

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE SOBOTIŠTE

## Zmeny a doplnky č. 4

### Čistopis

#### SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO V SOBOTIŠTI

ČÍSLO UZNESENIA 99/2024

DÁTUM SCHVÁLENIA 27.6.2024

STAROSTA OBCE SOBOTIŠTE

**PhDr. Vladimír Jan Kružík**

Obstarávateľ  
Sobotište



Spracovateľ

**ož**  
PROJEKT  
Júl 2024

## OBSTARÁVATEĽ

Obec Sobotište  
925 55 Sobotište č. 355

Obstarávanie v zmysle § 2a stavebného zákona - Ing. Ing. arch. Peter Derevenec (reg. č. 241)

## SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o. Bratislava  
Bezručova 5  
811 09 Bratislava

+421 2 45523896

atelier@azprojekt.sk

Územný plán obce Sobotište schválený uznesením OZ č. 52/2003 zo dňa 19. 09. 2003, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava,

Zmeny a doplnky č. 1/2008 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 162/2009 zo dňa 12. 08. 2009,  
spracovateľ AŽ PROJEKT s.r.o .Bratislava

Zmeny a doplnky č. 1/2013 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 212/2014 zo dňa 06. 05. 2014,  
spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.

Zmeny a doplnky č. 1/2016 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 139/2017 zo dňa 30. 03. 2017,  
spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.

Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN-O Sobotište – ČISTOPIS  
Júl 2024

## Obsah

<b>1 ÚVOD</b>	<b>4</b>
1.1 Predmet Zmien a doplnkov	4
1.2 Hlavné ciele Zmien a doplnkov	4
1.3 Spôsob a rozsah spracovania Zmien a doplnkov	4
1.4 Východiskové podklady	5
<b>2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU</b>	<b>6</b>
2.1 Vymedzenie riešeného územia	6
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN R Trnavského samosprávneho kraja	6
2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	6
2.4 Záujmové územie a širšie vzťahy	6
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	6
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkcií	9
2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	9
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	11
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	11
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami	11
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení	11
2.12 Návrh verejného dopravného vybavenia	12
2.13 Návrh verejného technického vybavenia	14
2.14 Pošta a telekomunikácie	24
2.15 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	24
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	25
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	29
2.18 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	29
<b>3 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI</b>	<b>30</b>
3.1 <i>Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia</i>	30
3.2 <i>Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania</i>	32
3.3 <i>Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia</i>	64
3.4 <i>Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia územia</i>	64
3.5 <i>Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny</i>	67
3.6 <i>Vymedzenie zastavaného územia obce</i>	100
3.7 <i>Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov</i>	101
3.8 <i>Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na chránené časti krajiny</i>	104
3.9 <i>Časti obce, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN – Z</i>	104
3.10 <i>Zoznam verejnoprospešných stavieb</i>	105

# 1 ÚVOD

## 1.1 Predmet Zmien a doplnkov

Predmetom Zmien a doplnkov č. 4 je zosúladienie navrhovaných zmien funkčného využitia územia s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade so záväznou časťou ÚPN R Trnavského samosprávneho kraja a ÚPN Sobotište, a ich následné zapracovanie do smernej a záväznej časti ÚPN obce.

Zmeny a doplnky sú vypracované v súlade so stavebným zákonom v zmysle § 30 a § 31 stavebného zákona, v zmysle § 17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi platnými v SR.

## 1.2 Hlavné ciele Zmien a doplnkov

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov je zosúladienie navrhovaných zmien s celkovou rozvojovou koncepciou priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a premietnutie v adekvátnej miere do ÚPN.

Hlavné ciele

- zmena funkčného využitia územia v súlade so všeobecne platnými zásadami, vyjadreniami dotknutých organizácií a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou
- zabezpečenie predbežného súhlasu záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre jednotlivé lokality
- stanovenie zodpovedajúcich zásad a regulatívov územného rozvoja pre dotknuté zámery,

## 1.3 Spôsob a rozsah spracovania Zmien a doplnkov

### 1.3.1 Súlad Zmien a doplnkov so Zadaním

Zmeny a doplnky č. 4 Územného plánu obce Sobotište nie sú v rozpore so zadaním pre Územný plán obce Sobotište schválené uznesením OZ č.52/2003 zo dňa 19.09.2003 v znení následných zmien a doplnkov.

### 1.3.2 Prerokovanie Zmien a doplnkov

Návrh zmien a doplnkov č. 4 ÚPN obce Sobotište bude primerane prerokovávaný v zmysle § 22 stavebného zákona.

### 1.3.3 Obsah a rozsah Zmien a doplnkov

Zmeny a doplnky obsahujú v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii textovú a grafickú časť.

Textová časť

- Smerná časť – doplnenie textovej časti kapitol, ktoré sú ovplyvnené vyvolanými zmenami
- Záväzná časť – priemet relevantných výstupov z riešenia Zmien a doplnkov ÚPN O Sobotište a následná úprava záväznej časti ÚPN

System spracovania textovej časti Zmien a doplnkov č. 4 ÚPN-O - Vysvetlivky:

- časti, ktoré sa menia sú označené s poznámkou „**kapitola sa mení nasledovne**“ a doplnená časť je vyznačená písmom so šedou potlačou
- časti, ktoré sa nemenia sú označené s poznámkou:

Kapitola sa nemení

Grafická časť

Grafická časť je vypracovaná ako samostatná príloha (priesvitka) na podklade pôvodných výkresov v rozsahu schváleného Územného plánu vrátane predchádzajúcich Zmien a doplnkov č. 1-3.

### **1.3.4 Strategický dokument**

Súbežne s vypracovaním Zmien a doplnkov sa pripravuje aj „Oznámenia o strategickom dokumente - Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN obce Sobotište“.

## **1.4 Východiskové podklady**

1. ÚPN R Trnavského samosprávneho kraja schválený dňa 17.12.2014 a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením č.33/2014,
2. Územný plán obce Sobotište schválený uznesením OZ č. 52/2003 zo dňa 19. 09. 2003, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava, Ing. Mária Krumpolcová
3. Zmeny a doplnky č. 1/2008 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 162/2009 zo dňa 12. 08. 2009, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,
4. Zmeny a doplnky č. 1/2013 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 212/2014 zo dňa 06. 05. 2014, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,
5. Zmeny a doplnky č. 1/2016 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 139/2017 zo dňa 30. 03. 2017, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o..

# 2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

## 2.1 Vymedzenie riešeného územia

Kapitola 2.1 sa nemení

## 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN R Trnavského samosprávneho kraja

Kapitola 2.2 sa nemení

## 2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Kapitola 2.3 sa nemení

## 2.4 Záujmové územie a širšie vzťahy

Kapitola 2.4 sa nemení

## 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Kapitola 2.5 sa mení a dopĺňa nasledovne

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania Zmien a doplnkov vychádza z požiadaviek obstarávateľa začleniť a zosúladiť predmetné územia s celkovou koncepciou rozvoja obce, vrátane ich dopravného napojenia na komunikačný systém a systém technickej infraštruktúry.

Tab. 1 Prehľad navrhovaného funkčného využitia územia Zmien a doplnkov

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok (návrh)	Pl. (ha)	Poznámka
1A	Nad Horňanskými humnami	Sady a záhrady	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>10</sub> E <sub>14</sub> E <sub>16</sub>	1,2768	
1B	Nad Horňanskými humnami	Sady a záhrady s možnosťou výstavby záhradnej chaty	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>11</sub> E <sub>12</sub> E <sub>13</sub>	0,6853	
2	Halabrinovci	Lesy, lúky a pasienky	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>17</sub> E <sub>19</sub>	0,6777	
3	Marečekov mlyn	Záhrady	Rekreačné územia areálov zotavenia a oddychu	R <sub>5</sub>	0,1672	

4	Padelky za mlynom	Orná pôda	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D <sub>8</sub>	0,1410	
7	Javorec	Orná pôda	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>8</sub>	0,9660	
8	Padelky za mlynom	Záhrady	Bývanie v rodinných domoch	C <sub>13</sub>	0,7986	
9	Cintorín				0,0000	Zruš. OP
10	Prieluky	Záhrady	Bývanie v rodinných domoch		1,3130	
11	Pri družstve	Lúky a pasienky	Územia odpadového hospodárstva	TO <sub>1</sub>	0,9051	Zberný dvor
14	Nad Horňanskými humnami	Sady a záhrady	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>9</sub>	0,1227	
16	Kadlečíci	Orná pôda	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>23</sub>	0,1688	
17	Kúria	Rodinné domy	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D <sub>9</sub>	0,3093	
19	Hyžovci	Ostatná zeleň	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>21</sub>	0,0612	
21	Savarka	Orná pôda	Bývanie v rodinných domoch	C <sub>14</sub>	1,1082	
22	U Krutých	Krajinná zeleň	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>22</sub>	0,1280	
23	Kunovská priehrada	Ostatná zeleň	Rekreačné územia areálov zotavenia a oddychu	R <sub>6</sub>	1,4648	
<b>Spolu:</b>					<b>10,2937</b>	

**Lokalita č. 1A Nad Horňanskými humnami** s celkovou rozlohou 5,2225 hektárov pozostáva zo štyroch samostatných plôch, ktoré navzájom susedia. Predmetná lokalita sa nachádza v území sadov a záhrad. Zmena lokality sa týka potreby budovania jednej hlavnej rekreačnej budovy na každej zo štyroch plôch. Funkcia sadov a záhrad sa v území zachováva. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačných blokov E<sub>10</sub> E<sub>14</sub> E<sub>15</sub> E<sub>16</sub>.

**Lokalita č. 1B Nad Horňanskými humnami** s celkovou rozlohou 1,6138 hektára pozostáva z troch plôch, ktoré navzájom susedia. Predmetná lokalita sa nachádza v území sadov a záhrad. Zmena lokality sa týka potreby budovania jednej hlavnej rekreačnej budovy na každej z troch plôch. Funkcia sadov a záhrad sa v území zachováva. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačných blokov E<sub>11</sub> E<sub>12</sub> E<sub>13</sub>.

**Lokalita č. 2 Halabrinovci** s celkovou rozlohou 1,3684 hektára pozostáva z troch samostatných plôch, ktoré navzájom susedia. Predmetná lokalita sa nachádza v území lesov, záhrad, lúk a pasienkov. Zmena lokality sa týka potreby budovania jednej hlavnej rekreačnej budovy na každej z troch plôch. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačných blokov E<sub>17</sub> E<sub>18</sub> E<sub>19</sub>.

**Lokalita č. 3 Marečekov mlyn** s celkovou rozlohou 1,9173 hektára pozostáva z troch samostatných plôch, ktoré navzájom susedia. Predmetná lokalita sa nachádza v území lesov, záhrad, lúk a pasienkov. Zmena lokality sa týka zámeru rozvoja rekreácie a vidieckeho turizmu. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku R<sub>5</sub>.

**Lokalita č. 4 Padelky za mlynom** s rozlohou 0,4354 hektára sa nachádza na plochách, ktoré sú využívané ako orná pôda. Lokalita je navrhovaná pre rozvoj občianskej vybavenosti a bývania. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku D<sub>8</sub>.

**Lokalita č. 7 Javorec** s rozlohou 0,9660 hektára sa nachádza na plochách, ktoré sú využívané ako orná pôda. Lokalita je navrhovaná pre rozvoj vidieckeho osídlenia formou osady. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku E<sub>8</sub>.

**Lokalita č. 8 Padelky za mlynom** s celkovou rozlohou 0,7986 hektára sa nachádza na plochách, ktoré sú využívané ako záhrady. Lokalita je navrhovaná pre rozvoj bývania v rodinných domoch. Územie bolo Územným plánom obce Sobotište stanovené ako jedna z výhľadových plôch pre rozvoj bývania v rodinných domoch. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku C<sub>13</sub>.

**Lokalita č. 9 Cintorín** navrhuje zrušenie ochranného pásma cintorína v šírke 50 metrov, ktoré je vymedzené po celom obvode cintorína.

**Lokalita č. 10 Prieluky** pozostáva z dvanástich samostatných plôch, ktoré sa nachádzajú prevažne v zastavanom území obce. Celková rozloha lokality je 1,3130 hektára. Predmetné plochy sú využívané ako záhrady. Zmeny a doplnky navrhujú jednotlivé plochy pre využitie na bývanie v rodinných domoch so zaradením do regulačných blokov B.

**Lokalita č. 11 Pri družstve** s rozlohou 0,9051 hektára je využívaná ako lúky a pasienky. Zmeny a doplnky navrhujú územie pre rozvoj odpadového hospodárstva s vybudovaním zberného dvora. Navrhovaný areál zberného dvora rešpektuje líniu vodného toku spolu s brehovými porastami, ktorý preteká danou lokalitou. V koridore vodného toku sa navrhuje funkčné využitie ochranná izolačná zeleň. Územie sa navrhuje zaradiť do regulačného bloku TO<sub>1</sub>.

**Lokalita č. 14 Nad Horňanskými humnami** s celkovou rozlohou 0,4887 hektára sa nachádza v území sadov a záhrad. Zmena lokality navrhuje rozvoj vidieckeho osídlenia formou osady. Funkcia sadov a záhrad sa v území zachováva. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku E<sub>9</sub>.

**Lokalita č. 16 Kadlečici** s rozlohou 0,1688 hektára sa nachádza na plochách, ktoré sú využívané ako orná pôda. Zmena lokality navrhuje rozvoj vidieckeho osídlenia formou osady. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku E<sub>23</sub>.

**Lokalita č. 17 Kúria** s rozlohou 0,3093 hektára sa nachádza na plochách, ktoré sú využívané pre bývanie v rodinných domoch. Lokalita je navrhovaná pre rozvoj občianskej vybavenosti a bývania. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku D<sub>9</sub>.

**Lokalita č. 19 Hyžovci** s celkovou rozlohou 0,2152 hektára sa nachádza na dvoch samostatných plochách, ktoré sú využívané ako orná pôda a ostatné plochy. Zmena lokality navrhuje rozvoj vidieckeho osídlenia formou osady. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačných blokov E<sub>20</sub> E<sub>21</sub>.

**Lokalita č. 21 Savarka** s celkovou rozlohou 1,1082 hektára sa nachádza na plochách, ktoré sú využívané ako orná pôda. Lokalita nadväzuje na zastavané územie. Zmeny a doplnky navrhujú rozvoj bývania v rodinných domoch so zahrnutím do regulačného bloku C<sub>14</sub>.



**Lokalita č. 22 U Krutých** s rozlohou 0,1280 hektára sa nachádza pri vodnej nádrži Kunov. Územie predstavuje plochy krajinnej zelene s návrhom rozvoja vidieckeho osídlenia formou osady. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku E<sub>22</sub>.

**Lokalita č. 23 Kunovská priehrada** s rozlohou 1,4648 hektára sa nachádza na plochách ostatnej zelene. Zmena lokality sa týka zámeru rozvoja rekreácie a vidieckeho turizmu. Zmeny a doplnky navrhujú zahrnúť lokalitu do regulačného bloku R<sub>6</sub>.

## 2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkcií

Kapitola 2.6 sa nemení

## 2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

### 2.7.1 Návrh riešenia bývania

Podkapitola 2.7.1 sa mení a dopĺňa nasledovne

Rozvojové plochy pre funkciu bývania sa podľa zmien a doplnkov č.4 ÚPN Sobotište dopĺňajú o možnosť realizácie funkcie bývania v nasledovných lokalitách:

Tab. 2 Rozvojové lokality bývania

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok (návrh)	Pl. (ha)	Poznámka
1A	Nad Horňanskými humnami	Sady a záhrady	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>10</sub> E <sub>14</sub> E <sub>16</sub>	1,2768	
1B	Nad Horňanskými humnami	Sady a záhrady s možnosťou výstavby záhradnej chaty	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>11</sub> E <sub>12</sub> E <sub>13</sub>	0,6853	
2	Halabrinovci	Lesy, lúky a pasienky	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>17</sub> E <sub>19</sub>	0,6777	
7	Javorec	Orná pôda	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>8</sub>	0,9660	
8	Padelky za mlynom	Záhrady	Bývanie v rodinných domoch	C <sub>13</sub>	0,7986	
10	Prieluky	Záhrady	Bývanie v rodinných domoch		1,3130	
14	Nad Horňanskými humnami	Sady a záhrady	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>9</sub>	0,1227	

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok (návrh)	Pl. (ha)	Poznámka
16	Kadlečíci	Orná pôda	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>23</sub>	0,1688	
19	Hyžovci	Ostatná zeleň	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>21</sub>	0,0612	
21	Savarka	Orná pôda	Bývanie v rodinných domoch	C <sub>14</sub>	1,1082	
22	U Krutých	Krajinná zeleň	Obytné územie s vidieckou zástavbou - osady	E <sub>22</sub>	0,1280	
<b>Spolu</b>					<b>7,3063</b>	

## 2.7.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou

Podkapitola 2.7.2 sa mení a dopĺňa nasledovne

Tab. 3 Rozvojové lokality občianskej vybavenosti

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok (návrh)	Pl. (ha)	Poznámka
4	Padelky za mlynom	Orná pôda	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D <sub>8</sub>	0,1410	
17	Kúria	Rodinné domy	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D <sub>9</sub>	0,3093	
<b>Spolu:</b>					<b>0,4503</b>	

## 2.7.3 Návrh riešenia výroby

Podkapitola 2.7.3 sa nemení

## 2.7.4 Návrh riešenia rekreácie

Podkapitola 2.7.4 sa mení a dopĺňa nasledovne

Tab. 4 Rozvojové lokality rekreácie

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok (návrh)	Pl. (ha)	Poznámka
3	Marečekov mlyn	Záhrady	Rekreačné územia areálov zotavenia a oddychu	R <sub>5</sub>	0,1672	
23	Kunovská priehrada	Ostatná zeleň	Rekreačné územia areálov zotavenia a oddychu	R <sub>6</sub>	1,4648	

Spolu:	1,632	
--------	-------	--

## 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

### 2.8.1 Navrhované hranice zastavaného územia

Podkapitola 2.8.1 sa mení a dopĺňa nasledovne

Tab. 5 Zmeny a doplnky navrhujú rozšírenie zastavaného územia o nasledovné lokality

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok (návrh)	Pl. (ha)	Poznámka
4	Padelky za mlynom	Orná pôda	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D <sub>8</sub>	0,1410	
8	Padelky za mlynom	Záhrady	Bývanie v rodinných domoch	C <sub>13</sub>	0,7986	
11	Pri družstve	Lúky a pasienky	Územia odpadového hospodárstva	TO <sub>1</sub>	0,9051	Zberný dvor
21	Savarka	Orná pôda	Bývanie v rodinných domoch	C <sub>14</sub>	1,1082	
Spolu:					2,9529	

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

Kapitola 2.9 sa nemení

### 2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami

Kapitola 2.10 sa mení a dopĺňa nasledovne

- pri evakuácii obyvateľov aj pri ubytovaní evakuovaných postupovať v zmysle vyhlášky č. 328/2012 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii,
- uskladňovanie materiálu CO zabezpečiť v zmysle vyhlášky 314/1998 Z. z., o podrobnostiach na zabezpečenie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany.

### 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení

#### 2.11.1 Návrh ochrany prírody

podkapitola 2.11.1 sa mení a dopĺňa nasledovne

### **2.11.1.1 Natura 2000**

Natura 2000 je názov sústavy chránených území členských krajín Európskej únie. Hlavným cieľom jej vytvorenia je zachovanie európskeho prírodného bohatstva – najvzácnejších a najohrozenejších biotopov a druhov na území štátov EÚ. Sústavu Natura 2000 tvoria chránené vtáčie územia vyhlasované s cieľom ochrany vtáctva a územia európskeho významu s cieľom ochrany ostatných vzácných a ohrozených rastlinných a živočíšnych druhov a ich biotopov.

Opatrenie MŽP SR č. 1/2017, ktorým sa mení a dopĺňa výnos MŽP SR zo 14. júla 2004 č. 3/2004-5.1, ktorým sa vydáva národný zoznam území európskeho významu, obsahuje ÚEV, ktoré sa nachádzajú v riešenom území:

- SKUEV 0900 Uchánok s 2. stupňom územnej ochrany prírody a krajiny
- SKUEV 0804 Javorec s 2. stupňom územnej ochrany prírody a krajiny

### **2.11.1.2 Návrh prvkov miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES)**

#### **Biocentrá**

Biocentrum predstavuje ekosystém alebo skupinu ekosystémov, ktoré vytvárajú trvalé podmienky na rozmnožovanie, úkryt a výživu živých organizmov a na zachovanie a prirodzený vývoj spoločenstiev.

#### **Genofondové lokality**

Genofondové lokality sa vyskytujú chránené, vzácne alebo ohrozené druhy rastlín či živočíchov na pomerne zachovalých alebo prírode blízkych biotopoch, alebo s výskytom druhov rastlín a živočíchov, typických pre danú oblasť alebo región.

### **2.11.2 Navrhované chránené územia**

podkapitola 2.11.2 sa nemení

### **2.11.3 Návrh prvkov MÚSES**

podkapitola 2.11.3 sa nemení

### **2.11.4 Ochrana kultúrneho dedičstva**

podkapitola 2.11.4 sa nemení

### **2.11.5 História obce**

podkapitola 2.11.5 sa nemení

### **2.11.6 Pamiatková zóna**

podkapitola 2.11.6 sa nemení

## **2.12 Návrh verejného dopravného vybavenia**

### **2.12.1 Charakteristika dopravnej polohy riešeného územia obce, širšie dopravné vzťahy**

podkapitola 2.12.1 sa nemení

## 2.12.2 Návrh riešenia dopravných vzťahov

podkapitola 2.12.2 sa mení a dopĺňa nasledovne

**Lokalita č. 1A Nad Horňanskými humnami** sa nachádza v oblasti Nad Horňanskými humnami, leží mimo zastavaného územia obce, bude napojená na cestu III/1163.

**Lokalita č. 1B Nad Horňanskými humnami** sa nachádza v oblasti Nad Horňanskými humnami, leží mimo zastavaného územia obce, bude napojená na cestu III/1163.

**Lokalita č. 2 Halabrinovci** sa nachádza v osade Halabrinovci, leží mimo zastavaného územia obce, bude napojená na cestu III/1163 do osady Halabrinovci.

**Lokalita č. 3 Marečekov mlyn** sa nachádza v osade Marečekov mlyn, leží mimo zastavaného územia obce, bude priamo napojená na cestu II/500.

**Lokalita č. 4 Padelky za mlynom** sa nachádza na hranici zastavaného územia obce v oblasti Padelky za mlynom, bude napojená na cestu II/581.

**Lokalita č. 7 Javorec** sa nachádza v oblasti Javorec, leží mimo zastavaného územia obce, bude priamo napojená na cestu III/1164.

**Lokalita č. 8 Padelky za mlynom** sa nachádza na hranici zastavaného územia obce v oblasti Padelky za mlynom, bude napojená na cestu II/500.

**Lokalita č. 10 Prieluky** pozostáva z dvanástich samostatných plôch, ktoré sa nachádzajú prevažne v zastavanom území obce. Lokality budú napojené na cesty II/500 a II/581.

**Lokalita č. 11 Pri družstve** sa nachádza na hranici zastavaného územia pri poľnohospodárskom družstve, bude priamo napojená na cestu II/581.

**Lokalita č. 14 Nad Horňanskými humnami** sa nachádza v oblasti Nad Horňanskými humnami, leží mimo zastavaného územia obce, bude napojená na cestu II/500.

**Lokalita č. 16 Kadlečici** sa nachádza v osade Kadlečici, leží mimo zastavaného územia obce, bude napojená na cestu III/1163.

**Lokalita č. 17 Kúria** sa nachádza v zastavanom území obce v oblasti Padelky za mlynom, je napojená na cestu II/500.

**Lokalita č. 19 Hyžovci** sa nachádza v oblasti Hyžovci, leží mimo zastavaného územia obce, bude napojená na cestu III/1164.

**Lokalita č. 21 Savarka** sa nachádza na hranici zastavaného územia obce v oblasti Savarka, bude priamo napojená na cestu II/581.

**Lokalita č. 22 U Krutých** sa nachádza na brehu Kunovskej priehrady, leží mimo zastavaného územia obce, bude priamo napojená na cestu II/500.

**Lokalita č. 23 Kunovská priehrada** sa nachádza na brehu Kunovskej priehrady, leží mimo zastavaného územia obce, bude napojená na cestu II/500.

## 2.13 Návrh verejného technického vybavenia

### 2.13.1 Vodné hospodárstvo

Podkapitola 2.13.1 sa mení a dopĺňa nasledovne

#### 2.13.1.1 Hydrologické pomery

Podkapitola 2.13.1.1 sa nemení

#### 2.13.1.2 Zásobovanie pitnou vodou

Podkapitola 2.13.1.2 sa mení a dopĺňa nasledovne

#### Charakteristika súčasného stavu

Obec Sobotište nemá vybudovaný obecný vodovod. Obyvatelia sú zásobovaní pitnou vodou individuálne z domových studní. Všeobecným javom je znečistenie podzemných vôd poľnohospodárskou výrobou a veľkoplošným znečistením v dôsledku aplikácie chemických hnojív aj vzhľadom na to, že obec má prevažne poľnohospodársky charakter.

Od roku 1998 bolo vypracovaných viac projektových dokumentácií od Zadania stavby po projekty stavby zásobovania pitnou vodou. Tieto vzhľadom na chýbajúce investície postupne strácali svoju platnosť.

V roku 2016 bola dokončená stavba Senica-Holíč, prepojenie vodovodu, 2. etapa Senica - Radošovce v investorstve BVS a.s., v nadväznosti bolo verejnou vyhláškou v 07. 2016 vydané Rozhodnutie OU Senica, odbor starostlivosti o životné prostredie o povolení užívania stavby.

Tento projekt rieši zásobovanie kvalitnou pitnou vodou v dostatočnom množstve pre mesto Senica, Holíč a 12 obcí po trase vodovodu. Projektovaný vodovod bude napojený v jestvujúcom vodojeme Sotina na Senický skupinový vodovod. Tento je dotovaný vodou z vodných zdrojov nachádzajúcich sa na severnom úpätí Malých Karpát.

Predmetná stavba zahŕňa:

- Rozšírenie vdj Sotina o 3 000 m<sup>3</sup> – vdj slúži ako zásobovací pre transport vody do vdj Sobotište a do obce Radošovce
- Čerpaciu stanicu o kapacite Qčerp. = 60 l/s, umiestnenú v pôvodnej armatúrnej komore vodojemu Sotina, prečerpáva vodu do novovybudovaného vodojemu Sobotište potrubím svetlosti DN 400.
- Výtlačné potrubie "B" Trasa výtlačného potrubia vedie z vodojemu Sotina do vodojemu Sobotište. Výtlačné potrubie "B" vychádza z čerpacej stanice vodojemu Sotina a vedie do armatúrnej komory VDJ Sobotište.
- zásobné potrubie "A" - HDPE - DN 400

#### Návrh riešenia

Výpočet potreby vody pre rozvojové lokality bol vypracovaný podľa Vyhlášky č. 684 MŽP SR zo 14. novembra 2006, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Údaje:

počet obyvateľov obce:	1 424 (sčítanie 2021)
počet obyvateľov v riešených lokalitách	141
obložnosť:	3,0 obyv./byt, dom
špecifická potreba vody na obyv. v danej kategórii pre rodinné domy:	100 a 135 l/obyv./deň
občianska a technická vybavenosť v danej kategórii obce:	25 l/obyv./deň
koeficienty nerovnomernosti:	kd = 1,6 kh = 1,8

Rozvoj obce v rozsahu zmien a doplnkov č. 4 si vyžiada:

- vybudovanie vodovodnej siete v rozsahu celej obce a aj pre lokality navrhnuté v rámci ZaD č. 1,2,3
- zaokruhovanie rozvodných vodovodov min. DN 100 z HDPE, PE100
- umiestnenie vodovodov vo verejných priestranstvách (komunikáciách).

Podmienkou pre rozvoj obce v rozsahu ZaD č.4 je vybudovanie vodovodných zariadení navrhnutých v rámci prepojenia SKV Senica – Holíč a následne vybudovania obecného vodovodu v obci Sobotište aj vzhľadom na veľmi zlú situáciu v zásobovaní pitnou vodou obce najmä v letných mesiacoch, kedy je nutné dovážať pitnú vodu cisternami z vodárenských zariadení BVS, čo veľmi zaťažuje rozpočet obce.

