

Riešiteľský kolektív :

Urbanizmus, architektúra

Ing. arch. Otto Novitzky
Ing. arch. Milan Vanek

Spolupráca:

Ing. Mária Fašungová

Technická infraštruktúra:

p. Viktória Kusá
Ing. Darina Antalová
Ing. Peter Musil

Ekológia, zeleň:

Ing. Katarína Staníková

Doprava:

Ing. Dr. Milan Skýva

A.	Urbanistická koncepcia ÚPN obce	3
B.	Vymedzenie zastavaného územia obce	3
C.	Regulatívy urbanistického riešenia	4
1.	Rozvoj katastrálneho územia obce	4
2.	Rozvoj územia obce	4
3.	Zachovanie kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	6
4.	Tvorba krajiny a ekologická hodnota územia	6
5.	Rozvoj bývania	10
6.	Rozvoj občianskej vybavenosti	14
-	Školstvo a výchova	14
-	Kultúra	15
-	Telesná výchova a šport	16
-	Rekreácia a turizmus	17
-	Zdravotníctvo	17
-	Obchod	18
-	Verejná správa a administratíva	19
-	Sociálna starostlivosť	19
7.	Základné regulatívy pre nadväzné urbanisticko – architektonické riešenia jednotlivých súborov a stavieb občianskej vybavenosti	19
8.	Regulatívy pre rozvoj výroby	20
9.	Rozvoj dopravnej vybavenosti	21
10.	Rozvoj technickej vybavenosti	22
11.	Starostlivosť o životné prostredie	25
12.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	26
13.	Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy a záberov lesnej pôdy pre rozvojové funkcie obce	27
D.	Regulatívy pre nadväzné urbanisticko- architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb	27
E.	Zoznam verejnoprospešných stavieb	28
1.	Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov	28
2.	Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce	28
F.	Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko-architektonických, inžinierskych a krajinno-sadovníckych materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia.	28
1.	Riešenie jednotlivých rozvojových funkčných zón a stavieb ÚPN obce	29
2.	Návrh prípravy ďalších materiálov bez určenia časovej priority – podľa potreby prípravy a realizáciu	30
3.	Legislatívne opatrenia	30

A. Urbanistická koncepcia ÚPN obce

Urbanistická koncepcia rozvoja obce je riešená k návrhovému roku 2020. Riešenie je v súlade s podmienkami zákona č.237/2000 Z.z., spracovaný v jednom základnom variante návrhu rozvoja ťažiskových funkcií s námetmi územnej rezervy vybraných funkcií aj pre ďalšie výhľadové obdobie. Územný rozvoj obce je riešený intezifikáciou jej súčasnej zástavby a postupným etapovitým rozširovaním zastavaného územia obce. Rozvoj obce je v súlade so sledovaným urbanisticko-demografickým a socio-ekonomickým rozvojom aglomerácie mesta Bratislava, no zachováva sa typický urbánny charakter a kompozícia vidieckeho sídla v poľnohospodárskom krajinnom prostredí roviny Záhorskej nížiny s rozmanitými borskými a lužnými lesmi.

Základ koncepčného urbanistického riešenia tvoria zásady:

- prevádzkové posilnenie centra obce dostavbou priestorov polyfunkčnej občianskej vybavenosti,
- návrh nových súborov bývania v prelukách a po obvode súčasnej zástavby obce s ťažiskovou formou individuálnej rodinnej zástavby a príslušnou základnou občianskou vybavenosťou
- návrh ponukových plôch pre rozvoj miestnej komunálnej výroby a služieb
- návrh rozvoja výrobnéj a skladovacej zóny na juhozápadnej strane obce
- riešenie ponukovej vybavenosti pre turizmus, rekreáciu, šport v rámci funkčnosti obce ako atraktívneho prímestskeho územia mesta Bratislava
- návrh rozvoja športovo-rekreačného vybavenia obce
- návrh dopravného režimu skľudnenia dopravy v celom priebehu štátnej cesty cez zastavané územie obce a tvorby nového cestného obchvatu štátnej cesty v severovýchodnej polohe mimo rozvojovej zástavby obce
- návrh agroturistiky v lokalite Dúbrava
- návrh športu, turistiky a bývania v lokalite Nandin dvor
- návrh postupného kompletovania technickej infraštruktúry
- opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a v jej katastrálnom území

B. Vymedzenie zastavaného územia obce

Súčasné zastavané územie :

Doterajšiu hranicu zastavaného územia obce (hranicu intravilánu obce) definoval územný plán vypracovaný v r. 1982 (Stavoprojekt Trnava, ateliér 07 Piešťany, Royova ul. č. 9). Vymedzenie hranice pôvodnej hranice je zrejmé z výkresu č. 3. Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

Návrh územia na zástavbu:

Dôvodom požiadavky začlenenia nových plôch do zastavaného územia obce je skutočnosť, že doteraz zastavané územie obec je z troch strán z hľadiska rozšírenia eliminované krajinnými prvkami (ochrannou hrádzou rieky Morava, samotnou riekou Morava, areálom bývalého PD, vodným tokom a inundačným územím Rudavky). V rámci návrhu doporučujeme pre možnosť rozvoja všetkých funkcií v obci začleniť do zastavaného územia nasledujúce nové plochy:

na severnom okraji obce plochy označené ako B2 a RB2

- pri západnej strane Továrenskej ul. začleniť plochu RB1, ďalej je na severozápad vedená hranica v pôvodnej trase popri železničnej trati
- navrhujeme začleniť do územia plochu za športovým štadiónom až po líniu plynárenského zariadenia – retranslačnej stanice plynu. Toto zariadenie bude súčasťou zastavaného územia obce
- ďalej pokračuje hranica popri ochrannej hrádzi smerom na juhovýchod
- návrh začleňuje do intravilánu aj plochu lodenice, potom pokračuje hranica popri hrádzi v pôvodnej trase až po územie pri ČOV

- do zastavaného územia obce je začlenená aj plocha RV, plocha budúceho priemyselného parku až po zariadenie Alasu Slovakia, kde sa hranica vracia východným smerom späť ku komunikácii III/00239
- popri komunikácii III/00239 severozápadným smerom hranica prichádza ku bývalému areálu PD
- popod športovo rekreačný areál na Nivkách a Klinoch Š6 hranica sa severovýchodným smerom dostáva na východný okraj bývalého PD
- na východnej strane obce je v rámci jej rozvoja pričlenená nová plocha do zastavaného územia. Nové lokality sú nasledovné Š5, B12, RB3, RB4,
- hranica ďalej pokračuje popri navrhovanom cestnom obchvate severným smerom až po železničnú trať
- ďalej popri železnici smeruje hranica na západ po Záhradnú ul., kde sa smerom na sever stáča a popri vodnom rigole ide až ku toku Rudavka
- do zastavanej časti navrhujeme začleniť aj územie Nandin dvor lokalita B 16

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.

C. Regulatívy urbanistického riešenia ÚPN obce

1. Rozvoj katastrálneho územia obce

V priebehu spracovania návrhu územného plánu ani v závere prác v štádiu jeho ukončenia a prerokovania, nebola evidovaná žiadna požiadavka na potrebu riešenia zmeny pôvodnej hranice katastrálneho územia obce. Obec Vysoká pri Morave je podľa záväzného územnoplánovacieho dokumentu – Územný plán VÚC Bratislavský kraj riešená ako okrajová súčasť rozvojovej osi regionálneho významu s vidieckymi sídlami v smere Zohor-Láb-Plavecký Štvrtok-Malacky.

Územným plánom sú stanovené nasledovné rozvojové urbanistické zásady:

- Hranica katastrálneho územia zostáva v súčasnej podobe bez zmeny.
- V záujme riešenia optimálnych vzťahov životného prostredia a dopravy v prevádzke obce a regionálnych podmienok cestnej dopravy je vo východnej polohe plánovaného územného rozvoja obce riešený cestný obchvat napojenia štátnej cesty III/00239 smerom na Záhorsú Ves.
- Samostatne urbanizovaná lokalita Nandin dvor je riešená s rozvojom funkcie športu, rekreácie a bývania.
- Samostatne urbanizovaná lokalita Dúbrava je riešená s funkciou agroturistiky, rekreácie a bývania bez nárokov na plošný nárast.
- S cieľom zvýšenia ponukových turisticko – rekreačných aktivít v regióne Záhorie a na území katastra obce je riešený rozvoj značkových peších turistických a cykloturistických chodníkov.
- Inžiniersku vybavenosť územia rozvíjať podľa vývoja potrieb obce a jednotlivých urbanizovaných lokalít
- Stanoviť regulatívy na skvalitnenie krajinného obrazu rovinného katastra v rámci Záhorskej nížiny
- Stanoviť prevádzkové podmienky zvýšenej ochrany prírodného prostredia CHKO Záhorie a konkretizovať riešenie skvalitnenia prevádzky a krajinného obrazu plánovaných nových chránených území

2. Rozvoj územia obce

Stanovené sú tieto zásady:

- Obec sa bude v navrhovanom období rozvíjať v kategórii vidieckeho sídla s hlavnými funkciami _ bývanie, výroba a rozvojovými doplnkovými funkciami agroturizmus, turizmus, rekreácia a šport.

- Na juhozápadnej strane obce je riešený územný rozvoj výrobnno-skladovacieho charakteru v rozsahu vypracovanej štúdie. Potenciál charakteru ľahkej výroby je navrhované zintenzívniť výstavbou v priestoroch pôvodného hospodárskeho dvora pôľnohospodárskeho družstva.
- V samostatnej lokalite Dúbrava navrhujeme vybudovanie agroturistického centra a rekreácie s bývaním bez nárokov na zvýšenie plošnej rozlohy lokality.
- V lokalite Nivky a Klíny je navrhované športovorelaxačné centrum s možnosťou ubytovania, jazdy na koni, golfovým ihriskom
- V lokalite Nandin sa predpokladá vybudovanie športovo rekreačného areálu v časti územia doplneného bývaním cca 55 rodinných domov.

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

- priebežného skvalitňovania súčasného bytového fondu s príslušnými regulatívmi pre uličnú zástavbu,
- dostavby voľných parciel v rámci súčasnej uličnej zástavby,
- využitie časti plôch záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania,
- riešenia nových lokalít po obvode zástavby sídla v kombinácií súborov bytových domov v zelení a rodinných domčekov so záhradami v kompozičnej forme tvorby záhradného mestečka.

Rozvoj funkcie počíta s výstavbou cca 410 nových bytov, z toho cca 470 v rodinných domoch pre cca 1100 nových obyvateľov budúceho satelitného záhradného mestečka s celkovým počtom cca 3000 obyvateľov.

V rámci sledovanej urbanistickej koncepcie ďalšieho rozvoja sídla je vo forme územnej rezervy pre ďalšie výhľadové obdobie po návrhovom roku 2016 v ÚPN vyjadrená plocha RB1 – RB4.

b. Funkcia občianskej vybavenosti je v návrhu zameraná na dotvorenie jej súčasnej štruktúry o vybavenie, ktoré je očakávané pri plánovanom rozvoji sídla na veľkostnú kategóriu satelitného mestečka v aglomerácií hlavného mesta Bratislavy.

