

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE SOBOTIŠTE

Zmeny a doplnky č. 1/2013

Návrh

Obstarávateľ
Sobotište



Spracovateľ



november 2013

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
Toplianska 28
821 07 Bratislava

+421 2 4523896
atelier@azprojekt.sk

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Ing. Mária Krumpolcová
Ing. arch. Vladimír Vodný
Ing. Alžbeta Derevencová
Ing. Vojtech Krumpolec
Ing. Miloš Červenka
Mgr. Jana Sálková

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 Bratislava s.r.o.

OBSAH

1 ÚVOD	4
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
2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	5
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	5
2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	7
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	8
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	8
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami	9
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení	10
2.12 Návrh verejného dopravného vybavenia	11
2.13 Návrh verejného technického vybavenia	12
2.14 Pošta a telekomunikácie	20
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	20
3 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	24
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	24
3.2 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania	26
3.3 Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia	42
3.4 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia územia	43
3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny	45
3.6 Vymedzenie zastavaného územia obce	66
3.7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	67
3.8 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na chránené časti krajiny	70
3.9 Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN – Z	70
3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb	71

1 ÚVOD

1.1 Predmet Zmien a doplnkov

Predmetom Zmien a doplnkov 1/2013 je zosúladienie navrhovaných zmien funkčného využitia územia s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade so záväznou časťou ÚPN VÚC Trnavského 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 s ÚPD

Zmeny a doplnky č. 1/2013 Územného plánu obce Sobotište sú vypracované v súlade so záväznou časťou ÚPN VÚC Trnavského kraja, ktorá bola vyhlásená Nariadením vlády SR č. 183/1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu veľkého územného celku Trnavského kraja a Nariadením vlády SR č. 111/2003 v zmysle VZN TTSK č. 11/2007 a v znení neskorších zmien a doplnkov č.1/2002 a č.2/2007.

Zmeny a doplnky č. 1/2013 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.

1.3.2 Prerokovanie Zmien a doplnkov

Návrh zmien a doplnkov č. 1/2013 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

Grafická časť

Grafická časť je vypracovaná ako samostatná príloha (priesvitka) na podklade pôvodných výkresov v rozsahu schváleného Územného plánu.

1.3.4 Strategický dokument

V rámci procesu prípravy spracovania Zmien a doplnkov ÚPN obce č. 1/2011 bolo zaslané na OÚŽP v Senici, odbor štátnej správy životného prostredia Skalica „Oznámenia o začatí prípravy spracovania strategického dokumentu - Zmeny a doplnky č. 1/2013 ÚPN obce Sobotište“. Na základe zisťovacieho konania OÚŽP pod č. spisu ŽP-938-25/213 – BRE zo dňa 23.08.2013 vydal rozhodnutie podľa §7 ods.5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov, že strategický dokument „**Zmeny a doplnky č. 1/2013 Územného plánu obce Sobotište**“ **nie je potrebné posudzovať.**

1.4 Východiskové podklady

1. ÚPN VÚC Trnavského kraja a Nariadenie vlády SR č. 183/1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu veľkého územného celku Trnavského kraja, v znení nariadenia č.111/2003 Z.z., v znení VZN TTSK č.11/2007 z júla 2007
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. Rozhodnutie OÚŽP č. spisu ŽP-938-25/213 – BRE zo dňa 23.08.2013
5. Stanoviská dotknutých orgánov oslovených v rámci prípravných prác – oznámenie o začatí obstarávania Zmien a doplnkov ÚPN obce Sobotište

2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

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.

Návrh Zmien a doplnkov rieši požiadavky na rozšírenie plôch zmiešaného územia bývania a služieb (1A,B,C), bývania v rodinných domoch (2A, 5, 6, 8), plochu športu (7), zmenu funkcie poľnohospodárskej výroby (9) na plochy výroby a skladovania, a legalizáciu stavu záhradkárskej osady Javorec. Všetky plochy bývania majú navrhnutý systém dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru, a predstavujú okrem lokality č.8, plochy mimo zastaveného územia obce. Plochy navrhovanej výroby a aktualizácia stavu záhradkárskej osady Javorec si nevyžadujú vzhľadom

na ich stabilizované napojenia zmenu dopravného a technického zásobovania. Predmetom riešenia Zmien a doplnkov je čiastočná úprava dopravného koridoru obchvatu obce a riešenie problematického premostenia toku Teplica v obci(3).

Charakteristika lokalít a spôsob riešenia

Lokalita č. 1A, B, C predstavujú plochy zmiešaného územia občianskej vybavenosti a bývania o celkovej rozlohe 7,9ha. Plochy sa nachádzajú vo východnej časti obce mimo zastavaného územia. Ležia priamo na hlavnej koncepčnej dopravnej osi, navrhovanom obchvate obce, ktorému je prispôbené ich zásobovanie technickou a dopravnou infraštruktúrou. Bývanie je umiestnené ďalej od komunikácie obchvatu, za pásom izolačnej zelene a je navrhnuté formou bývania v bytových domoch a rodinných domov. Priestor pre služby sa predpokladá v parteri bytových domov. Časť 1C sa nachádza v blízkosti vodného toku s potenciálne významným povodňovým rizikom, čo vyžiada riešenie protipovodňovej ochrany v ďalších stupňoch dokumentácie.

