

1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Obecné zastupiteľstvo v Suchohrade uznesením č. 85/2005 zo dňa 16.3.2005 schválilo Územný plán obce Suchohrad a uznesením č. 86/2005 zo dňa 16.3.2005 Všeobecné záväzné nariadenia č. 4/2005 o záväzných častiach územného plánu obce Suchohrad.

Vlastníci pozemkov vo východnej časti obce na parcelách č. 2611/1, 2612/1, 2613/1, 2614/1, 2615/1 prejavili záujem o možnosť výstavby v tejto lokalite. Ide o plochu pozdĺž miestnej komunikácie oproti existujúcej obytnej zástavby.

V centrálnej časti obce (lokalita ÚB-2 Pri ramene) sa predpokladá zrealniť navrhovanú zástavbu v súvislosti s majetkoprávnymi vzťahmi v území.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je hlavným cieľom Zmien a doplnkov ÚPN-O:

- Zmeniť funkčné využitie územia vo východnej časti obce z funkcie poľnohospodárska pôda na funkciu bývania.
- Zrealniť navrhovanú zástavbu v lokalite ÚB-2 Pri ramene

2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie je v zastavanom území obce Suchohrad (lokalita ÚB-2 Pri ramene) a vo východnej časti obce v nadväznosti na existujúcu zástavbu.

3. VYHODNOTENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE

Pre územie obce je platný ÚPN-O Suchohrad, ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 85/2005 zo dňa 16.3.2005. Všeobecné záväzné nariadenie č. 4/2005 zo dňa 16.3.2005 stanovilo záväzné časti územného plánu . V období od schválenia ÚPN-O nastali niektoré skutočnosti, ktoré vyžadujú prehodnotiť priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia niektorých priestorov v obci:

Lokalita ÚB-2 Pri ramene predstavuje potenciálne najvhodnejšie územie pre rozvoj bývania, nakoľko sa nachádza v centrálnej časti obce, kde sú v blízkosti inžinierske siete a časť pozemkov je vo vlastníctve obce. V záujme možnosti územnej prípravy je potrebné čiastočne upraviť dopravnú kostru, spôsob zástavby a radenie pozemkov.

Vo východnej časti obce v nadväznosti na existujúcu zástavbu sa navrhuje zmena funkčného využitia z poľnohospodárskej pôdy na funkciu bývania (navrhovaná lokalita ÚB-7 Pri Hlinci).

Záver

Z uvedeného rozboru vyplýva, že ÚPN-O Suchohrad vyžaduje zmeny, ktoré reagujú na nové aspekty rozvoja obce a vytvoria spresnia funkčnú a priestorovú reguláciu.

4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA

Zájmové územie ÚPN-O Suchohrad bolo vymedzené celým katastrálnym územím obce Suchohrad.

Zmeny a doplnky ÚPN-O v zásade prehodnocujú územie v zastavanom území obce, resp. v tesnej nadväznosti na toto územie a neprinášajú zásadné zmeny z hľadiska vymedzeného záujmového územia, ktoré tvorí prevažne poľnohospodárska pôda a lesný pôdny fond.

5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania územia vychádza z platného ÚPN-O a čiastočne prehodnocuje a upresňuje regulatívy priestorového usporiadania.

Z hľadiska vnútorného členenia územia obce zachováva sa členenie riešeného územia na urbanistické jednotky, v ktorých prichádza k návrhu čiastkových zmien priestorového usporiadania a funkčného využitia územia v lokalite ÚB-2 Pri ramene a navrhuje sa nová rozvojová lokalita ÚB-7 Pri Hlinci.

Riešením navrhovaných zmien funkčného využitia územia (lokalita ÚB-7 Pri Hlinci) a spresnenia priestorového usporiadania územia (lokalita ÚB-2 Pri ramene) neprichádza k zmene urbanistickej koncepcie ÚPN-O.

6. NAVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMĀ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA, VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO a ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Funkčné využitie územia vychádza zo schváleného ÚPN-O, ktorý stanovil vnútorné členenie na urbanistické jednotky podľa prevládajúceho funkčného využitia územia. Rozsah základných urbanistických jednotiek sa navrhujú ponechať a rozšíriť (ÚB-7 Pri Hlinci) a spresniť priestorové usporiadanie v lokalite ÚB-2 Pri ramene.