Vybavenosť je urbanisticky riešená v štruktúre sídla :

- návrhom sústredenej vybavenosti vo forme dostavby centra obce
- výstavbou vybavenosti v rámci novo navrhovaných súboru bývania
- kompletovaním základnej obchodnej siete v rozložení okruhov optimálnej pešej dostupnosti súčasných a navrhovaných nových súborov bývania,
- dostavbou školského areálu na príslušnú rozvojovú kapacitu,
- návrhom dostavby vybavenia v súčasnom športovo areáli a riešením rozvoja ďalších športovo-rekreačných aktivít

c. Funkcia turizmu a rekreácie je ako sledovaný rozvojový program terciálneho výrobného sektoru v ÚPN obce riešená :

- návrhom atraktívnych ponukových aktivít vidieckeho turizmu, rekreácie a športu v kombinácií s občianskou vybavenosťou v rámci sídla pre zvýšenie jeho návštevnosti v celoročnom režime,

d. Funkcia priemyselnej výroby je v ÚPN riešená :

- zachovaním súčasných prevádzkovaných výrobnno-skladových areálov s regulatívmi skvalitnenia ich prevádzky v rámci urbanistickej štruktúry sídla,
- využitím pôvodného hospodárskeho areálu poľnohospodárskeho podniku aj na funkcie miestnej priemyselnej a skladovej výroby,

- návrhom nového prevádzkového súboru v juhozápadnej časti sídla

e. Funkcia poľnohospodárskej výroby :

S rozšírením intenzívnej výroby sa neuvažuje. Doporučuje sa prejsť aj ku tradičným formám poľnohospodárstva – ovocinárstvo, vinohradníctvo.

V územnom pláne sú konkrétne urbanisticky riešené a stanovené nasledovné koncepčné regulatívy :

- funkčné a hmotové kompozičné dopracovanie občianskej vybavenosti centra sídla dostavbou Námestia Oslobodenia
- dostavba vybavenosti v súčasnom športovom areáli a s rozvojom ďalších aktivít v severozápadnej polohe zástavby,
- návrh tvorby nových súborov bývania :
 - formou dostavby voľných prelúk v súčasnej uličnej zástavbe obce,
 - na disponibilných voľných plochách po obvode súčasnej zástavby sídla s návrhom variabilných foriem rodinného bývania v záhradách,
- ponukové plochy pre výrobnú zónu v optimálnej priamej prevádzkovej väzbe na sídlo v južnej časti katastrálneho územia
- súbor námetov na riešenie ponukovej vybavenosti pre miestny vidiecky turizmus a rekreáciu v rámci sledovanej funkčnosti obce ako návštevnícky atraktívneho sídla v aglomerácii hlavného mesta Bratislava,
- nové cestné riešenie prístupu cestou III/00239 obchvatom vo východnej polohe sídla .
- riešenie križovatiek sídla s výhľadom zvýšenia dopravnej záťaže a cieľom skľudniť automobilovú dopravu na priebežnej štátnej ceste III/00239,
- opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a jej katastrálnom území.

3. Zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia

V územnom pláne je navrhnuté urbanisticko – architektonické skvalitnenie prostredia okolo všetkých objektov pamiatkového charakteru, tak aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce. Ťažiskom riešenia je centrálna časť obce s vytvorením nových peších priestorov, revitalizáciou zelene a drobnou architektúrou. Obdobne je navrhnutá renovácia samostatných objektov s pôvodnou architektúrou v zástavbe obce podľa samostatných regulatív. Súčasťou riešenia je aj zvýšenie kultúrnej hodnoty sídla tvorbou systému sídelnej zelene so zapojením súčasných plôch parčíkov a zelene v zastavanom území, riešenie ich revitalizácie a previazanie na krajinnú zeleň. V rámci katastra obce je riešené skvalitnenie prostredia okolo sakrálnych a pamätných objektov pri cestách vo voľnej krajine, ktoré významne dotvárajú kultúrno-historický a krajinný obraz Záhoria. Postupom vypracovania podrobnejších študijných a projektových materiálov riešiť konkrétne návrhy prestavby priestorov okolo jednotlivých objektov, výtvarných diel a pamätníkov, s večerným osvetlením, výsadbami drevín, trávnikov s kvetinovými záhonmi, oddychovým posezením, s úpravou peších plôch dlažbami, atď..

Ako osobitný program rozvoja v zázemí obce riešiť úpravu a udržiavanie areálu pomníka padlých amerických letcov v II. svetovej vojne (spolu s obcou Zohor).

4. Tvorba krajiny a ekologická hodnota územia

V riešenom území sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územia CHKO Záhorie podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z. Na území CHKO platí druhý stupeň ochrany.

NPR Dolný les – národná prírodná rezervácia vyhlásená v roku 1981 na ploche 186,26ha, mäkký lužný les.

NPR Horný les – národná prírodná rezervácia vyhlásená v roku 1981 na ploche 543,02ha, tvrdý lužný les, vodné a močiarne živočíchy a rastliny. Na územiach NPR platí štvrtý a piaty stupeň ochrany. Ochranné pásmo je stanovené všeobecne záväznou vyhláškou.

Zoznam medzinárodne významných mokradí Ramsarskej konvencie – od roku 1993 sú do tohto zoznamu zaradené aj mokrade medzi riekou Moravou a hrádzou a časť za hrádzou tvorená lesnými a trávnyimi spoločenstvami.

Celé riešené územie patrí medzi chránené vtáčie územia.

Navrhované chránené územia európskeho významu sú:

SKUEV 0313 Devínske jazero s 2. a 5. stupňom ochrany – súčasť NPR Dolný les, výmera 1307,83ha (časť z toho je v riešenom území)

SKUEV 0317 Rozporec 2. stupeň ochrany, výmera 81,93ha

SKUEV 0168 Horný les 2. , 4. a 5. stupeň ochrany – súčasť NPR Horný les, výmera 635,18ha

Hranice chránených území sú zakreslené vo výkrese Ochrana prírody a tvorba krajiny.

Žiadne nové územia na ochranu nenavrhujeme.

Lesy hospodárske, ktoré sa nachádzajú v chránených územiach alebo na plochách navrhovaných biocentier navrhujeme prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia.

Návrh prvkov MÚSES

Priemet RÚSES okresu Bratislava - vidiek

nadregionálne biocentrum Dolnomoravská niva nBC1

nadregionálny biokoridor rieky Moravy tvorí hranicu riešeného územia nBK I

nadregionálny biokoridor Dolnomoravská niva – Malacky Široké nBK III

regionálne biocentrum Šmolzie , Rozporec časť sa nachádza v riešenom území rBC7

regionálne biocentrum Lábske jazero – Mokry les rBC8 – za hranicou riešeného územia

regionálny biokoridor Morava – Malé Karpaty rBK XI- na hranici riešeného územia, časť Zohorský kanál

Prvky navrhované v RÚSES sú zapracované do návrhov MÚSES.

Priemet RÚSES okresu Bratislava - vidiek do riešeného územia :

Nadregionálne biocentrum Dolnomoravská niva nBC1 väčšia časť biocentra sa nachádza v riešenom území, jadrom biocentra je NPR Horný les a NPR Dolný les.

Charakteristika : lužné lesy vrbovo topoľové a lužné lesy nížinné, vodné a močiarne živočíchy a rastliny.

Jadrá sú tvorené NPR, v rámci CHKO Záhorie, súčasť ramsarského územia. Lesy sú málo narušené s prirodzenou drevinovou skladbou, v pufráčnej zóne sa nachádzajú slatiniská a vlhké lúky.

Stresové faktory: blízkosť zastavaného územia obce, blízkosť skládky stavebného odpadu, znečistený vodný tok Moravy, časť zasahuje do dobývacieho priestoru podpovrchového (CHLÚ zemného plynu) a časť do dobývacieho priestoru ťažby štrkopieskov.

Návrh: V lesnej časti bez zásahu. Lúky kosiť, nepoužívať agrochemikálie. Lesné porasty zasahujúce do dobývacieho priestoru štrkopieskov vylúčiť z plôch ťažby. Nezasahovať do lesných porastov NPR bolo už dohodnuté s firmou Alas Slovakia. Ťažba štrkopieskov bude presmerovaná mimo hraníc NPR.

Nadregionálny biokoridor rieky Moravy nBK I tvorí hranicu riešeného územia. Spája nadregionálne biocentrum Dolnomoravská niva s ďalšími biocentrami pozdĺž Moravy. Tvoria ho lužné lesy vrbovo – topoľové, lužné lesy nížinné, slatiniská, vodný tok a mŕtve ramená.

Stresové faktory: blízkosť zastavaného územia obce, znečistený vodný tok.

Návrhy: V lesnej časti bez zásahu. Lúky kosiť, nepoužívať agrochemikálie.

Nadregionálny biokoridor Dolnomoravská niva – Malacky Široké nBK III - prepája biocentrum Dolnomoravská niva s biocentrom Šmolzie – Rozporec. V našom území sa nachádza iba malý úsek tvorený vodnými plochami, nelesnou drevinovou vegetáciou a plochami TTP.

Stresové faktory: blízkosť zastavaného územia obce, blízkosť skládky odpadu a areálu regulačnej stanice plynu, trasa VTL plynu, prechod cez komunikáciu.

Návrh: odstrániť dočasnú skládku stavebného odpadu, revitalizovať vodné plochy, posilniť plochy nelesnej drevinovej vegetácie.

Regionálne biocentrum Šmolzie, Rozporec časť sa nachádza v riešenom území rBC7, ďalšiu časť tvoria PR Šmolzie a Bogdalický vrch (obidve sú v k.ú. Suchohrad). Súčasť CHKO Záhorie.

Rozporec bol zaradený medzi územia európskeho významu.

Charakteristika: lužné lesy nížinné, vodná a vlhkomilná vegetácia, lúčne porasty, zaplavované lúky.

Stresové faktory: trasa produktovodu, orná pôda, ťažobné priestory, blízkosť rekreácie.

Návrh: lesy hospodárske prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia, vytvoriť pufrovaciu zónu medzi ornou pôdou a lesnými porastami zmenou ornej pôdy na TTP. Lúky pod Rozporcom kosieť, nepoužívať agrochemikálie, okolo štrkoviska vytvoriť plochy NDV alebo TTP.

Regionálny biokoridor Morava – Malé Karpaty rBK XI - na hranici riešeného územia, časť Zohorský kanál, tvorený vodným tokom s menšími plochami sprievodnej zelene. Prepája regionálne biocentrum Lábske jazero – Mokry les rBC8 s regionálnym biocentrom Rozporec – Šmolzie.

Stresové faktory: nedostatok brehových porastov, prechod cez ornú pôdu.

Návrh: vytvoriť pásy nelesnej drevinovej vegetácie a plochy trávnych porastov.

Návrh prvkov MÚSES

Miestne biocentrum Dúbravské pole mBC1 – je tvorené lesnými porastami, plochami TTP a vodnými plochami vzniknutými po ťažbe štrku. Nachádza sa medzi biocentrami nBC1 a rBC7, ktoré prepája.

Stresové faktory: blízkosť ornej pôdy, komunikácie.

Návrh: Vytvoriť okolo štrkovísk plochy NDV a plochy trávnych porastov, do lesných porastov zabrániť prenikaniu agátu bieleho.

Miestne biocentrum Pieskovňa mBC2 – je tvorené lesnými porastami, plochami TTP a vodnými plochami vzniknutými po ťažbe štrku. Nachádza sa medzi biocentrami rBC7 a rBC8. S regionálnym biocentrom rBC7 je prepojený miestnym biokoridorom.

Stresové faktory: blízkosť ornej pôdy, železnice.

Návrh: Vytvoriť okolo štrkovísk plochy NDV a plochy trávnych porastov, do lesných porastov zabrániť prenikaniu agátu bieleho.

Miestny biokoridor Vysočiansky kanál mBK1 je tvorený vodným tokom.

Stresové faktory: prechod cez zastavané územie obce, blízkosť areálu družstva, chýbajúca brehová vegetácia, prechod cez ornú pôdu, prechod cez železniciu a komunikáciu.