Lokalita č. 2A predstavuje plochu bývania v južnej, vstupnej časti do obce. Lokalita svojou polohou na navrhovanej križovatke obchvatu obce, vyvolala posun navrhovaného obchvatu, aby tak bola dodržaná dopravná koncepcia ÚPN.

Lokalita č. 2B pojednáva o novom trasovaní dopravného koridoru južného obchvatu obce.

Lokalita č. 3 predstavuje premostenie toku Teplica v obci. ZD ÚPN ho navrhujú zaradiť do verejnoprospešných stavieb.

Lokalita č. 4 predstavuje plochy existujúcej záhradkárskej osady Javorec situované severne od obce v smere na Vrbovce, na ceste II/500. Jedná sa o doplnenie aktuálneho stavu do ÚPN-O Sobotište.

Lokalita č. 5 predstavuje plochy (6,36ha) bývania v rodinných domoch mimo zastavaného územia v severovýchodnej časti obce, s napojením na cestu III/50022. Dopravné napojenie lokality sa opiera o koncepciu pôvodného ÚPN.

Lokalita č. 6 predstavuje plochy (5,6ha) bývania v rodinných domoch v severnej časti obce mimo zastavaného územia, medzi tokom Teplica a štátnou cestou II/500. Nakoľko lokalita sa nachádza v blízkosti vodného toku s potenciálne významným povodňovým rizikom bude podmienkou rozvoja v tejto lokalite vybudovanie protipovodňovej ochrany, ktorú určí dokumentácia na ÚR.

Lokalita č. 7 predstavuje plochu (0,56ha) športu mimo zastavaného územia južne od obce, pri bývalej skládke. Prevádzkovanie navrhovaného centra adrenalínového športu si nebude nevyžadovať zvýšené nároky na dopravnú infraštruktúru. Návrh nepočíta vzhľadom na odľahlosť lokality s jej zásobovaním technickou infraštruktúrou.

Lokalita č. 8 predstavuje plochu (2,10ha) bývania v rodinných domoch v časti zadných záhrad exist. zástavby v priestore ochranného pásma Pamiatkovej zóny Sobotište - Habánsky dvor. Priestor pre výstavbu je vymedzený odstupom 60m od hranice pamiatkovej zóny. Lokalita má navrhnuté dopravné napojenie na miestnu komunikačnú sieť a technickú infraštruktúru.

Lokalita č. 9 predstavuje plochu(0,69) poľnohospodárskej výroby, ktorá je navrhnutá na zmenu funkčného využitia pre účely výroby a skladovania. Lokalita má stabilizované dopravné napojenie na cestu II/581 a napojenie na technickú infraštruktúru.

Tab. 1 Prehľad súčasného a navrhovaného funkčného využitia územia Zmien a doplnkov

Č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, ZD ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Regulačný blok	Pl. (ha)	Poznámka
1A	Padelky za mlynom	zmiešané územie vybavenosti a výroby	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D ₅	5,77	
1B	Padelky za mlynom	Šport a rekreačné plochy, verejnoprospešná stavba - parkovisko	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D ₆	0,80	
1C	Padelky za mlynom	Plochy bývania v rodinných domoch	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	D ₇	1,33	
2A	Podlužie III	Ochranná, izolačná a výplňová zeleň	Plochy bývania v rodinných domoch	C ₉	0,12	
2B	Obchvat	Orná pôda	Zberná komunikácia	-	0,63	
3	Most	Obslužná komunikácia	Premostenie- návrh na verejnoprospešnú stavbu	-	0,12	Verejnopro spešná stavba
4	Záhradkárka osada - Javorec	Lúky a pasienky	Rekreácia- legalizácia stavu	R ₄	1,26	Aktualizácia stavu
5	Nad horňanskými humnami	Plochy bývania v rodinných domoch - výhľad	Plochy bývania v rodinných domoch	C ₁₀	6,36	
6	Sever	Orná pôda	Plochy bývania v rodinných domoch	C ₁₁	5,6	
7	Ihrisko	Orná pôda	Plochy športu a rekreácie	R _{N1}	0,56	
8	Habánske vinohrady	Sady a záhrady	Plochy bývania v rodinných domoch	C ₁₂	2,10	
9	Výroba	Plochy poľnohospodárskej výroby	Plochy výroby a skladovania	O ₁	0,69	
Spolu:					24,59	

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

2.7.1 Návrh riešenia bývania

Rozvojové plochy podľa zmeny a doplnky č.1/2013 UPN Sobotište pre možnosť realizácie funkcie bývania podľa charakteru výstavby

Tab. 2 Rozvojové lokality

Por. č	Lokalita	Charakter bytovej výstavby			
		malopodlažná bytové domy		rodinné domy	
		počet byt.	rozloha	počet byt.	rozloha
1A	Padelky za mlynom	48	-	18	5,77
1B	Padelky za mlynom			4	0,8
1C	Padelky za mlynom			8	1,33
2A	Podlužie III			1	0,12

Por. č	Lokalita	Charakter bytovej výstavby			
		malopodlažná bytové domy		rodinné domy	
		počet byt.	rozloha	počet byt.	rozloha
5	Nad horňanskými humnami			53	6,36
6	Sever			44	5,6
8	Habánske vinohrady			30	2,10
Spolu		48		158	19,98

2.7.3 Návrh riešenia výroby

Lokalita č.9 - výroba predstavuje areál poľnohospodárskej výroby, ktorý je navrhnutý na zmenu funkčného využitia pre účely výroby a skladovania. Návrh počíta s rozširovaním zastavaných plôch v rámci vymedzeného územia a ich transformácie pre účely výroby a skladovania. Lokalita má stabilizované dopravné napojenie na cestu II/581 a napojenie na technickú infraštruktúru.