Tab. 6 Výpočet potreby vody pre rozvojové lokality

P. č.	Lokalita	Funkcia	Bytové jednotky/	Počet obyvateľov	Zamest./ Návštev.	Potreba vody					
						Q <sub>p</sub>		Q <sub>m</sub>		Q <sub>h</sub>	
						priem. denná	max. denná	max. hodin.			
m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /h	l/s						
1a.	Nad Horňanskými humnami	V.Z. osady	3	9		0,90	0,01	1,44	0,017	0,11	0,03
1b.	Nad Horňanskými humnami	V.Z. osady	3	9		0,90	0,01	1,44	0,017	0,11	0,03
2.	Halabrinovci	V.Z. osady	2	6		0,60	0,007	0,96	0,011	0,072	0,02
3.	Marečekov mlyn	Rekreácia			4/12	2,40	0,03	3,84	0,044	0,29	0,08
4.	Padelky za mlynom	bývanie v RD + OV	1	3		0,48	0,005	0,77	0,009	0,06	0,016
7.	Javorec	V.Z. osady	7	22		2,20	0,025	3,52	0,041	0,26	0,073
8.	Padelky za mlynom	RD	6	18		2,43	0,028	3,89	0,045	0,29	0,08
10.	Prieluky	RD	11	34		5,44	0,062	8,70	0,10	0,65	0,18
11.	Pri družstve	Odp.hosp.			4	0,32	0,004	0,51	0,006	0,038	0,011
14.	Nad Horňanskými humnami	V.Z. osady	1	3		0,30	0,003	0,48	0,006	0,04	0,011
16.	Kadlečíci	V.Z. osady	1	3		0,30	0,003	0,48	0,006	0,04	0,011

P. č.	Lokalita	Funkcia	Bytové jednotky/	Počet obyvateľov	Zamest./ Návštevn.	Potreba vody					
						Q <sub>p</sub> priem. denná		Q <sub>m</sub> max. denná		Q <sub>h</sub> max. hodin.	
						m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /h	l/s
17.	Kúria	bývanie v RD + OV			10z/20 klient.	10,8 0	0,13	17,2 8	0,20	1,30	0,36
19.	Hyžovci	V.Z. osady	1	3		0,30	0,003	0,48	0,006	0,036	0,01
21.	Savarka	RD	8	25		3,38	0,039	5,41	0,063	0,41	0,11
22.	U Krutých	V.Z. osady	2	6		0,60	0,006	0,96	0,011	0,07	0,02
23.	Kunovská priehrada	Rekreácia			5z/30n	0,49	0,006	0,78	0,009	0,06	0,016
<b>Spolu:</b>			<b>46</b>	<b>141</b>	<b>23/42n/2 0kl</b>	<b>31,8 4</b>	<b>0,371</b>	<b>50,9 4</b>	<b>0,591</b>	<b>3,836</b>	<b>1,058</b>
<b>Na jednu studňu jednotlivo (1 obj. RD)</b>				<b>3</b>	<b>osady</b>	<b>0,30</b>	<b>0,003</b>	<b>0,48</b>	<b>0,006</b>	<b>0,04</b>	<b>0,011</b>
<b>Na jednu studňu jednotlivo (1 obj. RD)</b>				<b>3</b>	<b>RD</b>	<b>0,41</b>	<b>0,005</b>	<b>0,65</b>	<b>0,008</b>	<b>0,049</b>	<b>0,014</b>

špecifická potreba vody RD - 135 l.osoba<sup>-1</sup>.deň<sup>-1</sup>

Osady - 100 l.osoba<sup>-1</sup>.deň<sup>-1</sup>

OV - 25 l.osoba<sup>-1</sup>.deň<sup>-1</sup>

priemerná ročná potreba vody Q<sub>roč.</sub> = 11 621,5 m<sup>3</sup>/rok

priemerná mesačná potreba vody Q<sub>mes.</sub> = 955,2 m<sup>3</sup>/mesiac

### 2.13.1.3 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd

Podkapitola 2.13.1.3 sa mení a dopĺňa nasledovne

Obec Sobotište nemá vybudovanú obecnú kanalizáciu. Odpadové vody sú akumulované v žumpách a septikoch a následne vyvážané na ČOV Senica. Terajší spôsob odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd z obce je na nedostatočnej úrovni, zapríčiňuje zdravotno-hygienické problémy v obci a spôsobuje znečistenie podzemných a povrchových vôd nielen v obci, pretože odpadové vody sa dostávajú do potoka Teplica, ktorá sa vlieva do rieky Myjava a tá do rieky Morava. Potreba vybudovania splaškovej kanalizácie v obci je veľmi naliehavá.

V súčasnosti je obecná kanalizácia a príslušné objekty sú buď v štádiu projektovej prípravy alebo niektoré časti sú realizované. Stavba kanalizácie je rozdelená do etáp a je predpokladaná ako gravitačná s prípadnými výtlačnými potrubiami a ČS, podľa konfigurácie terénu. V rámci 1. etapy je realizovaná ČS 1, výtlačné potrubie, ktoré bude dopravovať odpadové vody z obce do jestvujúcej kanalizácie mesta Senica v časti Kunov, ďalej do jestvujúcej ČOV Senica, ktorá svojou kapacitou postačuje aj pre napojenie odpadových vôd zo Sobotište.



V ďalších etapách by mala byť vypracovaná PD a následne etapovite realizovaná stoková sieť v obci podľa finančných možností.

## Návrh riešenia

Podmienkou pre rozvoj obce v rozsahu urbanistického riešenia zmien a doplnkov je z hľadiska odvedenia odpadových vôd z územia obce realizácia kanalizačnej siete v zmysle návrhu projektovej dokumentácie odkanalizovania obce a napojenia na kanalizačnú sieť mesta Senica s vyústením do ČOV Senica. Tento rozsah vzhľadom na rozvojové lokality bude musieť byť rozšírený o zberače a stoky, ktoré budú odvádzať splaškové vody z rozvojových lokalít v zmysle predošlých zmien a doplnkov a podľa podrobného zamerania lokalít. Návrh splaškovej kanalizácie si podľa terénu pravdepodobne vyžiada potrebu prečerpávacích staníc v kombinácii gravitačných potrubí s výtlačnými potrubiami. Umiestnenie potrubí splaškovej kanalizácie navrhujeme buď v novonavrhovanej komunikácii alebo v koridore určenom pre všetky podzemné vedenia pri rešpektovaní STN 736005/Z6 – Priestorová úprava vedenia technického vybavenia.

Vzhľadom na to, že obecná kanalizácia je len vo výhľadovom štádiu, navrhujeme likvidáciu OV z jednotlivých nových riešených objektov v navrhovaných lokalitách likvidovať v žumpách jednotlivo pre každý obytný objekt s následným vyvážením OV na ČOV.

Množstvo odpadových vôd v rámci ZaD 4:

Počet obyvateľov v obci:	1 424
Počet obyvateľov v rámci ZaD4	141
Denné množstvo odpadových vôd - priemerné:	$Q_{24} = 31,84 \text{ m}^3/\text{d} = 0,37 \text{ l/s}$
Maximálne denné množstvo odpadových vôd:	$Q_d = 50,94 \text{ m}^3/\text{d} = 0,591 \text{ l/s}$
Maximálne hodinové množstvo odpadových vôd	$Q_{h\text{max}} = 50,94 \times 2,16 = 4,57 \text{ m}^3/\text{h} = 1,27 \text{ l/s}$
Minimálne hodinové množstvo odpadových vôd	$Q_{h\text{min}} = 50,94 \times 0,6 = 1,303 \text{ m}^3/\text{h} = 0,35 \text{ l/s}$

$$k_{h\text{max}} = 2,16, \quad k_{h\text{min}} = 0,6$$

Tab. 7 Výpočet množstva OV pre rozvojové lokality

P. č.	Lokalita	Funkcia	Bytové jednotky/	Počet obyvateľov	Zamest./ Návšteev.	Množstvo odpadových vôd					
						Q <sub>24</sub> priem. denné		Q <sub>d</sub> max. denné		Q <sub>hmax</sub> max. hodin.	Q <sub>hmin</sub> min. hodin.
						m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h
1a.	Nad Horňanskými humnami	V.Z. osady	3	9		0,90	0,01	1,44	0,017	0,13	0,04
1b.	Nad Horňanskými humnami	V.Z. osady	3	9		0,90	0,01	1,44	0,017	0,13	0,04
2.	Halabrinovci	V.Z. osady	2	6		0,60	0,006	0,96	0,011	0,08	0,026

P. č.	Lokalita	Funkcia	Bytové jednotky/	Počet obyvateľov	Zamest./ Návštev.	Množstvo odpadových vôd					
						Q <sub>24</sub> priem. denné		Q <sub>d</sub> max. denné		Q <sub>hmax</sub> max. hodin.	Q <sub>hmin</sub> min. hodin.
						m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h
3.	Marečekov mlyn	Rekreácia			4/12	2,40	0,03	3,84	0,044	0,35	0,10
4.	Padelky za mlynom	bývanie v RD + OV	1	3		0,48	0,005	0,77	0,009	0,07	0,02
7.	Javorec	V.Z. osady	7	22		2,20	0,025	3,52	0,041	0,32	0,09
8.	Padelky za mlynom	RD	6	18		2,43	0,028	3,89	0,045	0,35	0,10
10.	Prieluky	RD	11	34		5,44	0,062	8,70	0,10	0,78	0,22
11.	Pri družstve	Odp.hosp.			4	0,32	0,004	0,51	0,006	0,05	0,013
14.	Nad Horňanskými humnami	V.Z. osady	1	3		0,30	0,003	0,48	0,006	0,04	0,013
16.	Kadlečíci	V.Z. osady	1	3		0,30	0,003	0,48	0,006	0,04	0,013
17.	Kúria	bývanie v RD + OV			10z/20kl	10,80	0,13	17,28	0,20	1,55	0,43
19.	Hyžovci	V.Z. osady	1	3		0,30	0,003	0,48	0,006	0,04	0,012
21.	Savarka	RD	8	25		3,38	0,039	5,41	0,063	0,49	0,14
22.	U Krutých	V.Z. osady	2	6		0,60	0,006	0,96	0,011	0,08	0,026
23.	Kunovská priehrada	Rekreácia			5z/30n	0,49	0,006	0,78	0,009	0,07	0,02
<b>Spolu:</b>			<b>46</b>	<b>141</b>	<b>23z/42n/20kl.</b>	<b>31,84</b>	<b>0,37</b>	<b>50,94</b>	<b>0,591</b>	<b>4,57</b>	<b>1,303</b>
<b>Na jednu žumpu jednotlivo (1 obj. RD)</b>				<b>3</b>	<b>osady</b>	<b>0,30</b>	<b>0,003</b>	<b>0,48</b>	<b>0,006</b>	<b>0,04</b>	<b>0,013</b>
<b>Na jednu žumpu jednotlivo (1 obj. RD)</b>				<b>3</b>	<b>RD</b>	<b>0,41</b>	<b>0,005</b>	<b>0,65</b>	<b>0,008</b>	<b>0,06</b>	<b>0,016</b>

### 2.13.1.4 Odvedenie dažďových vôd

Podkapitola 2.13.1.4 sa mení a dopĺňa nasledovne

#### Charakteristika súčasného stavu

Dažďové vody z obce sú odvádzané rigolmi vedľa komunikácií voľne do terénu alebo do potoka Teplica. Dažďové vody nie sú dostatočne zachytené, jestvujúce rigoly ich nestačia uspokojivo odvádzajú do recipientu, preto likvidácia dažďových vôd bude vyžadovať jeho doriešenie v rámci úprav a realizácie nových komunikácií.

Na základe vyjadrenia Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., k ZaD2,3 - ÚP obce Sobotište predpokladáme rovnaké stanovisko k časti navrhovaných lokalít, ktoré sa nachádzajú v

bezprostrednej blízkosti toku Teplica alebo v jeho ochrannom pásme. Z toho vyplývajú nasledujúce návrhy a usmernenia:

1. Tok Teplica v rkm 11,20-17,2 je zahrnutý podľa „Predbežného hodnotenia povodňového rizika v SR“ medzi územia s existujúcim potenciálne významným povodňovým rizikom. V tomto území sa podľa zákona č. 7/2010 o ochrane pred povodňami § 6 – 8 musí vypracovať mapa povodňového rizika a plán manažmentu povodňového rizika. Z vypracovaných máp sa následne uskutoční návrh inundačného územia. Všetky objekty, ktoré sa budú nachádzať v tomto území si na vlastné náklady budú musieť v zmysle § 49, ods. 3 zabezpečiť protipovodňovú ochranu. Vzhľadom na to, že v súčasnosti nie je vypracovaný podkladový materiál (mapa povodňového rizika pre oblasť obce Sobotište) a časti lokalít 10 majú byť situované v blízkosti toku Teplica, je toto umiestnenie problematické z hľadiska spomínaného § 49.
2. Je nutné zachovať priestor vodnému toku a rešpektovať rozsah predchádzajúcich povodní. Nad obcou, v uvedenej polohe by bolo vhodnejšie zrealizovať výstavbu retencie, vodná nádrž, polder), ktorá ochráni obec pred veľkou vodou a zmierni priebeh maximálnej hladiny pri prechode obcou.
3. SVP š.p. vo svojom vyjadrení ďalej požaduje v zmysle ust. § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách rešpektovať obojstranný 10 m pobrežný pozemok od brehovej čiary vodohospodársky významného vodného toku Teplica v zmysle vyhlášky 211/2005 Z.z. a 5,0 m pri bezmenných prítokoch. Do stanoveného územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru vrátane zariadení, pevné stavby, cestné komunikácie, parkoviská, ani súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok musí byť prístupný, bez trvalého oplotenia pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia z dôvodu vykonávania činnosti, povinností ustanovených vodným zákonom § 48. Pri križovaní s vodným tokom sa nesmie zmenšiť profil koryta a je nutné zachovať rezervu minimálne 0,5 m nad max. hladinou – v zmysle STN 73 68 22 Križovania a súbehy.
4. Rozvoj v navrhovaných lokalitách podmieňuje SVP š.p. vybudovaním splaškovej kanalizácie v obci s odvedením odpadových vôd na ČOV.
5. Ako návrhovú hodnotu zrážky pri dimenzovaní objemu dažďových nádrží pri jednotlivých stavbách v navrhovaných lokalitách je nutné použiť 20-ročnú prívalovú zrážku s dobou trvania 15 mn a  $k=0,75$ . Z rozvojových území môžu odtekať zrážkové vody iba v množstve, ktoré by odtieklo z plôch pred ich zástavbou. Je nutné zachovať odtok zo spevnených plôch na úrovni maximálne 5 % povrchového odtoku vypočítaného z 2-ročnej zrážky trvajúcej 15 minút. Požadovaný systém nakladania s dažďovými vodami je v súlade s ust. §4 ods. 2 písmena a) zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. Akumulované zrážky je možné využiť ako užitkovú vodu, respektíve neškodne odvieť po odznení prívalovej zrážky. V prípade návrhu odvedenia zrážkových vôd zo striech a spevnených plôch cez vsakovacie nádrže je treba zabezpečiť hydrogeologický posudok, ktorý zhodnotí možnosť infiltrácie dažďových vôd do podlažia v zmysle § 37 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

### Návrh riešenia

Pre určenie množstva odtoku dažďových vôd z jednotlivých rozvojových plôch pri prípadnom použití dažďových nádrží v jednotlivých lokalitách sa v zmysle vyjadrenia SVP š.p. uvažuje s 20 ročnou prívalovou zrážkou s dobou trvania 15 minút pri  $p = 0,75$ . Potom je odtok dažďových vôd:

$$Q = S \times q_{15} \cdot \Psi$$

S - plocha riešeného územia

$\Psi$  - vrcholový odtokový koeficient

$q_{15-20}$  - intenzita dažďa s 20 ročnou prívalovou zrážkou, trvanie 15 min.  **$q_{15-20} = 235 \text{ l/s/ha}$** .

Q - odtok dažďových vôd

Odtok zo spevnených plôch jednotlivých lokalít bude na úrovni 5% z povrchového odtoku budú vypočítané z 2-ročnej zrážky po dobu 15 minút

$q_{15-2}$  - intenzita dažďa s 2 ročnou zrážkou, trvanie 15 min.  **$q_{15-2} = 157 \text{ l/s/ha}$** .

Vzhľadom na to, že percentuálne rozloženie a ich výmeru v rámci riešených lokalít nie je možné v tomto štádiu presne určiť, sú tieto odtokové množstvá dažďových vôd vypočítané orientačne.

Dažďové odtokové množstvá budú v ďalších stupňoch PD a podrobnom riešení jednotlivých lokalít upresňované na základe odtokových koeficientov, ktoré budú vychádzať z charakteru zástavby jednotlivých lokalít.

Na jednotlivých pozemkoch rodinných domov, v lokalitách pre rekreáciu je možné vybudovať dažďové nádrže, z ktorých dažďová voda sa môže používať na polievanie zelene v jednotlivých lokalitách alebo zaustiť dažďovú vodu do vsakovacích nádrží v prípade priaznivých hydrogeologických podmienok po vykonaní hydrogeologického prieskumu v ďalších stupňoch PD.

Orientačné množstvo dažďových vôd:

**$Q_{20} = 881,55 \text{ l/s}$**  - celkové množstvo dažďových vôd pre návrh dažďových nádrží

**$Q_{2-5} = 29,42 \text{ l/s}$**  - množstvo dažďových vôd, ktoré môže odtiecť do toku

**$Q_{2-95} = 559,27 \text{ l/s}$**  - množstvo dažďových vôd, ktoré musí zostať na pozemku (do vsakovacích nádrží, na polievanie a pod.)

Tab. 8 Množstvo odtoku dažďových vôd z jednotlivých rozvojových plôch

lokality	funkcia	rozloha	koeficient zastavan.	Odtokový koeficient	$Q_{20}$	$Q_2$ 100%	$Q_{2-5}$ 5%	$Q_{2-95}$ 95%
					l/s	l/s	l/s	l/s
1a	Rd v osade	1,2768	0,25	0,40	120,02	80,18	4,01	76,17
1b	Rd v osade	0,6853	0,25	0,40	64,42	43,04	2,15	40,88
2	Rd v osade	0,6777	0,25	0,40	63,71	42,56	2,13	40,43
3	rekreácia	0,1672	0,25	0,40	15,72	10,50	0,53	9,97
4	OV +RD	0,1410	0,25	0,40	13,25	8,85	0,44	8,41

7	Rd v osade	0,9660	0,25	0,40	90,80	60,66	3,03	57,63
8	RD	0,7986	0,25	0,40	75,07	50,15	2,50	47,64
10	RD	1,3130	0,25	0,40	123,43	82,45	4,12	78,33
11	OH	0,9051	0,25	0,40	85,08	56,84	2,84	54,00
14	Rd v osade	0,1227	0,25	0,40	11,53	7,71	0,39	7,32
16	Rd v osade	0,1688	0,25	0,40	15,87	10,60	0,53	10,07
17	OV SOC.Z	0,3093	0,25	0,40	29,07	19,42	0,97	18,45
19	Rd v osade	0,0612	0,25	0,40	5,75	3,84	0,19	3,65
21	RD	1,1082	0,25	0,40	104,17	69,59	3,48	66,11
22	Rd v osade	0,1280	0,25	0,40	12,03	8,04	0,40	7,64
23	rekreácia	1,4648		0,15	51,63	34,26	1,71	32,55
<b>spolu</b>		<b>10,2937</b>			<b>881,55</b>	<b>588,69</b>	<b>29,42</b>	<b>559,27</b>

## 2.13.2 Zásobovania elektrickou energiou

Podkapitola 2.13.2 sa mení a dopĺňa nasledovne

### Navrhovaný stav

Tab. 9 Potreba elektrickej energie v rozvojových lokalitách

Číslo lokality	Názov lokality	Rozloha (ha)	Počet jednotiek RD/Chatá	Počet obyv.	Počet zamest.	Počet návšte v.	Pi /kW /	ΣPi /kW /	Pp /kW /	ΣPp /kW /	β	ΣPs /kW /
1A	Nad Horňanskými humnami	1,2768	3	9			15,0	45,0	6,5	19,5	0,6	11,7
1B	Nad Horňanskými humnami	0,6853	3	9			15,0	45,0	6,5	19,5	0,7	12,9
2	Halabrinovci	0,6777	2	6			15,0	30,0	6,5	13,0	0,7	8,6
3	Marečekov mlyn	0,1672			4	12	15,0	0,0	6,5	0,0	0,0	0,0
4	Padelky za mlynom	0,1410	1	3			15,0	15,0	6,5	6,5	1,0	6,5
7	Javorec	0,9660	7	22			15,0	108,7	6,5	47,1	0,5	23,5
8	Padelky za mlynom	0,7986	6	18			15,0	89,8	6,5	38,9	0,5	20,6
10	Prieluky	1,3130	11	34			15,0	168,9	6,5	73,2	0,4	32,2

11	Pri družstve	0,9051			4		15,0	0,0	6,5	0,0	1,0	0,0
14	Nad Horňanskými humnami	0,1227	1	3			15,0	15,0	6,5	6,5	1,0	6,5
16	Kadlečíci	0,1688	1	3			15,0	15,0	6,5	6,5	1,0	6,5
17	Kúria	0,3093			10	20	45,0	45,0	19,5	19,5	0,8	14,6
19	Hyžovci	0,0612	1	3			15,0	15,0	6,5	6,5	0,8	5,0
21	Savarka	1,1082	8	25			15,0	124,7	6,5	54,0	0,5	25,9
22	U Krutých	0,1280	2	6			15,0	30,0	6,5	13,0	0,8	10,0
23	Kunovská priehrada	1,4648			5	30				73,24	0,5	36,62

Tab. 10 Návrh riešenia zásobovania elektrickou energiou v rozvojových lokalitách

Číslo lokality	Návrh riešenia (elektina)
1A	Lokalita 1A, 1B, 2, napojenie riešiť rozšírením NN siete v I. etape a výmenou transformátora v II. etape .
1B	Lokalita 1A, 1B, 2, napojenie riešiť rozšírením NN siete v I. etape a výmenou transformátora v II. etape .
2	Lokalita 1A, 1B, 2, napojenie riešiť rozšírením NN siete v I. etape a výmenou transformátora v II. etape .
3	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
4	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
7	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
8	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
10	Napojenie riešiť novou prípojkou NN do lokality.
11	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
14	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
16	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
17	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
19	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
21	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
22	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
23	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.

### 2.13.3 Zásobovanie plynom

Podkapitola 2.13.3 sa mení a dopĺňa nasledovne

## Návrh riešenia

Tab. 11 Potreba plynu v rozvojových lokalitách

Číslo lokality	Názov lokality	Rozloha (ha)	Počet jednotiek RD/Chata	Počet obyv.	Počet zamest.	Počet návštev.	plynofikácia	Potr. plynu m <sup>3</sup> /h	Potr. plynu m <sup>3</sup> /d	Potr. plynu m <sup>3</sup> /r
1A	Nad Horňanskými humnami	1,2768	3	9			nie	0,0	0,0	0,0
1B	Nad Horňanskými humnami	0,6853	3	9			nie	0,0	0,0	0,0
2	Halabrinovci	0,6777	2	6			nie	0,0	0,0	0,0
3	Marečekov mlyn	0,1672			4	12	nie	0,0	0,0	0,0
4	Padelky za mlynom	0,1410	1	3			áno	1,5	33,6	2425,0
7	Javorec	0,9660	7	22			nie	0,0	0,0	0,0
8	Padelky za mlynom	0,7986	6	18			áno	9,0	201,2	14524,5
10	Prieluky	1,3130	11	34			áno	16,9	378,3	27303,1
11	Pri družstve	0,9051			4		nie	0,0	0,0	0,0
14	Nad Horňanskými humnami	0,1227	1	3			nie	0,0	0,0	0,0
16	Kadlečiči	0,1688	1	3			nie	0,0	0,0	0,0
17	Kúria	0,3093			10	20	áno	3,0	72,0	4850,0
19	Hyžovci	0,0612	1	3			nie	0,0	0,0	0,0
21	Savarka	1,1082	8	25			áno	12,5	279,3	20155,4
22	U Krutých	0,1280	2	6			nie	0,0	0,0	0,0
23	Kunovská priehrada	1,4648			5	30	nie	0,0	0,0	0,0

Tab. 12 Návrh riešenia zásobovania plynom v rozvojových lokalitách

Číslo lokality	Názov lokality	Návrh riešenia (plyn)
1A	Nad Horňanskými humnami	Lokalita nebude zásobovaná plynom
1B	Nad Horňanskými humnami	Lokalita nebude zásobovaná plynom
2	Halabrinovci	Lokalita nebude zásobovaná plynom
3	Marečekov mlyn	Lokalita nebude zásobovaná plynom

4	Padelky za mlynom	Napojenie riešiť rozšírením existujúcej STL siete v lokalite.
7	Javorec	Lokalita nebude zásobovaná plynom
8	Padelky za mlynom	Napojenie riešiť rozšírením existujúcej STL siete v lokalite.
10	Prieluky	Napojenie riešiť rozšírením existujúcej STL siete v lokalite.
11	Pri družstve	Lokalita nebude zásobovaná plynom
14	Nad Horňanskými humnami	Lokalita nebude zásobovaná plynom
16	Kadlečáci	Lokalita nebude zásobovaná plynom
17	Kúria	Napojenie riešiť rozšírením existujúcej STL siete v lokalite.
19	Hyžovci	Lokalita nebude zásobovaná plynom
21	Savarka	Napojenie riešiť rozšírením existujúcej STL siete v lokalite.
22	U Krutých	Lokalita nebude zásobovaná plynom
23	Kunovská priehrada	Lokalita nebude zásobovaná plynom

#### **2.13.4 Návrh riešenia odpadového hospodárstva**

Podkapitola 2.13.4 sa nemení

#### **2.13.5 Návrh riešenia nakladania s odpadmi**

Podkapitola 2.13.5 sa nemení

### **2.14 Pošta a telekomunikácie**

Kapitola 2.14 sa nemení

### **2.15 Konceptia starostlivosti o životné prostredie**

Kapitola 2.15 sa nemení



## 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Kapitola 2.16 sa oproti schválenému ÚPN obce mení nasledovne

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v katastrálnom území obce je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pri spracovaní perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely boli použité nasledovné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1. 1. 1990,
- bonitované pôdno - ekologické jednotky (7 - miestny kód), VÚPOP, 2015
- katastrálna mapa obce,
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MP SR č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z.,
- nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,
- Územný plán obce Sobotište schválený uznesením OZ č. 52/2003 zo dňa 19. 09. 2003, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava, Ing. Mária Krumpolcová
- Zmeny a doplnky č. 1/2008 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 162/2009 zo dňa 12. 08. 2009, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,
- Zmeny a doplnky č. 1/2013 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 212/2014 zo dňa 06. 05. 2014, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,
- Zmeny a doplnky č. 1/2016 Územného plánu obce Sobotište schválené uznesením OZ č. 139/2017 zo dňa 30. 03. 2017, spracovateľ AŽ PROJEKT Bratislava s.r.o.,

### Bonita poľnohospodárskej pôdy

Od 1. apríla 2013 platí novela č. 57/2013 Z. z. zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podľa § 12 ods. 1 uvedeného zákona „*Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy zabezpečí ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedenú v osobitnom predpise*“. Osobitným predpisom je nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdnoekologických jednotiek, výška odvodu, spôsob platenia odvodu, splatnosť odvodu a oslobodenie od odvodu.

Podľa nariadenia Vlády SR č. 58/2013 Z. z. je v katastrálnych územiach Sobotište vyčlenených **28** pôdnych jednotiek, ktoré sú zaradené medzi najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy. V nasledujúcej

tabuľke sa nachádza prehľad pôdnych jednotiek zaradených medzi najkvalitnejšie pôdy podľa katastrálnych území.

Tab. 13 Prehľad najkvalitnejšej pôdy v riešenom území

Katastrálne územie	BPEJ
Sobotište	0144002 0144202 0150412 0151003 0202002 0244002 0244202 0244402 0248002 0248212 0248402 0248412 0249003 0249203 0249213 0250212 0251013 0720013 0763012 0763212 0763312 0763412 0764003 0764233 0769232 0770013 0770033 0770213

Zdroj: VÚPOP, 2015

### **Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie**

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov územného plánu obce sa rieši v zmysle § 13 zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú spracované v tabuľke č. 15 podľa jednotlivých lokalít s priradeným poradovým číslom, príslušným katastrálnym územím, rozlohou, navrhovaným funkčným využitím, druhom pozemku, BPEJ, užívateľom poľnohospodárskej pôdy a vykonanými hydromelioračnými zariadeniami.

V ZD č.4 ÚPN-O Sobotište sú riešené nové zábery PP a zábery PP na ktoré už bol udelený súhlas na iný účel v zmysle §13. Nový záber poľnohospodárskej pôdy má celkovú rozlohu 4,9200 ha (13 lokalít). Záber na ktorý už bol udelený súhlas predstavuje plochu o celkovej rozlohe 0,5382 ha (3 lokality) a predstavuje zmenu funkčného využitia z funkcie sady a záhrady s možnosťou výstavby rekreačnej chaty na funkciu obytné územie s vidieckou zástavbou vo forme osád.

**Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, možno skonštatovať, že nebude narušená ucelenosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii poľnohospodárskej pôdy.**

**Pri realizácii navrhovaných zámerov bude potrebné vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu. Ďalej bude nutné zachovať ucelenosť honov a nestážovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb alebo jej delením.**

**obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb alebo jej delením.**

Tab. 14 Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy

Ukazovateľ	Rozloha (ha)
Výmera celkom	7,0224
Z toho v zastavanom území	1,1720
Z toho mimo zastavaného územia	5,8504
Z toho p. p.	4,9200
Vykonané investície do pôdy – odvodnenie	-

Podrobnejšie členenie podľa jednotlivých lokalít je uvedené v nasledujúcej tabuľke

## Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - NÁVRH

Žiadateľ (obstarávateľ): Obec Sobotište  
 Spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., Bratislava  
 Kraj: Trnavský  
 Obvod: Senica  
 Dátum: 06/2023

Tab. 15 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

P. č.	Lokalita ZD	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnohosp. pôdy (ha)	Vykonané investície	Katastrálne územie	Poznámka
			Celkom	V zast. území	Mimo zast. územia		Celkom (ha)	BPEJ	ha				
32	1A (REG. E10)	Sady a záhrady	0,4162		0,4162	orná pôda	0,4162	782683	0,4162			Sobotište	
33	1A (REG. E14)	Sady a záhrady	0,4294		0,4294	orná pôda trvalý trávny porast	0,4294	782683	0,4294			Sobotište	
35	1A (REG. E16)	Sady a záhrady	0,4312		0,4312	orná pôda záhrada	0,4312	764433	0,3775			Sobotište	
								782683	0,0537				
36	1B (REG. E11)	Sady a záhrady s možnosťou výstavby záhradnej chaty	0,1005		0,1005	ovocný sad	0,1005	782683	0,1005			Sobotište	
38	1B (REG. E12)	Sady a záhrady s možnosťou výstavby záhradnej chaty	0,0466		0,0466	ovocný sad	0,0466	782683	0,0466			Sobotište	
39	2 (REG. E17)	Lúky a pasienky	0,1994		0,1994	trvalý trávny porast	0,1502	764433	0,1502	0,0491		Sobotište	
42	3 (REG. R5)	Lesy, lúky a pasienky, záhrady	0,1672		0,1672	záhrada	0,0141	782673	0,0141	0,1531		Sobotište	
43	4 (REG. D8)	Orná pôda	0,1410		0,1410	orná pôda	0,1236	248232	0,1236	0,0174		Sobotište	
44	7 (REG. E8)	Orná pôda	0,9660		0,9660	orná pôda	0,0625	770033	0,0625	0,9036		Sobotište	
45	8 (REG. C13)	Záhrady	0,7986		0,7986	záhrada	0,7986	202002	0,7986			Sobotište	
46	10	Záhrady	1,3130	1,1720	0,1410		0,7367	764443	0,4674	0,5763		Sobotište	

P. č.	Lokalita ZD	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnohosp. pôdy (ha)	Vykonané investície	Katastrálne územie	Poznámka
			Celkom	V zast. území	Mimo zast. územia		Celkom (ha)	BPEJ	ha				
						ovocný sad záhrada orná pôda		202002	0,1283				
								782672	0,1410				
47	11 (REG. TO1)	Lúky a pasienky	0,9051		0,9051	trvalý trávny porast	0,6896	202002	0,6896			Sobotište	
50	21 (REG. C14)	Orná pôda	1,1082		1,1082	orná pôda	0,9208	758673	0,0114			Sobotište	
								763312	0,8649				
								202002	0,0445				
Celkom			7,0224	1,1720	5,8504	orná pôda	4,9200	202002	1,661	1,6995			
								248232	0,1236				
								758673	0,0114				
								763312	0,8649				
								764433	0,5277				
								764443	0,4674				
								770033	0,0625				
								782672	0,141				
								782673	0,0141				
								782683	1,0464				

Tab. 16 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde, na ktoré bol udelený súhlas na odňatie poľnohospodárskej pôdy v ZD 1-2016 ÚPN – O Sobotište a dochádza k zmene funkčného využitia

P. č.	Lokalita ZD	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnohosp. pôdy (ha)	Vykonané investície	Katastrálne územie	Poznámka
			Celkom	V zast. území	Mimo zast. územia		Celkom (ha)	BPEJ	ha				
51	1B (REG. E11)	Sady a záhrady	0,3015		0,3015	ovocný sad	0,3015	782683	0,3015			Sobotište	
52	1B (REG. E12)	Sady a záhrady	0,0586		0,0586	ovocný sad	0,0586	782683	0,0586			Sobotište	
53	1B (REG. E13)	Sady a záhrady	0,1781		0,1781	ovocný sad	0,1781	782683	0,1781			Sobotište	
Celkom			0,5382		0,5382	orná pôda	0,5382	782683	0,5382				

## **2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov**

Kapitola 2.17 sa nemení

## **2.18 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

Kapitola 2.18 sa dopĺňa nasledovne

V zmysle údajov z registrov geofondu ŠGÚDŠ a Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, Odboru štátnej geologickej správy sa na území obce Sobotište nachádza (viď výkres č. 2,4):

- Prieskumné územie P6/19 (PÚ) „Viedenská panva – sever; ropa a horľavý zemný plyn“, určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA a. s., Bratislava, s platnosťou do 28.06.2024

# 3 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

## Systém spracovania záväznej časti - Vysvetlivky:

Záväzná časť je uvádzaná v plnom znení, pričom:

- časti, ktoré sa nemenia sú vyznačené *kurzívou*
- časti, ktoré sú doplnené sú vyznačené **tučným písmom so šedou potlačou**
- časti, ktoré sú zmenené sú vyznačené – ~~abcde fgh~~,

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja. Vychádza z § 12 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Obsahuje presne formulované zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Regulatívy obsahujú záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

## 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

*Navrhnutý systém regulácie využitia územia stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky - bloky, ktoré predstavujú základné územno - priestorové a územnoplánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie územného plánu.*

*Návrh regulatívov funkčného využitia územia je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:*

- navrhutej koncepcie využitia územia
- navrhnutého systému regulácie
  - regulácie funkčného využitia územia
  - regulácie spôsobu využitia územia
  - regulácie intenzity využitia územia

### ▪ INTENZITA VYUŽITIA:

- **percento zastavanosti, resp. regulatív zastavanosti je limit zastavanosti budovami, vyjadrený maximálnym percentuálnym podielom zastavanej plochy voči celkovej ploche priestorovo-funkčného celku alebo priestorovo-funkčnej časti, alebo voči pozemku, pričom sa zohľadňuje skutočnosť, či územie vymedzené stavebným zámerom, alebo jeho časť, bola započítaná v inom stavebnom zámere,**
- **zastavanosť doplnkových stavieb je súčasťou regulatívu zastavanosti,**
- **percento zelene: resp. regulatív vegetačných plôch je limit vyjadrený minimálnym percentuálnym podielom celkovej výmery vegetačných plôch na teréne voči celkovej ploche priestorovo-funkčného celku alebo priestorovo-funkčnej časti, alebo voči pozemku,**
- **regulačné koeficienty sa uvádzajú v polohe max (IZP) a min (IZ) rozdiel medzi súčtom min. a max koeficientu do 100% zahŕňa spevnené plochy**

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- príпустnej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia obce možno špecifikovať ako:

### **3.1.1 Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné**

Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné vychádzajú zo založenej štruktúry v rámci organizmu obce, pričom koncept riešenia územného plánu sa predovšetkým orientuje na identifikáciu, zachovanie ako aj špecifikovanie nových uzlových priestorov v obci ako základných priestorovo – kompozičných prvkov v obci.

- ťažiskové uzlové priestory
  - centrálny priestor s areálom kaštieľa a príslušným zázemím
  - priestor Habánskeho dvora
  - priestor cintorínov
- uzlové priestory vstupov do vnútornej štruktúry obce
  - vstupný priestor v smere od Senice
  - vstupný priestor do obce v smere od Myjavy
  - vstupný priestor do obce v smere od Vrbovíc
    - verejné priestory lokálneho významu.
  - navrhovaný nástupný uzol (s kruhovou križovatkou) s novonavrhovanou polyfunkčnou zástavbou
  - priestor pozdĺž oboch brehov potoka Vrbovčianka

### **3.1.2 Zásady a regulatívy kultúrno – historické**

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce vo väzbe na kultúrno – historické hľadisko vychádzajú z historicky založenej priestorovej štruktúry obce.

Zásady a regulatívy kultúrno – historické sú konkretizované v zásadách pre časť územia obce, ktorá je vyhlásená za PZ – Habánsky dvor.

Principiálnou zásadou je klásť dôraz okrem zachovania a ochrany pamiatok zapísaných v ÚZKP aj na zachovanie historicky založených väzieb týchto pamiatok v urbanistickej štruktúre obce.

### **3.1.3 Zásady a regulatívy dopravné**

Zásady a regulatívy dopravné

- dopravnú štruktúru v časti obce Habánsky dvor vyhlásenej za PZ zachovať so všetkými komunikáciami, vrátane uličiek medzi domami, uličiek spájajúcich habánsky dvor s ostatnými časťami obce, verejnými priestormi a dvorovými plochami.
- urbanistickú štruktúru rozvíjať v súlade s princípmi založeného sieťového dopravného systému, ktorý je v obci uplatnený ako kompozično - organizačný princíp
- trasovanie nových komunikácií v obci považovať za integrálnu súčasť urbanizovanej krajiny a základnú formotvornú súčasť vytvárania celkového obrazu obce

### **3.1.4 Zásady a regulatívy krajinnoekologické**

Pre zachovanie a postupné zlepšenie kvality krajinného a sídelného prostredia sú v katastrálnom území obce navrhnuté ekologicky hodnotné plochy na začlenenie do siete prvkov ekologickej stability v rámci miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES), pričom sú navrhnuté opatrenia pre obmedzenie funkčného využívania týchto plôch za účelom zachovania biologickej diverzity a prírodných hodnôt územia. Súčasťou opatrení je návrh na dobudovanie vegetačný doprovod pozdĺž vodných kanálov, potokov a poľných ciest (navrhované lokálne biokoridory), tak aby plnili funkciu migrácie v systéme ekologickej stability a ozelenenia krajiny.

### **3.1.5 Zásady a regulatívy rekreácie**

Pri rozvoji rekreácie a športu vychádzať z charakteru obce ako aj požiadaviek vyplývajúcich z meniacej sa skladby bývajúcего obyvateľstva. V kontexte vyššie uvedeného v prostredí obce je vhodné:

- rešpektovať a rozvíjať existujúce zariadenia športu a rekreácie na území obce, rozvoj realizovať návazne na existujúci športový areál,
- budovať náučné chodníky a trasy s oddychovými miestami a posedeniami, ich lokalizovanie sústrediť napr. k výhľadovým bodom...,
- podporovať rozvoj vidieckej turistiky a agroturistiky,
- záhradkárske osady, ktoré sa nachádzajú v CHKO Biele Karpaty nerozširovať, neumiestňovať ďalšie nové stavby

## **3.2 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania**

V zmysle §12 odst. 4, 9-14 sú v rámci riešenia územného plánu z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania, ktoré sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia
- hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívané krajiny, chránené územia....

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre zastavané územie tj. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné ÚPN obce ich považuje za stabilizované, územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia ako aj územia, ktorých funkčné využitie je novokoncepované.

V nasledovnom tabuľkovom prehľade ako aj v príslušnom sprievodnom texte sú špecifikované prevládajúce funkčné územia s reguláciou intenzity a spôsobu využitia územia so stanovením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania.



Tab. 17 Funkčné využitie územia jednotlivých blokov

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m <sup>2</sup> )	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP <sup>1)</sup>	Min. koef. Nezast. ploch.	
A <sub>1</sub>	-	0,3	0,35	0,5	<i>Prestavba, dostavba v súlade so Zásadami PZ s OP</i>
A <sub>2</sub>		0,3	0,4	0,5	<i>Prestavba, dostavba</i>
A <sub>3</sub>		0,25	0,35	0,55	<i>Prestavba, dostavba</i>
<b>A<sub>4</sub></b>		<b>0,3</b>	<b>0,35</b>	<b>0,5</b>	<b>Prestavba, dostavba</b>
B <sub>1</sub> – B <sub>10</sub>	-	0,3	0,4	0,4	<i>Prestavba, dostavba</i>
C <sub>1</sub>	32 000	0,3	0,4	0,5	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>2</sub>	31 000	0,3	0,4	0,5	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>3</sub>	8 200	0,3	0,4	0,5	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>4</sub>	14 300	0,3	0,4	0,5	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>5</sub>	14 100	0,35	0,4	0,4	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>6</sub>		0,30		0,60	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>8</sub>		0,30		0,60	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>9</sub>		0,30		0,60	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>10</sub>		0,30		0,60	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>11</sub>		0,30		0,60	<i>Nová výstavba</i>
C <sub>12</sub>		0,30		0,60	<i>Nová výstavba</i>
<b>C<sub>13</sub></b>		<b>0,30</b>		<b>0,60</b>	<b>Nová výstavba</b>
<b>C<sub>14</sub></b>		<b>0,30</b>		<b>0,60</b>	<b>Nová výstavba</b>
D <sub>1</sub>	11 600	0,35	0,5	0,5	<i>Nová výstavba</i>
D <sub>2</sub>	3 600	0,35	0,5	0,5	<i>Nová výstavba</i>
D <sub>3</sub>	6 100	0,35	0,5	0,5	<i>Nová výstavba</i>
D <sub>4</sub>	3 200	0,35	0,5	0,5	<i>Nová výstavba</i>
D <sub>5</sub>		0,45		0,55	<i>Nová výstavba</i>
D <sub>6</sub>		0,45		0,55	<i>Nová výstavba</i>
D <sub>7</sub>		0,45		0,55	<i>Nová výstavba</i>
<b>D<sub>8</sub></b>		<b>0,45</b>		<b>0,55</b>	<b>Nová výstavba</b>
<b>D<sub>9</sub></b>		<b>0,45</b>		<b>0,55</b>	<b>Prestavba, dostavba</b>
E <sub>1</sub> – E <sub>7</sub>		0,25		0,60	<i>Prestavba, dostavba, nová výstavba v súlade so ZaD č. 1/2016</i>
<b>E<sub>8</sub></b>		<b>0,25</b>		<b>0,60</b>	<b>Prestavba, dostavba</b>
<b>E<sub>9</sub> – E<sub>23</sub></b>		<b>0,25</b>		<b>0,60</b>	<b>Prestavba, dostavba, nová výstavba</b>
O <sub>1</sub>		0,45	0,45	0,5	<i>Nová výstavba</i>

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m <sup>2</sup> )	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP <sup>1)</sup>	Min. koef. Nezast. ploch.	
O <sub>2</sub>		0,45	0,45	0,5	Transformácia
O <sub>4</sub>		0,45	0,45	0,5	Nová výstavba
R <sub>1</sub>					
R <sub>3</sub>					Prestavba, dostavba, nová výstavba v zmysle ZaD č. 1/2016
<b>R4 – R6</b>		<b>0,25</b>		<b>0,65</b>	<b>Prestavba, dostavba, nová výstavba</b>
Rš					Nová plocha
<b>TO1</b>		<b>0,45</b>		<b>0,10</b>	<b>Nová výstavba</b>
U					Prestavba, dostavba
<b>Z</b>					
Z <sub>1</sub>		-	-	-	
Z <sub>C</sub>					cintorín
Z <sub>2</sub>		-	-	-	
Z <sub>3</sub>		-	-	-	
Z <sub>s</sub>		-	-	-	sad
Z <sub>s1</sub>					Sady a záhrady v zmysle ZaD č. 1/2016
Z <sub>s2</sub>					Sady a záhrady v zmysle ZaD č. 1/2016
Z <sub>s3</sub>					záhrady v zmysle ZaD č. 1/2016
P				nezastaviteľné	Orná pôda
P <sub>1</sub>				nezastaviteľné	Pasienky
<b>P2</b>				<b>nezastaviteľné</b>	<b>Lesy</b>
V <sub>1-5</sub>				nezastaviteľné	Vodné toky, plochy
L		-	-	nezastaviteľné	Biokoridor
K				nezastaviteľné	Biocentrá
M				nezastaviteľné	Interakčné prvky

Poznámka: <sup>1)</sup>IPP Index podlažných plôch

Abecedné značenie korešponduje s reguláciou funkčného využitia, špecifikované v nasledujúcej časti  
Numerické označenie špecifikuje reguláciu jednotlivých blokov

I. - Rezervné plochy pre funkciu bývania a občianskej vybavenosti

II. – Rezervné plochy pre funkciu výroby

III. – Rezervné plochy pre rozvoj rekreácie

## **A<sub>1</sub> - Vidiecke jadrové územie**

### **základná charakteristika**

*Predstavuje zmiešané územie s prevažne vidieckou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Územie v minulosti tvorilo centrum habánskej kultúry. Je vymedzené hranicami vyhlásenej pamiatkovej zóny s ochranným pásmom. Funkčné využitie v rámci tohto územia (prípustná a neprípustná funkčná náplň) je prísne podriadené stanoveným „Zásadám pamiatkovej starostlivosti pamiatkovej zóny časti obce Sobotište – Habánsky dvor“. (Zásady pamiatkovej starostlivosti)*

## **A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub> - Vidiecke jadrové územie**

### **základná charakteristika**

*Predstavuje zmiešané územie s prevažne vidieckou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Vytvárajú centrum obce, v ktorom sa koncentrujú jednotlivé funkcie a slúžia prevažne pre lokalizáciu a rozvoj komerčnej obchodno-obslužnej a administratívno-správnej vybavenosti vidieckeho charakteru.*

### **prípustná funkčná náplň**

- *bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),*
- *bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),*
- *obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,*
- *vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,*
- *základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,*
- *vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,*
- *administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,*
- *vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,*
- *služby bez negatívneho vplyvu na životné prostredie*
- *zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,*

- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby s dopadom na životné prostredie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

#### **B<sub>1</sub> – B<sub>10</sub> C<sub>1</sub> C<sub>2</sub> C<sub>3</sub> C<sub>4</sub> C<sub>5</sub> C<sub>6</sub> C<sub>8</sub> C<sub>9</sub> C<sub>10</sub> C<sub>11</sub> C<sub>12</sub> C<sub>13</sub> - Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami**

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **základná charakteristika**

- Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

##### **prípustná funkčná náplň**

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie

- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

#### **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

##### **Intenzita zástavby**

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,30                |
| • minimálny index zelene       | 0,60                |
| • maximálna podlažnosť         | 2 vrátane podkrovia |

##### **Spôsob zástavby**

- sústredená zástavba izolovaných objektov

##### **Intervenčné zásahy v území**

- nová výstavba

##### **Minimálna rozloha pozemku**

- 600 m<sup>2</sup>

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

##### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- nezasahovať do brehových porastov toku Teplica a zachovať 10 m ochranného pásma, v ochrannom pásme (vymedzenom od súčasnej hranice porastov, ktorá je daná skutočným stavom v teréne) nerealizovať žiaden stavebný zámer, ani súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok musí byť prístupný, bez trvalého oplotenia pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia z dôvodu vykonávania činnosti, povinností ustanovených vodným zákonom § 48.

Pri križovaní s vodným tokom sa nesmie zmenšiť profil koryta a je nutné zachovať rezervu minimálne 0,5 m nad max. hladinou – v zmysle STN 73 68 22 Križovania a súbehy.

- V regulačnom blok C12, ktorý je súčasťou ochranného pásma pamiatkovej zóny Sobotište - Habánsky dvor, je potrebné každý návrh ešte v štádiu zámeru v súlade s §32 a §37 pamiatkového zákona posúdiť krajským pamiatkovým úradom individuálne, podľa konkrétnej situácie a možného dopadu na pamiatkové územie z hľadiska zachovania a ochrany dominant, siluety pamiatkového územia a pohľadových uhlov v rámci pamiatkového územia i v kontexte z opačného pohľadu na pamiatkové územie resp. z jeho ochranného pásma. V prípade preukázania jej možného narušenia krajský pamiatkový úrad takúto zástavbu podľa možností v navrhovanom mieste či výške neschváli. Uvažovať len s nízkopodlažnou zástavbou (prízemná s plochou strechou, alebo s klasickým krovom s možnosťou využitia podkrovia), pri ktorej nie je predpoklad narušenia chránených pohľadov z pamiatkovej zóny. Pre dotknuté územie vypracovať urbanistickú štúdiu pre overenie možnej výškovej zástavby a jej umiestnenia vo vzťahu k pamiatkovej zóne.
- Z hľadiska pamiatkovej ochrany zachovania charakteristickej siluety pamiatkového územia a pohľadových uhlov na ňu a z nej, zachovaných pivníc situovaných v ochrannom pásme západne od hranice pamiatkovej zóny, ako aj možných nálezov ďalších pivníc je potrebné ponechať v dotyku s Pamiatkovou zónou "Habánsky dvor" min. cca 60 m pás bez zastavania.
- KPÚ Trnava pri stavebnej a inej činnosti požaduje v danej lokalite C13 dodržať ustanovenie § 27 ods. 2 pamiatkového zákona, kde v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (v dotyku s NKP), v okruhu desiatich metrov nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty NKP. Prístupová cesta k predmetnej lokalite C13 nebude riešená z hlavnej cesty (parcela č. 158) cez parcelu č. 156/3, ktorá je súčasťou NKP kúria.
- V prípade zistenia, ktoré by rozšírilo poznanie o kopaničiarskom osídlení v danej lokalite je potrebné pred akoukoľvek stavebnou, či inou činnosťou v rámci územného, či stavebného konania takýto zámer konzultovať a schváliť s KPÚ Trnava.
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

#### C<sub>14</sub> - Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami

##### FUNKČNÉ VYUŽITIE

##### základná charakteristika

- Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

##### prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie

- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

#### PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

##### Intenzita zástavby

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,30                |
| • minimálny index zelene       | 0,60                |
| • maximálna podlažnosť         | 2 vrátane podkrovia |

##### Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

##### Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

##### Minimálna rozloha pozemku

- 600 m<sup>2</sup>

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

##### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- V prípade zistenia, ktoré by rozšírilo poznanie o kopaničiarskom osídlení v danej lokalite je potrebné pred akoukoľvek stavebnou, či inou činnosťou v rámci územného, či stavebného konania takýto zámer konzultovať a schváliť s KPÚ Trnava.
- Rešpektovať ochranné pásma dopravnej a technickej infraštruktúry, prvky územného systému ekologickej stability a prvky izolačnej zelene.

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## **D<sub>1</sub> D<sub>2</sub> D<sub>3</sub> D<sub>4</sub> D<sub>5</sub> D<sub>6</sub> D<sub>7</sub> D<sub>8</sub> - Zmiešané územia občianskej vybavenosti a bývania**

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

#### **základná charakteristika**

Zmiešané územia s prevahou plôch na obytné budovy sú plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení, prislúchajúcich k vybaveniu obytných budov a iné, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia výrazne svoje okolie

#### **prípustná funkčná náplň**

- bývanie v obytných domoch, tj. v malopodlažných bytových domoch a v rodinných domoch,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obchodné domy, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť nevýrobných služieb (obslužné, opravárenské a servisné prevádzkárne a dielne, údržbárske dielne a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- verejná a vyhradená zeleň (verejná parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná vyhradená a obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcie

### **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

#### **Intenzita zástavby**

- maximálny index zastavanosti 0,45
- minimálny index zelene 0,55



- maximálna podlažnosť

3 vrátane podkrovia

#### **Spôsob zástavby**

- sústredená zástavba izolovaných objektov

#### **Intervenčné zásahy v území**

- nová výstavba

#### **Minimálna rozloha pozemku**

- -

### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

#### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- nezasahovať do brehových porastov toku Teplica a 10 m ochranného pásma, v ochrannom pásme (vymedzenom od súčasnej hranice porastov, ktorá je daná skutočným stavom v teréne) nerealizovať žiaden stavebný zámer,
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### **D<sub>9</sub> - Zmiešané územia občianskej vybavenosti a bývania**

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **základná charakteristika**

Zmiešané územia s prevahou plôch na obytné budovy sú plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení, prislúchajúcich k vybaveniu obytných budov a iné, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia výrazne svoje okolie

##### **prípustná funkčná náplň**

- bývanie v rodinných domoch,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy-penzióny dôchodcov a pod.),
- vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.),
- vybavenosť nevýrobných služieb (obslužné, opravárenské a servisné prevádzkárne a dielne, údržbárske dielne a pod.),
- verejná a vyhradená zeleň (verejná parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti, ostatná vyhradená a obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),

- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcie

#### PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

##### Intenzita zástavby

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,45                |
| • minimálny index zelene       | 0,55                |
| • maximálna podlažnosť         | 2 vrátane podkrovia |

##### Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

##### Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

##### Minimálna rozloha pozemku

- -

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

##### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- Nezasahovať do brehových porastov toku Teplica a 10 m ochranného pásma, v ochrannom pásme (vymedzenom od súčasnej hranice porastov, ktorá je daná skutočným stavom v teréne) nerealizovať žiaden stavebný zámer.
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

#### **E<sub>1</sub>-E<sub>7</sub>, E<sub>8</sub> Obytné územie s vidieckou zástavbou s rodinnými domami – osady**

##### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **základná charakteristika**

Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch s vidieckou štruktúrou zástavby mimo územie centrálnej obce v existujúcich osadách aj s hospodárskou činnosťou, využívané tiež na rekreačné účely ako tzv. „druhé bývanie“ doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

### **prípustná funkcia**

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- prechodné (sezónne) bývanie, ktoré sa viaže na formy vidieckeho turizmu a agroturizmu,

### **doplnková funkcia**

- základná vybavenosť, resp. špecifická občianska vybavenosť
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov,
- poľnohospodárska výroba založená na ekologických princípoch hospodárenia na pôde,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).

### **• neprípustná funkcia**

- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia.

## **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

### **Intenzita zástavby**

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,25                |
| • minimálny index zelene       | 0,60                |
| • maximálna podlažnosť         | 2 vrátane podkrovia |

### **Spôsob zástavby**

- **sústredená zástavba izolovaných objektov**

### **Intervenčné zásahy v území**

- realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby v rámci prelúk

### **Minimálna rozloha pozemku**

- 1 000 m<sup>2</sup>

## **DOPLŇUJÚCE REGULAČNÉ PRVKY**

### **Strechy**

- pri novostavbách, príp. prístavbách musí byť použitá šikmá strecha so sklonom 35° – 50°, prednostne používať strechy sedlové, valbové a ich kombinácie, neprípustné je používať iné tvary striech vrátane manzardových
- farba – keramická natural

## Fasády

- odporúča sa prevládajúca farba fasád biela príp. je možné použiť aj jemné, pastelové odtiene iných farieb, nie sú povolené výrazné, krikľavé farby

## Materiály

- na fasádach môže byť okrem omietok použitý obklad – kamenný, keramický, drevený, prípustné materiály striech – keramická škridla

## Oplotenie

- je neprípustné oplotiť plným oplotením
- výška oplotenia maximálne 2 m

## ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- v osadách zachovať charakter rozptýlenej zástavby a ako aj zachovanie prírodného charakteru krajiny,
- usadlosti a samoty stabilizovať formou vhodnej dostavby, prístavby nadstavby, resp. vo vzťahu na založený charakter usadlosti, príp. doplnenie voľných prelúk,
- stavby vrátane oplotenia musia rešpektovať charakteristický vidiecky a kopaničiarsky ráz s miestnou architektúrou
- v územiach sadov a záhrad historicky využívaných na produkciu ovocia:
  - rešpektovať a zachovať status sadov a záhrad s primárnym pestovaním ovocia a výsadbou ovocných stromov
  - zachovať jestvujúcu terasovitú územia
- V záujmovom území navrhovanej vodnej nádrže Sobotište nie je povolené budovať novostavby, nadstavby a prístavby. Povoľujú sa len rekonštrukcie a stavebné úpravy existujúcich objektov. Funkčné využitie existujúcich stavieb nie je možné meniť.
- V prípade zistenia, ktoré by rozšírilo poznanie o kopaničiarskom osídlení v danej lokalite je potrebné pred akoukoľvek stavebnou, či inou činnosťou v rámci územného, či stavebného konania takýto zámer konzultovať a schváliť s KPÚ Trnava.
- Rešpektovať vzrastlé stromy, umiestňovať stavby tak, aby boli podľa možnosti zachované vzrastlé stromy. Obec v rozhodnutí, ktorým vydáva súhlas na výrub drevín rastúcich mimo lesa vydávanom pre účely územného alebo stavebného konania podmieňuje uskutočnenie tohto výrubu nadobudnutím právoplatnosti stavebného povolenia, vydaného podľa zákona č. 50/1976 Z.z.
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## E<sub>9</sub> – E<sub>23</sub> - Obytné územie s vidieckou zástavbou s rodinnými domami – osady

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### základná charakteristika

Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch s vidieckou štruktúrou zástavby mimo územie centrálnej obce v existujúcich osadách aj s hospodárskou činnosťou, využívané tiež na rekreačné účely ako tzv. „druhé bývanie“ doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

### prípustná funkcia

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- prechodné (sezónne) bývanie, ktoré sa viaže na formy vidieckeho turizmu a agroturizmu,

### doplňková funkcia

- základná vybavenosť, resp. špecifická občianska vybavenosť
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov,
- poľnohospodárska výroba založená na ekologických princípoch hospodárenia na pôde,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).

### • neprípustná funkcia

- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia.

## PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

### Intenzita zástavby

- možná výstavba jedného rodinného domu/objektu prechodného bývania v jednom regulačnom bloku
- maximálny index zastavanosti **0,25**  
(maximálna zastavaná plocha objektami 150 m<sup>2</sup>)
- minimálny index zelene **0,70**
- maximálna podlažnosť **2 vrátane podkrovia**
- maximálna výška stavby **7 m po hrebeň strechy**

### Spôsob zástavby

- zástavba izolovaných objektov
- orientácia pozdĺžnej osi objektov súbežne s vrstevnicami
- objekty je možné umiestňovať vo vzdialenosti minimálne 10 metrov a maximálne 50 metrov od cesty (E10 – E16)

### Intervenčné zásahy v území

- realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby

## DOPLŇUJÚCE REGULAČNÉ PRVKY

## Strechy

- pri novostavbách, príp. prístavbách musí byť použitá šikmá strecha so sklonom 35° – 50°, prednostne používať strechy sedlové, valbové a ich kombinácie, neprípustné je používať iné tvary striech vrátane manzardových
- farba – keramická natural

## Fasády

- odporúča sa prevládajúca farba fasád biela príp. je možné použiť aj jemné, pastelové odtiene iných farieb, nie sú povolené výrazné, krikľavé farby

## Materiály

- na fasádach môže byť okrem omietok použitý obklad – kamenný, keramický, drevený, prípustné materiály striech – keramická škridla

## Oplotenie

- je neprípustné oplotiť plným oplotením
- výška oplotenia maximálne 2 m

## ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- v osadách zachovať charakter rozptýlenej zástavby a ako aj zachovanie prírodného charakteru krajiny,
- stavby vrátane oplotenia musia rešpektovať charakteristický vidiecky a kopaničiarsky ráz s miestnou architektúrou,
- v územiach sadov a záhrad historicky využívaných na produkciu ovocia:
  - rešpektovať a zachovať status sadov a záhrad s primárnym pestovaním ovocia a výsadbou ovocných stromov
  - zachovať jestvujúcu terasovitú územnú štruktúru
- V prípade zistenia, ktoré by rozšírilo poznanie o kopaničiarskom osídlení v danej lokalite je potrebné pred akoukoľvek stavebnou, či inou činnosťou v rámci územného, či stavebného konania takýto zámer konzultovať a schváliť s KPÚ Trnava.
- Výstavba je podmienená spracovaním hydrogeologického posudku, ktorého cieľom bude posúdenie vplyvu plánovaného čerpania podzemnej vody na jestvujúce studne v lokalitách nachádzajúcich sa v dotknutom území.
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### *O<sub>1</sub>, O<sub>2</sub>, O<sub>4</sub> - Územia výroby a skladovania*

#### *charakteristika*

*predstavujú územia pre rozvoj priemyselnej výroby miestneho (resp. regionálneho) významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na obytné prostredie,*

#### *prípustná funkčná náplň*

- výrobnoprodukčné zariadenia areálového charakteru,
- skladovanie a distribúcia,

- vybavenosť verejného stravovania
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.),
- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,

#### **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

##### **Intenzita zástavby**

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,45                |
| • minimálny index zelene       | 0,45                |
| • maximálna podlažnosť         | 2 vrátane podkrovia |

##### **Spôsob zástavby**

- sústredená zástavba izolovaných objektov

##### **Intervenčné zásahy v území**

- realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

##### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- rešpektovať ochranné pásmo 22 kV vedenia, v ochrannom pásme vytvoriť izolačnú zeleň
- pozdĺž novonavrhovaného koridoru pre preložku cesty II/500 ponechať koridor pre ochrannú izolačnú zeleň
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## **P- P1 - Územia poľnohospodársky využívanej krajiny**

### **základná charakteristika**

predstavujú plochy intenzívne obhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy začlenenej do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,

### **prípustná funkčná náplň**

- poľnohospodársky obhospodarovaná poľnohospodárska pôda začlenená do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
- účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby,
- účelové poľnohospodárske komunikácie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),
- masívy a línie krajiny zelene na poľnohospodárskom pôdnom fonde,

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore so zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov

### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## **P2 – Plochy lesov**

### **základná charakteristika**

- predstavujú obhospodarované lesy situované na lesnom pôdnom fonde,

### **prípustná funkčná náplň**

- hospodárske lesy,
- ochranné lesy,
- lesy osobitného určenia,
- účelové zariadenia hospodárskeho využívania lesov, resp. lesné hospodárske zariadenia (horárne, lesné chaty a sklady a pod.),
  - účelové lesné hospodárske komunikácie,
  - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
  - zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore
- Zákon 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov,



- Vyhláška 12/2009 Z. z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov Zákon 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška 453/2006 Z. z. o hospodárskej úprave lesov a o ochrane lesa Zákon 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov,

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### **R1 - Rekreačné územia centier, areálov a zariadení športu a telovýchovy**

#### **charakteristika**

- Predstavujú územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení športovej a telovýchovnej vybavenosti miestneho významu,

#### **prípustná funkčná náplň**

- zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných a športových zariadení,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### **R3 - Rekreačné územia zariadení rekreácie, zotavenia a oddychu**

#### **charakteristika**

- Predstavujú územia pre rozvoj zariadení rekreačnej, zotavovacej a oddychovej vybavenosti, ktorá sa viaže na formy vidieckeho turizmu

### **prípustná funkčná náplň**

- zariadenia ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

### **prípustná funkčná náplň v obmedzenom rozsahu**

- prechodné bývanie formou individuálnej chaty
- vybavenosť prechodného ubytovania (penzióny, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných a rekreačných zariadení,

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

## **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

### **Intenzita zástavby**

- maximálny index zastavanosti 0,25
- minimálny index zelene 0,65
- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

### **Spôsob zástavby**

- sústredená zástavba izolovaných objektov

### **Intervenčné zásahy v území**

- realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby s charakterom zástavby, aby sa nenarušil krajinný ráz kopaničiarskeho osídlenia

## **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- V záujmovom území navrhovanej vodnej nádrže Sobotište nie je povolené budovať novostavby, nadstavby a prístavby. Povoľujú sa len rekonštrukcie a stavebné úpravy existujúcich objektov. Funkčné využitie existujúcich stavieb nie je možné meniť.
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## R<sub>4</sub> R<sub>5</sub> R<sub>6</sub> - Rekreačné územia areálov zotavenia a oddychu

### charakteristika

Predstavujú územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení rekreačnej, zotavovacej a oddychovej vybavenosti miestneho významu,

### prípustná funkčná náplň

- zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihrskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- vybavenosť prechodného ubytovania (hotely všetkých kategórií, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, divadlá, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské centrá, kluby a pod.),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných a rekreačných zariadení,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

### PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

#### Intenzita zástavby

• maximálny index zastavanosti	0,25
• minimálny index zelene	0,65
• maximálna podlažnosť	3 vrátane podkrovia

#### Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

#### Intervenčné zásahy v území

- realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby a novej výstavby

### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

#### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- V záujmovom území navrhovanej vodnej nádrže Sobotište nie je povolené budovať novostavby, nadstavby a prístavby. Povoľujú sa len rekonštrukcie a stavebné úpravy existujúcich objektov. Funkčné využitie existujúcich stavieb nie je možné meniť.

- Rešpektovať vzrastlé stromy, umiestňovať stavby tak, aby boli podľa možnosti zachované vzrastlé stromy. Obec v rozhodnutí, ktorým vydáva súhlas na výrub drevín rastúcich mimo lesa vydávanom pre účely územného alebo stavebného konania podmieňuje uskutočnenie tohto výrubu nadobudnutím právoplatnosti stavebného povolenia, vydaného podľa zákona č. 50/1976 Z.z.
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## **R<sub>5</sub> - Rekreačné územia športu a zotavenia**

### **charakteristika**

- *Predstavujú územia pre rozvoj zariadení športu a zotavovacej a oddychovej vybavenosti*

### **prípustná funkčná náplň**

- *zariadenia tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami a ďalšími zariadeniami športu, zotavenia a oddychu,*
- *plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- *poľnohospodárska výroba,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*
- *služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,*

### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## **TO<sub>1</sub> - Územia odpadového hospodárstva**

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

#### **základná charakteristika**

**Predstavujú územia , ktoré slúžia na umiestňovanie stavieb zariadení odpadového hospodárstva zameraných predovšetkým na zber a prechodné uskladnenie odpadu a na zhodnocovanie biologického odpadu.**

#### **prípustná funkčná náplň**

- **zberný dvor,**
- **krajinná zeleň,**

- sprievodná líniová a izolačná zeleň,
- nelesná drevinná vegetácia (NDV),
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).

#### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

##### Intenzita zástavby

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,45                |
| • minimálny index zelene       | 0,10                |
| • maximálna podlažnosť         | 2 vrátane podkrovia |

##### Spôsob zástavby

- zástavba izolovaných objektov

##### Intervenčné zásahy v území

- realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

##### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- nezasahovať do brehových porastov vodného toku a 5 m ochranného pásma, v ochrannom pásme (vymedzenom od súčasnej hranice porastov, ktorá je daná skutočným stavom v teréne) nerealizovať žiaden stavebný zámer,
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

#### **U - Územia poľnohospodárskej výroby**

##### **charakteristika**

predstavujú územia pre rozvoj poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre situovanie stavieb a zariadení zameraných na poľnohospodársku výrobu

##### **prípustná funkčná náplň**

- poľnohospodárske výrobné zariadenia areálového charakteru, tj. zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby,
- skladovanie a distribúcia,
- doplnkovú obchodnú vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod.),

- prevádzky výrobných-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky pre poľnohospodársku výrobu,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná vybavenosť,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

#### **Z - Územia pre rozvoj ochrannej, izolačnej a výplňovej zelene**

##### **charakteristika**

- Predstavujú plochy sprievodnej zelene vodných plôch a vodných tokov,

##### **prípustná funkčná náplň**

- ochranná zeleň,
- izolačná zeleň,
- výplňová zeleň,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

##### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,

- služby
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotení a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### Zc - Územia cintorínov

#### charakteristika

predstavujú špecifické zariadenia verejnej vybavenosti s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s vysokými, strednými a nízkymi poschodiami zelene,

#### prípustná funkčná náplň

- cintorín,
- urnový háj,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- špecifické zariadenia verejnej vybavenosti (obradné miestnosti, krematóriá, domy smútku, kostoly a modlitebne a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotení a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## **Z<sub>1</sub> - Územia pre rozvoj verejnej parkovo upravenej zelene**

### **charakteristika**

- *Predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych poschodí zelene, ktoré sú situované v zastavanom území a ktoré sú dôležité najmä z priestorotvorných a estetických hľadísk.*

### **prípustná funkčná náplň**

- *parky,*
- *plochy menších parkovo upravených plôch,*
- *ostatná verejná zeleň,*
- *vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),*
- *zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- *bývanie,*
- *obchodno-obslužná vybavenosť,*
- *poľnohospodárska výroba,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*

### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

- **Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.**

## **Z<sub>2</sub> - Územia pre rozvoj ochrannej, izolačnej a výplňovej zelene**

### **charakteristika**

- *Predstavujú plochy sprievodnej zelene dopravných koridorov automobilovej a železničnej dopravy a výplňovej zelene koridorov technických vedení,*

### **prípustná funkčná náplň**

- *ochranná zeleň,*
- *izolačná zeleň,*
- *výplňová zeleň,*
- *plochy menších parkovo upravených plôch,*
- *ostatná verejná zeleň,*
- *zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),*



- *príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- *bývanie,*
- *obchodno-obslužná vybavenosť,*
- *služby*
- *poľnohospodárska výroba,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

- **Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.**

### **Z<sub>3</sub> - Územia pre rozvoj rekreačno-zotavovacej zelene**

#### **charakteristika**

*Predstavujú plochy verejne prístupnej zelene s kumuláciou rekreačno-zotavovacích aktivít,*

#### **prípustná funkčná náplň**

- *rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,*
- *parky,*
- *plochy menších parkovo upravených plôch,*
- *ostatná verejná zeleň,*
- *vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),*
- *zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, dopravné plochy, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- *bývanie,*
- *verejná vybavenosť,*
- *obchodno-obslužná vybavenosť,*
- *poľnohospodárska výroba,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*

## ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### **ZS - Územia sádov a záhrad**

#### **charakteristika**

Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít

#### **prípustná funkčná náplň**

- sady a záhrady,
- rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- distribúcia a skladovanie,

## ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### **ZS<sub>1</sub> - Územia sádov a záhrad**

#### **charakteristika**

Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít

#### **prípustná funkčná náplň**

- sady a záhrady,
- rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,
- plochy menších parkovo upravených plôch,

- ostatná verejná zeleň,
- administratívna budova pre zabezpečenie obsluhy sadu, vrátane služobného bytu,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- trvalé bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- distribúcia a skladovanie,

### **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

#### **Intenzita zástavby**

*samostatný objekt*

#### **DOPLŇUJÚCE REGULAČNÉ PRVKY**

##### **Strechy**

- pri novostavbách, príp. prístavbách musí byť použitá šikmá strecha so sklonom 35° – 50°, prednostne používať strechy sedlové, valbové a ich kombinácie, neprípustné je používať iné tvary striech vrátane manzardových
- farba – keramická natural

##### **Fasády**

- odporúča sa prevládajúca farba fasád biela príp. je možné použiť aj jemné, pastelové odtiene iných farieb, nie sú povolené výrazné, krikľavé farby

##### **Materiály**

- na fasádach môže byť okrem omietok použitý obklad – kamenný, keramický, drevený, prípustné materiály striech – keramická škridla

##### **Oplotenie**

- je neprípustné oplotiť plným oplotením
- výška oplotenia maximálne 2 m

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

##### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- stavby vrátane oplotenia musia rešpektovať charakteristický vidiecky a kopaničiarsky ráz s miestnou architektúrou
- v územiach sadov a záhrad historicky využívaných na produkciu ovocia:
  - rešpektovať a zachovať status sadov a záhrad s primárnym pestovaním ovocia a výsadbou ovocných stromov
  - zachovať jestvujúcu terasovitú územiu

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

## **ZS<sub>2</sub> - Územia sádov a záhrad**

### **charakteristika**

Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít

### **prípustná funkčná náplň**

- sady a záhrady,
- rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- rekreačná chata
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- trvalé bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- distribúcia a skladovanie,

## **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

### **Intenzita zástavby**

*samostatný objekt*

## **DOPLŇUJÚCE REGULAČNÉ PRVKY**

### **Strechy**

- pri novostavbách, príp. prístavbách musí byť použitá šikmá strecha so sklonom 35° – 50°, prednostne používať strechy sedlové, valbové a ich kombinácie, neprípustné je používať iné tvary striech vrátane manzardových
- farba – keramická natural

### **Fasády**

- odporúča sa prevládajúca farba fasád biela príp. je možné použiť aj jemné, pastelové odtiene iných farieb, nie sú povolené výrazné, krikľavé farby

## **Materiály**

- na fasádach môže byť okrem omietok použitý obklad – kamenný, keramický, drevený, prípustné materiály striech – keramická škridla

## **Oplotenie**

- je neprípustné oplotiť plným oplotením
- výška oplotenia maximálne 2 m

## **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- stavby vrátane oplotenia musia rešpektovať charakteristický vidiecky a kopaničiarsky ráz s miestnou architektúrou
- v územiach sádov a záhrad historicky využívaných na produkciu ovocia:
  - rešpektovať a zachovať status sádov a záhrad s primárnym pestovaním ovocia a výsadbou ovocných stromov
  - zachovať jestvujúcu terasovitú územie
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### **ZS<sub>3</sub> - Územia záhrad**

#### **charakteristika**

*Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít*

#### **prípustná funkčná náplň**

- sady a záhrady,
- rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- rekreačná chata
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- trvalé bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- distribúcia a skladovanie,

## **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

### **Intenzita zástavby**

*samostatný objekt*

#### **DOPLŇUJÚCE REGULAČNÉ PRVKY**

##### **Strechy**

- pri novostavbách, príp. prístavbách musí byť použitá šikmá strecha so sklonom 35° – 50°, prednostne používať strechy sedlové, valbové a ich kombinácie, neprípustné je používať iné tvary striech vrátane manzardových
- farba – keramická natural

##### **Fasády**

- odporúča sa prevládajúca farba fasád biela príp. je možné použiť aj jemné, pastelové odtiene iných farieb, nie sú povolené výrazné, krikľavé farby

##### **Materiály**

- na fasádach môže byť okrem omietok použitý obklad – kamenný, keramický, drevený, prípustné materiály striech – keramická škridla

##### **Oplotenie**

- je neprípustné oplotiť plným oplotením
- výška oplotenia maximálne 2 m

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

##### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- stavby vrátane oplotenia musia rešpektovať charakteristický vidiecky a kopaničiarsky ráz s miestnou architektúrou
- v územiach sadov a záhrad historicky využívaných na produkciu ovocia:
  - rešpektovať a zachovať status sadov a záhrad s primárnym pestovaním ovocia a výsadbou ovocných stromov
  - zachovať jestvujúcu terasovitú územia
- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### **V1,2,3,4,5 Vodné plochy a toky**

#### **základná charakteristika**

*Predstavujú plochy vodných tokov a vodných nádrží s bezprostredným územným a priestorovým zázemím,*

#### **prípustná funkčná náplň**

- rieky a potoky,
- hydromelioračné kanály,
- prírodné jazerá a štrkoviská,
- priehrady,

- brehové porasty a línie zelene v bezprostrednom územnom a priestorovom zázemí vodných plôch a tokov,
- účelové príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturalnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore

- so zákonom č. 364/2004 Z. z. a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

#### **K,L,M – Krajinná zeleň - plochy a línie prvkov kostry ÚSES**

##### **charakteristika**

predstavujú plochy a línie ekologicky významných segmentov krajiny, ktoré sú navzájom prepojené a vytvárajú funkčný systém v krajine. Kostra ekologickej stability znamená v súčasnosti existujúce relatívne ekologicky stabilnejšie segmenty krajiny líniové a plošné, pričom niektoré z nich je potrebné dobudovať do funkčného systému.

##### **funkčná náplň**

- Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, ktorý umožňuje svojou veľkosťou a stavom ekologických podmienok trvalú existenciu druhov a spoločenstiev prirodzeného genofondu krajiny.
  - Biocentrum nadregionálneho významu - K
  - Biocentrum regionálneho významu - K
  - Biocentrum lokálneho významu – K
- Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, ktorý svojou veľkosťou a ekologickými podmienkami umožňuje migráciu organizmov a prepája biocentrá.
  - Biokoridor regionálneho významu – L
  - Biokoridor lokálneho významu – L
- Interakčný prvok je obvyčajne líniový segment, ktorý prenáša priaznivé pôsobenie biocentier a biokoridorov na okolitú menej stabilnú krajinu.
  - Interakčný prvok M

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- poľnohospodárska výroba,
- bývanie

## ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

- Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.

### 3.3 Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia

- umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- občiansku vybavenosť rozvíjať v rámci verejných priestorov lokálneho významu
- pri lokalizovaní zariadení občianskej vybavenosti v PZ rešpektovať zásady pamiatkovej starostlivosti pre PZ ako aj pre ochranné pásmo
- pri lokalizovaní zariadení občianskej vybavenosti v nasledovných objektoch je potrebné zmeny vyplývajúce z funkčného využitia objektov konzultovať s PÚ :
- kúria pri ceste v smere na Senicu – č. 27,29 a 30
- kúria pri ceste v smere na Senicu č.60
- historický objekt – č. 7
- hĺbková zástavba domov orientovaných štítom do ulice, nap. č.109,116, 118, 277,433,
- domy šírko orientované do ulice č.298, 297, 253,262,445
- poschodová kúria pri ceste smerom na Vrbovce – dom č.143
- zachovaný dom s výškou pri ceste v smere na Vrbovce – dom č.217
- v novonavrhovanej časti malopodlažnej rodinnej zástavby ako samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavňými plochami
- v centrálnom priestore v existujúcich zariadeniach formou obnovy (resp. prestavby), alebo ako súčasť existujúcich objektov rodinných domov
- v lokalite Podlužie ako súčasť polyfunkčných plôch s príslušnými odstavňými plochami
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

### 3.4 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia územia

#### 3.4.1 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia obce možno špecifikovať v dvoch polohách a to z hľadiska riešenia vonkajších a vnútorných dopravných väzieb.

##### Vonkajšie väzby

- vybudovanie regionálnych cyklistických trás smer Kunovská priehrada – obec – hrad Branč, obec – osady v rámci k.ú. Sobotište

##### Vnútorné väzby

- základný komunikačný systém obce tvoria obslužné komunikácie funkčnej triedy C1 v šírkovom usporiadaní MO 8/50, resp. MOK 7,5/50



- *obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried C2 a C3 v kategórii MO 8/40 a MO 8/30*
- *ukľudnené komunikácie sú so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D58a,b,*
- *vybavenie dopravnej infraštruktúry uspokojujúcej potreby tranzitnej nákladnej dopravy lokalizovať do juhovýchodných polôh pozdĺž odklonenej cesty II/500*

### **3.4.2 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia územia**

#### **Vodné hospodárstvo**

- *zásobovanie obce riešiť napojením na jestvujúci vodojem Sotina na Senický skupinový vodovod, ktorý bude prepojený na jestvujúci vodojem Hrebeň pri Holíči, ktorého súčasťou je:*
- *rozšírenie akumulácie vodojemu Sotina o 3 000 m<sup>3</sup>,*
- *vybudovanie ČS pri vodojeme Sotina - Q = 120 l/s,*
- *výtlačné potrubie DN 400 z vodojemu Sotina do navrhovaného vodojemu Častkov,*
- *zásobovacie potrubie - DN 400, DN 300 z vodojemu Častkov,*
- *vodojem Častkov - 2 x 1 300 m<sup>3</sup>,*
- *prepojovacie potrubie DN 300 do vodojemu Hrebeň - 2 x 1 000 m<sup>3</sup>,*
- *privádzacie potrubia pre obec Sobotište uvažovať DN 150*
- *rozvodná sieť pre obec DN 100*
- *vodovodné potrubia v maximálnej miere zaokruhovať*
- *problematiku celoobecnej kanalizácie riešiť napojením na ČOV lokalizovanej pod Kunovskou priehradou*
- *potrubia splaškovej kanalizácie umiestňovať v novonavrhovanej komunikácii alebo v koridore určenom pre všetky podzemné vedenia pri rešpektovaní STN 736005/Z6 – Priestorová úprava vedenia technického vybavenia.*
- *rezervovať plochu pre vodné dielo v kategórii C (po 25 rokoch) Sobotište*
- *dobudovať ochranu proti veľkým prietokom*
- *pri urbanizácii územia rešpektovať zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami,*
- *regulačný blok C11 vzhľadom na potenciálne riziko zabezpečiť protipovodňovými opatreniami.*
- *Rozvoj územia obce podmieniť realizovaním prepojenia skupinového vodovodu Senica – Holíč a následne vybudovaním verejného vodovodu v Sobotišti a vybudovaním splaškovej kanalizácie v obci s odvedením odpadových vôd na ČOV Senica - Čáčov.*
- *Pri realizácii rekonštrukcie premostenia toku Teplica znížiť kapacitu prietočného profilu koryta Teplica,*
- *Pri odvádzaní zrážkových vôd uplatniť princíp povoleného priebežného odtoku v takom množstve, aké prirodzene odteká z plôch pred ich zástavbou (súčasný koeficient odtoku 0,05 -0,15). Nadlimitný odtok z rozvojových lokalít zadržiavať v retenčných nádržiach s priebežným odtokom, dimenzovaných na návrhovú zrážku s periodicitou 0,05 a trvaním dažďa 15 min. v súlade s ust. § 4 ods. 2 písmena a) zákona č. 7/2010 Z.z. (preventívne opatrenia na ochranu pred povodňami).*

#### **Zásobovanie elektrickou energiou**

- *lokalitu č. 1 Podlužie v prvej etape do r. 2010 pri zásobovaní elektrickou energiou uvažovať s trafostanicou č. T 61 - 10 – 400 kVA, ktorá bude dostatočná aj pre rozvoj v etape r. 2010 – 2020.*

- lokalitu č. 2, Pole od Senice zásobovať z rezervy trafostanice T61- 06 – 100 kVA, (súčasná vyťaženosť trafo 53%)
- lokalitu č. 3, Nad Horňanskými humnami zásobovať z trafostanice T61- 03 – 160 kVA vymenenej za 400 kVA
- lokalitu č. 4 Za potokom - využiť v I. etape z rezervy trafostanice T61- 03 – 160 kVA (súčasná vyťaženosť trafo 66%), v II. etape vymeniť trafostanicu za 400 kVA
- lokalitu č. 4 Padelky za mlynom využiť rezervu trafostanice č. T61- 02 – 250 kVA (súčasná vyťaženosť trafo 55%)
- lokalitu č. 5 RD – reštrukturalizácia využiť rezervu trafostaníc T61 –07, 08, 09 – 630, 400 a 160 kVA
- lokalitu č. 6 vybavenosť využiť rezervu trafostanice T61 –01(súčasná vyťaženosť trafo 54%)
- pre lokalitu č. 1 riešiť napojenie na elektrickú sieť z navrhovanej TS o výkone 630kVA,
- pre lokalitu č. 3 riešiť napojenie na elektrickú sieť z existujúcej TS 61-2, ktorá sa prezbrojí z výkonu 250 kVA na výkon 630 kVA,
- pre lokalitu č. 4 riešiť napojenie na elektrickú sieť z existujúcej TS 61-3, ktorá sa prezbrojí z výkonu 160 kVA na výkon 630 kVA,
- lokalitu č.1A, 1B, 1C zásobovať z prezbrojenej kioskovej TS 0061-002 250kVA na 630kVA
- lokalita č.2A napojiť z exist. distribučnej siete
- lokalita č.5 zásobovať z prezbrojenej TS 0061-001 250kVA na 400kVA
- lokalita č.6 zásobovať z prezbrojenej TS 0061-003 160kVA na 400kVA
- lokalita č.8 zásobovať z novej TS 0061-010 160kVA
- lokalita č.9 zásobovať z novej TS 0061-011 250kVA

**Tab. 18 Zásobovania elektrickou energiou v rozvojových lokalitách ZD4**

Číslo lokality	Návrh riešenia (elektina)
1A	Lokalita 1A, 1B, 2, napojenie riešiť rozšírením NN siete v I. etape a výmenou transformátora v II. etape .
1B	Lokalita 1A, 1B, 2, napojenie riešiť rozšírením NN siete v I. etape a výmenou transformátora v II. etape .
2	Lokalita 1A, 1B, 2, napojenie riešiť rozšírením NN siete v I. etape a výmenou transformátora v II. etape .
3	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
4	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
7	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
8	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
10	Napojenie riešiť novou prípojkou NN do lokality.
11	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
14	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
16	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
17	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
19	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
21	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
22	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.
23	Napojenie riešiť rozšírením NN siete v lokalite.

### **Zásobovanie plynom**

- vypracovať dodatok generelu plynofikácie obce, vyplývajúci z urbanistickej koncepcie ÚPN obce Sobotište.
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.
- nové STL plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady

## **3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny**

### **3.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt**

*(Prevzaté z Materiálu „Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor – Zásady ochrany pamiatkového územia“, ktoré sú vypracované v súlade so zákonom č. 42/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a ktoré nadobudli účinnosť 01.05.2010). Do záväznej časti ÚPN obce sa premietajú zásady v plnom znení.*

#### **A. VSTUPNÉ ÚDAJE**

##### **A. 1. Dôvod a účel spracovania zásad ochrany pamiatkového územia**

*Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor (ďalej len „PZ“), situovaná na západ od centrálnej časti obce Sobotište bola vyhlásená podľa § 6 zákona č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Trnave č. 1/1999 z 2. júna 1999, oznámenie o jej vydaní bolo uverejnené vo vestníku Vlády SR v čiastke 7/1999. Vyhlásením tejto ojedinelej urbanistickej štruktúry, ktorá predstavuje najstarší habánsky dvor na Slovensku, za PZ, sa vytvorili podmienky a predpoklady pre zachovávanie a obnovu pamiatkových hodnôt, ako aj pre určovanie podmienok činnosti na jej území.*

*PZ bola vyhlásená na základe NÁVRHU PAMIATKOVEJ ZÓNY SOBOTIŠTE HABÁNSKY DVOR, ktorý vypracovala Ing. arch. R. Baďurová, Slovenský ústav pamiatok, Krajské stredisko Trnava, Pracovisko Skalica; v konzultácii s PhDr. G. Habáňovou, Ing. arch. J. Žuffovou, CSc. a Ing. arch. G. Kvetanovou v decembri 1998. Návrh okrem popisu, vymedzenia a zhodnotenia územia pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma, rieši v zmysle zákona č. 27/87 Zb. a vyhlášky č. 21/88 aj spôsob ochrany tohto pamiatkového územia, ako aj podmienky činnosti v ochrannom pásme.*

*Od 1. 4. 2002 základnú ochranu pamiatkových území ustanovuje zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), konkrétne § 29 tohoto zákona, v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a tiež zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“).*

*Vo februári roku 2003 bol projekčným štúdiom A-Ž projekt spracovaný Návrh územného plánu obce Sobotište (hlavný riešiteľ: Ing. Mária Krumpolcová), do ktorého boli v zmysle § 29, ods. 2 pamiatkového zákona zapracované časti Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište -Habánsky dvor, konkrétne: -Vymedzenie územia pamiatkovej zóny a ochranného pásma -Hodnoty pamiatkovej zóny a*

stavebno-historického fondu -Podmienky starostlivosti a ochrany v pamiatkovej zóne. Územný plán obce bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Sobotište dňa 19. septembra 2003.

Doterajšiu činnosť na území PZ, ako aj ochranu, zachovávanie a zveľadňovanie jej pamiatkových hodnôt, určovala príslušná časť Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor, spracované v zmysle vtedy platných zákonných predpisov a na základe stavu územia PZ.

Činnosť v ochrannom pásme PZ určuje príslušná časť Územného plánu Obce Sobotište, spracovaná na základe Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište.

Zásady ochrany pamiatkového územia PZ Sobotište – Habánsky dvor, vypracované v zmysle platnej legislatívy, reflektujú súčasný stav pamiatkového územia, s perspektívami jeho možného ďalšieho vývoja. Zásady ochrany PZ by mali prispieť k efektívnosti ochrany urbanistických a historicko-architektonických hodnôt jej územia a slúžiť ako vodítko v prístupe k ochrane pamiatkového fondu v nej.

Habánsky dvor v Sobotišti patrí k najvýznamnejším habánskym pamiatkam na Slovensku a v určitých aspektoch má prednosť pred ostatnými, bol založený ako prvý známy a plnil aj funkciu akéhosi konfesijného a kultúrneho centra. Napriek nie práve ideálnemu stavu pamiatkového fondu na území PZ, je potrebné, aby toto územie a kultúrne pamiatky nachádzajúce sa v ňom boli chránené aj takouto formou. V spoločenstve habánov existoval spôsob života, fungujúci podľa vlastných, osobitných princípov, to sa odzrkadlilo aj v spôsobe ich bývania a hospodárenia, čo podnietilo vznik charakteristickej urbanistickej štruktúry. Pre spoločnosť je dôležité, aby táto zvláštna sídelná forma, ostala zachovaná, jej pamiatkové hodnoty sa obnovovali a zveľadňovali.

