním vyčistenej vody do najbližšieho vhodného recipientu. Lokalita V8 bude po dohode majiteľov pripojená do kanalizačnej prípojky na areálovú kanalizáciu susedného PLASTIC OMNIUM.
- v časovom predstihu zabezpečiť komplexné pokrytie rozvojových lokalít potrebnou technickou a dopravnou infraštruktúrou. Rozvojové zámery realizovať až po preukázaní dostatočných kapacít vodozásobovania pitnou vodou vyhovujúcej kvality ako aj odkanalizovania

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- **Zásobovanie pitnou vodou:**
- *nová výstavba v jednotlivých lokalitách bude zabezpečené z verejného vodovodu – po vybudovaní potrubí uličnej siete profilov DN100, ktoré sa pripoja na najbližšie existujúce vodovodné rozvody resp. potrubia, navrhované v doplnku č. 3.*
- *Odlahlé lokality budú zásobované z vlastných zdrojov – studní – a na územiach budú postavené neverejné vodovodné rozvody.*
- *Predpokladaným nárastom obyvateľov po realizácii výstavby, ktorú umožní navrhované doplnenie územného plánu obce (cca 263 ľudí), by sa zásobovanie vodou zhoršilo. Bude preto potrebné uvažovať o postupnej realizácii návrhov územného plánu, t.j. rozšírenie celého vodárenského systému. Akútne bude nutné rozšíriť akumuláciu vodojemu o ďalšiu komoru (1 x 250 m3), pričom požadovaná územná rezerva je aj pre ďalšiu komoru. Následne odporúčame riešiť posilnenie zdroja vody a kapacity čerpacej stanice.*
- **Odvádzanie splaškových vôd:**
- *z navrhovaných obytných lokalít bude riešené do existujúcej ČOV. Domy z lokalít situovaných v už alebo tesne pri existujúcej zástavbe obce (B9/1, VRU6/1, B7/1, B11, B12)*



*budú riešené priamym pripojením do existujúcich stôk. Lokality B7/2, B9/2, B3/1 sú navrhnuté pre rozsiahlejšiu výstavbu. Bude v nich potrebné vybudovať uličnú stokovú sieť splaškovej kanalizácie DN300 a pripojiť ich do existujúcej verejnej kanalizácie. Množstvo odpadových vôd bude prakticky zhodné so spotrebou vody.*

- *Pri predpokladanom náraste počtu obyvateľov (263 ľudí) bude prítok do ČOV navýšený o 83 m<sup>3</sup>/deň. Bude preto potrebné, aby bola splnená podmienka rozšírenia ČOV na kapacitu 6000 EO (pozri zmeny a doplnky č. 3).*
- *Pre lokalitu Z1 navrhujeme výstavbu vlastných domových ČOV ( 30 EO).*
- *Rovnako aj lokalita HÚ1, ktorá sa nachádza v značnej vzdialenosti od obce, bude riešiť odpadové vody splaškového charakteru vo vlastnej čistiarni.*
- *V lokalite V4/1, ktorá sa nachádza tesne pri existujúcom priemyselnom území, bude vybudovaná vlastná areálová splašková kanalizácia. Optimálne riešenie by bolo pripojiť tento systém na príľahlý priemyselný areál a jeho ČOV, pričom túto rozšíriť (rekonštruovať) na požadovanú kapacitu. Vzhľadom na rovinný charakter územia je potrebné uvažovať na stokách s prečerpávacími stanicami.*  
*Kedže predpokladáme na tomto území intenzívnu výstavbu priemyselných hál a značná časť bude spevnená (komunikácie, parkoviská, chodníky), bude potrebné riešiť aj odvádzanie vôd samostatnou dažďovou kanalizáciou profilu DN300 – D400. Zrážkové vody budú – po prečistení v odlučovačoch ropných látok – zaústené do príľahlého odvodňovacieho kanála.*
- *V novej lokalite V9/1, ktorá sa nachádza západne cesty I/2 budú odpadové vody čistené vo vlastnej domovej čistiarni*
- *Lokalita DP1 bude využívaná na parkovanie motorových vozidiel. Odpadové vody zo sociálneho zariadenia budú čistené v malej domovej čistiarni.*
- *Zrážkové vody v rozvojových lokalitách pre výstavbu budú zadržované na vlastných pozemkoch s maximálnym využitím disponibilnej vsakovacej schopnosti podložia, vyhodnotenej na základe hydrogeologického posudku. Súčasťou stavieb v prípade nevhodného podložia bude inštalácia retenčných - vsakovacích zariadení. Odporúčame aj akumuláciu zrážkovej vody s jej následným využitím pre polievaním zelene.*
- *V prípade odvádzania zrážkových vôd z rozvojových lokalít do vodných tokov je nutné dodržať princíp maximálneho priebežného odtoku, v takom množstve, ako pred ich zástavbou (súčasný koeficient odtoku 0,05 -0,15). Nadlimitný odtok riešiť retenčnými nádržami s regulovaným odtokom, dimenzovaných na návrhovú zrážku s periodicitou 0,05 a trvaním dažďa 15 min.(§ 4 odst. 2 písmeno a) zákona č 7/2010 Z.z. .*
- *Vsakovaním spolu s retenciou bude možné riešiť aj odvodnenie novovybudovaných komunikácií.*