2.7.4 Návrh riešenia rekreácie

Lokalita č.4 osada Javorec - predstavuje v súčasnosti územie s rekreačnými a záhradnými chatami. Na uvedené chaty bolo už v r. 1975 vydané stavebné povolenie. V prípade uvedenej lokality ide o zadefinovanie existujúceho funkčného využitia územia

Pre športové potreby obyvateľov obce a najbližšieho okolia bude slúžiť športové airosoftbalové/paintbalové ihrisko (lokalita č.7 – R₃) situované na spojnici obce a Kunovskej priehrady.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

2.8.2 Navrhované hranice zastavaného územia

Zmeny a doplnky navrhujú rozšírenie zastavaného územia o nasledovné lokality

- lokalita 1A - Padelky za mlynom 5,77ha
- lokalita 1B - Padelky za mlynom 0,8ha
- lokalita 1C - Padelky za mlynom 1,33ha
- lokalita 2A - Podlužie 0,12ha
- lokalita 5 - Nad horňanskými humnami 6,36ha
- lokalita 6 - Sever 5,6ha

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

2.9.7 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 § 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

2.9.9 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

2.9.10 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

2.9.11 Ochranné pásmo cintorínov

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

- ochranné pásmo cintorína v rozsahu 50 m.

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

2.10.2 Návrh riešenia požiarnej ochrany

Z hľadiska záujmov požiarnej ochrany je potrebné:

- pri zmene funkčného využívania územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi,
- zásobovanie obce požiarnou vodou zabezpečiť v súlade s koncepciou zásobovania obyvateľstva obce. Pre potrebu zabezpečenia množstva požiarnej vody vychádzať z platnej STN 73 0873.
- v návrhu komunikačného systému ciest vytvárať možnosť dopravnej obsluhy a teda aj prístupu požiarnej techniky do všetkých častí obce.

2.10.4 Návrh riešenia civilnej ochrany

Ukrytie obyvateľstva, varovanie obyvateľstva a vyzoomenie osôb v katastri obce zabezpečiť v súlade:

- so zákonom č. 444/2006 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- s vyhláškou MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.
- s vyhláškou MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

2.10.5 Návrh riešenia záujmov ochrany pred povodňami

Podľa „Predbežného hodnotenia povodňového rizika v SR“ patrí tok Teplica v rkm 11,20-17,2 medzi územia s existujúcim potenciálne významným povodňovým rizikom. V zmysle zákona č. 7/2010 o ochrane pred povodňami §§ 6,8 sa musí pre toto územie vypracovať mapa povodňového rizika a plán manažmentu povodňového rizika, na základe ktorých sa následne vymedzí inundačné územie. V súčasnosti nie je vypracovaná mapa povodňového rizika pre oblasť obce Sobotište.

Vo vzťahu na vyššie uvedené, pri urbanizácii územia - lokalita č. 6 (regulačný blok C11) je nutné z hľadiska zabezpečenia ochrany pred povodňami realizovať opatrenia na zadržiavanie prívalových vôd. Návrh rezervuje plochu pre vodnú nádrž - polder nad lokalitou č.6. Jeho presná poloha, technické riešenie a kapacity, budú overené v ďalších stupňoch dokumentácie.

Protipovodňové opatrenia lokalít č.6 a č.2C nachádzajúcich sa v blízkosti toku Teplica budú predmetom riešenia spodrobňujúcich technických štúdií.

V zmysle ust. § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách sa v rámci návrhu zmien a doplnkov rešpektuje obojstranný 10 m pobrežný pozemok od brehovej čiary vodohospodársky významného vodného toku Teplica. Zmeny a doplnky v dotknutom území navrhujú pás izolačnej zelene, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru vrátane zariadení, pevné stavby, cestné komunikácie, parkoviská, ani súvislú vzrastlú zeleň. Uvedeným riešením je zabezpečený prístup, bez trvalého oplotenía pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia z dôvodu vykonávania činnosti, povinností ustanovených vodným zákonom § 48. Pri križovaní s vodným tokom sa nezasahuje do profilu koryta, pričom je nutné zachovať rezervu minimálne 0,5 m nad max. hladinou – v zmysle STN 73 68 22 Križovania a súběhy.

Rozvoj územia, resp. ďalšia urbanizácia územia obce je podmienená vybudovaním splaškovej kanalizácie v obci s odvedením odpadových vôd na ČOV Senica.

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

2.11.1 Ochrana prírody

V zmysle zákona č. 543/2002 Z.z.o ochrane prírody sa v katastrálnom území obce Sobotište nachádzajú nasledovné chránené územia:

Tab. 3 Prehľad chránených území v RÚ

Kategória	Názov	Vyhlásené v roku	Výmera (ha)	Charakteristika územia
CHKO	Biele Karpaty	12.7.1979		
CHA	Lipnica -Savarka	Rozhodnutie OÚŽP Senica č. 769/OÚŽP/149/1992 z 18. novembra 1992 s platnosťou od 7.12.1992	0,6449	súbor 51 exemplárov Lipy malolistej /Tilia cordata/ a a Lipy veľkolistej /Tilia platyphyllos/ s priemerami 50-130 cm, a odhadovaným vekom 160-250 rokov

Zdroj: www.sopsr.sk

2.11.4 Ochrana kultúrneho dedičstva

V súlade so zákonom č. 42/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, bol vypracovaný materiál „Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor – Zásady ochrany pamiatkového územia“, ktoré nadobudli účinnosť 01.05.2010.