Požiadavkou vyplývajúcou z potrieb ochrany pamiatkového fondu je v čo najväčšej možnej miere zredukovať stavebnú činnosť na území pamiatkovej zóny na obnovu, údržbu, revitalizáciu, prípadne z pamiatkového hľadiska vhodnú adaptáciu a využívanie objektov v PZ. Účelom zásad ochrany PZ Sobotište – Habánsky dvor je komplexne určiť spôsob činnosti na jej území, úpravy, ktoré je potrebné vykonať, aby sa chránili, zveľadili a prezentovali jej pamiatkové hodnoty a to všetko na základe existujúcich skutočností a pomerov tak, aby ochrana pamiatkového fondu v zóne bola čo najefektívnejšia.

## A. 2. Rozsah vykonania a spôsob spracovania zásad ochrany pamiatkového územia

Zásady ochrany pamiatkového územia boli vykonané v rozsahu upravenia a doplnenia Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor, v súvislosti so zmenenými reáliami vplývajúcimi na ochranu pamiatkového fondu v pamiatkovej zóne. Ďalej spracovaním novej aktuálnej grafickej dokumentácie a fotodokumentácie

Zásady boli spracované na základe štúdia odbornej literatúry, dokumentácie, archívnych prameňov a zisťovaním stavu pamiatkovej zóny obhliadkami v teréne.

## B. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚZEMÍ

### B. 1. Názov pamiatkového územia podľa platnej legislatívy: Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor

B. 2. *Názov pamiatkového územia podľa vyhlásenia: Pamiatková zóna v obci Sobotište, časť Habánsky dvor*

B. 3. *Typ pamiatkového územia Vidiecka pamiatková zóna*

B. 4. *Číslo pamiatkového územia v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky: 85*

B. 5. *Vyhlásenie za pamiatkovú zónu: Všeobecne záväzná vyhláška Krajského úradu v Trnave č. 1/1999 z 2. júna 1999, platná od 24. septembra 1999 (oznam o vydaní všeobecne záväznej vyhlášky o vyhlásení PZ uverejnený vo Vestníku vlády SR, čiastka 7/1999).*

B. 6. *Územnosprávne začlenenie pamiatkového územia Základná územná jednotka: Obec Sobotište  
Kraj : Trnavský Okres : Senica Katastrálne územie: Sobotište*

### C. PARCELNÉ VYMEDZENIE A OPIS HRANÍC PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

*Opis hraníc pamiatkovej zóny bol vypracovaný na základe kópie katastrálnej mapy vyhotovenej dňa 03. 04. 2006 Katastrálnym úrad Trnava, Správou katastra Senica z mapového listu XVI-14-9 katastrálneho územia Sobotište v miere 1:2880.*

*Majetkovo-právne procesy súvisiace s nehnuteľnosťami v pamiatkovej zóne spôsobili, že od doby vyhlásenia zóny nastali zmeny parcelnej siete na jej území. Z toho dôvodu bolo potrebné vypracovať nový opis hraníc pamiatkového územia, ktoré však aj napriek zmenám parcelnej siete, ostávajú nezmenené s výnimkou krátkeho úseku v juhozápadnej časti územia. Výnimka sa týka parcely č. 220/1, ktorá vznikla z pôvodnej parcely č. 220 pripojením prilahlej časti parcely č. 293/4. V tomto krátkom úseku viedla hranica PZ po východnej hranici pôvodnej parcely č. 220, ktorá v súčasnosti už neexistuje a na hranici súčasnej parcely č. 220/1 nie sú ani žiadne záchytné body, ktoré by dovoľovali viesť hranicu v pôvodnej podobe. Z tohto dôvodu je nutné, aby v súvislosti s aktuálnym stavom hranica viedla po obvode terajšej parcely č. 220/1. Na základe zhodnotenia parcely č. 220/1 je vhodné, aby hranica PZ viedla po obvode jej západnej časti. Jedná sa o nezastavanú plochu so svahovitým terénom, na ktorej sa nachádza ruiny stodoly zo začiatku 20. storočia a vstup do pivnice z 19. storočia. Novým priebehom hranice sa do územia PZ zaraďuje plocha pôvodnej parcely č. 220, pôvodne ležiacej mimo pamiatkového územia, tým pádom sa pamiatkový fond v PZ rozšíri aj o spomínané hodnotné objekty.*

*Východným bodom hranice pamiatkovej zóny je styk parcely mlynského náhonu s parcelami č. 413/1 a 412, od tohto bodu pokračuje smerom na juh po časti východnej hranice parcely náhonu po styk s parcelou č. 324. Odtiaľ hranica PZ ďalej vedie smerom na východ po severnej strane parciel č. 402, 399/2, 398, 397/1, 395 a 394, zo severovýchodného rohu parcely č. 394 prechádza po jej východnej a sčasti južnej hranici po styk tejto parcely s parcelami č. 293/8 a 386, odkiaľ ďalej pokračuje na juh po úseku východnej hranice č. 293/8 a kolmo pretína východný výbežok tejto parcely tvoriaci tzv. „Habánsku uličku“, ďalej pokračuje južným smerom po východnej hranici parcely č. 384, odkiaľ sa lomí smerom na západ, prechádzajúc po južnej hranici tejto parcely. V styku parciel č. 384, 381 a 336 sa hranica PZ lomí a pokračuje ďalej juhojuhozápadným smerom po východnej hranici parcely č. 336, od juhovýchodného rohu tejto parcely sa lomí na východ a pokračuje po časti severnej hranice parcely č. 337, ďalej smerom na juh po jej východnej a na západ po časti jej južnej hranice. Zo styku parciel č. 337, 375/2 a 338/1 pokračuje hranica PZ južným smerom po úseku východnej strany parcely č. 338/1 a ďalej po východnej strane parciel č. 338/2 a 339. Na juhovýchodnom rohu parcely č. 339 sa hranica*

*PZ lomí a pokračuje ďalej smerom na západ po jej južnej strane, ďalej zo styku tejto parcely s parcelou č. 340 a parcelou mlynského náhonu č. 123 pretína hranica náhon a cestnú komunikáciu parcelné č. 293/5, priamo po styk parcely cesty s parcelami č. 209 a 208. Odtiaľ vedie hranica PZ západným smerom po južnej strane parciel č. 209 a 215, potom sa lomí a pokračuje smerom na sever po západnej strane parcely č. 215, po západnej hranici parcely č. 214, potom sa lomí západným smerom a vedie po južnej hranici parcely č. 220/1, v jej západnom rohu sa lomí smerom na severovýchod a pokračuje po časti jej severozápadnej hranice a ďalej smerom na sever po západnej hranici parcely č. 225. Od severozápadného rohu poslednej parcely vedie hranica PZ po úseku južnej hranice parcely č. 227 smerom na západ a ďalej po západnej hranici tejto parcely a parciel č. 228, 231/4, 231/5 a časti západnej hranice parcely č. 233/1. Hranica PZ sa následne lomí a vedie smerom na západ po južnej strane parciel č. 264/1 a 263, znovu sa lomí severným smerom a pokračuje po západnej hranici parciel č. 263, 265, 293/15 a 193/16. V severozápadnom rohu poslednej parcely sa ostro lomí smerom na západjuhozápad a pokračuje po časti severnej hranice tejto parcely až po jej styk s parcelou č. 293/21 a 311, kde sa znova ostro lomí a pokračuje severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parciel č. 311 a 293/17 a ďalej smerom na severovýchod po severozápadnej hranici parcely č. 308. V severnom rohu parcely č. 308 sa hranica PZ lomí smerom na východ a pokračuje po severnej hranici tejto parcely, časti severnej hranice parcely č. 293/17, severnej hranici parcely č. 307 a po krátkom úseku hranice parcely č. 293/14, do bodu styku tejto parcely s parcelami č. 305 a 293/11. V tomto bode sa hranica PZ znovu lomí severozápadným smerom a vedie po časti juhozápadnej hranice parcely č. 305, po juhozápadnej hranici parcely č. 304, ďalej na sever po západnej hranici parcely č. 302 a na východ po jej severnej hranici až po styk tejto parcely so severným rohom parcely č. 301. Z tohto bodu pretína hranica PZ verejný priestor, parcelné č. 293/11 k juhozápadnému rohu parcely č. 293/27, ležiacej mimo územia PZ, odtiaľďalej pokračuje východným smerom po časti severnej hranice parcely č. 293/11 po styk s parcelou č. 293/12 a parcelou mlynského náhonu, odkiaľ pretína mlynský náhon do východzieho bodu popisu hranice PZ.*

#### **D. ÚDAJE O VÝCHODISKOVÝCH MATERIÁLOCH**

##### **D. 1. Prehľad spracovaných územno-plánovacích dokumentácií:**

*Názov: Územný plán obce Sobotište Spracoval: projekčné štúdio A-Ž Projekt (hlavný riešiteľ: Ing. Mária Krumpolcová) Dátum: február 2003 Platný od: 19. septembra 2003*

##### **D. 2. Mapové podklady:**

*Katastrálna mapa územia obce Sobotište aktuálna k roku 2006, mierka 1:2880, vydaná dňa 03. 04. 2006 Katastrálnym úradom v Trnave, Správou katastra Senica. Katastrálna mapa nereflektuje súčasný stav zástavby pamiatkového územia.*

*Mapa obce s parcelnou sieťou a vyznačeným aktuálnym stavom zástavby pamiatkového územia, vypracovaná na základe katastrálnej mapy, mierka 1:1000 Pozemková mapa obce z roku 1900*

##### **D. 3. Dokumentácia:**

*Habánska architektúra v Sobotišti – Ideový návrh ochrany, obnovy a využitia. ŠÚPS, Krajské stredisko Bratislava – hrad, M. Vanečková, Bratislava máj 1978*

Návrh Pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor. SÚP, Krajské stredisko Trnava, Pracovisko Skalica, Ing. arch. R. Baďurová, Skalica 1998

#### D. 4. Odborná literatúra:

1. KALESNÝ, F. : *Habáni na Slovensku*. Tatran, Bratislava 1981
2. IRŠA, R. – PROCHÁZKOVÁ, M.: *Habáni vo veľkých Levároch*, vydalo Záhorské múzeum v Skalici 1987, s. 35 – 38.
3. *Slovensko 3. Ľud –II. časť*. Bratislava 1975, s.810, 911.
4. *Súpis pamiatok na Slovensku, zväzok III. Obzor*, Bratislava 1968, s. 137.
5. *Vlastivedný slovník obcí na Slovensku II*. VEDA vydavateľstvo SAV, Bratislava 1978, s. 64 – 65.
6. HORVÁTH, P.: *Vývoj kopaníc a kopaničiarskeho osídlenia v oblasti Myjavskej pahorkatiny do konca 18 storočia*. In: *Historické štúdie XXIII*, Historický ústav SAV Bratislava, s. 95, 99.
7. EDGAR, E.: *Habánska keramika*. Slovenská knižnica, Sbíрка spisů věnovaných Slovensku, svazek 1, Praha Smíchov 1918, str. 13.
8. KANISOVÁ, D.: *História obce Sobotište voľne spracovaná podľa obšírnejšej literárnej úvahy Ondreja Rybára, býv. ev. a v. farára v Sobotišti*. Vyšlo v publikácii *150 Slovenské národné Divadlo nitrianské, Regionálne kultúrne stredisko v Senici a Obecný úrad v Sobotišti*.
9. Kol.: *Habáni v Sobotišti – zborník príspevkov so seminára*. Zost.: PhDr. Mária Zajíčková, PhDr. Viera Drahošová, vydalo: Záhorské múzeum v Skalici v spolupráci s Obecným úradom v Sobotišti, Okresným úradom v Senici a Národným osvetovým centrom v Bratislave, Skalica 2002
10. Kol.: *Ľudová architektúra a urbanizmus vidieckych sídiel na Slovensku*. Zostavil: Kolektív pracovníkov NPaKC, Vydal: Academic Electronic Presss, s. r. o. pre NPaKC, Bratislava 1998, s. 29.-66.

#### E. CHARAKTERISTIKA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

##### E. 1. Geografická poloha sídla

Obec Sobotište leží na okraji severozápadnej časti Myjavskej pahorkatiny, v údolí Vrbice. Rozkladá sa v doline potoka Malina (Teplica), po oboch jeho stranách, vo výške 242 m n. m., asi 8 km severovýchodne od okresného mesta Senica.

##### E. 2. Historický a stavebný vývoja sídla vo vzťahu k pamiatkovému územiu

História obce a habánov Obec Sobotište sa hodnoverne písomne prvýkrát spomína v roku 1251 v listine Bela

IV. ako „terra Zobodicha“. Obec patrila do hradného panstva hradu Bana, od roku 1297 do brančského hradného panstva. Názov obce dokladá, že vznikla snád' už v 12. storočí ako trhová osada na obchodnej ceste spájajúcej územie Moravy s Podunajskom. Patrí k veľmi starým obciam Myjavskej pahorkatiny.

*Od druhej polovice 13. stor. sa hospodársky vývoj osady Sobotište spomalil, v dôsledku premiestnenia trhov do blízkej Senice, ktorá sa už v roku 1273 spomína ako mestečko (oppidum). Sobotište tak nadobudlo charakter mestečka až v druhej polovici 16. storočia. Patrilo však k najľudnatejším obciam Brančského panstva a zachovalo si rozsiahly chotár, v ktorom od 17. storočia prebiehalo intenzívne kopaničiarske osídlenie.*

*Z demografického vývoja Sobotišťa je známe, že roku 1576 tvorilo v ňom daňový základ 19 port a roku 1617 bývalo v Sobotišti popri bližšie neznámom počte želiarov a podželiarov, 40 sedliackych a 12 slobodníckych rodín. Podľa daňového súpisu Nitrianskej stolice z roku 1753 malo Sobotište v tomto roku spolu 393 rodín, z ktorých 252 bývalo v mestečku a 141 malo domy postavené až na kopaniciach. Z 252 rodín bývajúcich v mestečku bolo 36 rodín sedliakov, 9 želiarov, 25 podželiarov, 10 slobodníkov a inskripcionalistov, 13 árendátorov, 19 mlynárov, 32 Židov a 28 rodín anabatistov. Podľa výsledkov sčítania obyvateľstva bolo roku 1787 v mestečku a na kopaniciach spolu 405 domov, v ktorých bývalo 662 rodín a žilo spolu 3231 obyvateľov.*

*Po roku 1526 prešiel majetok Brančského hradného panstva, teda i obec Sobotište do rúk uhorskej grófskej rodiny Nyáryovcov, ktorí v obci 1630 nechali postaviť opevnený kaštieľ s parkom a rybníkom. V roku 1613 kráľ Matej I. povolil v obci usporadúvať výročné jarmoky, čo spolu s týždennými trhmi podporovalo rozvoj obce.*

*V priebehu 18. storočia vznikla manufaktúra na spracovanie koží a v roku 1770 vznikla manufaktúra na spracovanie súkna založená Nyáryovcami.*

*Obyvateľstvo sa v prevažnej miere živilo poľnohospodárstvom, rozšírené bolo aj pestovanie viniča. Domáci remeselníci popri bežnej remeselnej produkcii vyrábali drevený riad a do konca 19. storočia vrecia.*

*V roku 1831 mal obec 4854 obyvateľov. V tom čase tu bolo niekoľko mlynov, menších pivovarov a viac ako 30 krčiem. Vybudovaním železnice sa obec dostala mimo obchodnej trasy, čo prispelo k jej hospodárskej stagnácii a poklesu počtu obyvateľstva.*

*V roku 1845 založil v Sobotišti učiteľ Samuel Jurkovič Gazdovský spolok a spolu s mladými štúrovcami – študentmi Bratislavského ev. lýcea tu založili roku 1841 Slovenské národné divadlo nitrianske a odohrali tu dve predstavenia. Počet obyvateľov sa postupne znižoval, roku 1940 ich počet klesol na 2424 a dnes je to číslo okolo 1690.*

*Od polovice 16. storočia sa na Západnom Slovensku usádzajú novokrstenci – Habáni, náboženski exulanti z Moravy, kam prišli prevažne z územia Rakúska a Nemecka. Exil novokrsteneckých spoločenstiev s územia Moravy súvisí s vydaním reštrikčných zákonov v roku 1545, ktoré ich prinútili usadzovať sa na priľahlom území nábožensky tolerantnejšieho Uhorska, kde podľa osobitných princípov spoločenského života zakladali tzv. bratské dvory.*

*V ďalších rokoch, až do roku 1622, kedy Moravu po bitke na Bielej hore a následnej rekatolizácii Moravy a Čiech definitívne opustili, vznikli na západnom Slovensku ďalšie Habánske obce. Po roku 1622 tu Habáni žili vo vyše tridsiatich obciach. Ich počet sa vtom čase odhaduje na 20 – 30 tisíc osôb.*

*Najstarší bratský dvor na území Slovenska vznikol v roku 1546 práve v obci Sobotište. Usadili sa tu na pozvanie grófa Františka Nyáryho, ktorý im povolil na panskej pôde na juhozápadnej strane mestečka*



*založiť bratský dvor. Habáni tam od zemana Klimenta Pappa odkúpili mlyn a pustý majer, ktorý ležal v tom čase mimo obce. Sídlnú a spoločenskú autonómiu obce podporovala okolnosť, že habánska obec bola zároveň samostatnou hospodárskou jednotkou, cirkevnou obcou, sama súdila a trestala svojich členov. Vo vnútri obce prebiehala výchova a vzdelávanie detí.*

*V roku 1548 bol gróf Nyáry na základe nariadenia uhorského snemu nútený habánov zo Sobotišťa vypovedať. Zabezpečil im na cestu na Moravu ochranný sprievod a odkúpil od nich tretinu mlyna. Vyhnanie zo Slovenska pravdepodobne nebolo dôsledné, lebo habánska kronika z roku 1550 nasvedčuje, že Habáni v Sobotišti opäť bývajú. (V roku 1560 volia služobníka Slova a núdznej potreby, v roku 1554 krstia vyše 60 osôb).*

*Druhá polovica 16. storočia je dobou najväčšieho rozkvetu habánskej obce. Obdobie 1565 až 1592 nazývali habánske kroniky „zlatou dobou habánskej obce“. Habánska obec v Sobotišti sa vďaka tomuto priaznivému vývoju zaradila medzi najvýznamnejšie. Od roku 1621, po vyhnaní habánov z Moravy, sa habánsky dvor v Sobotišti stal sídlom habánskeho biskupa a dôležitým centrom spoločenského života habánskej komunity na našom území.*

*V priebehu 17. storočia v súvislosti so všeobecným politicko-hospodárskym vývojom krajiny nastáva hospodársky úpadok a od 70-tych rokov 17. storočia aj mravný rozklad habánskej obce, čo vyvrcholilo zánikom spoločného vlastníctva v roku 1686.*

*Prvé pokusy o pokatolíčtenie habánov v Uhorsku sa viažu k roku 1674, keď arcibiskup Szelepcsényi po obnovení katolicizmu v krajine rozvinul akciu za prinavrátenie protestantov do cirkvi.*

*Dal povolať do Bratislavy evanjelických cirkevných predstavených ako i habánskeho biskupa zo Sobotišťa Jána Rickera a jeho pomocníkov, Habáni však odmietli konvertovať. Po dvoch rokoch boli opäť predvolaní do Bratislavy, kde sa im hrozilo vypovedaním z krajiny, proti čomu im teraz sobotištské panstvo vymohlo milosť a povolenie naďalej ostať v krajine.*

*Roku 1733 vyšiel kráľovský mandát, ktorý prísne nariaďoval, aby všetky habánske deti krstili katolícki kňazi. Tento návrh predložili habánom už roku 1676 v Bratislave, avšak vtedy sa proti nemu vzopreli. Uvádza sa, že v Sobotišti začali deti krstiť v júli 1733. Naďalej však deti v habánskych rodinách vychovávali po svojom, takže v roku 1758 panovníčka Mária Terézia vydala ďalší mandát, ktorý ukladal vrchnostiam Nitrianskej stolice, aby sobotištským habánom odobrali kacírské knihy a aby ich predložili na preskúmanie.*

*Roku 1761 uhorská dvorská kancelária znovu nariadila katolícky krst habánskych detí a vyslala do habánskych obcí katolíckych kazateľov, čo viedlo k tomu že do roku 1763 väčšina habánov konvertovala. V roku 1767 sa v sobotištskom habánskom dvore z podnetu Márie Terézie začalo s výstavbou kaplnky, ktorá bola zasvätená svätému Krížovi*

*Keď roku 1810 navštívil slobodný pán Medniansky pokatolíčtených habánov v Sobotišti, napočítal ich asi 250 v tridsiatich habánskych domoch. Celok týchto tridsiatich domov nazývali habánskym dvorom. Tvorili stále samostatnú obec v obci s vlastným richtárom, s obecnou pokladnicou, do ktorej plynul výnos z prenajatých pozemkov a záhrad a príjem z habánskej krčmy, mlyna a jatiek. V habánskom dvore stála popri krčme, jatke, mlyne veža s hodinami, kaplnka a škola. Svojho kňaza, jezuitu, ktorý zostal u habánov aj po zrušení rádu jezuitov, nazývali doposiaľ „Pater Misionär“. Medzi sebou hovorili vždy nemecky, v rozhovore s ľuďom používali slovenčinu. Boli väčšinou zámožní, nerobotovali,*

*neplatili desiatky, ani daň z mlyna, krčmy a jatiek. Boli viazaní odvádzať do stoličnej pokladne len obyčajné zemské dávky, vrchnosti platili mierny obnos a v prípade mobilizácie vysielali jedného jazdca, opatreného výzbrojou, sami boli oslobodení od vojenskej povinnosti k ubytovaniu vojska a poskytovaniu vojakom prístrešku. Tak odmeňovala vláda občianske cnosti remeselníkov.*

#### Urbanistický vývoj sídla.

*Obec sa vyvinula na brehoch potoka Malina, ktorý spolu s komunikáciami lemujúcimi brehy potoka tvorí os najstaršej časti obce. Obec sa z pôvodnej jednoduchej radovej zástavby rozširovala smerom na sever. V 17. stor vznikol na južnom konci pôvodnej obci kaštieľ, pri ktorom sa vyformovalo trojuholníkové námestie, odtiaľ sa obec v radovej zástavbe rozšírila ďalej na juh, takže centrum obce sa s pôvodnej radovej dediny s kostolom posunulo excentricky do jej južnej časti. Od 17. storočia v chotári obce vznikalo rozsiahle roztratené kopaničiarske osídlenie. V 20. storočí sa vytvorila nová zástavba rodinných domov na území pôvodných záhrad, čím sa urbanizmus obce rozvinul do uličnej štruktúry.*

*V polovici 16. storočia vznikol juhozápadne od vtedajšej obce, pri existujúcom mlyne habánsky dvor, pôvodne dostatočne izolovaný od poddanského sídla. Obec sa smerom k nemu rozšírila od 17. storočia, až sa napokon stal súčasťou obecného urbanizmu.*

*Zrod urbanistickej štruktúry habánskeho dvora determinoval spôsob života habánskeho spoločenstva, okolnosti jeho vzniku a ich vzťah k vrchnosti. Neurčovali ho princípy vlastné pre vývoj poddanských sídel, ale špecifické podmienky vyplývajúce z ich náboženského presvedčenia a spôsobu hospodárenia. Zachovaná autentická urbanistická štruktúra sa neodvíja od nejakej výraznej dominanty, ale od centrálnych voľných priestranstiev pri mlyne, na ktoré sa napájajú hlavné osi zástavby.. Výrazne ju určuje to, že pri jej formovaní neexistovala potreba vlastníctva určitej plochy pre vytvorenie samostatných roľníckych dvorov s obytným domom a hospodárskymi budovami, takže domy v centre PZ nemajú prilahlé dvory ani záhrady. Spôsob radenia domov pramení z egalitárnej spoločenskej štruktúry so spoločným vlastníctvom a v závislosti na tom sa prispôsobuje možnostiam terénu, existujúcim komunikáciám a vodnému toku.*

*Skutočnosť, že habánska komunita žila vo dvore tri a pol storočia a prešla rôznymi fázami spoločenského vývoja (od uzavretej náboženskej, hospodárskej a etnickej jednotky po individuálne hospodáriace pokatolíčené rodiny) sa odrazila nie len na charaktere habánskych domov, ale aj na urbanizme dvora. Je problematické určiť, akú podobu mal dvor v 16. a 17. storočí, nakoľko stavebný fond z toho obdobia sa nezachoval. Prispel k tomu fakt, že stavby boli postavené z nepálenej hlíny, ale výrazne aj skutočnosť, že dvor bol niekoľkokrát zničený. Najmä v 17. storočí ho značne poškodili, prípadne úplne zničili, povodne, požiare, prípadne cidzie, či povstalecké vojská.*

*Vývoj urbanistickej štruktúry významne ovplyvnil rozpad spoločného hospodárenia a spoluvlastníctva majetku na konci 17. storočia. Pôvodné habánske domy sa začali nahradzovať menšími domami súkromných vlastníkov, pri obytných domoch sa začali budovať rôzne druhy hospodárskych objektov patriace jednotlivým rodinám.*

*Súčasný stav zachovanej tradičnej urbanistickej štruktúry sa ustálil v polovici 19. storočia, kedy už stála väčšina hodnotných objektov ľudovej architektúry.*

### *E. 3. Charakteristika a zhodnotenie súčasného stavu pamiatkového územia*

*Sídelnú štruktúru Habánskeho dvora v Sobotišti charakterizuje voľná zástavba vymykajúca sa z urbanistických pravidiel typických pre historickú zástavbu vidieckych sídiel na Slovensku v prostredí s podobnými geografickými podmienkami. Tvorí ju čiastočne radová zástavba orientovaná pozdĺž hlavnej komunikácie, na ktorú sa od východu a západu napája zástavba voľnejšieho charakteru. Objekty pozdĺž tejto komunikačnej osi sú k nej orientované štítom, ale aj bočnými fasádami, pričom západná strana je charakterizovaná najmä štítovou zástavbou, na východnej strane majú prevahu objekty orientované pozdĺžnou osou rovnobežne s cestou. V južnej časti tejto komunikácie, na západnej strane sa nachádza malé priestranstvo trojuholníkového tvaru so studňou. Medzi ním a centrálnym priestorom PZ sa na západnej strane hlavnej komunikácie nachádza súvislá štítová zástavba bez prelúk. Centrálny priestor PZ je tvorený v západnej časti menšou otvorenou plochou s barokovou zvonnicou a pôvodnou krčmou, tzv. „Klúčárňou“. Zástavbu východnej strany južnej časti hlavnej komunikácie tvoria len dva objekty, inak ju lemujú záhrady. Východnú časť centrálného priestoru PZ tvorí drobné štvoruholníkové námestie s mlynom a habánskou radnicou. Severnú časť hlavnej uličnej komunikácie charakterizuje súvislá zástavba obytných objektov s hospodárskymi časťami na východnej strane a voľnejšia zástavba s objektom kaplnky a budovou pôvodnej habánskej školy na strane západnej.*

*Severne od centrálného priestoru sa nachádza kompaktná zástavba v troch radoch, orientovaných severojužným smerom, situovaných paralelne vedľa seba. Západný rad tvorí súčasť zástavby východnej strany hlavnej cestnej komunikácie, tento rad spolu so stredným radom lemujú z oboch strán pôvodný mlynský náhon vedúci cez územie PZ rovnobežne s hlavnou cestnou komunikáciou. Východný rad oddeľuje od stredného úzka spojovacia ulička, z ktorej sa do objektov v týchto radoch vstupuje. Západný rad začína domom súp. č. 485, za ním nasledujú severným smerom stavebne na seba naväzujúce objekty, od ktorých je tento dom oddelený úzkou medzerou. Stredný rad od juhu začína mohutným objektom mlyna, ktorý je hmotovou dominantou PZ. Od neho na sever vedie súvislá zástavba končiaca domom súp. č. 487, pôvodné habánske objekty medzi mlynom a týmto domom nahradili začiatkom*

*20. storočia hospodárske stavby. Východný rad rovnako tvorí súvislá zástavba štyroch obytných objektov, počínajúc na juhu tzv. habánskou radnicou.*

*Severnú stranu tejto zástavby určuje ulička vedúca kolmo na východ od hlavnej komunikácie, ktorá od hranice PZ prechádza do tzv. Habánskej uličky, ktorá spája územie PZ s centrálnym domoradím obce. Ďalšia komunikácia vedie zo štvoruholníkového námestíčka smerom na severovýchod, kde sa napája na spojovaciu uličku vedúcu od hlavnej cestnej komunikácie priamo smerom na východ.*

*Voľnú zástavbu v západnej časti habánskeho dvora zásadne ovplyvňuje svahovitý terén, stúpajúci smerom na západ. Sústreďuje sa okolo krátkej uličnej komunikácie, ktorá začína severne od kaplnky a stúpa ďalej poza ňu, od hlavnej komunikácie smerom na juhozápad do záhrad. Objekty pozdĺž tejto komunikácie sú k nej orientované najmä bočnými fasádami.*

*Pre centrálnu časť PZ je charakteristické, že objekty nemajú žiadne dvory a vstupuje sa do nich priamo z komunikácií. Mnohé objekty okolo centrálny zástavby sú však osadené na väčších parcelách, kde ostáva priestor aj pre dvory, z toho dôvodu sa tu uplatňujú rôzne formy oplotenia, ktoré výrazne ovplyvňujú vzhľad PZ. Dvory sú uzavreté rôznym spôsobom, vyskytujú sa tu murované ploty, nízke*

zvárané ozdobné oplatenia, prípadne pletivové oplatenie. Špecifický typ uzavretia dvorov predstavujú domy č. 397 a 398, ich dvory sú od ulice uzavreté murovanými bránami, ktoré tvoria stavebne pokračovanie uličných fasád týchto objektov.