Lokalita ÚB-2 Pri ramene

Lokalita sa nachádza v centrálnej časti obce, kde sú voľné pozemky určené pre obytnú zástavbu. ÚPN-O je vypracovaný v mierke 1:2000 a rieši lokalitu v objektivej sústave a to bez prihliadnutia k majetkovým pomerom.

V rámci ZaD ÚPN-O sa navrhuje spresnenie dopravnej kostry územia a návrh pozemkov pre výstavbu rodinných domov, tak aby bolo možné začať územnú prípravu časti územia, ktorá je vo vlastníctve obce.

V zásade neprichádza k zmene funkčného využitia územia ale len k spresneniu priestorového usporiadania v rozvojovej lokalite.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami (izolovanými) s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 100 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 13 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 20% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
 - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka

Lokalita ÚB-7 Pri Hlinci.

Novonavrhovaná lokalita s funkciou bývania v nadväznosti na existujúcu zástavbu vo východnej časti obce (7 rodinných domov).

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

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

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

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

- plochy – areály technickej vybavenosti

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 13 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P)

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
 - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka

7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VÝROBY A REKREÁCIE

ZaD ÚPN-O vo svojom riešení reagujú na potreby úprav funkčného využitia územia a priestorového usporiadania územia, ktoré stanovil ÚPN-O Suchohrad.

7.1. Bývanie

V lokalite ÚB-2 Pri ramene sa navrhuje zmena priestorového usporiadania územia, ktorá reaguje na majetkovoprávne vzťahy a spresňuje dopravnú kostru a vytvorenie pozemkov pre výstavbu rodinných domov.

Navrhuje sa nová rozvojová lokalita ÚB-7 Pri Hlinci, ktorá nadväzuje na existujúcu zástavbu vo východnej časti obce. Navrhované územie pre funkciu bývania sa nachádza pozdĺž miestnej komunikácie (do Karlovho majeru) oproti existujúcej zástavbe rodinných domov.

7.2. Občianska vybavenosť

V riešení ZaD ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny súvisiace s občianskou vybavenosťou.

7.3. Výroba

V riešení ZaD ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny súvisiace s funkčným využitím pre výrobu.

7.4. Rekreačia a cestovný ruch

V riešení ZaD ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny súvisiace s funkčným využitím pre rekreáciu a CR.

8. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES

Zmeny a doplnky ÚPN-O obce Suchohrad nemajú dosah na pôvodný návrh ochrany prírody a krajiny, vrátane prvkov ÚSES schválený v platnom územnom pláne obce.

ÚB-2 Pri ramene

Zmeny priestorového usporiadania v lokalite ÚB-2 Pri ramene sú v zastavanom území obce a ich charakter nemení súčasný stav v oblasti prírodno-krajinárskych prvkov v území.

ÚB-7 Pri Hlinci

meny funkčného využitia v navrhovanej lokalite ÚB-7 Pri Hlinci pre funkciu bývania je v bezprostrednej nadväznosti na existujúcu zástavbu pozdĺž miestnej komunikácie, čím sa výrazne neovplyvní súčasný stav v oblasti prírodno-krajinárskych prvkov v území.

Miestne biocentrum Hlinec (Glinec) s brehovými porastmi nebude návrhom novej obytnej lokality dotknuté.

Vzhľadom na pomerne malú pôdorysnú plochu navrhovanej lokality a jej odstup od chránených prírodných prvkov v území, je možno navrhovanú zmenu ÚPN-O považovať za nekonfliktnú z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny v danej lokalite.

9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Urbanistická koncepcia neprináša nové návrhy, ktoré by vyžadovali stanovenie nových ochranných pásiem, resp. vymedzovanie chránených území.

10. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Urbanistická koncepcia neprináša nové návrhy, ktoré by vyžadovali zvýšenú ochranu územia.

11. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

11.1. DOPRAVA

Lokalita ÚB-2 Pri ramene

Návrh dopravného riešenia lokality ÚB-2 Pri ramene vychádza zo zámeru vytvorenia stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu v stredovej časti obce. Táto časť obce bola určená pre bytovú výstavbu v územnom pláne obce, avšak bola v nesúlade s jestvujúcim majetkovoprávnym stavom. Pre zmeny a doplnky územného plánu sa riešenie v maximálnej možnej miere približuje k platnému parcelnému členeniu a majetkovoprávnemu stavu.