## **Energetika, teplofikácia**

- *V nadväznosti na plánovaný rozvoj sídla zabezpečiť vyvolané prekládky trás elektrických vedení a transformačných staníc.*
- *Nové transformačné stanice riešiť ako objektové.*
- *Zóna priemyselnej výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 je v súčasnej a navrhovanej rozvojovej prevádzke riešená samostatným systémom zásobovania elektrickou energiou zo vzdušnej linky VN podľa potrieb, ktoré sú riešené v rámci projektovej prípravy výstavby jednotlivých areálov. Navrhovaný areál obchodného centra OV1, OV2 a športovo-rekreačného tréningového areálu golfu je riešený na zásobovanie elektrickou energiou zo vzdušnej linky VN 22kV č.216 od rozvodne Stupava, ktoré prechádza pri navrhovanom areáli. Pre obchodné centrum bude riešené samostatné energocentrum s vlastnou TS. Kapacity potrebného odberu budú stanovené v projektovej príprave areálu podľa stanového programu investora.*
- *V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vedení elektrickej energie.*
- *Riešiť postupnú plynofikáciu všetkých prevádzkových súborov a objektov obce.*
- *Vývojovo riešiť v západnej polohe okraja výrobnéj zóny na ploche V3 špecifické vybavenie pre kombinované solárne a veterné energetické zariadenie výrobného sektoru v obci so sústavou nadstaviteľných kolektorov a stĺpov s veternými vrtuľami a energetickým energetickým centrom meniarne s transformovňou. Elektráreň je*

uvažovaná výhradne pre lokálne využitie výrobnéj zóny obce.

- Vývojovo uplatniť technologický program využitia solárnej energie na vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.
- *Zóna priemyselnej výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 je v súčasnej a navrhovanej rozvojovej prevádzke riešená samostatným systémom zásobovania zemným plynom z vlastnej regulačnej stanice realizovanej v súčasnom areáli firiem Plastic Omnium, Inergy podľa potrieb, ktoré sú riešené v rámci projektovej prípravy výstavby jednotlivých areálov. Navrhovaný areál obchodného centra OV1, OV2 a športovo-rekreačného areálu golfu je riešený na zásobovanie zemným plynom prípojkou od vstupu do obce. Kapacity potrebného odberu plynu budú stanovené v projektovej príprave areálu podľa stanového programu investora.*
- *Zabezpečiť zásobovanie lokalít zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) a Z2/1 (Rusniaky) elektrickou energiou. Podmieňujúcim predpokladom v prípade lokality D2/1 je demontáž VN prípojky z hlavnej linky 216, uloženie nového kábelového vedenia pozdĺž príjazdovej cesty do obce a prepojenie trafostaníc T24 a T5 zemným káblom VN.*
- *Zabezpečiť zásobovanie lokality zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) zemným plynom rozšírením existujúcej miestnej strednotlakovej plynovodnej siete.*
- *Pre lokality V6 a V8 využiť existujúce VN napájače linky č. 600, 601, 700, 701 z 22kV rozvodne Stupava. Pre skvalitnenie dodávky el. energie je pripravovaná výstavba prepojenia napájačov VN linky č. 1131, 1077 z rozvodne 22kV MALACKY do spínacej stanice TS 0038-025.*

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- *Pokrytie vyššie uvedených výkonových požiadaviek bude v prípade lokality označenej:*
  - 1,2 – z existujúcej distribučnej siete NN, ktorú napája trafostanica TS 0038-031
  - 3 – vybudovaním novej kioskovej transformačnej stanice 1x400kVA a kábelovej slučky VN na l.č.216
  - 4 – z existujúcej distribučnej siete NN, ktorú zásobuje trafostanica TS 0038-019
  - 5 – pokrytie z existujúcej distribučnej siete VN vybudovaním novej prípojky VN a kioskovej trafostanice 1x160kVA v majetku investora
  - 6 - z existujúcej distribučnej siete NN, ktorú zásobuje trafostanica TS 0038-019
  - 7,8 – vybudovaním novej kioskovej transformačnej stanice TS 1x400kVA a kábelovej slučky VN na l.č. 216
  - 9,10 – využitím existujúcich napájačov l.č. 600, 601 ,700 ,701 z 22kV rozvodne STUPAVA
  - 11 - z existujúcej distribučnej siete NN, ktorú zásobuje trafostanica TS 0038-023
  - 12 – z existujúcej distribučnej siete NN, ktorú zásobuje TS 0038-001
  - 13 – pokrytie z existujúcej distribučnej siete NN
  - 14 – vybudovaním novej transformačnej stanice 1x400kVA a kábelovej slučky VN a existujúcej l.č.216
  - 15 – pokrytie z existujúcej trafostanice TS 0038-007 dobudovaním distribučnej siete NN
  - 16 – pokrytie z existujúcej distribučnej siete VN – l. č. 216
- *Výstavba je podmienená realizovaním kábelového prepojenia VN existujúcich trafostaníc TS 0038-024 a TS 0038-005*