Návrhy: vytvoriť pásy brehových porastov

Miestny biokoridor Rozporec - Pieskovňa mBK2 je tvorený plochami TTP a TTP podmáčanými, plochami nelesnej drevinovej vegetácie. Prepája 2 biocentra.

Stresové faktory: blízkosť železnice.

Návrhy: doplniť plochy nelesnej drevinovej vegetácie.

Interakčné prvky plošné – posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov. Sú tvorené plochami lesných porastov, plochami nelesnej drevinovej vegetácie, vodnými plochami, plochami TTP a plochami verejnej zelene v obci.

Interakčné prvky líniové sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.

Navrhované plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV – bude to zeleň na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory. Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať s oddeleniami Štátnej ochrany prírody. Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržovať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území sú:

slatiniská

lužné lesy vrbovo-topoľové

lužné lesy nížinné

dubovo-hrabové lesy panónske

Tieto lesné rastlinné spoločenstvá by sa v daných podmienkach v riešenom území vyvinuli ako stabilný autoregulačný systém bez zásahu človeka.

Líniová zeleň pôdoochranná – navrhujeme ju hlavne na plochách ornej pôdy nad 100ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej veternou eróziou. Sú to pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie. Táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a tokov. Pri výsadbe dodržiavať drevinové zloženie podobné potenciálnej prirodzenej vegetácii.

Regulatívy ekostabilizačných opatrení

Zvýšenie stability územia navrhujeme na plochách priemyselných a skladových areálov, kde sú veľké plochy bez zelene. Navrhujeme vytvoriť plochy na ozelenenie a vysadiť pásy izolačnej zelene okolo areálov.

Eliminácia stresových faktorov – navrhujeme na ploche firmy Alas Slovakia, kde sa upravujú a nakladajú vyťažené štrkopiesky. Prevádzka je hlučná a prašná. Od hlavne komunikácie III/00239 je potrebné vytvoriť pás izolačnej zelene.

Likvidácia skládky – odstránenie dočasnej skládky stavebného odpadu na severozápadnom okraji obce.

Zmena kultúry na TTP – navrhujeme zmeniť kultúru ornej pôdy na trvalé trávne porasty v pufrovacích zónach navrhovaných biocentier.

Vylúčiť agrochemikálie – navrhujeme na plochách ornej pôdy v tesnej blízkosti NPR Horný les.

Ekostabilizačné opatrenia lužných lesov:

obnoviť pôvodné drevinové zloženie

vytvoriť fragmenty génových základní

pri obnove dodržať rámcové smernice LHP pre tvrdé lužné lesy s týmto zastúpením: dub 40-50%, jaseň 25-35%, topoľ domáci, brest, hrab, lipa, osika vřba 15-25%

pre mäkký lužný les: pôvodné druhy topoľov, osika, vřba 100%

výchovné ťažby realizovať prevažne negatívnym výberom

pri obnove neuvolňovať veľké plochy

Ďalšie organizačné rozvojové regulatívy:

- Riešiť vypracovanie materiálov Register obnovenej evidencie pôdy (ROEP) a Projektu pozemkových úprav

- Riešiť postupné odstraňovanie stožiarových transformovní, stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a telekomunikácií v území a na obvode zástavby obce,
- V krajinne cenných priestoroch riešiť kabelizáciu rozvodov elektrickej energie a telekomunikácií,
- Riešiť výsadby skupinových stromových drevín pozdĺž potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine, 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, tento systém bude plniť aj funkciu izolačnú, udržania vlhkosti pôdy, ochrany pred veternou eróziou pôdy v krajine a stanovište zvere ; realizácia bude zabezpečená v spolupráci s prevádzkovateľmi tokov a pôdy.

Pri realizácii územného rozvoja k.ú. obce je potrebné venovať osobitnú pozornosť detailnému riešeniu krajinného obrazu na navrhovaných trasách pešej a cyklistickej turistiky.

C.5. Regulatívy pre rozvoj bývania

Funkcia bývania

Je ťažiskovou funkciou prevádzky a rozvoja obce v navrhovanom období platnosti územného plánu. Základné ciele a návrh zásad spôsobu realizácie rozvojových zámerov v oblasti bývania:

- Územný plán vytvára podmienky pre rozvoj bývania obyvateľov v súčasnosti bývajúcich v obci, ako aj pre obyvateľov dosídľujúcich do obce.
- Pre obyvateľov obce ide predovšetkým o vytvorenie územných podmienok pre bytovú výstavbu, potrebu ktorej možno očakávať v súvislosti s tvorbou nových domácností a mladých rodín, ktoré budú mať ambície na vlastný byt resp. rodinný dom.
- Zároveň bolo potrebné uvažovať s prípadnými požiadavkami bývajúcich občanov na zmenu kvalitatívneho resp. veľkostného štandardu existujúcich bytov, ktoré môžu riešiť tak prestavbou jestvujúceho objektového fondu, ako aj formou novej výstavby.
- ÚPN rieši nové územia, ako ponuku pre výstavbu rodinných domov pre obyvateľov zo širšieho územia aglomerácie Bratislavy, ktorí majú podmienky a ambície bývať vo vidieckom prostredí satelitného zázemia mesta.
- V rámci predmetného územného plánu ide o lokality pre rozvoj bývania pre nárast cca 1 100 nových obyvateľov na výhľadový celkový počet 3 000 obyvateľov v roku 2020. To znamená vymedziť plochy pre výstavbu cca 410 domov a bytov.
- Ďalší rozvoj bývania v obci je navrhovaný kombinovanými formami rodinnej zástavby v existujúcich záhradách (vyplývajúcej s požiadaviek majiteľov týchto záhrad – občanov obce) a s tvorbou nových ucelených uličných celkov, ktoré sú charakteristické pre vidiecke sídlo.
- V rámci ÚPN je využitá súčasná disponibilita zástavby obce, predpokladá sa skvalitniť stavebno-technický stav pôvodných domov, prevádzku dvorných traktov pre bývanie, pre hospodársku činnosť a vývojovo aj pre rekreačný pobyt. V rámci tejto funkcie navrhujeme účinné regulatívne opatrenia na skvalitnenie uličných priestorov, dvorných traktov a záhrad v záujme zlepšenia architektonicko-stavebného a krajinnno-estetického vzhľadu obce.
- ÚPN využíva dosiaľ nezastavané plochy preluk súčasnej uličnej zástavby obce so zachovaním charakteristickej miestnej parcelácie pozemkov a architektonického výrazu pôvodných existujúcich objektov.

- ÚPN formou územnej rezervy vytvára podmienky pre rozvoj bývania aj v súčasných rozľahlých záhradách rodinnej zástavby nachádzajúcich sa v zastavanom území obce a v nových lokalitách v blízkosti zastavaného územia obce.

- Nové plochy na bývanie navrhujeme aj v okrajových polohách zástavby obce s prípadným potrebným rozšírením intravilánu v rozsahu pre výhľadový počet cca 410 bytov v nových rodinných a bytových domoch k návrhovému roku 2020 s nasledovnou orientačnou štruktúrou zástavby:

- individuálne rodinné domy - pozemky 600 — 1000 m²

- rodinné dvojdomy - pozemky 500 — 800 m²

- radové rodinné domy - do 300 m²

- predpoklad 1 rodinný dom - 1 byt

Pri priemernej obľožnosti 2,7 obyvateľa/byt v novej zástavbe, bude dosiahnutý nárast cca 1100 nových obyvateľov. Takto spolu so súčasným počtom 1 866 obyvateľov (údaj ku 31.12 2001) bude riešením ÚPN-O k návrhovému roku 2020 dosiahnutý stav cca 3 000 obyvateľov obce. Zabezpečiť tento cieľ je navrhované nasledovne:

- priebežným skvalitňovaním súčasného bytového fondu z vlastnej iniciatívy majiteľov domov a bytov, využitie rezerv, ktoré predstavuje neobývaný, resp. prechodne obývaný domový fond v pôvodnej zástavbe a vhodnou nadstavbou existujúcich bytových domov v súlade so stanovenými podmienkami v návrhu regulatív územného plánu.

Predstavuje cca 30 domov resp. bytov.

- dostavbou voľných preluk v rámci súčasnej uličnej zástavby na pozemkoch v zastavanom území obce podľa územného plánu.

Predstavuje cca 30 domov

- Využitie záhrad rodinnej zástavby na zahusťovanie.

Predstavuje cca 130 domov

- Výstavba v nových lokalitách územia obce, po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve v súlade so stanovenými regulatívami.

Predstavuje cca 220 domov

Jedná sa o nasledovné lokality:

B1 - Továrenská ul. severozápad
S navrhovanou zástavbou rodinných domov cca 10

B2 - Továrenská ul. severovýchod
S navrhovanou zástavbou rodinných domov cca 35

B3 - Záhrady medzi Športovou a Družstevnou ul.
S navrhovanou zástavbou rodinných domov cca 30

B4 - Nová materská škola
S navrhovanou zástavbou rodinných domov cca 6

B5 - Záhrady medzi Hlavnou a Robotníckou ul.
S navrhovanou zástavbou rodinných domov cca 45

B6 - Záhrady medzi Robotníckou a Novou ul. I.
S navrhovanou zástavbou rodinných domov cca 22

B7	-	Záhrady medzi Robotníckou a Novou ul. II. S navrhovanou zástavbou rodinných domov	cca 25
B8	-	Záhrady medzi Robotníckou a Novou ul. III. S navrhovanou zástavbou rodinných domov	cca 20
B9	-	Severný okraj bývalého družstva S navrhovanou zástavbou rodinných domov	cca 35
B10	-	Hraničiarska ul. – sever S navrhovanou zástavbou s prevahou rodinných domov Na východnej strane bývalého areálu polície budú vybudované nízkopodlažné bytové domy s počtom bytov	cca 15 cca 14
B11	-	Hraničiarska ul. – juh S navrhovanou zástavbou rodinných domov	cca 30
B12	-	Na Válku S navrhovanou zástavbou rodinných domov	cca 53
B13	-	Hlavná ul. – juh S navrhovanou zástavbou rodinných domov	cca 20
B14	-	Pri cestnom obchvate na východnej strane obce S navrhovanou zástavbou rodinných domov S navrhovanou zástavbou bytových domov	cca 15 cca 30
B15	-	Hlavná ul. – sever navrhovanou zástavbou rodinných domov	cca 10
		Návrh rozvoja bývania v intraviláne obce celkom:	cca 410 b.j.
		V rodinných domoch	cca 380
		V bytových domoch	cca 30

V jednej samostatnej lokalite, ktorá sa v súčasnosti nachádza mimo zastavaného územia obce sa navrhuje nasledovné bývanie :

B16	-	Nandin dvor S navrhovanou zástavbou rodinných domov	cca 55
-----	---	--	--------

Základné urbanisticko – architektonické regulatívy

Prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry musí akceptovať a zachovávať pôvodný charakter parcelácie, čelnej uličnej fasády a charakteristických prvkov architektúry.