Vzhľadom k predpokladom vytvorenia novej obytnej zóny, je navrhnutá osová komunikácia v smere k centru obce navrhnutá vo funkčnej triede C3 - obslužná komunikácia v kategórii MO 6,5/30 (ponechaná je funkcia z pôvodného územného plánu, avšak polohovo je táto komunikácia prispôsobená jestvujúcej parcelizácii územia).

Ostatné komunikácie sú navrhované vo funkčnej triede – D1- obytná zóna (ukľudnená komunikácia) o šírke 7 m.

Lokalita ÚB-7 Pri Hlinci

V lokalite je dopravná obsluha zabezpečená prostredníctvom miestnej komunikácie (do Karlovho majera).

11.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Riešenie vodného hospodárstva vychádza zo schváleného Územného plánu obce Suchohrad a reaguje na čiastkové zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

Zásobovanie pitnou vodou

Lokalita ÚB-2 Pri ramene

V tejto lokalite došlo k preriešeniu priestorového usporiadania pri zachovaní rozsahu zástavby v území. Hustota osídlenia sa nezmenila, takže oproti schválenému územnému plánu obce nedochádza k navýšeniu potreby vody.

Lokalita ÚB-7 Pri Hlinci

V lokalite sa navrhuje rozvoj obytnej funkcie v rozsahu 7 rodinných domov.

Navýšenie nárokov na kapacitu pitnej vody je nasledovné:

Navýšenie potreby pitnej vody:

- denné : 21 obyvateľov x 135 l/osobu = 2 835 l/deň
- max. denné : 2,835 m³/deň x 2 = 5,67 m³/deň

Odkanalizovanie

Obec Suchohrad nemá v súčasnosti vybudovanú žiadnu kanalizáciu. Splaškové vody z jednotlivých objektov sú zachytávané v žumpách, alebo v iných nádržiach, často nevyhovujúcich, s priesakmi do povrchového toku, alebo do podzemných vôd. Súčasné odvádzanie dažďových vôd v obci je úplne nedostačujúce. Vody z komunikácií voľne odtekajú do priekop okolo ciest, alebo do okolitej zelene. Dažďové vody zo striech odtekajú voľne na terén, v menšej miere sú zachytávané na polievanie, alebo sú odvádzané do vsakovacích jám.

Odvádzanie odpadových vôd je riešené ako prísne delená sústava. Pre výhľadové obdobie do roku 2020 sa uvažuje s vybudovaním len splaškovej kanalizácie. S budovaním dažďovej kanalizácie sa v tomto období neuvažuje.

V príprave je odvádzanie splaškových odpadových vôd z obce Suchohrad do ČOV Záhorská Ves. Navyše odvádzanie splaškových odpadových vôd z obce Suchohrad do ČOV Záhorská Ves je aj v súlade so záverečnou správou „Zásady tvorby prirodzených aglomerácií pre odkanalizovania a čistenie komunálnych odpadových vôd v SR“, ktorú vypracoval VÚVH Bratislava v roku 2002.

Množstvo odpadových vôd (pre výhľadový rok 2020)

- denné = 126,3 m³
- sekundové = 10,88 l/s
- ročné = 47 633 m³

Kapacita ČOV (pre výhľadové rok 2020)

- počet pripojených ekvivalentných obyvateľov :	=	900
- množstvo odpadových vôd - denné	=	126,3 m ³
- max. hodinová	=	19,58 m ³ /h

11.3. ENERGETIKA

Zásobovanie elektrickou energiou

Lokalita ÚB-2 Pri ramene

V tejto lokalite došlo k preriešeniu priestorového usporiadania pri zachovaní rozsahu zástavby v území. Hustota osídlenia sa nezmenila, takže oproti schválenému územnému plánu obce nedochádza k navýšeniu potreby elektrickej energie.

Lokalita ÚB-7 Pri Hlinci

V lokalite sa navrhuje rozvoj obytnej funkcie v rozsahu 7 rodinných domov. Navýšenie nárokov na potrebu elektrickej energie predpokladá zvýšenie skutočného príkonu P_s len minimálne, čím sa neprekročí celkový inštalovaný výkon v obci.