#### **Elektronické komunikácie a zariadenia**

- Súčasne s rozvojom obce riešiť aj príslušné telekomunikačné vybavenie.
- V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vonkajších telekomunikačných vedení. Zóna priemyselnej výroby v západnej polohe

katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 je v súčasnej a navrhovanej rozvojovej prevádzke riešená pevnými telefonickými linkami z ATU Lozorno, ktorá má dostatočnú kapacitu na pokrytie predpokladanej požiadavky. Skutočné potreby budú riešené v rámci projektovej prípravy výstavby jednotlivých areálov. Navrhovaný areál obchodného centra OV1, OV2 a športovo-rekreačného areálu golfu riešený pevnými telefonickými linkami z ATU Lozorno, ktorá má dostatočnú kapacitu na pokrytie predpokladanej požiadavky. Skutočné potreby budú stanovené v projektovej príprave areálu podľa programu investora. Nadväzne na postup výstavby jednotlivých navrhovaných areálov bude ako vyvolaná investícia riešená prekládka diaľkového telekomunikačného kábla podľa označenia vo výkrese č.7ZD 1/2007

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- Navrhované obytné súbory B9, B10 a rozšírenie B6/2 budú pripojené na verejnú telekomunikačnú sieť /VTS/ pomocou zemných telekomunikačných káblov z RDLÚ Lozorno s priložením rúrok HDPE pre perspektívnu možnosť pripojenia optickej prístupovej siete. Plochy v prelukách budú realizované z existujúcich káblových rezerv v sieti VTS zemnými káblovými prípojkami.
- Priemyselnú zónu V10 budú pripojené na VTS z RDLÚ Lozorno pomocou optických káblov zaľúknutých do rúrok HDPE. Pre plochy V6, V8 situovaných pri diaľnici D2 bude zrealizovaný uzol telekomunikačných služieb pre možnosti prepájania káblov.
- Rešpektovanie všetkých podzemných telekomunikačných zariadení pri spracovávaní následných projekčných dokumentácií.

(dopĺňajú sa nové odrážky) →

- Navrhované plochy uvedené v priloženej tabuľke budú pripojené na verejnú telekomunikačnú sieť (VTS) pomocou zemných úložných telekomunikačných káblov z RDLU Lozorno s priložením multirúr typu DB pre perspektívnu možnosť pripojenia na optickú prístupovú sieť.
- Plochy v prielukách budú realizované z existujúcich káblových rezerv v sieti VTS zemnými káblovými prípojkami

#### 4.9 Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

##### Ochrana čistoty ovzdušia

- Stanovíť hygienické ochranné pásmo od zdroja objektov ustajnenia dobytku areálu Poľnohospodárskeho družstva,
  - v súlade s predpokladom chovu dobytku s kapacitou do 500 kráv je navrhnutá hranica hygienického ochranného pásma od objektov ustajnenia 250 m,
- V spolupráci so Slovenskou správou ciest realizovať opatrenie na eliminovanie exhalátov z prevádzky na štátnej ceste II/501 v prejazde cez celé zastavané územie obce.
- V spolupráci s ďalšími dotknutými obcami riešiť elimináciu negatívnych dôsledkov leteckej prevádzky Vojenského výcvikového priestoru Záhorie.
- Postupovať ďalej v komplexnej plynofikácií obce.
- Riešiť technologický program využitia solárnej energie na vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.

### Ochrana proti hluku

- Riešiť požiadavku na Slovenskú správu ciest realizovať priamo pozdĺž diaľnice D2 doplnenie systému izolačnej zelene na elimináciu hluku.
- V spolupráci so Slovenskou správu ciest realizovať opatrenie na eliminovanie hluku z prevádzky na štátnej ceste II/501 v prejazde cez celé zastavané územie obce.
- Požadovať, aby súčasťou realizácie železničnej vlečky do areálu Priemyselného parku automobilovej výroby bola realizácia protihlukovej zábrany v časti oblúka telesa vlečky v kontaktnom úseku s obytnou zónou.
- V spolupráci s ďalšími dotknutými obcami riešiť elimináciu negatívnych dôsledkov leteckej prevádzky Vojenského výcvikového priestoru Záhorie.
- V ďalšom urbanistickom vývoji obce nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili malovýrobné prevádzky a služby, ktoré by hlukom znehodnocovali životné prostredie.

(dopĺňa sa nová odrážka) →

V rámci urbanistickej štúdie areálu a následného dopracovania dokumentácií súborov stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb v zóne V10 nepovoliť také výrobné prevádzky, ktoré by hlukom znehodnocovali životné prostredie a okolitú bytovú zástavbu.

### Ochrana vôd

- Riešiť skvalitnenie režimu podzemných vôd, zavodenie a revitalizáciu mikrotokov, vodných tokov a obnovu pôvodných zavodňovacích kanálov.
- Zabezpečiť, aby všetky prevádzkové objekty v obci a jej spádovom území boli odkanalizované do spoločnej ČOV obce.
- Realizovať urýchlenú likvidáciu súčasnej živelnej prevádzky chovu koní a domácej hydiny v údolí nad vodnou nádržou – lokality Rusniaky, Včelíny, nakoľko táto činnosť spôsobuje neprijateľnú kontamináciu vôd Suchého potoka a spádovo celej vodnej nádrže :
- Vývojovo riešiť pre výrobnú zónu v západnej časti katastrálneho územia samostatnú ČOV.