Základné zastavovacie regulatívy:

Plošné regulatívy:

- pozemky pre individuálne rodinné domy – priemer cca 600 až 1000 m²
- pozemky pre rodinné dvojdomy – priemer cca 500 až 800 m²
- pozemky pre radové rodinné domy – priemer cca 300 m²
- pozemky pre lokalitu Nandin dvor – priemer cca 1000 m²

Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu:

stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici:

- a, pri výstavbe v prelukách dodržať stavebnú čiaru zohľadňujúcu okolitú zástavbu
- b, nové lokality - stavebná čiara bude stanovená v rámci podrobnejšieho spracovania jednotlivých lokalít no doporučuje sa min 5,0 m od hranice oplotenia od komunikácie
- c, pri novonavrhovaných lokalitách je potrebné dodržať zásadu, že všetky nové objekty musia byť podľa možnosti v maximálne možnej miere napojené na základné rozvody technickej infraštruktúry t.j. voda, kanalizácia, plyn

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania pre plochy bývania v bytových domoch B 14

- dominantným funkčným využitím pozemkov je bývanie v bytových domoch
- prípustnou funkciou sú dopravné plochy a plochy technickej vybavenosti nevyhnutné pre obsluhu územia, zeleň
- neprípustnou funkciou je občianska vybavenosť, priemyselná a poľnohospodárska výroba, skladové hospodárstvo a plochy technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou
- max. podlažnosť objektov – 3 nadzemné podlažia
- koeficient maximálnej zastavanej plochy parcely objektom(K_z) – 0,30
- koeficient plochy zelene – min. 0,40
- stavebná čiara priama vo vzdialenosti min. 8,0 m od uličnej čiary
- architektonické regulatívy – zastrešenie sedlovými strechami, s valbou, manzardovými strechami
- umiestnenie zberných nádob na komunálny odpad a jeho zložky riešiť vybudovaním prístreškov na spevnenej ploche

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania pre plochy bývania v rodinných domoch lokalita B1 - B16 a rodinných domoch v prelukách

- dominantným funkčným využitím pozemkov je bývanie v rodinných domoch so sprievodným zariadením (garáž, drobné hospodárske objekty)
- prípustnou funkciou sú dopravné plochy a plochy technickej vybavenosti nevyhnutné pre obsluhu územia, zeleň, detské ihriská
- neprípustnou funkciou je občianska vybavenosť, priemyselná a poľnohospodárska výroba, skladové hospodárstvo a plochy technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou
- max. podlažnosť objektov – 2 nadzemné podlažia
- koeficient maximálnej zastavanej plochy parcely objektom(K_z) – 0,30
- koeficient plochy zelene – min. 0,40
- stavebná čiara min 5,0 m od oplotenia od ulice (pri vybraných objektoch – umiestnených na nárožných pozemkoch – odporúčaná stavebná čiara vo vzdialenosti min. 8 m od uličnej čiary)

Tvaroslovné prvky:

- Odporúčané
 - zachovanie a preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Záhoria
 - murivo s vonkajšou hladkou alebo štruktúrovanou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo
 - krytina pálená keramická farba červená
 - stabilné kvetináče na oknách balkónoch a terasách
- neodporúčané prvky – oblúkové vonkajšie dverné a okenné otvory
- neprípustné prvky – krytina na báze azbestocementu

- odstupové vzdialenosti samostatne stojacich garáží – min. 1 m od hranice pozemku. Ak na túto hranicu bude orientovaná aj garáž susednej parcely, je možné tieto garáže združiť, teda garáž umiestniť na hranicu parcely. Zo strany cestnej komunikácie je záväzný odstup garáže od oplotenia pozemku zo strany komunikácie min. 5,0 m. Garážovanie vozidiel riešiť jednotlivo pre RD na vlastnom pozemku min. 1 garáž.

Spôsoby oplotenia pozemkov:

V uličnej čiare zástavby odporúčane

- súvislé nepriehľadné časti oplotenia na základovom páse v maximálnej výške 60 cm nad terén s výnimkou ník pre odpadové nádoby, prípojkové skrine, umiestnenie poštových schránok a domových elektrovrátnikov. Zvyšok oplotenia bude riešený do výšky 1,5 m, z priehľadných materiálov resp. konštrukcií (pletivo, drevo, kovové prvky, zeleň), ktoré nebudú vnemovou prekážkou. Od ulice sa nepripúšťa oplotenie z liatych betónov, ocelových plechov a plastových prvkov.

Medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce

- prípustná výška oplotenia maximálne 2,0 m – odporúčané konštrukčné prvky – drevo, pletivo, živý plot strihaných drevín
- možnosť použitia nepriehľadných stien – len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetel'no-technických parametrov prevádzky susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
- neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt
- architektonické regulatívy - zastrešenie objektov sedlovými strechami, valbovými, manzardovými
- usporiadanie pozemkov v poradí od ulice – predzáhradka (reprezentačná časť), obytná časť (zastavané a spevnené plochy a úžitkové (zeleninová, ovocná alebo relaxačná záhrada)
- úprava reprezentačnej časti pozemkov – výsadba okrasných rastlín, trávnatá plocha, dlažba
- umiestnenie zberných nádob na komunálny odpad a jeho zložky riešiť vybudovaním spevnenej plochy na hraniciach pozemkov – obojstranne prístupná nika
- radenie garáží k stavbám, prípadne v objekte RD, v odôvodnených prípadoch mimo objektu RD
- pôdorysné formy jednotlivých objektov riešiť s ohľadom k svetovým stranám.

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania pre plochy bývania v rodinných domoch lokalita RB 1-4

Poznámka : Regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania podrobnejších materiálov, ktoré budú zabezpečované pre územné a stavebné konania.

C.6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

- dominantným funkčným využitím pozemkov je občianska vybavenosť
- prípustnou funkciou je bývanie (polyfunkčný objekt), dopravné plochy a plochy technickej vybavenosti nevyhnutné pre obsluhu územia, zeleň
- max. podlažnosť objektov – 3 nadzemné podlažia
- koeficient maximálnej zastavanej plochy parcely objektom(Kz) – 0,35
- koeficient minimálnej plochy zelene – 0,40
- zastrešenie možné aj plochou strechou

Školstvo a výchova

Navrhovaný nárast počtu obyvateľov obce k roku 2020 na cca 3000 občanov si bude vyžadovať aj nové žiacke miesta. Koncepčný princíp tvorby občianskej vybavenosti na úroveň

komfortného spoločenského života v obci si vyžaduje, aby všetci žiaci mali možnosť absolvovať základnú školu priamo v obci.

Celková vývojová potreba miest v Základnej škole je navrhnutá na základe urbanistického štandardu 110 žiakov/1000 obyvateľov, vývojovo bude znamenať potrebu umiestniť v zariadení 330 žiakov a zvýšiť počet tried o ďalších 4-5 na počet 13-14 tried.

Kapacitné riešenie počtu žiackych miest bude podľa overenia vo vývojovej demografickej štruktúre obyvateľstva zabezpečené formou dostavby pavilónu tried v rámci plošnej disponibilítareálu školy.

Školský areál doporučujeme doplniť o exteriérové ihriská – polyfunkčné ihrisko s umelým povrchom, tenisový kurt, volejbalové ihrisko

Návrh doporučuje vysadiť medzi školským areálom a novými objektmi bytovej výstavby pás izolačnej zeleň.

Zásadnú zmenu navrhujeme v hlavnom pešom prístupe detí a návštevníkov školy a to nasledovne. Vybudovanie lokality B5 z hľadiska dopravy umožní vytvoriť hlavný vstup do školského areálu z tejto dopravne kľudnej zóny. Toto riešenie eliminuje kritický dopravne kolízny bod na Hlavnej ul., kde sa doteraz nachádzal hlavný vstup do areálu školy. Tento pôvodný vstup bude pre verejnosť uzatvorený a opatrený izolačnou zeleňou.

V súlade s Národným programom rozvoja športu v SR je navrhnuté využitie športového vybavenia Základnej školy mimo výukový proces aj obyvateľstvom obce

Kultúra

Pre navrhované obdobie do roku 2020 je cieľom vytvárať podmienky pre aktivizáciu spoločenského života občanov rôznych vekových kategórií a záujmových skupín v obci, podporovanie obnovy a rozvíjania ľudových tradícií a ich prezentácia, ktorými tento region ovplyvna v značnej miere, rozvoja rôznych záujmových skupín.

K týmto cieľom je potrebné zabezpečiť prevádzkové skvalitnenie existujúcich a tvorbu nových zariadení pre kultúrno-spoločenskú činnosť.

V územnom pláne je navrhnuté:

- rozšíriť resp. premiestniť prevádzku Obcej knihnice. Ideálne by bolo jej umiestnenie v rámci budúceho centra na Nám. Oslobodenia.

- Kultúrny dom navrhujeme zrekonštruovať a ponechať ho výhradne na doterajšie aktivity

- V rámci nového centra obce vybudovať klubové priestory, menšiu spoločenskú sálu, priestory pre umiestnenie Obecného úradu so zasedačkou a reprezentačným salónikom obce, klubovňu pre obecné občianske združenia, klubovňu pre mládež s možnosťou hudobnej produkcie- diskotékou a herňou pre mládež, obecnú galériu s priestormi pre stálu expozíciu múzea histórie obce – obsahujúcu vývoj obce a jej osobností, remeslá, folklór, výtvarné umenie, informačné centrum turizmu s ubytovacou službou, inzertnou službou, klubové a spoločenské priestory pre seniorov.

- Z hľadiska športovej histórie obce je veľmi interesantná skutočnosť, že rodák z Vysokiej pri Morave Zoltán Halmaj, ktorý sa narodil v Hochštetne na majeri Dúbrava v roku 18.6.1881, sa v roku 1904 stal dvojnásobným olympijským víťazom v plávaní na 50 a 100 yardov voľným spôsobom. Stalo sa tak na III. OH v Saint Louis. Jeho športové začiatky súvisia s riekou Moravou, Rudavou a Centúzom. Tento historický fakt si vyžaduje aj dnešnú pozornosť a preto návrh doporučuje v obci situovať v rámci riešenia územného pamätnej tabule resp. pomník tohto slávneho rodáka. Navrhované miesto je pred kultúrnym domom. Podobne aj miestny rodák Ján Šimovič, ktorý sa narodil v Hochštetne 15.11.1887, sa v roku 1908 v Magdeburgu stal majstrom sveta v ťažkej váhe v zápasení. Tento rodák si tiež zaslúži dnešné uznanie preto návrh doporučuje inštalovanie pamätnej tabule alebo busty v novom centre obce.

Telesná výchova a šport

V návrhu územného plánu je riešený rozvoj aktivít telovýchovy a športu pre obyvateľstvo obce a tiež ako dôležitá komerčná ponuka pre turisticko – rekreačnú atraktivnosť návštevníkom obce. K tomu budú využívané aj zariadenia a ihriská jestvujúceho vybavenia.