## F. VYHODNOTENIE PAMIATKOVÝH HODNÔT ÚZEMIA A ZDÔVODNENIE JEHO OCHRANY

### F. 1. Údaje o nehnuteľných národných kultúrnych pamiatkach v pamiatkovom území

Na území pamiatkovej zóny sa nachádza 7 nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok (ďalej len „NKP“), ktoré zároveň predstavujú 7 pamiatkových objektov, v súčasnosti evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky /ďalej ÚZPF SR/:

-Dom Ľudový, č. ÚZPF 2221/0, súpisné č. 399, parcelné č. 230 a 231/3, zaužívaný názov

„Kľúčáreň“ -Zvonica s pivnicou, č. ÚZPF 746/0, parcelné č. 293/3 -Dom Ľudový habánsky, č. ÚZPF 2224/0, súpisné č. 485, parcelné č. 319 -Mlyn vodný, č. ÚZPF 747/1, súpisné č. 486, parcelné č. 328, zaužívaný názov „Habánsky mlyn“, Murovaná habánska stodola, č. ÚZPF 2226/0, parcelné č. 397/2 - Murovaná habánska stodola, č. ÚZPF 2225/0, parcelné č. 396/1 -Dom Ľudový, č. ÚZPF 2222/0, súpisné č. 497, parcelné č. 396/2, Radnica s č. ÚZPF 1181311, parc. č.329

### F. 2. Vyhodnotenie objektovej skladby a územia PZ z hľadiska pamiatkových hodnôt

Pamiatkovo hodnotný stavebný fond v PZ tvoria roľnícke a remeselnícke domy rôznej dispozície. Väčšina z nich vykazuje príbuznosť s Ľudovou architektúrou Záhoria a Myjavskej pahorkatiny, pričom si zachovávajú určité znaky charakteristické pre habánsku architektúru. Niektoré objekty sa však na prvý pohľad svojím hmotovo-dispozičným riešením výrazne odlišujú od tradičnej Ľudovej architektúry regiónu.

Pôvodne sobotištskí Habáni, podobne ako v ostatných habánskych dvoroch, stavali veľkodomy, ktoré pod jednou strechou združovali obytné, výrobné aj skladištné priestory a žilo a pracovalo v nich niekoľko desiatok ľudí.

Najstaršie habánske domy boli široké a dlhé stavby so zložitým členením vnútorných priestorov. V ich prízemí sa nachádzali spoločné dielne, kuchyne a jedálne. Na poschodí – v podkroví boli niekedy v dvoch úrovniach umiestnené ďalšie dielne a malé izbičky, ktoré slúžili na spanie. Takéto objekty sa v PZ Sobotište – Habánsky dvor nezachovali.

Po rozpade habánskej komunity, keď sa utvorili hospodársky samostatné rodiny, začali sa habánske domy prispôbovať zmeneným spoločensko-hospodárskym podmienkam. Naďalej si zachovávali výraznú odlišnosť od tradičnej Ľudovej architektúry regiónu, boli širšie, s vysokou strechou a obytným podkrovím. Vznikali po celé 18. storočie a pravdepodobne ešte aj začiatkom 19. storočia. K takýmto objektom na území PZ patria domy v troch radoch severne od námestia, habánska škola a domy súp. č. 493 a 395, ich pôvod siaha pravdepodobne do 18. storočia. Týmto objektom v dispozícii dominuje veľká miestnosť, pri ktorej je pitvor s čiernou kuchyňou s otvoreným komínom. Z pitvora sa schodmi vstupuje do podkrovia. V čiernych kuchyniach sa nachádzala pec s ohniskom, vykurovali sa odtiaľ aj kachľové pece umiestnené v susedných miestnostiach. Pôvodné vykurovacie zariadenia sa však už nezachovali. Stropy sú originálne trámové s doskovým záklopom, vo veľkých miestnostiach nesené prievlakom, záklop má z podkrovnej strany hrubý hlinený výmaz, slúžiaci zároveň aj ako dlážka podkrovných miestností. Pôvodné dlážky boli hlinené, zachovali sa však už len ojedinele. V

*závislosti od veľkosti majú tieto objekty niekedy komplikovanejší pôdorys s členením priestorov v pozdĺžnej osi dispozície, podkrovie majú pozdĺžne členené na dve až štyri miestnosti, ktoré sú presvetlené bodovými oknami vo vysokých murovaných štítoch, spravidla trojuholníkových niekedy s polvalbou. Miestnosti v podkroví sú plochostropé, takže nad nimi je v podstreší ešte priestor určený na skladovanie, osvetlený niekedy ďalším bodovým oknom vo vrchole štítu. Niektoré z týchto objektov sú podpivničené, pričom do pivníc sa vstupuje z pitvora. Objekty tohto typu sú postavené z nepálených tehál na kamennej podmurovke. Pôvodne boli omietnuté hlinenými omietkami, neskôr vápnopieskovými. Priečky členiace podkrovia sú z hlinou omazaného výpletu, častejšie však z nepálených tehál. Priestory v týchto objektoch sú originálne osvetlené z uličných fasád zväčša dvojkridlovými šesťtabuľkovými oknami, z bočných a zadných fasád prevažne bodovými oknami. Krovné konštrukcie ich striech sú prevažne väznicové so stojatou stolicou, pôvodne boli pokryté typickou habánskou strešnou krytinou, slamených dochovic (šúbov) impregnovaných riedkym blatom. Tento druh krytiny zanikol v PZ v 50tych rokoch 20. storočia.*

*Väčšina objektov na území PZ sa hmotovo-dispozičným riešením odvíja od typického ľudového domu regiónu. Sú to úzke, obdĺžnikové, trojdielne, či štvordielne stavby so vstupným pitvorom, v zadnej časti ktorého je vyčlenená čierna kuchyňa s otvoreným komínom, v ktorých boli vykurovacie telesá riešené podobne ako v predošlom type. V žiadnom objekte sa už nezachovali. Z pitvora sa vstupuje do prednej a zadnej izby, prípadne do komory, v niektorých prípadoch sa komora nachádza až za zadnou izbou. Niektoré domy aditívne pokračujú ešte pristavanou hospodárskou časťou. Stropy miestností sú trámové bez prievlaku, s doskovým záklopom. Pôvodné dlážky boli hlinené prípadne palubové, väčšinou sa však nezachovali.*

*Väčšia časť objektov tohto typu je nositeľom určitého množstva znakov, ktoré pochádzajú z pôvodnej architektúry habánov. Charakteristickými prvkami, ktoré spájajú tieto objekty s habánskou architektúrou sú vysoké strechy s ostrejším sklonom a podkrovie, podobne ako u starších objektov členené na miestnosti, v tomto prípade však už len priečne, nie aj pozdĺžne. Aj tieto objekty sú budované z rovnakého materiálu ako predošlé, teda z nepálených tehál na kamennej podmurovke. V niektorých prípadoch majú predné izby postavené z kameňa v kombinácii s pálenou tehlou, štíty sú prevažne murované z pálených tehál. Fasády týchto objektov sú riešené podobne ako u predošlých, omietané hlinou, prípadne vápnopieskovou omietkou, s šesťtabuľkovými dvojkridlovými oknami na uličných, či čelných fasádach, niekoľko objektov má vstup riešený formou výpustku. Ich strechy majú krovy konštrukčne riešené tiež ako väznicové so stojatou stolicou, v prípade, že nemajú strechu habánskeho typu, konštrukcia krovu je hambáľková. Strešná krytina bola pôvodne tiež habánska, neskôr sa používala pálená škridla, podobne ako u predošlého typu objektov.*

*Výtvorné riešenie fasád pri oboch typoch objektov nie je veľmi bohaté, spravidla je riešené formou hladkých šambrán či paspárt okolo fasádnych otvorov a hladkých pásov na nárožiach a pod odkvapmi, inak sú pôvodné omietky drsné nanášané spôsobom „cez metlu“. Fasády sú horizontálne členené soklami, na štítových fasádach aj úzkym ostreším pod štítmí. Pôvodná farebnosť bola najčastejšie biela, prípadne svetlobelásá a svetlookrová,*

*Typickými dobre zachovanými predstaviteľmi objektov, ktoré sú kombináciou ľudovej architektúry Záhoria či Myjavskej pahorkatiny s habánskou architektúrou sú domy súp. č. 396 – 398, 495, 497, 499 či dom bez súpisného čísla na parcele č. 338/1. Objekty tohto typu potomkovia habánov budovali od*

*prvej polovice 19. storočia, všetky vznikli pred začiatkom 20. storočia, ako to vyplýva z historickej pozemkovej mapy obce Sobotište z roku 1900.*

*Jeden ľudový dom nie je možné zaradiť k predošlým typom, jedná sa o dom súp. č. 503, ktorý je prvým objektom na území PZ v smere od juhu, na východnej strane hlavnej cestnej komunikácie za mlynským náhonom. Ide o objekt z roku 1904, ktorý predstavuje typ ľudového staviteľstva na ktorom sa uplatňujú prvky mestskej architektúry.*

*Veľká časť z objektov oboch typov je v súčasnosti poznamenaná mladšími úpravami z 20. storočia, pôvodné omietky sú často nahradené vápno-cementovými, výtvarné riešenie fasád zaniklo, alebo je ochudobnené. Objekty majú často zväčšené okenné otvory s výplňou z druhej polovice 20. storočia, nerešpektujúcou pôvodnú. V mnohých prípadoch prevládla ako krytina cementová škridla, prípadne azbestovo-cementové šablóny.*

*Okrem ľudových domov, typovo viac či menej habánskych sa na území pamiatkovej zóny nachádzajú aj objekty charakteristické pre PZ, ktoré sú dokladom ich spoločenského a hospodárskeho života. Tieto objekty sa hmotovo-dispozičným riešením od ostatných výrazne odlišujú a aj po zániku spoločného hospodárenia a spoločného vlastníctva zostali v spoločnom majetku habánskej obce. Jedná sa o habánsky mlyn, habánsku krčmu tzv. „Kľúčáreň“, zvonicu s pivnicou, habánsku kaplnku a habánsku radnicu.*

*Mlyn pochádzajúci pravdepodobne z roku 1739, je pravdepodobne najstaršou súčasnou stavbou na území habánskeho dvora. Je to mohutná dvojpodlažná stavba s tromi murovanými opornými piliermi na strane náhonu, v spodnej časti podklenuté, aby popod ne mohol náhon pretekať. Objekt je po prvej etape obnovy, ktorá stabilizovala havarijný stav.*

*„Kľúčáreň“ ohraničuje centrálnu priestranosť od juhozápadu. Stavba pozostáva z dvoch krídiel, ktoré zvierajú ostrý uhol. V krídle kolmom na ulicu bola tzv. letná krčma, vzniklo v roku 1845. V staršom zadnom krídle bola tzv., zimná krčma, táto časť nesie na jednom zo stropných trámov datovanie 1781, je však možné, že tento stropný trám je v tejto stavbe sekundárne použitý. Zo zimnej krčmy sa vstupuje do veľkej pivnice s valenou klenbou, ktorá bola vykopaná hlboko v svahu za objektom. Stavebne zimná krčma tvorí prízemie objektu, ktorý má na poschodí samostatnú bytovú jednotku, komunikačne s prízemím neprepojenú.*

*Habánska zvonica je objekt vežovej dispozície postavený v roku 1753 nad vstupom do staršej pivnice, vykopanej v svahu západne za zvonnicou. Tento objekt, na ktorom sa v jednoduchosti uplatnil barokový sloh, je jednou z dominant PZ, aj keď vzhľadom ku konfigurácii terénu ako výšková dominanta nepôsobí.*

*Habánska kaplnka nesie na štíte datovanie 1837. Je problematické určiť, či sa jedná o rovnakú stavbu, ktorej výstavbu iniciovala v roku 1767 Mária Terézia. Je to malá obdĺžniková stavba s polkruhovým záverom, zaklenutá dvomi českými plackami a nad záverom konchou. Nachádza sa v nej rokokový mobiliár a sochy z 18. storočia. Stavba je situovaná v severnej časti PZ, na západnej strane hlavnej cestnej komunikácie.*

*Dôležitou časťou stavebného fondu PZ sú hospodárske objekty. Nachádzajú sa najmä na okrajoch PZ, nakoľko v centrálnej časti nebolo na ich výstavbu dosť priestoru. Z hľadiska pamiatkových hodnôt je najvýznamnejšia pôvodná stodola datovaná do konca 18. storočia, nachádzajúca sa v severozápadnej*

časti PZ, pri jej severnej hranici. Svojím architektonickým riešením patrí k objektom, ktoré majú výrazné prvky habánskej architektúry. Je to jednopriestorový objekt, murovaný z nepálených tehál na kamennej podmurovke z nízkymi bočnými stenami, ktorého hmotu tvorí najmä strecha. Má debnené štíty predsunuté pred fasády. Niekoľko ďalších stodôl pochádza z 19. storočia a spolu s ostatnými maštalami, chlievmi a komorami tvoria zástavbu, ktorá sa od tradičných ľudových hospodárskych stavieb regiónu neodlišujú. Ich stavebným materiálom je nepálená tehla, kameň a drevo.

V súvislosti s dnešným urbanisticko-architektonickým stavom územia pamiatkovej zóny je možné z neho vyčleniť najhodnotnejší urbanistický priestor a určiť priestor, kde je urbanizmus z hľadiska ochrany pamiatkového fondu narušený alebo stratil pamiatkové hodnoty. Najhodnotnejší urbanistický priestor zahŕňa centrálnu časť PZ z tromi radmi zástavby s mlynom, radnicou, zvonnicou, kaplnkou a „Kľúčárňou“.

Urbanisticko-architektonicky narušený priestor sa nachádza v bezprostrednej blízkosti najhodnotnejšej zástavby, južne a východne od centrálneho priestranstva s malým námestím pred radnicou. Tvoria ho Rodinné domy súp. č. 492, 500, 501 a 502 s garážou. Týchto 5 objektov výrazne narúša územie PZ, nakoľko ich hmoty sú veľmi výrazné a dominujú územiu, v ktorom je voľnejšia a redšia zástavba, kde drobnejšie pamiatkovo hodnotné objekty v porovnaní s nimi nedokážu vyniknúť. Menší priestor s narušenými urbanistickoarchitektonickými hodnotami sa nachádza pri západnej hranici PZ v jej severozápadnej časti. Tomuto priestoru dominujú objekty dvoch rodinných domov súp. č. 407 a 408, ktoré pohľadovo negatívne ovplyvňujú celú severozápadnú časť PZ, nakoľko sa nachádzajú vo svahu vyššie ako väčšina objektov PZ.

### F. .3. Zoznam objektov v pamiatkovom území

#### Použité skratky:

Využitie objektu: O – obývaný objekt; N -neobývaný objekt; R –využívaný objekt na rekreáciu; G – garáž; S – stodola; M – maštal'; Ch – chliev; H – iné hospodárske využitie (skladovanie, dielňa atď.).

Vekové zaradenie objektu: 18. – objekt preukázateľne datovaný do 18. storočia; 19. – objekt postavený pred rokom 1900; I. ½ 20. – objekt postavený v prvej polovici 20. storočia; II. ½20. – objekt postavený v druhej polovici 20. storočia.

Hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu: NKP -národná kultúrna pamiatka; V– objekt vytypovaný na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR; D– objekt dotvárajúci prostredie PZ; Ne -objekt nenarúšajúci charakter PZ; Ru -objekt pôsobiaci rušivo v území PZ.

Odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu: St -objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravy strechy, strešnej krytiny a štítu; Fa – objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravy fasád, omietok a farebnosti, Vy -objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravu fasádnych otvorov a ich výplní, ND – objekt takto označený pôsobí v pamiatkovom území rušivo, čo nie je možné eliminovať žiadnou jeho úpravou, takéto objekty je potrebné ponechať „na dožitie“.

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
hospodársky. obj.	-	209	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	215	S	19.	D	vyhovujúci	Fa, St
Dom ľudový	393	210	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	220/1	M	I. ½ 20.	D	dezolátny	-
Pivnica	-	220/1-2					
Dom ľudový	394	211	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	220/1	S	19.	D	vyhovujúci	
Dom ľudový	395	212	N	19.	V	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	396	225	O	19.+ II. ½ 20.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	225	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	225	M	I. ½ 20.	D	vyhovujúci	Fa
hospodársky. obj.	-	225	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	397	226	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	226	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	227	CH	I. ½ 20.	D	dezolátny	-
Dom ľudový	398	229	O	19.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	229	M	19.	D	vyhovujúci	St,Fa



Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
Dom ľudový tzv. "Kľúčareň"	399	230,231/3	N	19.	NKP č.ÚZPF 2221/0	dezolátny	-
Dom ľudový	400	231/3	N	19. +18.	NKP č.ÚZPF 2221/0	dobrý	-
Rodinný dom	683	231/1	O	19.+ II. ½ 20.	D,Ne	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	231/2	H	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	401	233/1	O	19.+ I. ½ 20.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	233/1	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Zvonica	402	293/3	Sa	18.	NKP č.ÚZPF 746/0	dobrý	-
Dom ľudový	403	315	O	19.	D	v obnove	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	314	CH	I. ½ 20.	D	vyhovujúci	-
Kaplnka	404	312	Sa	18.	V	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	405	264/1	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Prístavba k domu ľudovému	-	263	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	406	264/2	R	19.	D	dobrý	Fa
Rodinný dom	407	293/23	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Rodinný dom	408	293/24	O	II. ½ 20	Ru	-	ND
Dom ľudový	409	305	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
Dom ľudový	410	304	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	304	O	19.+ II. ½ 20.	D	dobrý	St, Fa, Vy
Dom ľudový	411	301	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy
Prístavba k domu ľudovému	-	293/11	O	II. ½ 20.	Ne	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	-	301	H	19.	D	vyhovujúci	-
hospodársky. obj.	-	324	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	481	324	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	323	O, S	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	482	322	N	19.	V	vyhovujúci	-
Dom ľudový	483	321	N	19.	V	vyhovujúci	-
Dom ľudový	484	320	R	19.	V	narušený	-
Dom ľudový	485	319	R	19.	NKP č.ÚZPF 2224/0	dobrý	-
hospodársky. obj.	-	319	CH	19.	D	vyhovujúci	-
hospodársky. obj.	-	318	H	19.	D	dezolátny	-
Mlyn	626	328	N	18.	NKP č.ÚZPF 741/0	v obnove	-
hospodársky. obj.	-	327	M	I. ½ 20	D	dezolátny	-

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
hospodársky. obj.	-	326	M	I. ½ 20	D	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	487	325	R	19.	D	dobrý	Vy
Dom ľudový	488	332	N	19.	V	narušený	Vy
hospodársky. obj.	-	332	H	19.	D	dezolátny	-
Dom ľudový	489	331	R	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	331	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	490	330	N	19.+II. ½ 20.	D, Ne	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový tzv. „Habánska radnica“	491	329	N	19.	V	narušený	Fa, Vy
Rodinný dom	492	335/1	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	335/2	M	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	333	H	II. ½ 20.	Ne	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	493	334	R	19.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	334	M	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	494	402	R	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	402	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
hospodársky. obj.	-	402	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	495	400	N	19.	D	vyhovujúci	-

Typ objektu	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Využitie objektu	vekové zaradenie objektu	hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	stavebno-technický stav objektu	odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
Rodinný dom	496	398	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	398	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	397/2	S	18.	NKP č.ÚZPF 2226/0	vyhovujúci	St
Dom ľudový	497	396/2	R	19.	NKP č.ÚZPF 2222/0	v obnove	-
hospodársky. obj.	-	394	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	499	336	R	19.	D	vyhovujúci	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	336	M	19.+I. ½ 20.	D	vyhovujúci	Vy
Rodinný dom	500	337	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	337	G	II. ½ 20.	Ne	dobry	Fa, Vy
Rodinný dom	501	338/2	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	-	338/1	H	19.	D	dobry	St
Rodinný dom	502	341/2	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	342, 293/8	H	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	503	339	O	I. ½ 20.	D	dobry	-
hospodársky. obj.	-	339	O, H	19.+I. ½ 20	D	dobry	Fa, Vy

#### F. 4. Zdôvodnenie pamiatkovej ochrany územia

*Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor je jedinečnou, zachovanou urbanistickoarchitektonickou štruktúrou nadregionálneho významu, vymykajúca sa z typológie urbanizmu vidieckych sídiel Slovenska. Ide o špecifický typ urbanizmu, ktorého vznik a formovanie bolo determinované odlišnými spoločenskými a hospodárskymi podmienkami, vyplývajúcimi z nábožensko–spoločenských princípov života habánskej komunity. Tradičnú skladbu zástavby v habánskom dvore tvoria prevažne objekty príbuzné z tradičnou ľudovou architektúrou regiónu Záhoria a Myjavskej pahorkatiny viac alebo menej ovplyvnené charakterom originálnej habánskej architektúry, vychádzajúcej z prostredia súdobej nemeckej meštianskej architektúry. Najhodnotnejšou časťou zástavby sú jedinečné objekty výlučne habánskeho charakteru, ktoré sa nikde v tradičnom ľudovom prostredí nevyskytujú, a spomenuté objekty, sakrálneho, spoločenského a výrobného charakteru (mlyn, zvonica, kaplnka a krčma), ktoré sú pre Habánsky dvor v Sobotišti typické.*

*Napriek tomu, že prevažná časť objektov bola v druhej polovici 20. storočia upravovaná a od 80. rokov 20. storočia vzniklo na území PZ niekoľko výrazne rušivých objektov, čo zredukovalo a narušilo pamiatkové hodnoty územia, je jeho historická urbanistická štruktúra stále dobre čitateľná a objektová skladba zástavby si zachováva jedinečný výraz.*

*Mimo zachovaných architektonických a urbanistických pamiatkových hodnôt územia, ako veľmi dôležitá vystupuje jeho hodnota historického dokumentu, pretože je dokladom existencie významného náboženského, spoločenského, a výrobného centra habánskej komunity na Slovensku.*

*Keďže množstvo pamiatok habánskej architektúry na Západnom Slovensku už zaniklo, je pre spoločnosť dôležité vytvárať podmienky, ktorá zabezpečia možnosti ochrany, údržby, obnovy a regenerácie pamiatkových hodnôt, ktoré v sebe zahŕňa PZ Sobotište – Habánsky dvor. Vzhľadom k spoločensko-hospodárskemu vývoju tohto regiónu možno predpokladať, že na čím ďalej, tým väčší počet objektov v pamiatkovom území budú kladené zvýšené nároky na komfort bývania a tým aj na potrebu ich obnovy a úpravy.*

*Je preto nutné v rámci pamiatkovej ochrany, v zmysle platnej legislatívy, túto činnosť usmerňovať tak, aby pamiatkové hodnoty objektov aj územia boli v čo najmenšej miere narušené.*

#### G. ZÁSADY OCHRANY, OBNOVY A PREZENTÁCIE HODNÔT PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

##### G1 Hlavné zásady urbanistického a architektonického riešenia územia

*Hlavnou požiadavkou na urbanistické a architektonické riešenie pamiatkového územia PZ Sobotište – Habánsky dvor v zmysle ochrany pamiatkového fondu, je obnovovať a regenerovať ho tak, aby bolo možné prezentovať podobu územia z obdobia začiatku 20. storočia, pri rešpektovaní všetkých zachovaných pôvodných starších prvkov architektúry, urbanizmu, objektovej skladby, priestorového a hmotového usporiadania územia a objektov v ňom. Dôležitou požiadavkou je zvýrazniť pamiatkové hodnoty, ktoré poukazujú na históriu jedného z najvýznamnejších habánskych dvorov na území Slovenska.*

##### G 2 Požiadavky na zachovanie a ochranu historickej parcelácie a pôdorysnej schémy

*Parcelná sieť na území PZ, sa od konca 19. stor. takmer nezmenila, čoho dokladom je pozemková mapa z roku 1900. Parcelácia je značne nepravidelná, vznikala v závislosti na pôvodnej urbanistickej štruktúre, podmienenej špecifickým spôsobom sociálneho a hospodárskeho života habánov.*

Zmena oproti pôvodnému stavu parcelnej siete z konca 19. storočia nastala najmä v ďalšom delení parcel, ktoré však zväčša zachováva pôvodnú koncepciu parcelácie. Úpravy sa v niektorých prípadoch týkali zlučovania parcel a drobných úprav ich hraníc. Iné závažné narušenia pôvodnej parcelnej siete na území pamiatkovej zóny nie sú. Parcelná sieť priamo súvisí s historickou urbanistickou štruktúrou habánskeho dvora a jej rešpektovanie je podmienkou pre zachovávanie a ochranu pôvodného historického výrazu územia PZ.

Zachovaná konfigurácia parcelnej siete, je predmetom pamiatkovej ochrany a nie je možné ju akýmkoľvek spôsobom meniť, okrem aditívneho delenia pôvodných parcel.

Je neprípustné:

- vytváranie nových parcel, nerešpektujúcich pôvodnú parceláciu
- narušenie parcelných čiar novou zástavbou
- zmena uličnej čiary
- spájanie viacerých parcel do jednej
- zastavovať parcely, ktoré nie sú v zmysle zásad ochrany pamiatkového územia rezervnými plochami
- akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo znefunkčňovať úzke priechody a uličky medzi domami
- rušiť, prekryvať alebo meniť polohu koryta mlynského náhonu

### G 3 Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu výškového a priestorového usporiadania objektov a tradičnej skladby zástavby

Habánsky dvor v Sobotišti je v súčasnosti začlenený do urbanistickej štruktúry obce, napriek tomu je i dnes čitateľný špecifický spôsob zástavby stavieb v priestore PZ. Objekty tvoria sčasti kompaktnú radovú zástavbu, so spojovacími uličkami (v troch radoch rovnobežne s bývalým mlynským náhonom v smere S-J) a sčasti sú objekty jednotlivito situované, štítom aj odkvapom ku komunikáciám.

Predmetom pamiatkovej ochrany je prízemná zástavba, rovnako aj dochované priestorové usporiadanie objektov na jednotlivých parcelách, pochádzajúce najneskôr z prelomu 19. a 20. storočia.

Predmetom ochrany je aj nezastavaná časť parcel – dvory, záhrady a nezastavané časti voľne prístupných plôch pri domoch, ktoré je nežiadúce zaplňať ďalšou zástavbou. Tradičnú skladbu zástavby nie je možné modifikovať pridávaním alebo odstraňovaním objektov. Vzhľadom na hustotu zástavby na väčšine územia PZ nie je nová zástavba žiadúca. Môže byť schválená len v odôvodnených prípadoch a za podmienok dodržania šírkového, výškového a výrazového riešenia existujúcich okolitých stavieb, najmä v prípade náhrady dožitých objektov. Konkrétne podmienky pre novú zástavbu v území PZ, ako aj voľné parcely, na ktorých môžu byť prípadné novostavby realizované, sú špecifikované v samostatnej kapitole (G. 10.). Drobné stavebné zmeny v zmysle prístavby k existujúcim objektom, alebo ich prestavby musia byť predmetom individuálneho posúdenia. Pri posudzovaní je nutné vychádzať z analýzy stavu autenticity daného priestoru na parcele, vyhodnotenia vplyvu dostavby na širšie okolie – okolitú zástavbu, pohľadové uhly, stav autenticity širšieho okolia, atď.). V prípadoch autenticky zachovanej hodnotnej zástavby na parcele, ju nie je možné narušiť prestavbou, dostavbou alebo novou stavbou hoci i malého rozsahu. V prípade potreby je možné vhodnosť dostavieb overiť architektonickou alebo architektonicko-urbanistickou štúdiou. Pri akomkoľvek návrhu je nutné vylúčiť likvidáciu, poškodenie alebo negatívne ovplyvnenie pôvodného hmotovo-priestorového usporiadania objektov.