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- Odvádzanie odpadových vôd z navrhovanej výrobnéj lokality V6 bude riešené výstavbou samostatnej ČOV v lokalitách s odvádzaním vyčistenej vody do najbližšieho vhodného recipientu
- Lokalita V8 bude po dohode majiteľov pripojená do kanalizačnej prípojky na areálovú kanalizáciu susedného PLASTIC OMNIUM.
- Rešpektovať ochranné pásmo vodovodu zasahujúce do navrhovanej výrobnéj lokality V10.

### Ochrana prírody

- Realizovať konkrétne opatrenia územného plánu pre ochranu prírody v rámci tvorby krajiny a ekologickej stability územia uvedené v kapitole 7.
- *Uznesením vlády SR č. 636/2003 z dňa 9.7.2003 bol schválený Národný program chránených vtáčích území, ktorý je teraz v posudzovacom konaní ich prípravy na*

vyhlásenie. V dotknutom území riešenia katastrálneho územia obce je navrhované Chránené vtáčie územie SKCHVÚ 014 Malé Karpaty. Navrhovaná hranica je v časti od Jablonového totožná s hranicou CHKO Malé Karpaty a v ďalšej časti extravilánu obce Lozorno je vedená podľa iných kritérií. Navrhovaná hranica je vyznačené vo výkresoch zmien a doplnkov ÚPN obce č. 1/2007

- *Predpokladaný záber mokradnej lokality Záhumenice pre výstavbu je len vo výmere cca 0,5 ha. Investor pri výstavbe obytného súboru Záhumenice (lokalita B2, resp. D2/1 – označenie v rámci zmien a doplnkov č.2) ako kompenzačné opatrenia zrealizuje kompletnú revitalizáciu celej mokradnej lokality zahŕňajúcu odstránenie čiernych skládok, ako aj výsadbu/revitalizáciu vzrastlej zelene v rámci mokradnej lokality, resp. v jej okolí.*

(dopĺňa sa nová odrážka) →

- *V súvislosti s rozšírením golfového areálu pri ovocnom sade - lokality „Pod dolnianskou cestou a Medzi cestami“ riešiť priestorové posilnenie zelene a režimu vodných tokov v sieti určených biokoridoroch miestneho významu a navrhnutého systému miestnych biocentier a biokoridorov a revitalizovať sprievodné dreviny v súbehu s poľnými cestami*
- *V súvislosti s navrhovaným obytným súborom Nad vodojemom zachovať kontinuitu prilahlého biokoridoru miestneho významu a revitalizovať pobrežný pás zelene v súbehu s navrhovanou obslužnou komunikáciou.*
- *V lokalite B9 bude realizovaná výstavba rodinných domov tak, aby bola zachovaná kontinuita okolitých lúčnych porastov. Lúčne porasty budú zachované na min. 0,35 ha plochy B9. Objekty rodinných domov budú dispozične umiestnené na plochu B9 tak, aby bol z juhozápadu zachovaný pohľad na krajinu. Objekty rodinných domov budú maximálne jednopodlažné so sedlovou strechou s podkrovím. Objekty rodinných domov a príslušná obslužná komunikácia budú umiestnené tak, aby nedošlo k poškodeniu regionálneho biokoridoru vzrastlej vegetácie smerom k vodnej nádrži.*

#### **Ochrana proti žiareniu**

- S ohľadom na skutočnosť, že v neďalekom prostredí obce Marianka je radónové riziko evidované v stupni dvojnásobného celoslovenského priemeru rizika, odporúčame, aby sa odborné zhodnotenie zabezpečilo v dvoch postupoch:
  - ako súčasť prípravy výstavby súborov nového bývania v obci,
  - v rámci prevádzkovej kontroly vodných zdrojov a nádrží.

#### **Odpadové hospodárstvo**

- Riešiť odstránenie všetkých živelných skládok.
- Ukončiť likvidáciu skládky inertného materiálu Poľnohospodárskeho družstva v lokalite Osičníky a jej komplexnú rekultiváciu v lokalite
- V súlade s určením v ÚPN VÚC Bratislavský kraj zabezpečiť do roku 2006 v celej



obci komplexnú separáciu komunálneho odpadu.

- Zriadiť v rámci areálu Poľnohospodárskeho družstva komerčnú linku miestnej kompostárne bioodpadu z poľnohospodárskej výroby, miestneho záhradkárstva a odpadov z lesného hospodárstva s tvorbou organického hnojivá a jeho následné priame využitie v poľnohospodárskej, záhradkárskej a lesníckej prevádzke.

### **Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

V zmenách a doplnkoch územného plánu obce č.1/2007 sú premietnuté normatívne záväzné ochranné pásma dopravy, technickej infraštruktúry a výrobné funkcie poľnohospodárstva:

- **doprava cestná**
  - diaľnica D2 – ochranné pásmo 100 m od osi priľahlej vozovky diaľnice,
  - cesta I. triedy I/2 – ochranné pásmo v extraviláne 50 m kolmo od osi vozovky
  - cesta II. triedy I/501 – ochranné pásmo v extraviláne 25 m kolmo od osi vozovky
- **doprava železničná**
  - železničná trať č.170 - ochranné pásmo v extraviláne 60 m od osi koľaje, v zastavanom území sídla 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy,
- **energetika - elektrická energia**  
vzdušné VN vedenia a trafostanice
  - VN vedenia od 1kV do 35kV holými vodičmi je 10m na každú stranu od krajného vodiča, v súvislých lesných priesekoch 7m,
  - VVN vedenia od 35kV do 110kV holými vodičmi je 15m na každú stranu od krajného vodiča,
  - kábelového vedenia do 110kV v zemi je 1m na každú stranu od krajného kábla,
  - transformovne VN/NN je do vzdialenosti 10m od konštrukcie transformovne,
  - trafostanice VN/NN s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením, alebo obostavanou hranicou objektu el. stanice,
  - v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané, alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku,
- **energetika – zemný plyn**
  - vysokotlakový plynovod PN 6,4 MPa DN 500
  - ochranné pásmo 8 m obojstranne,
  - bezpečnostné pásmo 150 m obojstranne,
  - ochranné pásmo VTL prípojky pre RS je 50m,
  - miestne STL plynovody v obci majú ochranné pásmo 2 m,
  - ostatné plynové zariadenia nemajú ochranné pásmo,
- **vodné zdroje - pásmo hygienickej ochrany I. stupňa - podľa určenia**
  - ochranné pásmo vodojemu – v okruhu 50m,
- **vodné toky**
- **Suchý potok a Močiarka – ochranné pásmo 10 m pobrežného pozemku od brehovej čiaru toku,**
- **Ondriášov potok, Matejkov kanál a Lipník (drobné vodné toky) - ochranné pásmo 5 m pobrežného pozemku od brehovej čiaru toku,**
- **hydromelioračné zariadenia – ochranné pásmo 5 m od brehovej čiaru kanála,**

- vodná nádrž *Lozorno – 2,0 m pobrežný pozemok (ochranné pásmo) vodnej nádrže Lozorno, vymedzený od jej maximálnej retenčnej hladiny, t.j. od kóty 220,5 m.n.m*
- *cintorín - ochranné pásmo 50 m od oplotenia areálu (platné od účinnosti zákona č.470/2005 Z.z. o pohrebníctve na nové plochy),*
- *pásmo hygienickej ochrany hospodárskeho dvora živočíšnej výroby*  
*- pri stave kapacity chovu dobytku v zariadení – 200 m lesné pozemky*  
*- ochranné pásmo 50 m od okraja lesa pre stavby.*
- *určené prieskumné územie P16/02 Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn, určené pre organizáciu Nafta a.s. Gbely s platnosťou do 14.5.2010*

*V zmenách a doplnkoch ÚPN SÚ sú premietnuté všetky platné hranice chránených prírodných území v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.*

- *južná časť katastrálneho územia je súčasťou Chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty v II. stupni ochrany prírody s príslušnými ochrannými opatreniami vyplývajúcimi z tohto zákona,*
- *ostatná časť katastrálneho územia obce je v I. stupni ochrany prírody,*
- *zvýšený stupeň ochrany majú územia európskeho významu:*

*Močiarka - SKUEV 0218*

*Ondriašov potok – SKUEV 0217*

*Uznesením vlády SR č. 636/2003 z dňa 9.7.2003 bol schválený Národný program chránených vtáčích území, ktorý je teraz v posudzovacom konaní ich prípravy na vyhlásenie. V dotknutom území riešenia katastrálneho územia obce je navrhované Chránené vtáčie územie SKCHVÚ 014 Malé Karpaty.*

*Navrhovaná hranica je v časti od Jablonového totožná s hranicou CHKO Malé Karpaty a v ďalšej časti extravilánu obce Lozorno je vedená podľa iných kritérií. Navrhovaná hranica je vyznačené vo výkresoch zmien a doplnkov ÚPN obce č. 1/2007.*

*V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov zabezpečiť podľa stanovených podmienok tohto zákona príslušné materiály posúdenia vplyvov návrhu rozvoja jednotlivých zón a areálov na životné prostredie.*

#### **4.10 Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy pre rozvojové funkcie obce**

Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy podľa jednotlivých lokalít je nasledovná:

**(dopĺňajú sa nové odrážky) →**

##### **I. etapa časový horizont 2002 - 2006**

funkcia bývania - lokality B1, B2 – časť v súčasnom území záhrad zástavby lokality

B4, B5 – časť viazaná na Zvončínsku ulicu, B6, B7, B8

funkcia občianskej vybavenosti – lokality OV3, OV5,

funkcia turizmu a rekreácie – lokality R1,R2

funkcia výroby - lokality V1, RV 1 priebežne v 1. - 3.etapa

funkcia dopravy - lokality D1, D2, D3, D5, D8

##### **II. etapa, časový horizont 2007 – 2011**

funkcia bývania - lokality B3 – časť v súčasnom zastavanom území, B5 – časť



Troganových lúčky

*funkcia občianskej vybavenosti – lokality OV1, OV2 – obchodné centrum – 6,303 ha*