Navrhnuté je nasledovné športovo rekreačné vybavenie:

- Š1 - dobudovanie súčasného športového štadiónu – prestavba a rozšírenie vybavenia tribúny, sedenie na tribúne, klubovňa futbalového klubu, šatne, hygienické vybavenie, večerné osvetlenie štadióna, občerstvenie pre divákov, kolkáreň, herňa pre squash
- Š2 - v priestore pôvodnej skládky odpadu na severozápadnom okraji obce oproti existujúcemu štadiónu navrhujeme rozšírenie športových plôch o tréningové futbalové ihrisko, tenisové dvorce, volejbalové ihrisko, U rampu pre skybord, pre kolískové korčule a pod.
- zámerom obce je doplnenie školského areálu Š4 o ihrisko s umelým trávnatým povrchom a o tenisové a volejbalové ihrisko
- v rámci riešenia novej lokality pre bývanie B12 navrhuje vybudovanie športovo rekreačného centra Š5 jednak pre obyvateľov obce ako aj pre komerčné ponukové vybavenie návštevníkom obce
- na južnom okraji obce je vymedzená plocha plocha na realizáciu športových aktivít, jedná sa o dobudovanie areálu Š6 a o plochy Š7 a Š8 určené pre vybudovanie golfových ihrísk (jedno ihrisko pre začiatníkov, jedno s európskymi profesionálnymi parametrami) s komplexnou vybavenosťou (Club house, cvičný green, cvičné odpalisko, banker, hotel a pod.). V lokalite Nivky a Klíny Š6 sa už v súčasnosti nachádzajú prevádzky jazdeckého športu. Návrh územného plánu doporučuje dobudovať započaté aktivity v zmysle vypracovanej štúdie t.j.:
 - dobudovanie ustajňovacích priestorov koniarne s obsluhou
 - dobudovanie priestorov ubytovania, občerstvenia, stravovania a sociálno-hygienického zázemia pre návštevníkov
 - dobudovanie jazdeckého klubu
 - dobudovanie plochy jazdeckej školy, parkúr s hľadiskom
 - vybudovanie trás pre jazdy vo voľnej krajine
- Obcou prechádza cyklistická trasa medzinárodného významu. Jedná sa medzinárodnú trasu, ktorá smeruje od hraníc Slovenskej republiky s Maďarskou republikou po telese Dunajskej hrádzky popri vodnom diele Gabčíkovo cez Bratislavu, Devín do Vysokej pri Morave až k hranici s českou republikou Kútoch - Lanžhot. Navrhujeme prepojenie tejto medzinárodnej trasy s vybudovaním miestneho systému cyklotrás v smere na Zohor, Láb, Jakubov. Hlavnú trasu doporučujeme vybaviť občerstvovacími zariadeniami a zariadeniami základnej hygieny. Konkrétne v intraviláne obce navrhujem dve miesta na lokalizovanie týchto zariadení. V dopravne kolíznom bode pri Hlavnej ul. návrh predpokladá realizáciu samostatnej lávky pre cyklistov situovanej pri existujúcej komunikácii zo strany rieky Morava.
- Návrh doporučuje využitie obrovského potenciálu vodných plôch nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce, jednak športovo – rekreačné využitie rieky Moravy, ktorá je medzinárodnou vodnou cestou. V centrálnej polohe na západnom okraji obce pri rieke návrh predpokladá vybudovanie komplexného športového areálu lodenice s hygienickým a technickým zázemím Š3 , v kontakte spolu s cyklotrasou bude zabezpečené základné občerstvenie. V inundačnom území rieky Morava bude umiestnené len prístavacie móló lodenice. Tok Rudavky bude prepojený s riekou Moravou kanálom tak, že sa vytvorí ostrov, ktorý bude spojený s ostatným územím lávkou ponad hrádzu. Hlavný objekt Lodénice je situovaný za hrádzou v intraviláne obce. Lodénica sa nachádza v priamej blízkosti rezervnej plochy pre občiansku vybavenosť v prípade jej realizácie sa Lodénica stane atraktívnym predpolím vstupu návštevníkov do centra obce zo strany od rieky Moravy.

V rámci rozvoja športových aktivít sa navrhuje využitie školských telovýchovných zariadení aj občanmi z obce mimo času školskej výučby.

Rekreácia a turizmus

Hlavným koncepčným cieľom je výrazné zvýšenie tejto funkcie:

- rozvojom nového ponukového vybavenia v rámci obce a jej bezprostredného zázemia
- rozvojom siete značkových peších turistických chodníkov a cykloturistických trás v krajine Záhorskej nížiny, ktoré budú prepájať jednotlivé obce s atraktívnymi miestami v rámci celého regiónu Záhoria.

Konkrétne je navrhnuté:

Podporovať tvorbu ponukového ubytovania v rámci zástavby obce v celkovej kapacite cca 150 lôžok formami:

a, ďalšie využívanie bytového fondu na rekreačné chalupy individuálnej rodinnej rekreácie

navrhovaná kapacita 25 chalúp x 4 lôžka	=	cca 100 lôžok
ubytovanie v súkromí rodinného bývania	=	cca 20 lôžok
tvorbou ponukových lôžok v rodinných penziónoch		cca 20 lôžok
ubytovanie v rámci agroturistiky		cca 20 lôžok

- V rámci nového centra má obec zámer situovať v jednom z jeho objektov regionálnu kanceláriu rozvoja turizmu, ktorej úlohou bude propagácia regiónu nielen v rámci SR, ale hlavne v blízkych regiónoch Rakúskej a Českej republiky. Táto iniciatíva vznikla na základe dohody viacerých starostov pohraničných miest.

- Primárnou atraktivitou katastra obce je prírodný potenciál vodných plôch a tokov - samotný tok rieky Morava doplnený sústavou kanálov, vznikajúca vodná plocha po realizácii ťažby štrkopieskov a pod. Vodné plochy návrh doporučuje pre využitie na rekreačný a športový rybolov, z toho dôvodu doporučuje zabezpečiť základné zariadenia potrebné pre jeho prevádzku, tieto činnosti by mal zastrešovať miestny Rybársky zväz. Toto zariadenie doporučujeme stavebne situovať v rámci výstavby budúcej lodenice. V priestoroch určených k tejto činnosti sa predpokladá so zabezpečením prevádzky predaja krátkodobého (jednodňový a pod.) rybolovu, predaja a požičiavania rybolovného náradia. Návrh predpokladá zriadenie rybolovných miest pri brehoch vodných plôch a tokov. Výber týchto miest prísne posudzovaný s ochranou prírody a krajiny. Miesta budú realizované aj s bezpečnou možnosťou prípravy ulovených rýb.

- V lokalite Dúbrava návrh doporučuje realizáciu zámer vybudovania centra agroturistiky spojeného s ubytovaním hostí, aktívnym odpočinkom, chovom koní a s amatérskym jazdeckom.

- Návrh doporučuje dobudovanie turisticko, športovo – rekreačného zariadenia v lokalite Nivky a Klíny podrobnejšie rozpracovať v rámci územnoplánovacej dokumentácie v stupni územného plánu zóny.

- Neoddeliteľnou súčasťou životného prostredia obce a jej katastra sú viaceré chránené krajinné oblasti a lokality, ktoré je potrebné vhodnou formou zahrnúť to systému turistických aktivít formou naučných chodníkov.

Zdravotníctvo

V súvislosti s návrhom rozvoja funkcie bývania, služieb a výroby je potrebné riešiť v obci aj príslušné vybavenie stálej primárnej zdravotnej starostlivosti. V súlade s princípom tvorby komfortného bývania a občianskej vybavenosti v obci je navrhnuté:

- zdravotné stredisko s tromi ambulanciami v zložení – všeobecný lekár, pediater a stomatológ riešiť v rámci komplexu nového centra na Nám. Oslobodenia.

V tomto komplexe bude situovaná aj lekáreň

Pri urbanistickom štandarde 1,2 lekárskeho miesta na 1000 obyvateľov je predpoklad, že pri počte cca 3000 stálych obyvateľov a rozdielnom odbornom zameraní budú lekári príslušne vyťažení.

Navrhovaná integrovaná skladba 3 odborných ambulancií v spoločnom prevádzkovom súbore je optimálnou základnou zdravotníckou vybavenosťou, ktorá komplexne zabezpečí primárnu zdravotnú starostlivosť pre túto veľkostnú kategóriu sídla.

Obchod

Maloobchodná sieť – komerčná vybavenosť

V súlade s urbanistickým cieľom zvýšenia spoločenskej a turistickej atraktivity centrálnej časti obce je navrhnuté výrazné skvalitnenie a rozšírenie siete obchodov a služieb v novobudovanom centre. V rámci realizácie jednotlivých územne väčších lokalít pre bývanie (B2,B12) sú v týchto lokalitách situované aj plochy pre objekty základnej občianskej vybavenosti, ktorých špecifikácia bude upresnená v rámci spracovania podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie.

Verejné stravovanie

Rozvoj ďalšieho vybavenia verejného stravovania bude určovať predovšetkým vývoj situácie na trhu. S ohľadom na plánovaný rozvoj obce a sledované zlepšenie ponuky pre turizmus a rekreačný pobyt sa ráta so skvalitnením vybavenia a hlavne ponuknutím atraktívnych stravovacích zariadení. V územnom pláne sa uvažuje so zachovaním všetkých súčasných verejných stravovacích zariadení a riešením nasledovného rozvoja vybavenosti:

v rámci cykloturistiky sú na cyklistickej trase navrhnuté dve zariadenia pre zabezpečenie základného občerstvenia. Občerstvovacie zariadenie pre cykloturistov bude vybudované aj v rámci objektu Lodenice. V rámci realizácie zámerov výstavby v lokalitách Nandin dvor a Dúbrava budú vybudované atraktívne reštauračné zariadenia.

Ubytovacie zariadenia

V duchu zámerov rozvoja obce a jej katastrálneho územia návrh obsahuje: v rámci riešenia nového centra obce vybudovať ubytovacie zariadenia s kapacitou cca 40 postelí s reštauráciou v lokalite Nandin dvor návrh doporučuje realizovať uvažované aktivity vybudovania ubytovacieho zariadenia hotelového typu s kompletným zázemím.

Služby

V rámci nového centra OV1 na Nám. Oslobodenia riešiť súbor prenajímateľných priestorov pre odporúčané služby: kaderníctvo, kozmetika, zberňa čistiarny šatstva a prádla, oprava el. techniky, krajčírstvo a oprava odevov

v rámci vytipovaných súborov zástavby riešiť zriadenie ďalších malých prevádzok služieb a remesiel s atraktívnym vybavením, ukážkovou výrobou a suvenírovým predajom

v rámci rozvoja športu je potrebné zabezpečiť služby požičiavania bicyklov, kolieskových korčulí, potrieb pre vodné a iné športy a rybárske potreby.

na základe vývoja dopravy v danom území je potrebné v rámci služieb motoristickej verejnosti situovanie novej Čerpacej stanice pohonných hmôt v lokalite OV2 priamo pri hlavnej komunikácii v okrajovej polohe plochy RV1 s tým, že pre nákladnú automobilovú dopravu bude pohyb smerom do obce obmedzený len na vjazd nákladnej dopravnej obsluhy a zásobovania

Čo sa týka zabezpečenia rozvoja cintorína s ohľadom na plánovaný nárast obyvateľstva v prvom rade návrh doporučuje komplexné vyhodnotenie jeho skutočného využitia a kapacít v súčasnosti. Nakoľko je rozšírenie existujúceho cintorína plošne aj priestorovo obmedzené jeho situovaním v obci a okolitej zástavbe, navrhujeme vymedziť v prípade potreby rezervnú plochu ROV2 pre možnosť jeho budúceho rozšírenia. Táto plocha sa nachádza na východnom okraji Poľnej ul. pri železničnom telese vo vzdialenosti cca 500 m od existujúceho cintorína. Plocha o výmere 18 100 m² je priamo dopravne prístupná z Poľnej resp. Hraničiarskej ul.

Verejná správa a administratíva

Ďalší rozvoj a rozšírenie štruktúry zariadení správy a riadenia obce budú podmienené nárastom počtu obyvateľov. Jedná sa najmä o zriadenie bankových služieb a ponuky administratívnych priestorov pre miestne podnikateľské subjekty a očakávané doplnkové firmy Priemyselného parku Záhorie. Návrh rieši nasledovné:

- v rámci riešenia nového centra obce umiestniť oficiálne priestory obecného úradu

tak isto premiestniť do tohto centra Poštový úrad

- v budúcnosti zriadiť Podnik služieb riadený Obecným úradom, ktorý bude zabezpečovať obchodnou formou rozvoj, prevádzku a údržbu zariadení v centre, turisticko-rekreačných aktivít v obci. Jeho administratívna prevádzka je navrhnutá v novom centre OV

- v rámci nového polyfunkčného centra vybavenosti má zámer obec vytvoriť ponuku kombinovaných malopriestorových jednotiek prenajímateľných kancelárskych priestorov pre podnikateľské subjekty – notár, advokát, komerčný právnik a pod.