Vo väzbe na schválený materiál pamiatkovej zóny Sobotište, boli do záväznej časti ÚPN obce premietnuté kapitoly C. Parcelné vymedzenie a opis hraníc pamiatkového územia a G „Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt pamiatkového územia“, ktoré z pohľadu úrovne územnoplánovacej dokumentácie budú tvoriť regulatívy pre funkčné a priestorové využívanie územia obce.

Lokalita č.8

Navrhovaná lokalita (regulačný blok C12), ktorá je súčasťou ochranného pásma pamiatkovej zóny Sobotište - Habánsky dvor, je v zmysle stanoviska KPÚ Trnava č. KPU TT-2013/12236-3/49667 zo dňa 02.08.2013 lokalizovaná v rozsahu 60m od hranice vymedzenej pamiatkovej zóny. Jej urbanistické riešenie a zastavovacie podmienky budú riešené v ďalších stupňoch PD, ktoré bude nutné ešte v štádiu rozpracovanosti konzultované na pamiatkovom úrade.

2.12 Návrh verejného dopravného vybavenia

2.12.2 Návrh riešenia dopravných vzťahov

Návrh riešenia zmien a doplnkov výrazne nezasahuje do existujúcej a navrhovanej dopravnej koncepcie definovanej v pôvodnom ÚPN-O.

Lokality 1A, 1B, 1C - sú dopravne priamo napojené na exist. dopravnú sieť a sú limitované plánovaným obchvatom obce. Samotné riešenia dopravnej obsluhy v rámci rozvojových plôch navrhujeme vo funkčných triedach min. C3 MO 8/30, ktoré bude komplexne riešené v zmysle príslušných predpisov v následných projektových dokumentáciách.

Lokalita 2A - je situovaná pri južnom vstupe do obce v smere od Senice, s priamym dopravným napojením na cestu II/500

Lokalita 2B - rieši preloženie plánovaného obchvatu obce.

Lokalita 3 - predstavuje premostenie toku Teplica v obci, ktoré je v nevyhovujúcom technickom stave. Návrh rieši zaradenie premostenia do zoznamu verejnoprospešných stavieb pre potreby nutnej rekonštrukcie, resp. vybudovanie nového premostenia.

Lokalita 4 - predstavuje plochy existujúcej záhradkárskej osady Javorec situované severne od obce v smere na Vrbovce, na ceste II/500. Jedná sa o doplnenie aktuálneho stavu do ÚPN-O Sobotište. Dopravné napojenie predmetnej lokality je stabilizované.

Lokalita 5 - Riešená lokalita sa nachádza v severovýchodnej časti zastavaného územia s priamou väzbou na cestu II/500 v smere na Vrbovce. Dopravné napojenie vychádza s dopravnej koncepcie založenej v pôvodnom ÚPN. Časť územia má navrhnuté priame napojenie cez izolačný pás zelene na cestu III/50022. Lokalita predpokladá zahustenie dopravnej siete o miestne komunikácie, čo bude riešené v následných stupňoch PD.

Lokalita 6 - Riešená lokalita sa nachádza v severnej časti zastavaného územia. Lokalita má navrhnuté priame napojenie na cestu II/500 a predpokladá založenie doplňujúcej komunikácie, ktorá bude riešená v ďalšom stupni PD.

Lokalita 7 - sa nachádza južne od obce v smere ku Kunovskej priehrade, pri bývalej skládke. Je sprístupnená exist. účelovou komunikáciou. Funkčná náplň a kapacity budúceho centra adrenalínového športu si nevyžadujú zvýšené nároky na dopravnú obsluhu.

Lokalita 8 - Jedná sa novú lokalitu v západnej časti zastavaného územia v priestore ochranného pásma pamiatkovej zóny v časti zadných záhrad existujúcej zástavby. Sprístupnenie lokality je navrhnuté novou komunikáciou funkčnej triedy C3 MO 8/30 zakončenou obrátkom.

Lokalita 9 - Lokalita sa nachádza v západnej časti obce, s priamou väzbou na cestu II/581. Pozostáva zo zastavanej plochy a ostatnej plochy výplňovej zelene. Zmena funkčného využitia výrobného územia si nevyžaduje nové dopravné napojenie.

Riešenie statickej dopravy bude podrobne riešené v následných dokumentáciách podľa skutočných kapacít jednotlivých lokalít.

2.13 Návrh verejného technického vybavenia

2.13.1 Vodné hospodárstvo

2.13.1.2 Zásobovanie pitnou vodou

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 s veľkou koncentráciou dobytku. V roku 1998 vypracovala firma Hydroteam, s.r.o. Zadanie stavby Senica-Holíč, prepojenie vodovodu, v nadväznosti projekt stavby v roku 1999. 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. Projektovaný vodovod bude na konci prepojený na jestvujúci vodojem Hrebeň pri Holíči. V roku 2004 bol vypracovaný projekt stavby na prepojenie Senica – Holíč, skupinový vodovod v rámci aktualizovania plánu investícií BVS. V 04. 2004 bolo vydané rozhodnutie na vodnú stavbu Prepojenie Senica – Holíč, ktoré by malo byť realizované v investorstve BVS, a.s s ukončením stavby prepojenia v r. 2015, potom by nasledovali ďalšie etapy s realizáciou obecných vodovodných sietí v jednotlivých obciach vrátane obce Sobotište podľa finančných možností.