*funkcia turizmu a rekreácie - lokalita R3,*

*funkcia výroby - lokalita V2, V4, V5 – 31,275 ha*

*funkcia dopravy - lokality D4, D6, D7*

*funkcia športovo-rekreačná - lokalita Š1 – golfový areál – 0,406 ha*

*funkcia dopravy - miestna cesta K1 – 0,374 ha*

*funkcia bývania - lokalita B2 – Záhumenice – 26,39 ha*

*funkcia bývania - lokalita B6 – rozšírenie Ohrádky – 1,67 ha*

*funkcia výroby - lokalita V6 – 18,85 ha*

### III. etapa, časový horizont 2012 - 2016

B3 – časť mimo územia súčasných záhrad zástavby,

*funkcia občianskej vybavenosti – lokalita OV4,*

*funkcia výroby – lokalita V3.*

*funkcia bývania - lokalita B9 – nad Vodojemom – 1,94 ha*

*funkcia bývania - lokalita B10 – Vendelínska / Gozové – 1,06 ha*

*funkcia výroby - lokalita V8 – 1,29 ha*

- (dopĺňa sa nasledovný text) →

### III. etapa, časový horizont 2013 - 2017

*funkcia bývania – lokality B9/1, VRU6/1, B7/1, B7/2, B3/1, B11 a B12*

*funkcia poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo – lokalita Z1 Zvernica-botanika*

*funkcia výroby – lokality V4/2 a V9/1*

*funkcia občianskej vybavenosti – lokalita B1/2*

*funkcia občianskej vybavenosti – lokalita B1/2*

*a príslušné dopravné napojenia a stavby technickej infraštruktúry*

### IV. etapa, časový horizont 2017 - 2023

*funkcia turizmu a rekreácie – lokalita HÚ1 a HÚ2*

*funkcia výroby – lokality V4/1*

*funkcia dopravného vybavenia – lokalita DP1*

*a príslušné dopravné napojenia a stavby technickej nfraštruktúry*

## 5. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické návrhy podrobnej zástavby územia a stavieb

- Plošné regulatívy pre obytnú zástavbu
  - Individuálne rodinné domy – pozemky 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - Rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m<sup>2</sup>,
  - Radové rodinné domy – pozemky do 300 m<sup>2</sup>,
- Prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry so zachovaním pôvodného charakteru zástavby, parcelácie a čelnej uličnej fasády objektov.

- Výška zástavby nových rodinných domov
  - maximálne 2 nadzemné podlažia.
- Výška zástavby nového polyfunkčného súboru občianskej vybavenosti obce
  - 3 nadzemné podlažia, 1 podzemné podlažie kapacitná parkovacia garáž.
- Výška zástavby ďalších stavieb občianskej vybavenosti
  - obchody, služby - 1 nadzemné podlažie
  - kultúrne centrum - maximálne 3 nadzemné podlažia
  - turistická ubytovňa - 3 nadzemné podlažia + 1 podkrovné podlažie
  - obytné domy Športové námestie - 3 nadzemné podlažia
  - zariadenia občianskej vybavenosti (služieb a administratívy) v lokalite zmien a doplnkov D2/1 – Záhumenice – 2+1 nadzemné podlažie
- Typy striech – bytové a rodinné domy
  - sedlové so štítom, valbové, ploché - podľa charakteru okolitej zástavby
- Tvaroslovné prvky
  - odporúčané prvky
    - zachovanie a preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Záhoria,
    - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo.
    - krytina pálená škridla červená, keramická, ploché strechy s vegetačnou zeleňou,
    - stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách
  - neodporúčané prvky – oblúkové vonkajšie dvere, okná,
  - neprípustné prvky – plechová, azbestocementová krytina.
- Spôsob oplotení pozemkov

v uličnej čiare zástavby

- súvislé nepriehľadné steny na základovom páse – maximálne do výšky 1 m, vyššie konštrukcie oplotení - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva , pletiva, kovových prvkov, zelene.
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení – maximálne do výšky 1,8 m, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
- neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce

- prípustná výška oplotenia
  - maximálne 2 m - odporúčané konštrukčné prvky - drevo, pletivo, živý plot strihaných drevín
  - možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
  - neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

## 6. Pozemky pre verejnoprospešné stavby

### 6.1 Pozemky pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených

#### územnoplánovacích dokumentov

- Stavba pešieho a cyklistického chodníka s verejným osvetlením od konca Dlhej ulice po vstup do areálu Priemyselného parku automobilovej výroby.
- Stavba pešieho a cyklistického chodníka s verejným osvetlením od navrhutej kruhovej križovatky na západnom vstupe do obce po prístup do výrobnoskladového areálu firiem
- Inergy a Plastic Omnium a ďalej smerom do Zohoru po hranicu katastrálneho územia obce,

Poznámka: Prevzaté z Doplnku ÚPN SÚ Lozorno (rok 2001).

### 6.2 Pozemky pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom

#### V rámci katastrálneho územia obce

- Prestavba vybavenosti oddychového miesta motorizmu pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu.
- Vybavenosť oddychového miesta turizmu v lokalite Lipníky – Lentavy.
- Nový peší a cyklistický turistický chodník v úseku lokalita Lipník -Lentavy (oddychové miesto) – rekreačná lokalita Košarisko (vyvolaná potreba prevádzky zverníka Ostrovec).
- Nový peší a cyklistický turistický chodník od konca intravilánu obce smerom k obci Jablonové.
- Nový peší a cyklistický turistický chodník od konca intravilánu obce smerom do mesta Stupava.
- Nový peší a cyklistický turistický chodník od križovatky ciest I-2 a III-00237 (smer Zohor) pozdĺž štátnej cesty I-2 po rekreačnú lokalitu Kamenný Mlyn.
- Vstupné záchytné parkovisko motorovej dopravy v rekreačnej lokalite Košarisko.
- Oddychové plochy s drobnou architektúrou na centrálnej lúke rekreačnej lokality Košarisko.