Navrhovaná kapacita – cca 5 malometrážnych kancelárskych jednotiek s hygienickým vybavením predstavuje ponuku pre tvorbu cca 10 pracovných miest v komerčnej administratíve. Riešenie uvažuje, že toto vybavenie bude v správe Obecného podniku služieb.

Sociálna starostlivosť

V rámci starostlivosti o obyvateľov obce v dôchodkovom veku, resp. aj ako ponuka pre iných záujemcov tejto vekovej kategórie o bývanie je navrhované :

- vytvorenie Senior centra, ako ubytovacieho zariadenia penzionového charakteru s nájomnými malometrážnymi 1-2 miestnymi bytovými bunkami v bezbarierovej úprave, ktorý je v rámci návrhu lokalizovaný v areáli bývalej Polície

Navrhovaná kapacita je 10 -15 nájomných bytových jednotiek. V súbore je navrhované ďalšie vybavenie:

- kuchyňa s jedálňou pre spoločné stravovanie dôchodcov Senior centra prípadne aj pre starších občanov obce

- spoločenská miestnosť vybavená s mediálnou technikou, čajovňa, knižnica s čítárňou, exteriérové záhradné posedenie

- stála opatrovateľská služba

So zabezpečením sociálnych aktivít sa musí predpokladať aj v rámci riešenia objektov zóny nového centra na Nám. Oslobodenia, kde bude situovaná Klubová činnosť, priestory pre zabezpečenie spoločenských akcií pre dôchodcov a pod.

7. Základné regulatívy pre nadväznú urbanisticko – architektonické riešenia jednotlivých súborov a stavieb občianskej vybavenosti

- Výška zástavby nového polyfunkčného súboru občianskej vybavenosti obce

- maximálne 3 nadzemné podlažia, 1 podzemné podlažie kapacitná parkovacia garáž.

- Výška zástavby ďalších stavieb občianskej vybavenosti

- obchody, služby - 1 nadzemné podlažie

- kultúrne a spoločenské centrum - maximálne 3 nadzemné podlažia

Poznámka : Regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania podrobnejších materiálov, ktoré budú zabezpečované pre územné a stavebné konania.

C.8. Regulatívy pre rozvoj výroby

- dominantným funkčným využitím pozemkov je výroba a skladové hospodárstvo
- prípustnou funkciou sú dopravné plochy a plochy technickej vybavenosti nevyhnutné pre obsluhu územia, zeleň
- s ohľadom na špecifické danosti obce môže byť v jej katastrálnom území situovaná len ľahká výroba, ktorá nebude znečisťovať a znehodnocovať životné prostredie
- neprípustnou funkciou je bývanie a poľnohospodárska výroba
- max. podlažnosť – 2 nadzemné podlažia, max. výška objektu 9,0 m
- koeficient maximálnej zastavanej plochy parcely objektom(Kz) – 0,40
- koeficient minimálnej plochy zelene – 0,30
- zastrešenie možné aj plochou strechou
- parkovanie vozidiel riešiť na ploche určenej pre výrobu a skladovanie – počty parkovacích miest navrhnuť v zmysle príslušných STN a podľa druhu umiestnenia prevádzky

Poznámka:

Podrobnejšie regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie špecifikované v rámci spracovania materiálov, ktoré budú zabezpečované pre územné a stavebné konania.

Priemyselná výroba a skladové hospodárstvo

V rámci riešenia ÚPN sa v prvom rade navrhuje skvalitnenie prevádzky v areáloch súčasných výrobných skladovacích podnikov pôsobiacich v rámci zastavaného územia obce. S plošným rozširovaním existujúcich výrobných skladovacích lokalít Továrenská ul. a areál bývalého PD sa jednoznačne neuvažuje. Všetky nové aktivity budú situované a rozvíjané v priestore navrhovaného priemyselného parku.

Poľnohospodárska výroba

V ÚPN sú navrhnuté nasledovné koncepčné riešenia:

- Pri kvalitných bonitných triedach pôdy zabezpečiť väčšiu intenzifikáciu ich využitia pre rastlinnú výrobu s tým, že v blízkom zázemí obce táto výroba bude preorientovaná aj na pestovanie zeleniny a ovocinárstvo. Pre farmové resp. družstevné pestovanie tradičných produktov zeleniny a ovocinárstva zainteresovať aj súkromne hospodáriacich roľníkov a miestnych záhradkárov s vykupovaním produkcie. K tomu v rámci hospodárskeho dvora bývalého PD zriadiť technologické vybavenie na skladovanie, konzervovanie, resp. mraziarske spracovanie produkcie.
- Obec v spolupráci s viacerými miestnymi podnikateľskými subjektmi má v pláne v rámci využitia bioodpadov z rastlinnej výroby, chovu koní, mikoproduktov a pod. zriadiť komerčnú kompostáreň V2, ktorá bude umiestnená na východnom okraji katastrálneho územia pri komunikácii vedúcej do Zohora.

Výživa a ochrana rastlín

Územný plán koncepčne sleduje, aby chemizácia poľnohospodárskej výroby bola uplatnená len v úrovni zabezpečenia pozitívneho zvyšovania úrodnosti. Zvýšenú pozornosť si bude vyžadovať ochrana pôdy a plodín pred veľkoplošnými burinami, škodcami a chorobami. K tomu bude potrebné prijať konkrétny program komplexnej starostlivosti o poľnohospodársku a lesnú pôdu v regióne s využitím leteckej aplikácie ochrany.

Živočíšna výroba

Návrh územného plánu jednoznačne podporuje iniciatívy, ktoré sa týkajú chovu koní, predpokladá a umožňuje ich kapacitné rozšírenie. Predpokladá dobudovanie ustajňovacích zariadení v lokalite Nivky a Klíny a rozšírenie týchto zariadení v lokalite Nandin Dvor.

Lesné hospodárstvo

V riešenom území sú v minimálnej miere zastúpené hospodárske lesy. O ťažbe a účelových výrobných zariadeniach vo väčšom rozsahu nie je možné hovoriť. Pre budúcnosť nie sú známe ani žiadne rozvojové zámery a nároky na nové plochy.

C.9. Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti

Cestná sieť

- dominantným funkčným využitím pozemkov je doprava či už stacionárna alebo dynamická, t.j. pozemky sú určené na výstavbu komunikácií a spevnených plôch určených pre pohybovú resp. statickú dopravu, pešie komunikácie v rámci zastavaného územia obce, cyklistické komunikácie a trasy
- v rámci dopravy je potrebné realizovať odklon komunikácie č. III/00239 z územia obce tak, aby sa Hlavná ul. stala len obslužnou komunikáciou
- vytvorenie siete obslužných komunikácií

Železničná doprava

- v prípade zvýšenia výkonu železničnej prevádzky bude potrebné redukovať počet nechránených priecestí s prípadným doplnením o výstražné zariadenia na nich

Verejná autobusová doprava

- na jednotlivých zastávkach v zastavanom území obce najmä v centrálnej polohe obce je potrebné vytvorenie zástavkových zalívov s príslušnými zariadeniami pešie prístupy a prístrešky

Pešia doprava

- v novom centre obce bude vytvorená čiastočná zóna s minimalizovanou automobilovou dopravou.
- v rámci celej obce je potrebné dobudovať systém peších chodníkov

Cyklistická doprava

- v prípade realizácie obchvatu v dlhšom časovom horizonte riešiť cyklistickú dopravu v kolíznom bode na Hlavnej ul. vybudovaním cyklistickej lávky
- v navrhovanom období, keď bude vybudovaný obchvat obce, bude tento priestor vhodne doplnený do sústavy vyznačených cyklotrás

Vodná doprava

- vybudovanie športovo – turistického prístavu (Lodenice), ktorý bude slúžiť len pre tieto účely a nebude v ňom umožnená žiadna obchodná aktivita vzhľadom k vodnej nákladnej preprave
- šírka spojovacieho kanála 10,0 m
- prístavný bazén s rozmermi 15,0 x 50,0 m

Eliminácia nadmerného hluku vyplývajúceho z dopravy

Realizáciou obchvatu obce preložkou komunikácie III/00239 na východnej strane územia obce sa jednoznačne zníži hlikové zaťaženie životného prostredia, ktoré aj v súčasnosti nedosahuje povolené hodnoty. V komplex urbanistickom návrhu sú riešené ochranné pásy zelene, ktoré vytvoria aj hlukovú bariéru.

C.10. Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti

Vodné hospodárstvo

Zásobovanie pitnou a prevádzkovou vodou

V obci sú navrhnuté nové lokality pre bytovú výstavbu, administratívne centrum, priemyselný park a rekreačné areály. Lokalita Nandin Dvor určená pre rekreáciu, šport a výstavbu rodinných domov je navrhnutá mimo terajšieho zastavaného územia. Aj táto lokalita bude zásobovaná pitnou vodou zo Záhorského vodovodu.

V navrhovaných lokalitách budú vo verejných komunikáciách vedené rozvody pitnej vody, napojené na existujúcu vodovodnú sieť v obci. Vodovod bude zabezpečovať prívod pitnej vody. Na potrubí budú osadené vo vzdialenosti 120 m požiarne hydranty na zabezpečenie požiarnej ochrany v obci. Na zlepšenie tlakových pomerov v sieti a pre zásobovanie priemyselného parku je potrebné priviesť nové vodovodné potrubie DN 200 k priemyselnému parku a napojiť ho na rozvody vody v obci. Nové vodovodné potrubia budú podľa možností zokruhované a prepojené na existujúcu sieť. Nové vodovodné vetvy doporučujeme budovať z tvárnej liatiny.

Firma Hydroteam s.r.o. spracovala štúdiu zásobovania oblasti Záhoria pitnou vodou, v ktorej je navrhnuté zásobovanie obce Suchohrad vodou zo Záhorského skupinového vodovodu vodovodným potrubím DN 200, privedeným z obce Vysoká pri Morave. Vodovod je v štádiu projektovej prípravy (spracovateľ Hydroteam s.r.o.). Trasa vodovodného potrubia je v situácii naznačená iba orientačne. Na prívodnom potrubí pre Suchohrad sa osadí odbočka pre lokalitu Dúbrava, kde je navrhnutá výstavba rodinných domov a rekreačných objektov.

Ochranné pásmo vodovodov je 1,5 m od vodovodu. Návrh územného plánu rešpektuje existujúce vodovody, preložka vodovodu je navrhnutá iba v Rybárskej ulici.

Existujúci vodovod v obci je v správe Bratislavskej vodárenskej spoločnosti.

V prvej etape dobudovania obecnej kanalizácie sa v blízkej budúcnosti uvažuje s realizáciou kanalizácie v nasledujúcich uliciach:

- Športová ul.
- Družstevná ul.
- Hlavná ul.
- Továrenská ul.
- Riečna ul.
- Tichá ul.
- Rybárska ul.
- Hraničná ul.
- Staničná ul.

V rámci tejto etapy uvažuje obec s nevyhnutnou rekonštrukciou ČOV a s ohľadom na rozvoj obce a zvýšenými kapacitnými nárokmi aj s jej kapacitným rozšírením.