Podmienkou pre rozvoj obce v rozsahu ZaD 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.

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: 1 490 (sčít. 2011)
- obložnosť: 3,0-3,2 obyv./byt
- špecifická potreba vody na obyv. v danej kategórii pre rodinné domy: 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. 1/2013 si vyžiada:

- vybudovanie vodovodnej siete v rozsahu celej obce ako aj pre lokality v rámci ZaD č. 1/2013
- zaokruhovanie rozvodných vodovodov min. DN 100 z HDPE, PE100
- umiestnenie vodovodov vo verejných priestranstvách (komunikáciách),

Tab. 4 Výpočet potreby vody pre súčasný stav, Zmeny a doplnky č. 1/2013

Súčasný stav		sčítanie 2011		Qp		Qm		Qh			
		1490		238,40	2,76	381,44	4,41	686,59	7,95		
+ZD 2013											
lokality	funkcia	Pl.(ha)	byt	obyv.	Pracov.	Qp		Qm		Qh	
						m3/d	l/s	m3/d	l/s	m3/d	
1A	Rodinné domy	5,77	18	54		8,64	0,10	13,82	0,16	24,88	
	Bytové domy		48	144		24,48	0,28	39,17	0,45	70,50	
	Občianska vybavenosť	10%			15	Zaradené v potrebe rodinných a bytových domov q=25l/obyv.deň					
1B	Rodinné domy	0,8	4	12		1,92	0,02	3,07	0,04	5,53	
	Bytové domy	10%			2	Zaradené v potrebe rodinných a bytových domov q=25l/obyv.deň					
1C	Rodinné domy	1,33	8	24		3,84	0,04	6,14	0,07	11,06	
	Občianska vybavenosť	10%			2	Zaradené v potrebe rodinných a bytových domov q=25l/obyv.deň					
2A	Rodinné domy	0,12	1	3		0,48	0,01	0,77	0,01	1,38	
2B	obchvat		bez nároku na zásobovanie								
3	most		bez nároku na zásobovanie								
4	rekreácia stav	1,26	bez nároku na zásobovanie								
5	Rodinné domy	6,36	53	159		25,44	0,29	40,70	0,47	73,27	
6	Rodinné domy	5,6	44	132		21,12	0,24	33,79	0,39	60,83	
7	šport	0,56	bez nároku na zásobovanie								
8	Rodinné domy	2,10	30	90		14,40	0,17	23,04	0,27	41,47	
9	výroba	0,69									

spolu			206,00	618,00		100,32	1,16	160,51	1,86	288,92	3,34
ročne		365				36616,80					
mesačne		12				3051,4					
Spolu stav+ZD1/2013			2 234			338,720	3,920	541,952	6,273	975,514	11,291
ročne		365				123632,80					
mesačne		12				10302,73					
koeficienty								$k_d = 1,6$		$k_h = 1,8$	

2.13.1.3 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd

Súčasný stav

Obec Sobotište nemá vybudovanú obecnú kanalizáciu. Odpadové vody sú akumulované v žumpách a septikoch a následne vyvázané 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 pripravovaná PD pre obecnú kanalizáciu pre územné rozhodnutie. Stavba má byť rozdelená na 3 etapy, 1. etapa zahrňuje ČS 1 (v juhovýchodnej časti obce) s vyústením kanalizačného potrubia do jestvujúcej kanalizácie mesta Senica v časti Kunov, ďalej do jestvujúcej ČOV Senica – Čáčov, ktorá svojou kapacitou postačuje aj pre napojenie odpadových vôd zo Sobotištia. Po kladnom stanovisku BVS, a.s. má byť vypracovaná PD pre SP do konca apríla 2014 a následne realizácia 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 odvádzat splaškové vody z rozvojových lokalít v zmysle zmien a doplnkov ZaD č. 1/2013 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.

Množstvo odpadových vôd súčasný stav v obci:

- Počet obyvateľov: 1 490
- Denné množstvo odpadových vôd - priemerné: $Q_{24} = 238,40 \text{ m}^3/\text{d} = 2,76 \text{ l/s}$
- Maximálne denné množstvo odpadových vôd: $Q_d = 381,44 \text{ m}^3/\text{d} = 4,41 \text{ l/s}$
- Maximálne hodinové množstvo odpadových vôd: $Q_{h\max} = 381,44 \times 2,15 = 34,17 \text{ m}^3/\text{h} = 9,49 \text{ l/s}$
- Minimálne hodinové množstvo odpadových vôd: $Q_{h\max} = 381,44 \times 0,6 = 9,54 \text{ m}^3/\text{h} = 2,65 \text{ l/s}$
 $k_{h\max} = 2,15, \quad k_{h\min} = 0,6$

Množstvo odpad. vôd pri napojení rozvojových lokalít vyplývajúcich zo ZaD č. 1/2013:

- Počet obyvateľov: 2 108,00
- Denné množstvo odpadových vôd - priemerné: $Q_{24} = 338,72 \text{ m}^3/\text{d} = 3,92 \text{ l/s}$
- Maximálne denné množstvo odpadových vôd: $Q_d = 541,95 \text{ m}^3/\text{d} = 6,27 \text{ l/s}$
- Maximálne hodinové množstvo odpadových vôd: $Q_{h\text{max}} = 541,95 \times 2,09 = 47,19 \text{ m}^3/\text{h} = 13,11 \text{ l/s}$
- Minimálne hodinové množstvo odpadových vôd: $Q_{h\text{min}} = 541,95 \times 0,6 = 13,55 \text{ m}^3/\text{h} = 3,76 \text{ l/s}$
 $k_{h\text{max}} = 2,09, \quad k_{h\text{min}} = 0,6$

2.13.1.4 Odvedenie dažďových vôd

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.