(dopĺňa sa nasledovný text) →

- 2x400 kV vedenie ZVN v trase Stupava - št. hranica SR/Rakúsko a koridor plánovaného vedenia ako aj koridor existujúcich vedení V4gT a V498

#### V rámci zástavby obce a jej bezprostrednom zázemí

- Vstupná kruhová križovatka na štátnej ceste II-501 a miestna cesta s chodníkom a izolačnou zeleňou v západnej časti obce rozšíreného intravilánu obce smerom k areálu Poľnohospodárskeho družstva.
- Peší chodník s verejným osvetlením od zástavby Záhumenice k stanici pohonných hmôt so zastávkou tranzitnej verejnej dopravy SAD.
- Predĺženie Železničnej ulice od križovatky Jelšovej ulice po navrhovanú novú miestnu cestu smerom k areálu Poľnohospodárskeho družstva.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Vendelínska a Jelšová cez železničnú trať.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Staničná a Železničná cez železničnú trať.
- Vstupná kruhová križovatka na štátnej ceste II-501 a miestna cesta s izolačnou zeleňou vo východnej časti obce s prepojením na Železničnú ulicu – parkovisko pred firmou Hasit.

- Úpravy šírkového usporiadania štátnej cesty II-501 v celom zastavanom území obce s cieľom skľudnenia prejazdnej motorovej dopravy, obojstranného, resp. jednostranného chodníka ( podľa priestorových možností ) s drobnou architektúrou a deliacou zeleňou.
- Prestavba Námestia sv. Kataríny s obmedzením motorovej dopravy, tvorbou pešej zóny s drobnou architektúrou a zeleňou.
- Valorizácia prostredia pozdĺž Suchého potoka od premostenia na Hlavnej ceste po premostenie na Vendelínskej ulici s pešími chodníkmi a plochami, detskými ihriskami, drobnou architektúrou, brehovou zeleňou a kaskádami na potoku.
- Detské a mládežnícke ihriská
  - pri Suchom potoku na Orechovej ulici,
  - na Borovicovej ulici,
  - v lokalite Troganových lúčky.
- Pešie chodníky pozdĺž miestnych ciest v rámci celého zastavaného územia obce podľa priestorových možností uličnej zástavby s jednotným verejným osvetlením, drobnou architektúrou a zeleňou.
- Rozšírenie cintorína s priestorom nového vstupu a parkoviskom.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Lesná a Karpatská s chodníkom.
- Peší a cyklistický chodník na Karpatskej ulici po koniec existujúcej obytnej zástavby lokality Rusniaky s pásom izolačnej zelene pri navrhovaných súboroch rodinného bývania B6 – Ohrádky a B7 Rusniaky.
- Pešia promenáda a oddychové chodníky s drobnou architektúrou a zeleňou pri vodnej nádrži Lozorno.
- Súbor vybavenosti turizmu a športu pri vodnej nádrži – stravovacie zariadenie, oddychová a opaľovacia terasa, verejné hygienické vybavenie, športovo-rekreačné ihriská a oddychová lúka, drobná architektúra.
- Napojenie obytných lokalít Ohrádky, Rusniaky, verejnej vybavenosti turizmu a rekreácie pri vodnej nádrži na verejnú kanalizačnú sieť a ČOV obce (ako združená investičná akcia majiteľov súčasných a navrhovaných rodinných domov B6 a B7, prevádzkových objektov Povodia Dunaja, prevádzkovateľa verejnej vybavenosti a obce),
- Sociálno-výchovné zariadenie rómskych rodín na Jelšovej ulici.

(odstraňuje sa nasledovná odrážka) →

- ~~Spoločná Požiarna zbrojnica obce a Priemyselného parku v k.ú. obce.~~
- Energocentrum miestnej výroby s využitím solárnej a veternej energie.
- Prestavba stĺpových transformačných staníc na objektové a kabelizácia elektrických vedení v zastavanom území obce a v rekreačných lokalitách Kamenný Mlyn, Košarisko.
- Kabelizácia vedení telefónnej siete v zastavanom území obce a v rámci rekreačných lokalít Kamenný Mlyn, Košarisko.

(dopĺňa sa nasledovný text) →

- *Stavby technickej infraštruktúry:*
  - *Rozšírenie vodojemu o ďalšiu komoru (1 x 250 m<sup>3</sup>)*
  - *Rozšírenie ČOV na kapacitu 6 000 EO*

- *Dobudovanie uličnej stokovej siete splaškovej kanalizácie DN300 pre lokality B7/2, B9/2 a B3/1*
- *realizovaním káblového prepojenia VN existujúcich trafostaníc TS 0038-024 a TS 0038-005*

## **7. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko-architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia**

Vypracovanie a schválenie ÚPN obce je podkladom pre následné etapovité zabezpečenie územnoplánovacích materiálov pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a katastrálneho územia v navrhovanej postupnosti:

### **V rámci zástavby obce**

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce riešiť podľa návrhu územného plánu formou spracovania konkrétnych urbanisticko-architektonických a krajinných štúdií s rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

Územnoplánovacie podklady budú slúžiť pre dopracovanie dokumentácií súborov stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb.