V druhej s tretej etape bude nasledovať realizácia rekonštrukcie existujúceho systému „Presskan“ a následne realizácia nových kanalizácií, vychádzajúcich z nového návrhu územného plánu a to nasledovne:

- Nová ul.
- Spojná ul.
- Rekonštrukcia prečerpávacích staníc
- V záhradách
- Nová ul.
- Nivky a Klíny
- Hlavná I.
- Pod vrškom
- Grba

-Hraničiarska
-Hute
-Zohorská
-Jakubovská

V časti obce je vybudovaná splašková gravitačná kanalizácia s prečerpávacími stanicami a v ďalšej časti tlaková kanalizácia PRESSKAN. Návrh ďalšej kanalizácie je vo väčšej miere založený na tlakovej kanalizácii.

Obec má vlastnú čistiareň odpadových vôd s kapacitou 2500 E.O. vybudovanú v roku 1993, na ktorú je prostredníctvom obecnej kanalizácie napojených cca 200 rodinných domov (cca 800 E.O.) Kapacitu ČOV je možné zvýšiť na 4500 EO. Po rekonštrukciu bude činnosť ČOV založená na plnobiologickom systéme. Prečistená voda sa vypúšťa do recipientu, ktorým je rieka Morava. Kanalizácia a ČOV sú v správe obce.

Splaškové vody

V obci sú navrhnuté nové lokality pre bytovú výstavbu, administratívne centrum, priemyselný park a rekreačné areály. Nový plánovaný počet obyvateľov priamo v obci je 3000, čo si vyžadujú zvýšenie kapacity ČOV.

V obci je potrebné predovšetkým dobudovať splaškovú kanalizáciu v existujúcej zástavbe, ktorá ešte nie je napojená na kanalizáciu a v rámci výstavby nových lokalít súbežne budovať novú kanalizáciu. Kanalizácia v nových lokalitách bude buď gravitačná, s prečerpávacími stanicami, alebo tlaková.

Lokalita Nandin Dvor , kde sa uvažuje s individuálnou bytovou výstavbou, bude napojená tlakovou kanalizáciou na zrekonštruovanú obecnú ČOV. Tak isto bude týmto potrubím napojený aj celý areál firmy Alas Slovakia.

Čistiareň odpadových vôd (ČOV)

Súčasne parametre existujúcej ČOV :
Jedná sa o biologickú čistiareň s čiastočnou stabilizáciou kalu s kapacitou 2500 EO. V súčasnosti sa plánuje jej kompletná rekonštrukcia a zvýšenie kapacity na 4500 EO. Po rekonštrukcii bude čistiareň plnobiologickou.

Dažďové vody

Kanalizácia je budovaná ako delená, do ČOV sú odvádzané iba splaškové vody. Dažďové vody zo striech a komunikácií sú odvádzané na terén a do priekop pozdĺž komunikácií. V nových lokalitách budú dažďové vody odvádzané do vsaku alebo odvodňovacími rigolmi do miestnych tokov.

Dažďové vody z parkovísk, ktoré budú odvádzané do tokov budú prečisťované v lapačoch ropných látok a retenčných alebo sedimentačných nádržiach. Tieto vodohospodárske zariadenia budú pracovať na základe povolenia vodohospodárskeho orgánu.

Plyn

Koncepcia zásobovania teplom (potreba tepla, jeho výroba a distribučný systém)

V rámci koncepcie zásobovania teplom a prípravou TÚV sa predpokladajú nasledovné spôsoby jeho výroby:

nové rodinné domy – individuálna príprava, prevládajúce vykurovacie médium zemný plyn
priemyselný park – individuálna príprava pre súbory objektov jednotlivých podnikateľských subjektov, vykurovacie médium zemný plyn
lokalita Nandin dvor – individuálna príprava, vykurovacie médium zemný plyn

lokality Dúbrava – individuálna príprava, vykurovacie médium zemný plyn
Centrum Námestie Oslobodenia – centrálna príprava pre prevádzky v jednotlivých objektoch,
vykurovacie médium zemný plyn

V obci sú navrhnuté nové lokality pre bytovú výstavbu, nové centrum obce, priemyselný park športové a rekreačné objekty.

Nové lokality v obci, určené na zástavbu rodinnými domami a bytovou výstavbou, ako aj administratívne centrum obce budú zásobované plynom z nových NTL a STL rozvodov plynu.

Zástavba vyplňajúca voľné priestory uprostred existujúcej zástavby bude napojená na NTL plynovody v jej okolí.

Zástavba na okraji obce bude napojená na STL plynovod vedený okrajom obce k areálu poľnohospodárskeho družstva.

Do lokality Dúbrava, kde sa predpokladá individuálna výstavba, bude privedený STL plynovod od regulačnej stanice na VTL plynovej prípojke.

Lokalita Nandin Dvor je v súčasnosti napojená na STL plynovod, privedený z obce. V lokalite sa plánuje ďalšia individuálna bytová výstavba z toho dôvodu je potrebné zväčšiť DN prípojky.

Rekreačný športový areál Nivky a Klíny bude napojený na STL plynovod.

Na južnom okraji obce vedľa štátnej cesty do Stupavy sa plánuje výstavba priemyselného parku, ktorý bude mať vysoké nároky na spotrebu zemného plynu. Zásobovanie areálu zemným plynom bude riešené zrekonštruovaním existujúcej regulačnej stanice plynu a STL plynových rozvodov.

Zásobovanie elektrickou energiou

Elektro – silnoprúd:

Vybudovať kioskové transformačné stanice s transformátorom.

VN prípojka – káblová v zemi pripojenie .

NN rozvody sa vybudujú káblové v zemi, súbežne s navrh. prístupovými cestami.

Verejné vonkajšie osvetlenie bude riešené káblovými rozvodmi v chodníkoch a zeleni pozdĺž navrhovaných komunikácií s osvetľovacími stožiarimi.

Telekomunikácie

Telefonizácia

Z jestvujúceho optického kábla vedeného cez obec Zohor je potrebné uvažovať s výstavbou optického pripojenia ATU Vysoká pri Morave a je potrebné zosúladiť trasu s budovaním nových miestnych sietí.

Miestnu telekomunikačnú sieť je potrebné budovať v súlade s prijatou koncepciou výstavby telekom.siete a vybudovať sieť s 150 % hustotou telefonizácie bytov s prihliadnutím na charakter bývania a pokrytím pre občiansku vybavenosť a iné aktivity.

Káblové prepojenie budúcich účastníkov telekomunikačnej siete bude zásadne realizované zemnými úložnými telekomunikačnými káblami typu TCEPKPFLE dimenzie 0,4 alebo 0,6 podľa atrakčného obvodu tak, aby mohli byť pre všetkých účastníkov poskytnuté služby ADSL (asynchrónny prenos po metalickej sieti). Trasy zemných rozvodov budú v jestvujúcich trasách telekomunikačných rozvodov a chodníkoch, alebo v krajniciach cestných komunikácií, aby mohli byť v prípade servisu prístupné pre servisných pracovníkov. Telekomunikačná sieť bude budovaná ako „pevná“ s použitím montážnych prvkov a káblov tendra Slovak Telecom a.s.

Slovak telekom a.s. používa pre rozšírenie telekomunikačnej siete koeficient 1,5. Pri použití tohto koeficientu a technického odhadu vychádza územný plán, telekomunikácií pre obec Vysoká pri Morave následovne:

Bývanie v prelukách obce	240 b.j.	360	tf	liniek
Bývanie v novej zástavbe obce	270 b.j.	405	tf	liniek

Nové domy v lokalite Nandyn dvor	55 RD	110	tf	liniek
Hotel v lokalite Nandyn dvor		20	tf	liniek
V lokalite Dúbrava		15	tf	liniek
Hotel v lokalite Dúbrava		20	tf	liniek
Rezerva pre potreby Slovak Telecom a.s.		85	tf	liniek
Spolu rozšírenie mts v obci		1 100	tf	liniek

Pokrytie územia pre mobilné zariadenia

Katastrálne územie, ako aj samotný intravilán obce Vysoká pri Morave, sú pokryté obomi v súčasnosti pracujúcimi operátormi mobilných zariadení (Orange, EUROTEL). Na severnom okraji obce je situované práve jedno takéto zariadenie na pokrytie mobilnej siete.

Pošta

V územnom pláne navrhujeme premiestniť Poštový úrad do uvažovaného nového centra obce. Kvalitu a štruktúru služieb navrhujeme doplniť na štandardnú úroveň.

11. Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Ochrana čistoty ovzdušia

V spolupráci so Slovenskou správou ciest realizovať opatrenia na elimináciu exhalátov okolo štátnej cesty v prejazde cez obec:

v rámci štátnej cesty III/00239 realizovať súbor technických a sadovníckych úprav okolo vozovky realizovať návrh preloženia štátnej cesty III/00239 a tak odkloniť záťažovú tranzitnú dopravu postupovať v komplexnej plynofikácii obce. Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla urbanisticky riešiť a prevádzkovo nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky malovýroby a služieb, ktoré by mohli znečisťovať ovzdušie. Pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom (hlavne autoservis) vytvoriť v budúcnosti vhodné ponukové plochy na jeho premiestnenie.

Ochrana proti hluku

V spolupráci so Slovenskou správou ciest realizovať opatrenia na elimináciu hluku okolo štátnej cesty v prejazde cez obec:

v rámci štátnej cesty III/00239 realizovať súbor technických a sadovníckych úprav okolo vozovky realizovať návrh preloženia štátnej cesty III/00239 a tak odkloniť záťažovú tranzitnú dopravu postupovať v komplexnej plynofikácii obce. Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla urbanisticky riešiť a prevádzkovo nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky malovýroby a služieb, ktoré by mohli svojim hlukom znehodnocovať životné prostredie. Pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom vytvoriť pre budúcnosť vhodné ponukové plochy na ich premiestnenie.

Ochrana vôd

-V prvom rade riešiť ako podmienku rozvoja obce postupné ukončenie realizácie kanalizačnej siete v obci a jej napojenie na ČOV

- V gestorstve Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p. riešiť skvalitnenie režimu podzemných vôd , zavodnenia a revitalizácie mikrotokov pôvodných vodných tokov a siete kanálov

Ochrana prírody a krajiny

V rámci ÚPN obce je riešený krajinný návrh s ochranou prírody, ktorého súčasťou je aj návrh prvkov miestneho systému ekologickej stability, ktoré konkretizujú sledované krajinné-ekologické vzťahy, vzťahy ochrany prírody, návrh miestnych biokoridorov a revitalizačných opatrení.

Žiarenie

Z ÚPN VÚC Bratislavského kraja vyplývajú nasledovné ochranné opatrenia pred rádiovým rizikom, ktoré sa majú zabezpečiť:

- vykonávať systematické merania rádioaktivity na ložiskách stavebných surovín (stavebný štrk, štrkopiesky) ťažených na území Bratislavského kraja, vrátane rôznych netradičných materiálov využívaných v bytovej výstavbe (škvára, popolček apod.)
- zabezpečiť v územiach so zisteným vysokým stupňom rádiového rizika podrobnejšie radónové prieskumy (mapy v M = 1 : 25 000 až 1 : 5000), ktoré budú slúžiť ako územnotechnický podklad pre vypracovanie projektových dokumentácií.
- podmieňovať vydávanie stavebných povolení na obytné stavby, vrátane individuálnej bytovej výstavby vykonaním prieskumu radónu v podlaží jednotlivých stavieb
- zabezpečiť kontrolu obsahu radónu vo vodných zdrojoch, ktoré využíva obyvateľstvo a priemyselná výroba

Odpadové hospodárstvo

V ÚPN VÚC Bratislavského kraja je v rámci okresu Malacky plánovaná celoplošná separácia komunálneho odpadu na zložky sklo, papier, kovy, bioodpad, plasty a problémové látky (olovo z akumulátorov, guma, zdravotnícky odpad).