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
 Ψ - 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} = množstvo dažďových vôd pre návrh dažďových nádrží

Q_{2-5} = množstvo dažďových vôd, ktoré môže odtiecť do toku

Q_{2-95} = množstvo dažďových vôd, ktoré musí zostať na pozemku (do vsakovacích nádrží, na polievanie a pod.)

Tab. 5 Výpočet orientačného množstva dažďových vôd - Zmeny a doplnky č. 1/2013

lokality	funkcia	rozloha	koeficient zastavan.	Odtokový koeficient	Q ₂₀ (l/s)	Q ₂ 100% (l/s)	Q ₂₋₅ 5% (l/s)	Q ₂₋₉₅ 95% (l/s)
1A	Zmiešané územie OV a bývania	5,77	0,25	0,40	542,38	362,35	18,12	344,23
1B	Zmiešané územie OV a bývania	0,80	0,25	0,40	75,20	50,24	2,51	47,73
1C	Zmiešané územie OV a bývania	1,33	0,25	0,40	125,02	83,52	4,17	79,35
2A	Plochy bývania v RD	0,12	0,25	0,40	11,28	7,54	0,38	7,16
4	Rekreácia	1,26	0,25	0,40	118,44	79,13	3,96	75,17
5	Plochy bývania v RD	6,36	0,25	0,40	597,84	399,41	19,97	379,44
6	Plochy bývania v RD	5,60	0,25	0,40	526,40	351,68	17,58	334,10
7	Plochy športu a rekreácie	0,56	0,25	0,20	26,32	17,58	0,88	15,70
8	Plochy bývania v RD	2,10	0,25	0,40	197,40	131,88	6,59	125,29
9	Plochy výroby a skladovania	0,69	0,25	0,50	81,07	54,16	2,71	51,45
spolu		24,59			2312,64	1545,04	77,25	1467,79

Navrhovaná lokalita č. 6 a č. 1C sa nachádzajú v dotyku s tokom Teplica, ktorý je v rkm 11,20-17,2 zahrnutý podľa „Predbežného hodnotenia povodňového rizika v SR“ medzi územia s existujúcim potenciálne významným povodňovým rizikom. Pre územie obce Sobotište nie je vypracovaná mapa povodňového rizika. Urbanizácia v uvedených lokalitách je z vyššie uvedených dôvodov podmienená realizáciou protipovodňových opatrení. Jedno z opatrení je v rámci zmien a doplnkov navrhované ako výhľad vodná nádrž – polder v regulačnom bloku C11 (lokality č. 6), ktorá ochráni obec pred veľkou vodou a zmierni priebeh maximálnej hladiny pri prechode obcou. Konkrétne umiestnenie a veľkosť poldra si vyžiada vypracovať samostatnú dokumentáciu, ktorá bude riešená ako systém ochrany obce vrátane širších vzťahov.

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 súběhy.

2.13.2 Zásobovania elektrickou energiou

Základné údaje:

Ochranné pásma elektrických vedení sú v zmysle zákona č. 251/2012 §43 je ochranné pásmo elektrických vedení definované:

- 22 kV a 1kV káblové vedenie: 1 m na obe strany od krajného kábla
- 22 kV vzdušné vedenie holé: 10 m na obe strany od krajného vodiča
- 22 kV vzdušné vedenie závesný kábel: 2 m na obe strany od kábla
- Transformačná stanica VN/NN: vymedzené vonkajšou stenou transformačnej stanice

Obec je zásobovaná z existujúceho 22kV kmeňového vedenia č. 268, prostredníctvom nasledovných transformačných staníc:

Číslo TS	Názov TS	výkon tr.	typ TS	vlastník	vedenie
0061-001	Most	250 kVA	vežová	ZSE	268
0061-002	Škola	250 kVA	4 stĺpová	ZSE	268
0061-003	Horné konie	160 kVA	stožiarová	ZSE	268
0061-004	Halabrini	160 kVA	stožiarová	ZSE	268
0061-006	Tehelňa	160 kVA	4 stĺpová	ZSE	268
0061-007	JRD	630 kVA	murovaná	NIE ZSE	268
0061-008	Likus	160 kVA	2,5-stĺpová	Nie ZSE	268
0061-009	Granulačka	160 kVA	2,5-stĺpová	ZSE	268

Vedenie VN č. 268 je napájané z RZ Senica – RZ Myjava. Maximálne prúdové zaťaženie vedenia č. 268 podľa výročnej správy dispečingu ZSE bolo 23A, PTP 400 A.