Navrhovaná postupnosť a rozsah:

- Urbanisticko-architektonická štúdiá centra obce v územnom rozsahu - Námestie sv. Kataríny, nový súbor občianskej vybavenosti obce smerom k Suchému potoku, Obecné námestie (Obecný úrad, Požiarna zbrojnica, trhovisko a časť ulíc Požiarna, Zohorská, Zvončínka, Hlavná, Staničná.
- Urbanisticko-architektonické štúdie jednotlivých súborov navrhovaného rozvoja bývania podľa potreby prípravy územia na realizáciu s odporúčanou postupnosťou:
  - lokalita B1 – 1. etapa
  - lokalita B2 – časť v súčasnom zastavanom území – 1. etapa
  - časť mimo súčasné zastavané územie – 2. - 3. etapa
  - lokalita B3 – časť v súčasnom zastavanom území – 2. etapa
  - časť mimo súčasný zastavané územie – 3. etapa
  - lokality B4, B5 – priebežne v 1. - 3. etape
  - lokalita B6 – 1. etapa
  - lokality B7, B8 – priebežne v 1. - 3. etape.
- Urbanisticko-dopravná a sadovnícka štúdiá skľudnenia motorovej dopravy na štátnej ceste II-501 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdiá prestavby priestoru – Športové námestie, športový areál, Vendelínska ulica.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdiá prestavby centrálnej časti obce – prostredie Suchého potoka v rozsahu - premostenie potoka na Hlavnej ulici po premostenie pri Vendelínskej ulici.
- Urbanisticko-krajinná štúdiá rozvoja vybavenia turizmu a rekreácie pri vodnej nádrží Lozorno.
- Ďalšie potrebné študijné riešenia pre zabezpečenie povoľovacích konaní v zmysle stavebného poriadku.

(doplňa sa nasledovný text) →

- Urbanistická štúdia lokality B9
- Urbanistická štúdia a dopravné napojenie výrobného areálu V10 na železničnú ulicu.
- Hluková štúdia na posúdenie protihlukovej ochrany navrhovaných lokalít V8, V10, B10
- Urbanistická štúdia rozšírenia Golfového areálu Š1/2

(dopĺňa sa nasledovný text) →

- UPN Z lokality B3P
- Urbanistické štúdie lokalít B7/1 a B3/1

#### V rámci katastra obce

- Rozvoj strediska turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn zabezpečiť v spolupráci so Slovenskou správou ciest a majiteľom rekreačného areálu vypracovaním podrobnejšieho stupňa - Územného plánu zóny Kamenný Mlyn - s komplexným vyriešením všetkých urbanisticko-architektonických, územnotechnických a krajinných vzťahov ako dokumentu pre územné konania :
  - súboru motoristickej vybavenosti diaľnice D2 a štátnej cesty I-2,
  - strediska turizmu a rekreácie,
 a následné realizačné projekty jednotlivých stavieb pre stavebné konania.
- Ďalšiu prevádzku základne turizmu a rekreácie Košarisko riešiť v spolupráci samosprávy chatovej osady, Obce Lozorno, Mesta Stupava a Obce Borinka formou podrobnejšieho stupňa Územného plánu zóny Košarisko.
- Územnoplánovací dokument bude podkladom pre majetkoprávne vysporiadanie jednotlivých pozemkov lokality a na prípravu kompletovania vybavenosti základne turizmu a rekreácie.
- Prestavbu oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu riešiť v spolupráci so Slovenskou správou ciest spracovaním urbanisticko-krajinnej štúdie, ktorá po prerokovaní bude dopracovaná na dokumentáciu k územnému konaniu a pre následné realizačný projekt prestavby vybavenosti pre stavebné konanie,
- Urbanisticko-architektonická štúdia rozvoja výrobnéj zóny V4, V5 v západnej časti katastrálneho územia obce,
- Urbanisticko-architektonická štúdia výstavby obchodného centra OV1, OV2, v južnej polohe extravilánu obce pri križovatke ciest I/2 a II/501.

(dopĺňa sa nasledovný text) →

- Urbanistická štúdia rozvoja výrobnéj zóny V6 v západnej a južnej časti katastrálneho územia obce
- Urbanistická štúdia a dopravné napojenie výrobného areálu V8 na komunikáciu I/2.

(dopĺňa sa nasledovný text) →

- Urbanistická štúdia lokality Z1 Rusnáky
- Urbanistická štúdia lokalít HÚ1 a HU2 Plochy a objekty hospodárskych usadlostí

V súlade so zákonom č. 237/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 30, odst. 3 bude v lehote do 4 rokov po schválení

územného plánu preskúmané, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo obstaranie nového územného plánu.

(dopĺňa sa nasledovný text) →

*Vzhľadom na skutočnosť, že k ÚPN obce Lozorno z roku 2002 boli k dnešnému dňu vypracované už štyri ZaD, ako aj na skutočnosť, že v súčasnosti je spracovávaný nový ÚPN VÚC Bratislavského kraja, odporúčame, aby pre obec Lozorno bol vypracovaný nový územný plán, ktorý bude sumarizovať všetky schválené ZaD, prípadné nové požiadavky obce a jej občanov, ako aj premietne požiadaviek nového ÚPN VÚC Bratislavského kraja a ako aj zmeny v katastri obce Lozorno.*