*Pri objektoch NKP je nežiaduce akýmkoľvek spôsobom meniť ich pôvodné tradičné dispozičné členenie, meniť, odstraňovať a prestavovať pôvodné hodnotné prvky interiéru, ako sú trámové stropy, čierne kuchyne, pozostatky pôvodných vykurovacích telies, riešenie okenných a dverných otvorov, ich výplne atď., ako aj odstraňovať časti pôvodných konštrukcií. V odôvodnených prípadoch je možné adaptovať pôvodné priestory pamiatkových objektov v súvislosti s potrebami bývania, prípadne komerčného využitia. Akékoľvek úpravy interiéru však musia striktné spĺňať požiadavky na ich riešenie, použitie materiálu, technologické postupy, ktoré zabezpečia ochranu pamiatkových hodnôt a dobrý stavebnotechnický stav objektov.*

*Príprava a realizácia obnovy objektov, ktoré tvoria tradičnú skladbu zástavby, musí prebiehať na základe poznatkov o ich stavebnom vývoji a pamiatkových hodnotách.*

*Do tradičného výrazu zástavby v PZ negatívne vstúpila najmä výstavba domov, ktoré nahradili pôvodné objekty habánskej architektúry (súp. č. 496, 500, 501, 502), ale aj objekty, ktoré vznikli na pôvodne nezastavaných plochách (súp. č. 407 a 408). Tieto objekty nerešpektujú šírkové ani výškové parametre historickej zástavby. Regenerácia narušeného priestorového usporiadania nie je možná bez zásahu do hmoty rušiacich objektov formou zmenšenia ich šírky a výšky, prípadne ich odstránenia. Tieto objekty je preto potrebné ponechať na dožitie a v prípade ich celkovej výmeny novostavbu prispôbiť okolitej zástavbe v hmote aj výraze.*

*Je neprípustné:*

- *vytvárať nadstavby jestvujúcich objektov akýmkoľvek spôsobom ( nadstavba celého podlažia, nadstavba koruny aj rímsy v rámci využitia podkrovia, ap. )*
- *vytvárať novostavby so zvýšeným suterénom či neprimerane zvýšenou rímsou pre vytvorenie podchodnosti podkroví, ap.*
- *vytvárať viacpodlažné novostavby*
- *prestrešovať dvory medzi jednotlivými objektmi*
- *zväčšovať šírku domov alebo vytvárať novú zástavbu na parcele*
- *zastavovať verejné a voľne prístupné priestranstvá a spojovacie uličky trvalými či dočasnými stavbami*
- *umiestňovať vo dvoroch rôzne prístrešky, altánky, garáže a iné trvalé či dočasné stavby*

*G 4 Požiadavky na zachovanie a ochranu dominant, siluety územia, pohľadových uhlov v rámci pamiatkového územia i v kontexte s okolitou krajinou (výber)*

*Habánsky dvor v Sobotišti je relatívne kompaktnou zástavbou, bez výrazného výškového členenia. Objekty netvoria v priamom zmysle výškové dominanty, jedine zvonica v pomere k najbližšej zástavbe vystupuje z blízkych pohľadov od východu a severu ako výškovo výrazný prvok. Hmotovou dominantou PZ je mlyn, ktorý je však výrazne vnímateľný až z blízkych pohľadov vnútri pamiatkového územia. Miera hustoty zástavby v PZ poskytuje minimálne možnosti narušenia všetkých priehľadov v zástavbe a pohľadov na objekty a časti územia PZ. Na zachovanie tohto stavu je prirodzene potrebné zamedziť akýmkoľvek zmenám urbanistickej štruktúry a priestorového usporiadania územia PZ, čo je predmetom určenia regulatívov aj v iných kapitolách zásad ochrany v PZ.*

*Hodnotné pohľadové uhly v rámci vnútra územia PZ vychádzajú najmä z centrálného priestranstva, zo svahu pri zvonici smerom na východ (č.1) na mlyn a východnú časť PZ so záhradami v zadnej časti centrálnej radovej zástavby obce. Z toho istého miesta smerom na sever na zástavbu severnej časti hlavnej cestnej komunikácie (č. 2). Hodnotný pohľadový uhol (č. 3) sa naskytá z východného konca*

*námestíčka pred radnicou smerom na západ na zvoničku a zástavbu okolo nej. Pre zachovanie týchto pohľadov je dôležité ponechať nezastavaný svah západne nad zvoničkou. Sugestívny pohľad (č.4) na kaplnku sa naskytá z komunikácie, ktorá vedie smerom od nej na východ cez „Habánsku uličku“ do obce. Pohľadový uhol (č. 5) z uličky pred uličnou fasádou rodinného domu súp. č. 500 smerom na severovýchod zaberá kompaktnú zástavbu pri tzv. „Habánskej uličke“, na stodolu a ľudový dom č. 497, ktoré sú NKP. Pohľadový uhol (č. 6) od „Kľúčárne“ smerom na juh zaberá pohľad na príjazdovú cestu a južnú časť územia PZ s ľudovým domom súp. č. 395, ktorý si zachoval charakteristickú siluetu habánskeho domu.*

*Vzhľadom na hustotu zástavby v PZ a malé rozdiely vo výške objektov, ktoré sa navzájom prekrývajú, z územia PZ okolitá krajina takmer nie je vnímateľná. Z toho dôvodu i pohľadové uhly z jej hraníc smerom dovnútra územia zachycujú prevažne iba okraje zástavby.*

*Najlepšie je územie PZ, ako aj časť obce a krajiny na východ od nej, vnímateľné pri pohľade (č. 7) od domu súp. č. 406, parc. č. 264/2, v blízkosti západnej hranice PZ. Pohľadové uhly pri vstupoch do PZ po hlavnej cestnej komunikácii od juhu (č. 8) a severu (č. 9) kvôli hustote a štruktúre zástavby poskytujú pohľady iba na príľahlé časti a ich objekty.*

*Nakoľko habánsky dvor je začlenený do urbanistickej štruktúry obce Sobotište a jeho územia, nemá veľký rozsah, netvorí výraznú siluetu, a z diaľkových pohľadov nie je jednoznačne vnímateľný. V smere od východu pohľad na PZ prekrýva centrálna zástavba obce, v smere od západu vysoká zeleň. Silueta kompaktnej zástavby dvora je čiastočne vnímateľná pri pohľade (č. 10) od severu, z pokračovania hlavnej cestnej komunikácie, ktorá z územia dvora smeruje ďalej na sever. Čiastkový záber na zástavbu PZ poskytuje aj pohľadový uhol (č. 11) vychádzajúci z miesta severozápadne od habánskeho dvora, na začiatku vysokou zeleňou zarasteného úvozu, ako aj z miesta juhozápadne od PZ (č. 12), zo svahu na južnom okraji sadov, ktoré sa rozprestierajú po celej západnej strane habánskeho dvora.*

*Existujúca silueta pamiatkovej zóny a pohľadové uhly na ňu a z nej sú predmetom pamiatkovej ochrany a je potrebné ich zachovať a nenarúšať výškovými stavbami. Preto je zástavbu v PZ potrebné ponechať v prízemnej výške a pri schvaľovaní stavebnej činnosti mimo nej, hlavne pri návrhu vyšších stavieb, je potrebné skúmať jej pôsobenie na popísané pohľadové uhly. V prípade ich možného narušenia takouto zástavbu ju podľa možností v navrhovanej výške neschváliť.*

#### **G 5 Požiadavky na primerané funkčné využitie územia a jednotlivých objektov.**

*Predmetom pamiatkovej ochrany v PZ je jej pôvodná, čiže obytná funkcia. Preto je potrebné v záujme zachovania „života“ ponechať využívanie kultúrnych pamiatok i ostatných objektov najmä formou trvalého bývania alebo rekreačného využitia za podmienok dodržiavania zásad ochrany pamiatkového fondu.*

*Iné ako obytné účely je možné pripustiť za predpokladu zachovania pôvodného interiérového a exteriérového architektonického výrazu, hmotovo-priestorového a dispozičného riešenia zástavby na parcele a pomere zastavanej a nezastavanej časti na parcele.*

*Nevyužívanie objektu je vždy 1. krokom k degradácii a postupnému zániku stavby, preto je nevyhnutné opusteným stavbám vo veľmi krátkom čase vrátiť pôvodnú alebo nájsť náhradnú funkciu adekvátnu stavu a hodnote objektu.*



Objekty, aj územie v PZ môžu byť využívané predovšetkým v súvislosti s trvalým bývaním a rekreačnou funkciou. Vhodné je tiež využitie v súvislosti s cestovným ruchom a službami s ním súvisiacimi. Je nevhodné, aby sa objekty a prostredie pamiatkovej zóny využívali na výrobné podnikateľské účely, okrem budovy mlyna, kde by prinavrátenie pôvodnej funkcie bolo vítaným krokom. V princípe je potrebné zachovať nasledovné využitie objektov a územia:

- obytná funkcia pôvodných ľudových domov
- hospodárske využitie maštali, stodôl a chlievov. Vzhľadom k tomu, že hospodárske budovy prestávajú postupne slúžiť svojmu pôvodnému účelu, pri ich zmene využitia je nutné zachovať všetky pôvodné stavebné konštrukcie a architektonické detaily a nové využitie tomuto podriadit. Nové využitie však musí byť predmetom posúdenia a schválenia Krajského pamiatkového úradu Trnava.
- Dvory, záhrady, ako aj voľné priestranstvá a prechodné uličky musia taktiež plniť svoju pôvodnú funkciu. Nie je prípustné tu vytvárať okrasné záhrady s upravovanými záhonmi a nevhodnými druhmi rastlín.

Objekty v PZ možno využívať aj v súvislosti s rozvojom turistického ruchu (poskytovanie ubytovania, prípadne inštalácia expozícií tradičnej ľudovej kultúry, predvádzanie remesiel atď.)

## G 6 Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu prvkov uličného a dvorového interiéru, fasád a strešnej krajiny a na aplikáciu nových architektonických a stavebných prvkov

### G 6.1 Verejné priestranstvá, komunikácie, dvory a záhrady

Súčasťou územia pamiatkovej zóny sú cestné a pešie komunikácie, malé verejné priestranstvá, dvory a záhrady. Úprava týchto plôch musí byť v súlade s požiadavkami na ochranu pamiatkového fondu na zachovanie a obnovenie autentického výrazu habánskeho dvora.

Štruktúra verejných priestranstiev a komunikácií v zachovanej podobe je predmetom pamiatkovej ochrany, ich úprava a materiálové riešenie však v niektorých prípadoch nie je v súlade s historickým prostredím PZ, preto je nutné podľa možnosti riešiť tieto plochy v prírodných materiáloch (kameň, tehly, štrk, drevo atď.), aby im bol prinavrátený prirodzený výraz.

Sieť ciest a verejných priestranstiev pozostáva v prvom rade z hlavnej cestnej komunikácie, ktorá prechádza habánskym dvorom od severu na juh, ďalej je to ulička vedúca od kaplnky smerom na východ do centra obce, ulička vedúca od mlyna smerom na východ a severovýchod, kde sa napája na predošlú a krátka ulička, ktorá vedie od kaplnky na juhozápad. Všetky spomenuté komunikácie a uličky majú asfaltom spevnený povrch. Štruktúru komunikácií ďalej dopĺňajú úzke uličky medzi tromi radmi zástavby v centre PZ a spojovací chodník so schodmi, ktorý vedie na severozápad od zvonice. Tieto pešie komunikácie nemajú spevnené povrchy, spolu s malými verejnými plochami, ako sú námestíčko pred radnicou a mlynom pri zvonici a plocha medzi domami súp. č. 365 a 396 v južnej časti hlavnej cestnej komunikácie.

V prípade realizácie zmeny povrchov peších komunikácií, vstupov do dvorov a objektov je nutné prihliadnuť na pôvodnú „živelnosť“ tvorby týchto plôch a nevytvárať jednotný charakter a presne ohraničený tvar chodníkov, ktorý by v konečnom dôsledku pôsobil v danom prostredí umelo a cudzoročno.

Dvory ako neoddeliteľná súčasť prostredia pamiatkovej zóny je potrebné chrániť v autentickej podobe roľníckeho, respektíve remeselníckeho dvora, prispôsobenej súčasným potrebám. Ideálne

riešenie týchto plôch je udržiavané zatrávnenie bez nevhodných cudzokrajných okrasných porastov, výrazných terénnych úprav a nevhodného členenia. Je nežiaduce vytvárať vo dvoroch rozsiahle spevnené plochy z akéhokoľvek materiálu.

Dvory a záhrady v PZ sú uzavreté a od verejných, či voľne prístupných priestranstiev oddelená rôznymi typmi oplotenia. Vyskytujú sa tu typické ploty s drôteného pletiva, nižšie typy oplotenia a betonových podmurovkách, prevažne z kovového materiálu, ale aj vysoké plné murované ploty. V zásade možno stanoviť, že toto špecifické prostredie, sú nevhodné akékoľvek typy nepriehľadných vysokých plotov, aj keď niektoré murované ploty pochádzajú z I. polovice 20. storočia. Ako najvodnejšie typy sa javia nízke ploty alebo pohľadovo málo vnímateľné formy oplotenia. Týmto požiadavkám vyhovuje jednak nízky drevený plot jednoduchej latkovej konštrukcie s malou hustotou pribitých latiek, alebo pri potrebe vyššieho oplotenia, použitie ľahkých jednoduchých typov drôteného pletiva bez výrazných farebných úprav, ktoré esteticky nenaruší vzhľad pamiatkového územia. Je nevhodné budovať akékoľvek typy vysokých oplotení brániacich pohľadom v území PZ, ako aj ploty so súvislými základmi presahujúcimi nad úroveň terénu. Pri budovaní oplotenia a uzatvorenia záhrad a dvorov je nutné vychádzať zo súčasného stavu uzavretosti pozemkov s prihliadnutím na zámer typologicky sa priblížiť stavu oplotenia v prvej polovici 20. storočia. V prípade súčasných nevhodných murovaných alebo kovových oplotení, ako je to napríklad v prípade uzavretia pozemku pri rodinnom dome súp. č. 492 v celej dĺžke vysokým murovaným plotom, je potrebné ponechať ich na dožitie a nahradiť ich vhodnejšou formou.

Historická niveleta a konfigurácia terénu, ako doklad vývoja obce, sú predmetom pamiatkovej ochrany, preto je nežiaduce realizovať rozsiahle terénne úpravy. Všetky stavebné úpravy, či už verejných priestranstiev alebo jednotlivých objektov, sa musia jestvujúcej konfigurácii terénu prispôbiť.

Súčasťou územia pamiatkovej zóny nie je hodnotná historická zeleň. Zelené plochy mimo spomenutých komunikácií a priestranstiev, sú zastúpené len niekoľkými záhradami, keďže územie PZ je pomerne husto zastavané. Rozsiahlejšie zelené plochy sa nachádzajú mimo hraníc PZ, najmä na západ od nej. Vysoká zeleň je zastúpená len ojedinelými solitérmi drevín v nevhodných polohách. Existujúce záhrady v PZ sú využívané najmä na pestovanie poľnohospodárskych plodín, prípadne ovocných stromov, v niektorých prípadoch sa začínajú využívať ako okrasné plochy. Vzhľadom na nedostatok väčších zelených plôch, je nevhodné, aby sa existujúce plochy vysádzali hustou vysokou zeleňou, ktoré by bránili v pohľadoch na hodnotnú architektúru. Rovnako nežiaduce je vysádzať mohutné typy drevín v blízkosti stavieb, ktoré by mohli narušiť svojim koreňovým systémom. V záhradách je možné vysádzať nízke druhy ovocných stromov a úžitkových drevín, prípadne ich okrasných foriem, nie je vhodné vysádzať stálozelené a cudzokrajné typy okrasných rastlín. Výška zelene v záhradách prípadne ostatných plochách by nemala výrazne presahovať výšku zástavby. Na vyššie spomenutých verejných priestranstvách a peších komunikáciách, prípadne zelených pásoch pozdĺž ciest, je nežiaduce vysádzať trvalú zeleň a vytvárať na nich rozsiahle kvetinové záhony.

## G 6.2 Fasády

Stavebné, technické, architektonické, prípadne iné úpravy chránených objektov sa môžu vykonať len v súlade s podmienkami určenými na obnovy pamiatkového fondu s cieľom trvalého zachovania ich hmotnej podstaty, autentického výrazu a primeraného využitia.

*Pri všetkých formách obnovy sa vyžaduje zachovanie a zvýraznenie špecifických znakov pôvodnej architektúry v habánskom dvore, vychádzajúcej jednak z špecifického habánskeho staviteľstva, jednak z tradičnej ľudovej architektúry regiónu, pričom je potrebné používať netypizované konštrukčné prvky av čo najväčšej miere tradičné materiály a technologické postupy. Prvoradou podmienkou je zachovanie všetkých autentických historických fasád a ich jednotlivých architektonických článkov. Objekty, ktoré majú narušenú pôvodnú koncepciu riešenia fasád, je potrebné upraviť do vyhovujúcej podoby na základe pamiatkového výskumu, zachovaných analógií v obci a dobovej fotodokumentácie. Na historických objektoch je nutné zachovávať, obnovovať a v prípade narušenia regenerovať celú autentickú podstatu fasády – slohový výraz, členenie, rytmus, osovosť, tvaroslovné prvky, proporciu plôch, svetlosť a delenie otvorov, kompozičné vzťahy atď.*

*Pri úpravách povrchov fasád sa vyžaduje použitie takých materiálov a technológií, ktoré nespôsobujú zadržiavanie vlhkosti v murivách a nebránia ich odvetrávaníu. Takejto požiadavke ako aj požiadavkám na zachovanie tradičného výrazu povrchov zodpovedá používanie tradičných materiálov, ako sú hlinená mazanica a vápenno-piesková omietka. Vzhľadom na absenciu hydroizolácie u väčšiny pôvodných hodnotných objektov, je potrebné pri obnove každého objektu riešiť jeho odvodnenie spôsobom, ktorý stavbu neohrozí, ani nenaruší jeho pamiatkové hodnoty.*

*Pri úprave povrchov murív vrátane plôch štítov sa vyžaduje zachovať alebo obnoviť pôvodný vzhľad omietok, ich hladkosť a zároveň plasticitu, kopírujúcu nerovnosti muriva. Je potrebné zachovávať a obnovovať všetky plastické a výtvarné prvky členenia a výzdoby fasád, ako sú šambrány a pasparty otvorov, hladené pásy na nárožiach, korunné rímsy, datovacie kartuše v štítoch, soklové pásy, výpusťky atď. Chýbajúce časti týchto prvkov doplniť s dôrazom na zachovanie pôvodnej profilácie, poprípade vytvoriť kópie podľa analógií z územia PZ. Konečnú úpravu povrchov je potrebné vykonať ručne aplikovaným náterom na báze vápna podľa tradičného vzoru zachovaného na objekte, prípadne analogicky podľa tradičného vzoru v pamiatkovej zóne.*

*Pri obnove a údržbe fasád sa vylučuje použitie omietok s obsahom cementu, aplikácia akýchkoľvek obkladov, ktoré sú v ľudovom prostredí cudzím prvkom, ako aj povrchových umývateľných, neprievzdušných náterov. Zatepl'ovanie formou fasádnych obkladov je u objektov NKP neprípustné, pri objektoch dotvárajúcich prostredie iba v tom prípade, ak technické riešenie zabezpečí celkový výraz objektu adekvátny historickému prostrediu habánskeho dvora a nenaruší stavebno-technický stav objektov. Novodobé úpravy povrchov murív pamiatkovo hodnotných objektov drsnou brizolitovou, či inou cementovou omietkou je potrebné v plnom rozsahu odstrániť. Odstraňovanie nehodnotných úprav je nevyhnutné previesť šetrne tak, aby sa neznehodnotili ďalšie autenticky zachované časti objektu.*

*Opravu a dopĺňanie porušených murív je potrebné riešiť plnou pálenou tehloou spájanou vápenno-pieskovou maltou.*

*Pri obnove štítov treba postupovať ako pri obnove stien, zachovávať ich plastické členenie a výzdobu a osovosť otvorov. Potrebné je zachovať pôvodné škridlové ostrešie kryjúce korunnú rímsu oddeľujúcu fasádnu stenu od vlastného štítu domu. Rovnako ako pri obnove fasád je neprípustné používať aj pri obnove štítov akékoľvek obklady, ako aj utilitárne oplechovania, okrajov štítov a deliaceho ostrešia.*

*Pôvodné výplne fasádnych otvorov je nutné zachovať v autentickej podobe a pri obnove odborne ošetriť. Pri výmene pôvodných pamiatkovo hodnotných okenných a dverných výplní z dôvodu ich*

*nevyhovujúceho stavebno-technického stavu, je potrebné riešiť nové výplne ako rekonštrukčné kópie pôvodných. Pri povrchovej úprave pôvodných, ale aj nových výplní otvorov sa odporúča použitie náterov v tmavších odtieňoch hnedej, tradične používaných v prostredí PZ.*

*Nevhodné výplne okenných a dverných otvorov na pamiatkovo hodnotných objektoch, nezodpovedajúce svojim charakterom ani rozmermi tradičnému výrazu, je nutné perspektívne postupne nahrádzať vhodnými, podľa tradičných analógií v pamiatkovej zóne. Nové prvky sa vyžaduje osadiť do pôvodných otvorov. Ďalšie zmeny osadenia otvorov a utilitárne stavebné úpravy, napr. zväčšovanie, sú neprípustné, rovnako aj osádzanie veľkoplošných nečlenených okenných výplní a používanie netradičných materiálov, ako kovy a plast.*

*Obnova fasád na kultúrnych pamiatkach je možná len na základe pamiatkového výskumu (stavebno-historického, umelecko-historického).*

### **G 6.3 Strešná krajina**

*Strechy, ktoré sa v habánskom dvore zachovali na pôvodných pamiatkovo hodnotných objektoch, sú svojim riešením jedinečné a charakterom vychádzajú z prostredia nemeckej meštianskej architektúry. Patria k najvýznamnejším aspektom, ktoré tvoria jedinečnosť habánskeho dvora. Ich tradičný výraz, vrátane ich tvaru, výšky a sklonu strešných rovín, presahu strechy, tvaru a riešenia komínov, charakteristické detaily a architektonické prvky, konštrukčné a technologické riešenie krovov a tradičný materiál je predmetom pamiatkovej ochrany. Je potrebné v záujme zachovania charakteristického výrazu pamiatkového územia pri opravách striech tieto prvky nemeniť. V prípade poškodenia krovovej konštrukcie pamiatkových objektov je možná lokálna výmena jednotlivých prvkov za rekonštrukčné kópie pôvodných častí. Využívanie podkrovia objektov v PZ je možné iba vtedy a do takej miery, ak to nenaruší autentický vzhľad a výraz strechy, jej výšky, sklonu, napojenia strechy na fasády a ďalšie stavebné a architektonické prvky vytvárajúce typický vzhľad strechy. V konkrétnych prípadoch, pri objektoch s menším sklonom striech je možné pre vytvorenie podchodnej výšky v podkroví zmeniť sklon strešných rovín tak, aby sa tvar strechy priblížil tradičným habánskym strechám zachovaným v pamiatkovej zóne. Na presvetľovanie podkrovných priestorov je potrebné v najväčšej miere využívať pôvodné okenné otvory v štítoch. Mimo objektov NKP a vytypovaných na zápis do ÚZPF je možné presvetlenie riešiť obmedzeným počtom strešných okien umiestnených na pohľadovo menej exponovanú strešnú rovinu, v odôvodnených prípadoch je možné použiť v zadnej časti zástavby na dvorovej strane strechy presvetľovací vikier, analogický vikierom používaným na vstup do podstrešia.*

*Na žiadnom objekte v prostredí habánskeho dvora sa už nezachovala pôvodná habánska strešná krytina zo „slamených šindľov“ napúšťaných riedkou hlinou. Ideálne pre územie pamiatkovej zóny by bolo použitie tohto originálneho materiálu, ktorého výroba však zatiaľ v súčasnosti po technologickej stránke nebola dostatočne zvládnutá. Z týchto dôvodov je pre územie PZ najvhodnejšie používanie keramickej škridly, ktorá sa v prostredí v súčasnosti vyskytuje najčastejšie. Nakoľko strechy značnej časti objektov sú pokryté nevhodnými betónovými a azbestovo-cementovými krytinami, je potrebné perspektívne ich nahradiť keramicou škridlou.*

*V súvislosti s obnovou a údržbou striech je neprípustné odstraňovať komínové telesá, súvisiace so staršími typmi vykurovacích zariadení. Časť komínov je nevhodne upravených, alebo má nevyhovujúci technický stav nadstrešných častí, prípade je nahradená nevhodnými utilitárnymi konštrukciami. Pri obnove pôvodných zachovaných komínov je potrebné dbať na zachovanie autentického*

konštrukčného materiálu a ich tvarového riešenia typického pre toto prostredie (ukončenie so zákrytmi rôzneho charakteru, rozmery, členenie tehlovou rímsou atď.), podobne postupovať aj pri obnove upravených. Pri riešení vykurovania objektov je nutné dbať na využívanie pôvodných komínových telies.

Všetky objekty musia mať zabezpečený odkvapový systém na odvod dažďovej vody zo striech. Odkvapový systém musí byť riešený tak, aby bola zrážková voda odvedená od objektu a zároveň, aby vizuálne nenarúšal vzhľad a výraz objektov. v dostatočnej vzdialenosti od obvodových múrov. Zvody odkvapov je potrebné situovať v pohľadovo menej exponovaných častiach fasád, najmä v zadných častiach objektov.

#### G 6.4 Mobiliár verejných priestranstiev

Použitie novodobého moderného mobiliáru je v historickom prostredí pamiatkovej zóny neprípustné. V prípade nutnosti riešenia osvetlenia verejných priestranstiev a osadenia nádob na odpadky je potrebné navrhnuť veľmi jednoduchý tvar s použitím tradičných materiálov, spôsobom, ktorý bude minimálne narúšať charakter PZ. Návrhy riešení musia byť v rozpracovanosti konzultované s odbornými pracovníkmi Krajského pamiatkového úradu Trnava.

Sedenie na verejnom priestranstve je možné riešiť len formou drevených jednoduchých lavíc osadených, ak to dostatok priestoru dovoľuje, pred domami ( na priedomí). Je nevhodné vytvárať akúkoľvek jednotnú koncepciu sedenia na verejnom priestranstve.

#### G 6.5 Reklamy a technické zariadenia

Reklama je v pamiatkovej zóne cudzorodým prvkom z dôvodu pôvodnej i pretrvávajúcej obytnej funkcie takmer všetkých objektov na jej území. Napriek tomu bude ojedinele pri zmene využitia na komerčné účely nutné označiť prevádzku. V tom prípade je potrebné „využiť“ ľudovú tvorivosť a jednoduché prevedenie, resp. tradičnú technológiu (napr. maľovanie na fasádu, na drevo, ap.) V žiadnom prípade nie sú prípustné svetelné reklamy, plastové a kovové tabule osadené na fasádu, veľkoplošné panely ani umelecké kované vývesné štíty. Reklama či oznam nesmie zásadne narušiť výraz a estetický stav objektu. Nie je prípustné osádzať reklamné a informačné technické zariadenia ani na verejné priestranstvá.

Reklama môže výlučne označovať len prevádzku, ktorá je v danom objekte alebo priestore. V žiadnom prípade nie sú prípustné akoukoľvek formou reklamy produktov jednotlivých firiem.

Návrh označenia prevádzky – reklama, prípadne iné informačne a technické zariadenie bude predmetom posúdenia Krajského pamiatkového úradu Trnava.

#### G 6.6 Iluminácia objektov

Iluminácia je moderný prvok zvýrazňujúci objekty v ich prostredí, ktorý nie je vhodný do tradičného ľudového prostredia, preto nasvetľovanie fasád jednotlivých domov takýmto spôsobom nie je prípustné.

Jediný objekt, ktorý by bolo možné v prípade nutnosti týmto spôsobom osvetliť, je objekt zvonice, ako v istom zmysle výškovú dominantu pamiatkového územia. Svetelné zdroje by však museli byť umiestnené tak, aby cez deň neboli vnímateľné a nenarúšali svojim industriálnym výrazom prostredie PZ. Pokiaľ túto podmienku nebude možné splniť, iluminácia zvonice je nežiadúca.

### *G7 Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu charakteru stavebných hmôt a materiálov, podmienky pre výber a použitie nových materiálov*

*Dochované tradičné stavebné hmoty a materiály, ako kameň, nepálená a pálená tehla, drevo, keramická krytina, hlinená a vápenno-piesková omietka a pod. sú predmetom pamiatkovej ochrany. Tvoria pamiatkovú hodnotu prostredia a v záujme zachovania autenticity pamiatkovej zóny je potrebné ich v čo najväčšej miere používať naďalej, predovšetkým pri objektoch NKP. Vzhľadom na odlišné nároky na využívanie objektov, predpokladáme potrebu používania takých materiálov a stavebných hmôt pri obnove a úprave objektov, ktoré nie sú tradičného charakteru. Používanie takýchto hmôt a materiálov je možné*

### *G 8 Zásady diferencovaného prístupu k ochrane, obnove a údržbe objektov v pamiatkovom území.*

*Zvýšené požiadavky na ochranu, obnovu a údržbu, týkajúce sa zachovania všetkých prvkov architektonického výrazu exteriéru aj interiéru, priestorového a hmotového členenia, všetkých hodnotných prvkov a detailov, ako aj pôvodných remeselných a konštrukčných riešení, popisovaných v predošlých kapitolách, sa kladú predovšetkým na objekty NKP a objekty vytypované na zápis do ÚZPF.*

*Pri objektoch dotvárajúcich prostredie pamiatkovej zóny sa kladú nároky najmä na zachovanie pôvodného architektonického výrazu exteriéru, so všetkými pôvodnými prvkami. Interiér týchto objektov možno čiastočne prispôbovať potrebám a účelom ich využitia, za podmienok, že úpravy nebudú mať negatívny vplyv na ich stavebno-technický stav a neodrazia sa na riešenie exteriéru objektov. V prípade, že aj objekty dotvárajúce prostredie PZ obsahujú vo svojom interiéri významné pamiatkové hodnoty, je nutné akékoľvek úpravy objektov prispôbiť podľa možností potrebám ochrany týchto hodnôt.*

*Na objekty nenarúšajúce charakter pamiatkovej zóny sa nekladú zvýšené nároky na ochranu pamiatkového fondu, nakoľko ich architektonické riešenie nevytvára pamiatkové hodnoty. Pri ich obnove, údržbe a iných architektonických a stavebných úpravách je potrebné vykonávať tieto činnosti spôsobom, ktorý nenaruší charakter prostredia a zveľadí tradičný autentický výraz pamiatkového územia.*

*Objekty pôsobiace v území pamiatkovej zóny rušivo svojou architektúrou, proporciami i situovaním v rámci objektivej skladby územia, negatívne zasahujú všetky aspekty jeho pamiatkových hodnôt. Tvoria však stavebný fond územia a v dohľadnej dobe nie je možné uvažovať o ich odstránení. Pri úpravách ich fasád je potrebné riešiť ich ako nenápadné, jednofarebné bez uplatnenia dekoračných prvkov. Stavebné úpravy týchto objektov sú možné iba v tom prípade, ak prispievajú k potlačeniu ich rušivého vplyvu na prostredie PZ. Podľa možností v konkrétnych prípadoch je potrebné vykonať také sadové úpravy, ktoré by pomohli eliminovať negatívny estetický vplyv týchto objektov na pamiatkové hodnoty územia, pri dodržaní požiadaviek na úpravu zelene v PZ.*

### *Konkrétne úpravy jednotlivých objektov, potrebné z hľadiska ochrany pamiatkového fondu v PZ sú špecifikované v kapitole F. 3*

### *G 9 Zásady pre riešenie technickej infraštruktúry a dopravy v pamiatkovom území*

*Riešenie technickej infraštruktúry na území pamiatkovej zóny v súčasnosti zahŕňa, rozvody elektrickej, telekomunikačnej siete, rozvod plynu, prípadne iné inžinierske siete a technické rozvody. Prvoradou požiadavkou je, aby ktorákoľvek zložka technickej infraštruktúry v PZ nenarušala pamiatkové hodnoty*

územia vyplývajúce z jej architektonickourbanistickej štruktúry a svojím riešením nekolidovala s požiadavkami na ochranu, obnovu a regeneráciu pamiatkového fondu v PZ.