Navrhovaný stav

Tab. 6 Energetická bilancia

Lokalita č.	Funkčné využitie	plocha (ha)	počet byt. jedn.	Pi /kW/	ΣPi /kW/	Pp /kW/	ΣPp /kW/	β	ΣPs /kW/
1A	rodinné domy	5,77	18	15	270	6,5	117	0,39	45
	bytové domy		48	15	720	6,5	312	0,32	98
	občianska vybavenosť	10%		40	40		40	0,60	24
1B	rodinné domy	0,8	4	15	60	6,5	26	0,60	16
	občianska vybavenosť	10%		40	40		40	0,60	24
1C	rodinné domy	1,33	8	15	120	6,5	52	0,48	25
	občianska vybavenosť	10%		40	40		40	0,60	24
2A	rodinné domy	0,12	1	15	15	6,5	7	1,00	7
4	rekreácia stav	1,26		0	0	0	0	0,00	0
5	rodinné domy	6,36	53	15	795	6,5	345	0,31	107
6	rodinné domy	5,6	44	15	660	6,5	286	0,32	92
7	Plochy športu a rekreácie	0,56		0	0	0	0	0,00	0
8	rodinné domy	2,10	30	15	450	6,5	195	0,35	67
9	Plochy výroby a skladovania	0,69		250	250		250	0,80	200
SPOLU					3640				729

Popis technického riešenia

Lokalita č.1A, 1B, 1C

Pre potreby napojenia lokality bude zrealizovaná výmena existujúcej 4-stĺpovej TS č. 0061-002 Škola na kioskovú TS. Zároveň bude zvýšená kapacita transformátora z 250kVA na 630kVA. Existujúca vzdušná prípojka bude z dôvodu kolízie so zastavaným územím v dotknutom rozsahu zakabelizovaná. Z upravenej TS budú následne do lokality vyvedené nové NN vývody. Nové vývody budú zokruhované na existujúcu NN distribučnú sieť.

Lokalita č. 2A

Napojenia odberov budú riešené z existujúcej distribučne NN siete obce

Lokalita č. 5

Pre potreby napojenia lokality bude zrealizovaná technologická úprava existujúcej TS č. 0061-001 Most, spočívajúca vo výmene existujúceho transformátora 250kVA na 400 kVA. Z upravenej TS budú následne do lokality vyvedené nové NN vývody. Nové vývody budú zokruhované na existujúcu NN distribučnú sieť.

Lokalita č. 6

Pre potreby napojenia lokality bude zrealizovaná technologická úprava existujúcej TS č. 0061-003, spočívajúca vo výmene existujúceho transformátora 160kVA na 400 kVA. Z upravenej TS budú následne do lokality vyvedené nové NN vývody. Nové vývody budú zokruhované na existujúcu NN distribučnú sieť.

Lokalita č. 8

Pre potreby napojenia lokality bude vybudovaná nová transformačná stanica TS 0061-010 s výkonom 160kVA. Trafostanica bude napojená káblovou prípojkou odbočením z exist. prípojky pre TS 0061-007 JRD. Z novej TS budú následne do lokality vyvedené nové NN vývody. Nové vývody budú zokruhované na existujúcu NN distribučnú sieť.

Lokalita č.9

Pre potreby napojenia lokality výroby bude vybudovaná nová odberateľská transformačná stanica TS 0061-011 s výkonom 250kVA.

2.13.3 Zásobovanie plynom

Obec Sobotište je zásobovaná zemným plynom z VTL plynovodu DN 700 PN 63 Senica – Holíč, cez pripojovací VTL plynovod DN80 PN63 a nadväzne prostredníctvom regulačnej stanice RS 1200/2/1 do distribučnej siete obce.

Návrh riešenia

Stanovenie maximálnej hodinovej a ročnej hodnoty odberu zemného plynu navrhovaných lokalít je navrhnuté v súlade s Technickými podmienkami spoločnosti SPP - distribúcia, a.s. ako

prevádzkovateľa Distribučnej siete, ktorými určuje technické podmienky prístupu, pripojenia do Distribučnej siete a prevádzkovania Distribučnej siete, ktoré nadobudli účinnosť dňa 01.11.2012

Tab. 7 Základné údaje pre stanovenie hodnôt odberu plynu

	Základné údaje pre stanovenie hodnôt odberu plynu		
	Teplotné pásmo obce – 1	-10	
	Kategórie		
KD IBV	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť (KD) – IBV ak sa plyn využíva pre účely varenia ako aj na účely vykurovania a prípravu TUV		
	maximálny hodinový odber:	QIBV (-10°;-12°C)	1,4 m3/hod
	maximálny denný odber:	QIBV (-10°;-12°C)	33,6 m3/deň
	ročný odber	RQIBV	2 425 m3/rok
KD KBVv	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť (KD) – KBV ak sa plyn využíva len pre účely varenia		
	maximálny hodinový odber:	QKBVv	0,12 m3/hod
	maximálny denný odber:	QKBVv	0,6 m3/deň
	ročný odber	RQKBVv	69 m3/rok
KD KBVŠ	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť (KD) – KBV ak sa plyn využíva pre účely varenia ako aj na účely vykurovania a prípravu TUV		
	maximálny hodinový odber:	QKBV (-10°;-12°C)	0,8 m3/hod
	maximálny denný odber:	QKBV (-10°;-12°C)	19,2 m3/deň
	ročný odber	RQKBVŠ	1 087 m3/rok
KMD V, R	Kategória mimo domácnosť (KMD) pre vyhodnocovanie technickej kapacity v distribučnej sieti sa použijú hodnoty maximálnej hodinovej, ročnej hodnoty odberu plynu		