Verejné osvetlenie

Lokalita ÚB-2 Pri ramene

V tejto lokalite došlo k preriešeniu priestorového usporiadania pri zachovaní rozsahu zástavby v území. Spôsob verejného osvetlenia zostáva nezmenený.

Lokalita ÚB-7 Pri Hlinci

V lokalite sa navrhuje rozvoj obytnej funkcie v rozsahu 7 rodinných domov. Verejné osvetlenie bude v lokalite v súčasnom rozsahu.

Zásobovanie zemným plynom

Lokalita ÚB-2 Pri ramene

V tejto lokalite došlo k preriešeniu priestorového usporiadania pri zachovaní rozsahu zástavby v území. Spôsob zásobovania zemným plynom zostáva nezmenený.

Lokalita ÚB-7 Pri Hlinci

V lokalite sa navrhuje rozvoj obytnej funkcie v rozsahu 7 rodinných domov.

Navýšenie nárokov na zemný plyn je nasledovné:

- ročné : 7 RD x 4000 m³ = 28 000 m³/rok l/deň

11.4. TELEKOMUNIKÁCIE

Lokalita ÚB-2 Pri ramene

V tejto lokalite došlo k preriešeniu priestorového usporiadania pri zachovaní rozsahu zástavby v území. Telekomunikačné rozvody zostávajú nezmenené.

Lokalita ÚB-7 Pri Hlinci

V lokalite sa navrhuje rozvoj obytnej funkcie v rozsahu 7 rodinných domov. Telekomunikačné rozvody budú v lokalite v súčasnom rozsahu.

11.5. MIESTNY ROZHLAS

Lokalita ÚB-2 Pri ramene

V tejto lokalite došlo k preriešeniu priestorového usporiadania pri zachovaní rozsahu zástavby v území. Rozvody miestneho rozhlasu zostávajú nezmenené.

Lokalita ÚB-7 Pri Hlinci

V lokalite sa navrhuje rozvoj obytnej funkcie v rozsahu 7 rodinných domov. Rozvody miestneho rozhlasu zostávajú nezmenené.

12. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LPF PRE INÉ ÚČELY

12.1. Poľnohospodárska pôda

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

Podklady k vyhodnoteniu boli získané na Pozemkovom úrade v Malackách. Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území Suchohrad.

Návrh na zastavanie sa nachádza mimo zastavané územie obce. Poľnohospodárska pôda je obrábaná ako orná pôda. Na plochách poľnohospodárskej pôdy nie sú vybudované závlahy ani odvodnenia.

Charakteristika pôdných jednotiek:

0159001 – regozeme arenické (piesočnaté) na viatych pieskoch a rozplavených viatych pieskoch, ľahké

BPEJ – 0159001 patrí do siedmej skupiny podľa kvality pôdy.

Lokalita navrhovaná na záber poľnohospodárskej pôdy je zakreslená v situácii a rozpracovaná v tabuľke.

Plocha navrhovaná na záber	0,30 ha
Plocha mimo zastavané územie	0,30 ha
Záber PP celkom	0,30 ha
Záber PP mimo zastavané územie	0,30 ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	0,00 ha

12.2. Lesný pôdny fond

Lesný pôdny fond sa na iné využitie nenavrhuje.

13. NÁVRH NA ZMENU HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Pre zmeny a doplnky ÚPN-O Suchohrad sa navrhuje upraviť hranicu zastavaného územia obce o priestor UB-7 Pri Hlinci s funkciou bývania vo východnej časti obce.

14. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

Zmeny a doplnky ÚPN-O prinášajú zrealnenie urbanistickej koncepcie rozvoja lokality UB-2 Pri ramene a umožnenie rozvoja obytnej funkcie v nadväznosti na existujúcu zástavbu vo východnej časti obce.

Z územnotechnického hľadiska Zmeny a doplnky vychádzajú zo súčasného stavu dopravnej a technickej infraštruktúry, ktorá v zásade zostáva bez zmeny.

15. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O

Návrh záväznej časti ZaD ÚPN-O Suchohrad tvorí samostatnú prílohu (VZN obce, ktorým sa mení a dopĺňa VZN obce č. 4/2005 zo dňa 16.3.2005 o záväzných častiach ÚPN-O Suchohrad)