Elektrická energetická sieť, podobne ako telekomunikačná sieť, je vsúčasnosti v pamiatkovom území vedená nadzemnými sieťovými rozvodmi, čo zásadným spôsobom vizuálne narúša vzhľad pamiatkovej zóny, preto je potrebné perspektívne riešiť tieto rozvody podzemnými vedeniami.

Čo sa týka ostatných inžinierskych sietí, je na území PZ vybudovaná len plynofikácia. Plynové potrubie je uložené pod povrchom a na jeho súčasné riešenie nie sú z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt osobitné požiadavky. Prívody plynu k jednotlivým objektom, je potrebné realizovať tak, aby súčasti prívodov boli umiestnené pod povrchom, v žiadnom prípade nesmú byť vedené po fasádach objektov. V prípade osádzania plynomerov, ako aj ďalších prvkov infraštruktúry, sa ako veľmi problematická javí skutočnosť, že mnohé z najhodnotnejších objektov na území PZ nemajú žiadne zázemie a ich parcela má len rozsah ich pôdorysu. Plynomery osádzať spôsobom, ktorý čo najmenej naruší výraz uličného interiéru. Pri nepamiatkových objektoch ich v prípade absencie predzáhradiek možno osádzať na fasády s dodržaním požiadavky primeraného zásahu do hmoty objektu a vhodného osadenia na objekt tak, aby esteticky nepôsobili rušivo (napr. soklové murivo). Vhodnejšie je osádzať plynomery v rámci oplotenia parciel a dvorov, ak existuje, do skriniek z vhodného materiálu, spĺňajúceho estetické požiadavky na použitie v pamiatkovom území. V prípade pamiatkových objektov a objektov vytypovaných na zápis do ÚZPF je pri osádzaní plynomerov prípadne iných súčastí infraštruktúry (telekomunikačné a elektrické rozvodnice atď.) nutné dbať na maximálnu elimináciu zásahov do hmoty objektu a jeho fasád.

Na území pamiatkovej zóny nie je vybudovaný vodovod, splašková ani dažďová kanalizácia. Negatívne na technický stav pamiatkového fondu v PZ obzvlášť vplýva absencia dažďovej kanalizácie. Konfigurácia terénu v PZ, najmä svah v západnej časti, klesajúci smerom na východ k rovnej ploche, spôsobuje, že zrážkové vody podmáčajú pôdu a základy objektov v PZ. Odvodnenie habánskeho dvora čiastočne riešil mlynský náhon, ktorý je však v súčasnosti na dlhšom úseku zasypaný. Východnú časť pamiatkového územia však bez dažďovej kanalizácie nie je možné uspokojivo odvodniť. V prípade budovania dažďovej a splaškovej kanalizácie je potrebné dbať na zachovanie autentickej podoby komunikácií a otvorených priestranstiev. Nie je vhodné budovať dažďovú kanalizáciu formou otvorených rigolov a žľabov, kanalizačná sieť musí byť uzavretá. V súvislosti s možným riešením odvodnenia územia PZ je potrebné vziať do úvahy celkové, alebo čiastkové obnovenie funkcie vodného náhonu.

Lokálne je možné v jednotlivých prípadoch riešiť odvodnenie formou trativodov, čo však závisí od charakteru podložia v tej ktorej časti PZ.

V prípade výmeny dožitých alebo modernizácie a rozširovania existujúcich častí infraštruktúry, ako aj budovania absentujúcej infraštruktúry, je potrebné riešiť ich v zmysle požiadaviek na ochranu pamiatkového fondu.

Pozitívnym faktom je, že cez územie PZ vedie len cestná komunikácia miestneho významu a pamiatková zóna nie je ovplyvňovaná nežiadúcimi účinkami nadmernej dopravy.

## G10 Zásady pre riešenie novej zástavby v pamiatkovom území

Možnosti výstavby nových objektov na území pamiatkovej zóny sú zásadne obmedzené požiadavkou na zachovanie autentickej podoby urbanizmu a tradičnej objektovej skladby zástavby. Vzhľadom na malý rozsah pamiatkového územia a hustotu zástavby, je novú výstavbu možné realizovať iba v minimálnej miere na presne vymedzených parcelách a za konkrétne určených podmienok na zástavbu. Jedná sa o dva prípady, na parcele č. 301 a parcele č. 342. V prípade parcely č. 301 pri severnej hranici PZ, sa jedná o možnosť dostavby objektu severne oproti dom súp. č. 411 situovanom na tej istej parcele. Pôvodne sa jednalo o ľudový dom (staré súp. č. 126), ktorého východná polovica bola odstránená. V prípade, že vznikne potreba tento objekt rozšíriť, je možné ho dostavať v intenciách existujúceho zbytku pôvodného objektu. Na parcele č. 342, ktorá sa nachádza medzi domami súp. č. 502 a 503, stál do konca 70-tych rokov 20. storočia ľudový dom so starým súpisným č. 113, pre zlý stavebno-technický stav bol asanovaný. V prípade požiadavky je možné v jeho pôdorysnom rozsahu, ktorý je na katastrálnej mape územia stále zaznačený, vybudovať nový objekt, pri architektonickom riešení ktorého je potrebné inšpirovať sa pôvodným objektom podľa zachovanej fotodokumentácie., zachovávajúce výšku, šírkové rozmery, riešenie fasád a strechy.

Pri realizácii prípadnej novej výstavby je potrebné používať materiály, ktoré svojimi estetickými aj technickými vlastnosťami nebudú narúšať pamiatkové hodnoty PZ.

Krajský pamiatkový úrad Trnava určí pre každý konkrétny prípad požiadavky na realizáciu novostavby, či je takáto výstavba možná a za akých podmienok.

## G11 Požiadavky na zachovanie, ochranu a prezentáciu archeologických nálezísk

V katastri obce sa evidujú archeologické lokality z obdobia praveku až novoveku, a samotná obec sa spomína v polovici 13. storočia. Keďže priamo na území PZ sa v minulosti vykonalo niekoľko archeologických výskumov, ktoré odkryli doklady o výrobnej činnosti habánov a ich živote, je pravdepodobné, že pri zemných prácach súvisiacich so stavebnou činnosťou v území pamiatkovej zóny, by mohli byť odkryté archeologické nálezy a náleziská. Preto je nutné v závislosti od charakteru stavby a rozsahu zemných prác s ňou súvisiacich vykonať archeologický výskum za účelom záchrany a dokumentácie archeologických nálezov. Podmienky archeologického výskumu a spôsob nakladania s nálezmi určí pre každý prípad osobitne vo svojom rozhodnutí Krajský pamiatkový úrad Trnava. V prípade odkrytia nehnuteľného archeologického nálezisku významnej historickej a pamiatkovej hodnoty je možné uvažovať o jeho prezentácii vhodným spôsobom.

## H. PRÍLOHY

H.2. Fotodokumentácia súčasného stavu PZ Dobová historická fotodokumentácia  
Letecká fotografia územia obce (pozri aj:

<http://maps.google.sk/maps?q=soboti%C5%A1te,+slovensko&hl=sk&ie=UTF8&ll=48.733061,17.404736&spn=0.005725,0.009645&sl=48.669026,19.699024&sspn=4.005236,5.174561&t=h&hnear=Soboti%C5%A1te&z=17&iwloc=A>

H.3. Grafická dokumentácia Výkres č. 1: Vymedzenie územia pamiatkovej zóny -širšie vzťahy – mierka 1:2880

Výkres č. 2: Vyhodnotenie objektovej skladby a súčasného stavu využitia územia pamiatkovej zóny



Výkres č. 3: Vyhodnotenie veku a stavebno-technického stavu objektov v pamiatkovej zóne – mierka 1:1000

Výkres č. 4: Vyhodnotenie pamiatkových hodnôt územia pamiatkovej zóny – zásady pamiatkovej ochrany – mierka 1:1000  
 Výkres č. 5: Výrez z katastrálnej mapy obce s vyznačeným územím pamiatkovej zóny – mierka 1:2880  
 Výkres č. 6: Výrez z historickej pozemkovej mapy z roku 1900 – mierka 1:1000

H.4. Oznámenie Krajského úrad v Trnave o vydaní všeobecne záväznej vyhlášky č. 1/1999 z 2. júna 1999 o vyhlásení časti územia obce Sobotište, časť Habánsky dvor za pamiatkovú zónu, uverejnené vo Vestníku vlády SR, Čiastka 7/1999, strana 11 – kópia

### 3.5.1.1 Ostatné kultúrno-historické pamiatky v obci

Ostatné pamiatky v obci zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF):

P.č	Názov	Čís. ÚZPF	Doba vzniku	Vyhlás.	Prevl. sloh	Parc. čís.	Súpis. číslo	Stav technický
1.	Tabuľa pamätná Jurkovič Samuel	740/1	1947	1963	-	350	96	dobrý
2.	Dom pamätný	741/1		1963	-	615	238	vyhovujúci
3.	Fara pamätná	743/1	19.stor.	1963	-	68/2	305	vyhovujúci
4.	Fara pamätná Tabuľa pamätná	743/2	1937	1963	-	68/2	305	dobrý
5.	Fara Tab. pamätná	743/3	1948				305	dobrý
6.	Kaštieľ a park Kaštieľ	748/1	1663	1963	barok	128	11	vyhovujúci
7.	Kaštieľ a park Park	748/2	19.stor.	1963	klasicizmu s	129/3,4	11	vyhovujúci
8.	Kostol ev. a. v.	749/1	19.stor.	1963	klasicizmu s	74/1	-	vyhovujúci
9.	Cintorín židovský	750/1	18.stor.	1963	barok neskorý	27/1, 9043	-	dezolátny
10.	Kúria	10962/1	v pol. 19.stor.	1996	klasicizmu s	156	35	dezolátny

Zoznam objektov mimo pamiatkovej zóny, ktoré sú navrhované na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR

- dom č. 82 tzv. malý kaštieľ (parcela č. 188/1,2) – poschodová kúria pôdorysného tvaru „L“ s manzardovou valbovou strechou smerom do ulice

Okrem objektov kultúrnych pamiatok v obci zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a ochranného územia PZ Habánsky dvor, určil Pamiatkový ústav nasledovné objekty, ktoré doporučuje zachovať a chrániť ako v hmotovo-priestorovej štruktúre tak aj v dobovom výraze fasád (stváranie historických omietok, zachovaní slohových výplní okien a dvier):

- kúria pri ceste v smere na Senicu, ktorá obsahuje tri samostatné bytové jednotky – č. 27,29 a 30
- kúria pri ceste v smere na Senicu č.60

- *svojpomocne vybudovaný historický objekt – č. 7*
- *typická hĺbková zástavba domov orientovaných štítom do ulice, nap. č.109,116, 118, 277,433,*
- *domy šírko orientované do ulice č.298, 297, 253,262,445*
- *jedinečná poschodová kúria pri ceste smerom na Vrbovce – dom č.143*
- *jedinečný v obci zachovaný dom s výškou pri ceste v smere na Vrbovce – dom č.217*

*Z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom území obce, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:*

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

*O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.*

- *Nehnutelné národné kultúrne pamiatky je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona Č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len "pamiatkový zákon"). Pri obnove národných kultúrnych pamiatok je potrebné postupovať v zmysle § 32 pamiatkového zákona.*
- *V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.*

### **3.5.2 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny**

*Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny vychádzajú zo zákona č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody, ako aj z „Konceptie územnej ochrany prírody a krajiny SR“, v ktorej sú špecifikované pripravované návrhy na vyhlásenie chránených území prírody.*

*V zmysle návrhu „Konceptie územnej ochrany prírody a krajiny SR“ z decembra 1997 v štádiu prípravy na vyhlásenie sú dve lokality v katastrálnom území obce Sobotište zapísané v okrese Senica pod poradovým číslom 5. a 6.:*

- *Kaštieľska hora – Malejovský les – časť*
- *Kaštieľska hora - „prírodná rezervácia“*

*Pre zachovanie a postupné zlepšenie kvality krajinného a sídelného prostredia sú v katastrálnom území obce navrhnuté ekologicky hodnotné plochy na začlenenie do siete prvkov ekologickej stability v rámci miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES), pričom sú navrhnuté opatrenia pre obmedzenie funkčného využívania týchto plôch za účelom zachovania biologickej diverzity a prírodných hodnôt územia. Súčasťou opatrení je návrh na dobudovanie vegetačný doprovod pozdĺž vodných kanálov, potokov a poľných ciest (navrhované lokálne biokoridory), tak aby plnili funkciu migrácie v systéme ekologickej stability a ozelenenia krajiny.*

ÚSES je ponímaný ako prostriedok na to, aby boli v krajine vymedzené minimálne plochy zaisťujúce podmienky pre zachovanie biodiverzity a prirodzeného genofondu, pričom tvorí jeden z hlavných nástrojov pre riešenie priestorových väzieb v rámci ekologickej optimalizácie využívania krajiny.

#### **Pri rozvoji územia zabezpečiť:**

- funkčnosť prvkov ÚSES zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery -Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokradové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m; stanoviť minimálnu vzdialenosť zástavby od týchto prvkov RÚSES,
- v riešených lokalitách rešpektovať v maximálnej možnej miere prvky rozptýlenej krajinnej zelene a interakčné prvky (remízy, vetrolamy, stromoradia, mokradové plochy, plochy krovinnej a drevinnej vegetácie), ktoré ako prvky interakčnej siete podporujú ekologickú stabilitu a sú predpokladom druhovej rozmanitosti územia,
- pri návrhu cestnej siete v maximálnej možnej miere využiť existujúce nespevnené cesty, novú cestnú sieť nenavrhovať na úkor existujúcej drevinnej zelene, -pri projektoch sadových úprav a ich následnej realizácii uprednostniť pôvodné druhy drevín,
- územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (napr. výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridormi inžinierskych sietí,
- vytvoriť také usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovaných obytných alebo rekreačných zón, ako i iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi,
- -pri návrhoch nových komunikácií navrhnuť dostatok izolačnej zelene,
- rešpektovať chránené územie sústavy NATURA 2000 (vid' výkres č. 2,4):
  - SKUEV 0900 Uchánok s 2. stupňom územnej ochrany prírody a krajiny
  - SKUEV 0804 Javorec s 2. stupňom územnej ochrany prírody a krajiny
- rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability (vid' výkres č. 2,4):
  - Návrh biocentier
  - Návrh genofondových lokalít

### **3.5.3 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

Požiadavky na ochranu a tvorbu životného prostredia vychádzajú zo zásad, princípov, predpokladov a požiadaviek formulovaných v právnych normách pre jednotlivé zložky životného prostredia - ovzdušie, voda, horniny, pôda, organizmy (človek, fauna, flóra)

Ochrana a tvorba životného prostredia sa realizuje prostredníctvom nástrojov akými sú - ekologická stabilita, únosné zataženie územia, trvalo udržateľný rozvoj.

Na území obce je potrebné:

- vylúčiť negatívne vplyvy dopravy na životné prostredie v obci reorganizáciou základného komunikačného systému obce. Základným princípom reorganizácie je vylúčenie tranzitnej (nákladnej aj osobnej) dopravy z obce a presmerovanie do polôh mimo zastavané územie obce
- rešpektovať ochranné pásmo od hospodárskeho dvora vo vzdialenosti 200 m od obytnej zóny

- sledovať zdroje znečistenia ovzdušia v obci
- obmedzovať vznik odpadov
- v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch zabezpečiť vypracovanie POH obce a zosúladiť s POH vyššieho územného celku
- zabezpečiť podmienky pre separovaný zber odpadov
- Skládka komunálneho odpadu Garajka je na základe výpisu z informačného systému environmentálnych záťaží registrovaná ako „sanovaná/rekultivovaná lokalita/pravdepodobná environmentálna záťaž, ktorá môže negatívne ovplyvniť ďalší rozvoj územia

Názov EZ: SE (020) / Sobotišťe - skládka TKO Garajka

Názov lokality: skládka TKO Garajka

Druh činnosti: skládka komunálneho odpadu

Stupeň priority: EZ s nízkou prioritou ( $K < 35$ )

Registrovaná ako: A pravdepodobná environmentálna záťaž

C sanovaná/rekultivovaná lokalita

- Pravdepodobná environmentálna záťaž a environmentálna záťaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

### 3.5.3.1 Plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu

V k. ú. obce sú evidované nasledovné plochy vyžadujúce si zvýšenú ochranu (viď výkres č. 2,4):

- zosuvné územia
- územia s výskytom stredného stupňa radónového rizika

## 3.6 Vymedzenie zastavaného územia obce

### 3.6.1 Súčasné hranice zastavaného územia obce

Hranica súčasne zastavaného územia je vedená nasledovne (v smere hodinových ručičiek od severného okraja zastavaného územia):

- severnú hranicu tvorí línia od potoka Teplica pozdĺž záhrad na druhú stranu cesty na Vrbovce
- severovýchodná hranica je vedená v dlhej línii pozdĺž záhrad rodinných domov, prechádza pozdĺž oplotenia cintorína vo svahu, ďalej pokračuje za záhradami rodinných domov, prechádza na druhú stranu cesty smerom na Myjavu, pokračuje k ihrisku až k ceste smerom na Kunovskú priehradu od toho bodu prechádza kolmo k toku Teplica a prechádza na druhú stranu potoka Teplica
- južnú hranicu tvorí línia od potoka Teplica pozdĺž toku, ktorý slúžil ako mlynský náhon, pokračuje poza oplotenia záhrad, lemuje tok odvodňovacieho kanála smerom južným, odkláňa sa západným smerom k ceste II/500, prechádza na druhú stranu cesty II/500 a pokračuje smerom severným pozdĺž plotov záhrad
- hranica pokračuje západným smerom a prakticky kopíruje oplotené areály RD po južnej a severnej strane cesty II/581
- západnú hranicu tvorí línia pozdĺž oplotenia záhrad až k potoku Teplica, kde kopíruje jeho pravý breh a napája sa na východzí bod severnej hranice.

### 3.6.2 Navrhované územie na zástavbu

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú vymedzené nasledovne:

- lokalita Za potokom – 3,2 ha
- lokalita Podlužie – 3,9 ha
- Lokalita č. 1 Podlužie I. *Bývanie v rodinných domoch* 2,13 ha
- Lokalita č. 3 Padelky za mlynom *Zmiešané územie OV+výroba* 5,77 ha
- Lokalita č. 4 Za Teplicou *Bývanie v rodinných domoch* 1,51 ha
- Lokalita 1A Padelky za mlynom *Zmiešané územie bývania a služieb* 5,77ha
- Lokalita 1B Padelky za mlynom *Zmiešané územie bývania a služieb* 0,80ha
- Lokalita 1C Padelky za mlynom *Zmiešané územie bývania a služieb* 1,03ha
- Lokalita 2A Podlužie III *Plochy bývania v rodinných domoch* 0,12ha
- Lokalita 5 *Nad horňanskými humnami* *Plochy bývania v RD* 6,36ha
- Lokalita 6 Sever *Plochy bývania v rodinných domoch* 1,95ha

**Tab. 19 Rozšírenie hranice zastavaného územia obce v ZD 4**

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok (návrh)	Pl. (ha)	Poznámka
4	Padelky za mlynom	Orná pôda	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D <sub>8</sub>	0,4354	
8	Padelky za mlynom	Záhrady	Bývanie v rodinných domoch	C <sub>13</sub>	0,7986	
11	Pri družstve	Lúky a pasienky	Územia odpadového hospodárstva	TO <sub>1</sub>	0,9051	Zberný dvor
21	Savarka	Orná pôda	Bývanie v rodinných domoch	C <sub>14</sub>	1,1082	
Spolu:					3,2473	

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

Medzi ťažiskové limity a obmedzenia územného rozvoja dotknutého územia patria limity, ktoré vyplývajú z právnych noriem

#### 3.7.1 Pamiatková zóna

Krajský úrad v Trnave všeobecne záväznou vyhláškou č. 1/1999 z 2. júna 1999 vyhlásil časť územia obce Sobotište, časť Habánsky dvor za pamiatkovú zónu s ochranným pásmom.

Pre pamiatkovú zónu boli vypracované „Zásady ochrany pamiatkového územia Sobotište – Pamiatková zóna „habánsky dvor“, ktoré nadobudli účinnosť 01.05.2010.

#### 3.7.2 Chránené územia ochrany prírody

V riešenom území sa z hľadiska ochrany prírody vyskytujú nasledovné územia, ktoré si vyžadujú ochranu:

- Severná časť katastrálneho územia leží v CHKO Biele Karpaty, ktoré v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. sú zaradené do II. stupňa ochrany.

Návrh na vyhlásenie dvoch lokalít zapísaných v okrese Senica pod poradovým číslom 5. a 6. Sú to lokality v katastrálnom území obce Sobotište:

- Kaštieľska hora – Malejovský les – časť - „chránený areál“ (CHA)
- Kaštieľska hora - „prírodná rezervácia“

### **3.7.3 Chránené územia vyplývajúce z RÚSES**

Za ekologické limity sú v územnom pláne považované základné prvky kostry ekologickej stability, ktoré tvoria:

- regionálny biokoridor hydrický na toku Chvojnica,
- genofondové plochy: C 5 Chvojnica
- E 15 Úhory pri Bílkovcoch
- E 16 Chvojnica I

a navrhovaných 10 lokálnych biocentier, 1 regionálne biocentrum a 6 lokálnych biokoridorov, z toho 3 hydrické biokoridory.

- Biocentrum č. 1 – Havraní Ovčinec
- Biocentrum č. 2 – Šlachovec
- Biocentrum č. 3 – Dráhy
- Biocentrum č. 4 – Brezy
- Biocentrum č. 5 – Šedivá strana
- Biocentrum č. 6 – Zezuliny
- Biocentrum č. 7 – Nad horniackymi humnami
- Biocentrum č. 8 – Padelky za mlynom
- Biocentrum č. 9 – Nad cintorínom
- Biocentrum č. 10 – Diely od Prietrže
- Biocentrum č. 11 – Kaštieľska hora

V území katastra obce je navrhovaných 8 trás lokálnych biokoridorov (LBk), z toho sú 4 LBk hydrické.

- Biokoridor č. I
- Biokoridor č. II
- Biokoridor č. III
- Biokoridor č. IV a IVa
- Biokoridor č. V
- Biokoridor č. VI
- Biokoridor č. VII
- Biokoridor VIII

### **3.7.4 Poľnohospodárska a lesná pôda**

Ochrana PPF pred odňatím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely vyplýva zo zákona č. 220/2004 Z. z.

Hydromelioračná výstavba je v zmysle § 7 zákona č. 220/2004 Z. z. dôvod pre sprísnenú ochranu.

- závlahy na výmere 145 ha
- odvodnenia na výmere 300 ha, z nich sú funkčné len na výmere 40 ha

## Lesná pôda

Ochrana LP sa uplatňuje v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch.

### 3.7.5 Ochranné pásmo hospodárskeho dvora

- vzhľadom na ustajnenú kapacitu hospodárskych zvierat a hospodárenie s exkrementami sa odporúča pre hospodársky dvor č. 1 PHO 200 m od zdroja.

### Ochranné pásma dopravných zariadení

#### Rešpektovať ochranné pásma ciest v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon)

Kategória komunikácie	Druh územia	Veľkosť ochranného pásma
Cesta II. triedy	mimo zastavané územie	25 m od osi komunikácie
	zastavané územie	10 m od osi komunikácie
Cesta III. triedy	mimo zastavané územie	20 m od osi komunikácie
	zastavané územie	10 m od osi komunikácie
Komunikácie v rámci obce	zastavané územie	6 m od okraja komunikácie

### Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Katastrálnym územím sú trasované vedenia elektrizačnej sústavy s ochrannými pásmami, ktoré sú vymedzené v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43 Ochranné pásmo:

- nad 400 kV vzdušné vedenie 35m od krajného vodiča
- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m od krajného vodiča
- od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m od krajného vodiča
- od 35 kV do 110 kV vrátane 15m od krajného vodiča
- od 1 kV do 35 kV vrátane 10 m od krajného vodiča

### Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike § 79 Ochranné pásmo a § 80 Bezpečnostné pásmo je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení:

- v zastav. území do 0,4 MPa 1 m ochranné pásmo
- plynovod do DN200 4 m ochranné pásmo
- plynovod DN201 - 500 8 m ochranné pásmo
- technologické zariadenia 8 m ochranné pásmo
- do DN 150 s tlakom nad 4 MPa 50 m bezpečnostné pásmo
- do DN 350 s tlakom 0,4 - 4 MPa 20 m bezpečnostné pásmo
- v nezastavanom území s tlakom nižším 0,4 MPa 10 m bezpečnostné pásmo
- regulačná stanica 50 m bezpečnostné pásmo

### Ochranné pásmo vodovodných zariadení, vodných tokov a vodných zdrojov

- pri návrhu jednotlivých lokalít dodržať ochranné pásma všetkých existujúcich a navrhovaných VH zariadení nachádzajúcich sa v území v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách
  - rešpektovať ochranné pásmo toku Teplica v šírke 10 m obojstranne od brehovej čiary
  - rešpektovať ochranné pásmo drobných vodných tokov a melioračných kanálov v šírke 5 m obojstranne od brehovej čiary

### **Ochranné pásmo lesa**

V zmysle zákona č. 326/2005 o lesoch § 10 Ochranné pásmo lesa je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku

### **Ochranné pásmo cintorínov**

V zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo cintorína v rozsahu 50 m.

## **3.8 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na chránené časti krajiny**

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na verejnoprospešné stavby:

### **2. Plocha pre trafostanicu**

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov:

#### **1. Plochy na lokalite Za potokom**

#### **2. Plochy na lokalite Podlužie**

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na chránené časti krajiny:

1. Kaštieľska hora – Malejovský les – časť - „chránený areál“ (CHA) na ploche 158,0 ha,

2. Kaštieľska hora - „prírodná rezervácia“ na ploche 20,0 ha

## **3.9 Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN – Z**

Územný plán obce uvažuje s rozvojom územia pre funkciu bývania, podnikateľských aktivít, rekreácie, ktoré doteraz neboli prevarené na zonálnej úrovni. Vzhľadom na vyvíjajúce tlaky na využitie územia ako aj rozsah navrhovaných plôch, je potrebné na základe vyhodnotenia reálnych proporčných nárokov na rozvoj jednotlivých funkčných zložiek, vypracovať pre nasledovné časti obce overovacie a prehlbujúce dokumentácie na zonálnej úrovni:

- obytná zóna lokalita – Za potokom
- obytná zóna lokalita – Podlužie
- obytná zóna lokalita – nad horňanskými humnami
- centrálny priestor
- výrobná zóna pre podnikateľské aktivity (hospodársky dvor č. 2 a náväzné plochy)
- Regulačné bloky C6 a C8 UŠ
- Regulačný blok C<sub>10</sub> C<sub>11</sub> C<sub>12</sub> UŠ
- Regulačný blok D<sub>5</sub> D<sub>6</sub> D<sub>7</sub> UŠ
- Regulačný blok O<sub>4</sub> R<sub>5</sub> UŠ
- **Regulačný blok C14 (lokalita 21) UŠ**
- **Regulačné bloky E10 – E19 UŠ**
- **Regulačný blok R5 UŠ**
- **Regulačný blok R6 UŠ**



### **3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov sú tieto:

#### **3.10.1 Verejno-prospešné stavby dopravné**

1. *Obslužné komunikácie*
2. **Cyklotrasy**

#### **3.10.2 Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva**

3. *Prívodné vodovodné potrubie*
4. *Vodovodná sieť v obci*
5. *Kanalizačné potrubia*

#### **3.10.3 Verejno-prospešné stavby energetiky a spojov**

1. *Výstavba trafostanice ako náhrada za zrušenú TS 61 – 10 630 kVA v lokalite Podlužie*
2. **Výmena trafostanice TS 64 – 4 100 kVA (návrh 250 kVA) v lokalite Halabrinovci**

#### **3.10.4 Verejno-prospešné stavby odpadového hospodárstva**

1. *Rekultivácia skládky Garajka*
2. **Zberný dvor – Regulačný blok TO1 (lokalita 11 Pri Družstve)**

#### **3.10.5 Verejnoprospešné stavby ZD 4**

02. **Trafostanica**
03. **Vodovod**
04. **Kanalizácia**
05. **Komunikácie**
07. **STL Plynovod**
08. **Telefónne vedenie**
09. **Cyklotrasa**
10. **Zberný dvor**