V režime ďalšej prevádzky obce je v územnom pláne navrhnuté :

- Riešiť komplexnú separáciu komunálneho odpadu, jeho miestne uskladnenie, a systém odvozu na druhotné spracovanie resp. likvidáciu.
- V rámci katastrálneho územia je navrhované vybudovanie komerčnej lokálnej linky kompostovania bioodpadu z domácností, z poľnohospodárskej výroby (konský trus, odpad z pestovania húb a pod.) na organické hnojivá a humusovú pôdu, pre ich následné priame využívanie v záhradkárskej, poľnohospodárskej a lesníckej prevádzke a pri kultivácii životného prostredia obce. Po rekonštrukcii ČOV v značnej miere prispeje k tomuto programu aj výsledný odpad z tejto kompaktnej biologickej čistiarne, ktorý je vynikajúcim komponentom do týchto kompostových zmesí.

12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska technickej infraštruktúry sa v území nachádzajú viaceré rozvody sietí s ochrannými pásmami:

1. elektrická energia

Ochranné pásma elektrických vedení a zariadení sú stanovené Zákonom o energetike č.70/1998 Z.z.
Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia 400 kV je 25 m od krajného vodiča na každú stranu

Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia 22 kV je 10 m od krajného vodiča na každú stranu
Ochranné pásmo závesného káblového vedenia od 1 do 110 kV je 2 m od krajného vodiča na každú stranu

Ochranné pásmo káblového vedenia do 110 kV je 1 m od krajného kábla na každú stranu
Ochranné pásmo trafostanice je 10 m od konštrukcie trafostanice

O dovolenej činnosti, resp. realizácií stavieb v týchto ochranných pásmach hovorí zákon č.70/1998 Z.z.

2. plynovody

Ochranné pásmo plynovodu na každú stranu od osi potrubia :

- s menovitou svetlosťou do 200 mm je 4,0
- s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm je 8,0 m
- s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm je 12,0 m
- s menovitou svetlosťou nad 700 mm je 50,0 m
- s prevádzkovým tlakom od 5 kPa do 0,4 MPa je 1,0 m
- 8 m pre technologické objekty

Bezpečnostné pásmo:

- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a nezastavanom území
- 20 m pri plynovodoch s tlakom nižším od 0,4 MPa do 4,0 MPa s menovitou svetlosťou nad 350 mm
- 50 m pri plynovodoch s tlakom nižším nad 0,4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm
- 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4,0 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm
- 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4,0 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm
- 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4,0 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm
- 50 m pri regulačných staniciach

3. Vodné toky:

- 10 m obojstranne od brehov čiary tokov – Morava, Zohorský kanál, Malina v šírke 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze
- 5 m obojstranne od brehovej čiary ostatných tokov

4. Chránené územia a ich ochranné pásma:

V riešenom území sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územia CHKO Záhorie vyhlásené v roku 1977 s rozlohou 27 522ha, do ktorého patrí celé riešené územie, podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.

Na území CHKO platí druhý stupeň ochrany.

NPR Dolný les – národná prírodná rezervácia vyhlásená v roku 1981 na ploche 186,26ha, mäkký lužný les.

NPR Horný les – národná prírodná rezervácia vyhlásená v roku 1981 na ploche 543,02ha, tvrdý lužný les, vodné a močiarne živočíchy a rastliny. Na územiach NPR platí štvrtý a piaty stupeň ochrany.

Ochranné pásmo je stanovené všeobecne záväznou vyhláškou.

Zoznam medzinárodne významných mokradí Ramsarskej konvencie – od roku 1993 sú do tohto zoznamu zaradené aj mokrade medzi riekou Moravou a hrádzou a časť za hrádzou tvorená lesnými a trávnyimi spoločenstvami.

Celé riešené územie patrí medzi chránené vtáčie územia.

Navrhované chránené územia európskeho významu sú:

SKUEV 0313 Devínske jazero s 2. a 5. stupňom ochrany – súčasť NPR Dolný les, výmera 1307,83ha (časť z toho je v riešenom území)

SKUEV 0317 Rozporec 2. stupeň ochrany, výmera 81,93ha

SKUEV 0168 Horný les 2. , 4. a 5. stupeň ochrany – súčasť NPR Horný les, výmera 635,18ha

Hranice chránených území sú zakreslené vo výkrese Ochrana prírody a tvorba krajiny.

Územie znehodnotené ťažbou

V rámci ťažby je potrebné v maximálnej miere dodržiavať vymedzené ťažobné územie určené na túto činnosť. Vyťažené plochy je potrebné v rámci ochrany životného prostredia revitalizovať a rekultivovať.

13. Časová postupnosť odnimaní pol'nohospodárskej pôdy a záberov lesnej pôdy pre rozvojové funkcie obce

Časová postupnosť odnimaní pol'nohospodárskej pôdy a záberov lesnej pôdy podľa jednotlivých lokalít je navrhnutá nasledovne :

I. etapa – časový horizont	2005-2010
Funkcia bývanie	- lokality B1,B2,B3,B4,B5,B9,B10,B15,B16
Funkcia občianska vybavenosť	- lokalita OV1,OV2
Funkcia výroba	- lokalita V1,
Funkcia šport	- lokality Š1,Š2,Š3,Š4,Š5,Š6,
II. etapa – časový horizont	2011-2015
Funkcia bývanie	- lokalita B2,B6,B7,B8,B11,B12,B13,B14
Funkcia občianska vybavenosť	- lokalita OV1
Funkcia výroba	- lokalita RV
Funkcia šport	- Š2,Š6
III. etapa – časový horizont	2016-2020
Funkcia bývanie	- lokalita B5,B12
Funkcia občianska vybavenosť	- lokalita OV1
Funkcia výroba	- lokalita RV

D. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko - architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb

Základné zastavovacie regulatívy

Plošné regulatívy

- pozemky pre individuálne rodinné domy - priemer cca 600 – 1000 m²,
- pozemky pre rodinné dvojdomy - priemer cca 500 - 800 m²,
- pozemky pre radové rodinné domy - priemer do cca 300 m²,

Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu

- 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 štátnych ciest na uliciach s maximálnym odstupom od telesa vozovky a s koridorom izolačnej zelene.

Zastavovacie regulatívy pre bytovú zástavbu :

- stanovenie stavebnej čiary zástavby v priestore, resp. v ulici, veľkosti parciel stavieb, počtu nadzemných podlaží, jednotného konštrukčného riešenia, výšky a spôsobu zastrešenia všetkých stavieb, napojenie na technickú infraštruktúru, riešenie zelene a vybavenia domov.

Poznámka : Regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania podrobnejších materiálov, ktoré budú zabezpečované pre územné a stavebné konania.

E. Zoznam verejnoprospešných pozemkov

Verejnoprospešné pozemky v ÚPN obce tvorí súbor funkčných plôch pre stavby, ktoré je potrebné realizovať v záujme sledovaného skvalitnenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia.

Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov

- Hlavnou stavbou prevzatou zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie je projektovo pripravený súbor vodohospodárskych stavieb obce (obecná kanalizácia) s napojením na existujúcu kanalizáciu a následne na ČOV.

Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce:

v katastrálnom území obce:

- nové značkové turistické a cyklistické chodníky
- realizácia obchvatu komunikácie III/00239

v rámci zástavby obce a jej zázemia:

- prestavba priestoru centra obce nám. Oslobodenia
- výstavba športového areálu Š2 na severozápadnom okraji obce
- dostavba športových ihrísk v areáli obecnej školy Š4
- výstavba areálu Š3
- komplexná dostavba kanalizačnej siete v zastavanom území obce
- rekonštrukcia a rozšírenie ČOV
- výstavba nových miestnych komunikácií viazaných na rozvoj bývania v obci s kompletnou technickou infraštruktúrou
- realizácia peších chodníkov a plôch pozdĺž miestnych ciest v rámci celého zastavaného územia obce podľa priestorových možností uličnej zástavby s jednotným verejným osvetlením, drobnou architektúrou a zeleňou
- výstavba nových architektonicky kvalitných prístreškov zastávok verejnej hromadnej dopravy
- prestavba stĺpových transformačných staníc na objektové a kabelizácia elektrických vedení v zastavanom území obce

F. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko – architektonických, inžinierskych a krajinno – sadových materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia

Schválený územný plán obce sa stane záväzným dokumentom pre následné zabezpečenie podrobných urbanisticko – architektonických a územnotechnických podkladov pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a jej katastrálneho územia v navrhovanej postupnosti:

V rámci navrhovanej zástavby v obci

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce budú riešené podľa územného plánu formou spracovania podrobných urbanisticko – architektonických, územnotechnických a krajinných štúdií s rozpracovaním stanovených regulatív ÚPN obce. Tieto podklady budú slúžiť v súlade so zákonnou potrebou pre dopracovanie podrobných zastavovacích návrhov súborov stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektovej dokumentácie pre stavebné konania jednotlivých stavieb.

1. Riešenie jednotlivých funkčných zón a stavieb ÚPN obce

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce podľa návrhu územného plánu je potrebné pripravovať na investičnú realizáciu formou spracovania konkrétnych urbanisticko-architektonických a krajinných štúdií s rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

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

Navrhovaná postupnosť realizácie ťažiskových cieľov rozvoja obce pre postup rokovania obce s potenciálnymi investormi .

Ďalej v návrhu doporučujeme zabezpečiť vypracovanie nasledovných prípravných a územnoplánovacích dokumentácií:

Územný plán zóny Námestie Oslobodenia
Územný plán zóny Nandin dvor
Územný plán zóny Dúbrava
Územný plán priemyselnej zóny
Urbanisticko architektonickú štúdiu Lodenica Vysoká pri Morave

2. Návrh prípravy ďalších materiálov bez určenia časovej priority – podľa potreby prípravy na realizáciu

- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia riešenia priestorov pri objektoch pamiatkového záujmu s ich obnovou v zastavanom území a extraviláne obce.
- Urbanisticko-dopravná štúdia skľudnenia motorovej dopravy na štátnej ceste III/00239 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.
- Urbanisticko-architektonická štúdia športového areálu Š1

Ďalšie navrhnuté rozvojové programy :

- výrobná zóny – plochy V
- rozvoj inžinierskej vybavenosti územia,

Nie sú zaradené do jednotlivých etáp prípravy a realizácie, lebo tieto postupy si budú zabezpečovať jednotliví investori, resp. prevádzkovatelia samostatne.

3. Legislatívne opatrenie

Podľa zákona č. 391/2000, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č.127/1994 Z.z. návrh rozvoja obce podlieha hodnoteniu vplyvov navrhovaných činností na životné prostredie v častiach :

- rozvoja funkcie bývania, kde je v kapitola 9 – Infraštruktúra ods.14 stanovené pri počte nad 500 bytových jednotiek hodnotenie ;

Poznámka : zo zákona nie je zrejmé, či daná povinnosť sa týka aj rozptýlenej a etapovitej zástavbe na viacerých lokalitách sídla ;

- rozvoja funkcie výroby s priemyselnou zónou, kde je v kapitole 9 – Infraštruktúra ods.13 stanovené zisťovacie konanie pri veľkosti zóny bez limitu ;

toto posúdenie bude aktuálne až po určení druhu výrobného programu v zóne.

Tieto hodnotenia bude potrebné zabezpečiť v rámci investičnej prípravy výstavby predmetných ťažiskových funkcií rozvoja obce v súčinnosti s Ministerstvom životného prostredia SR – odborom posudzovania vplyvov životného prostredia.

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.