Tab. 8 Prehľad potrieb plynu v rozvojových lokalitách ZaD 01/2013

Č	Funkcia	skratka	Názov (lokalita)	Plocha výmera (ha)	Počet RD, bytov, chat	Počet obyvateľov	Počet zamestnancov	Potreba plynu (m3/h)	Potreba plynu (m3/deň)	Spotreba plynu (m3/r)
1A	rodinné domy	RD		5,77	18			25,2	604,8	43650,0
1A	bytové domy	BD			48			38,4	921,6	52176,0
1A	občianska vybavenosť 10%	OV		0,577	0			0,0	0,0	0,0
1B	rodinné domy	RD		0,80	4			5,6	134,4	9700,0
1B	občianska vybavenosť 10%	OV		0,08	0			0,6	13,4	970,0
1C	rodinné domy	RD		1,33	8			11,2	268,8	19400,0
1C	občianska vybavenosť 10%	OV		0,13	0					
2A	rodinné domy	RD		0,63	1			1,4	33,6	2425,0
5	rodinné domy	RD		6,36	53			74,2	1780,8	128525,0
6	rodinné domy	RD		5,6	44			61,6	1478,4	106700,0
8	rodinné domy	RD		4,17	30			42,0	1008,0	72750,0

Č	Funkcia	skratka	Názov (lokalita)	Plocha výmera (ha)	Počet RD, bytov, chát	Počet obyvateľov	Počet zamestnancov	Potreba plynu (m ³ /h)	Potreba plynu (m ³ /deň)	Spotreba plynu (m ³ /r)
9	výroba	V		0,69				3,2	64,5	5577,5
Spolu								263,4	6308,3	441873,5

Z porovnania predpokladanej súčasnej potreby a celkového prírastku spotreby zemného plynu vyplýva nasledovné:

- súčasný inštalovaný výkon regulačnej stanice je schopný vykryť nárast zvýšenej potreby pre navrhovanú zástavbu, pokiaľ táto bude realizovaná v etapách, z rezervy vo výkone regulačnej stanice

Plynofikácia nových lokalít sa navrhuje realizovať predĺžením jestvujúcich plynovodov, prípadne vysadením nových odbočiek, v časovej väzbe na postupnosť výstavby. Nové STL plynovody navrhujeme realizovať z materiálu PE 100.

Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia budú predmetom spracovania jednotlivých stupňov projektovej dokumentácie. Pred samotným spracovaním projektov plynofikácie jednotlivých lokalít je potrebné návrh a podmienky riešenia konzultovať s prevádzkovateľom plynovodnej siete SPP a.s.

2.14 Pošta a telekomunikácie

2.14.2 Telekomunikácie

Návrh riešenia

V rozvojových územiach sú navrhnuté trasy miestnych telefónnych káblov uložených do zeme. Ich presnú lokalizáciu, technické podmienky a dimenzie budú navrhnuté v nasledovných podrobných dokumentáciách na územné a stavebné konanie.

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v katastrálnom území obce Dubová 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.

2.16.3 Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, možno skonštatovať, že navrhované lokality sú navrhnuté v nadväznosti na zastavané územie a existujúcu infraštruktúru, teda nebude narušená ucelenosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii poľnohospodárskej pôdy.

Tab. 9 Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy

Ukazovateľ	Rozloha (ha)
Výmera celkom	17,25 ha
Z toho v zastavanom území	7,70 ha-
Z toho mimo zastavaného územia	9,55 ha
Z toho p. p.	
Z toho orná pôda	15,44 ha
Z toho záhrady	2,57 ha
Vykonané investície do pôdy – odvodnenie	2,73 ha

Podrobnejšie členenie podľa jednotlivých lokalít je uvedené v nasledujúcej tabuľke

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - NÁVRH

Žiadateľ (obstarávateľ): Obec Sobotište
 Spracovateľ: Ing. Mária Krumpolcová, AŽ PROJEKT, Bratislava
 Kraj: Trnavský
 Obvod: Senica
 Dátum: 11/2013

Tab. 10 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

P. č.	Lokalita ZD	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Výkonané investície do pôdy (ha)	Katastrál. územie	Poznámka
			celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
3.	1A	Zmena funkcie - Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	5,77									Sobotište	(ZD ÚPN 2008) súhlas KPÚ-B 2009/00301
4.	1B	Zmena funkcie - Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	0,80									Sobotište	(ÚPN 2003) súhlas KÚ-B 2003/00224
20	1C	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania	1,27		1,27	orná pôda	0,69	0202002	0,69	0,41	závlahy 0,69	Sobotište	
					záhrady	0,17	0202002	0,17					
21	2A	Bývanie v RD	0,12		0,12	orná pôda	0,12	0244202	0,12			Sobotište	
7.	2B	Zmena polohy, predĺženie - Obchvat	1,40		1,40	orná pôda	1,40	0202002	1,33		závlahy 1,40	Sobotište	(ÚPN 2003) súhlas KÚ-B 2003/00224
					orná pôda	0244202		0,07					
22.	5	Bývanie v RD	6,20		6,20	orná pôda		0758873	0,18	0,76		Sobotište	
					orná pôda		0764443	1,72					
					orná pôda		0782673	0,48					
					orná pôda	4,30	0782883	1,92					
					záhrady		0758873	0,04					
					záhrady		0764443	0,41					
					záhrady		0782673	0,11					
					záhrady	0,76	0782883	0,2					

P. č.	Lokalita ZD	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Výkonané investície do pôdy (ha)	Katastrál. územie	Poznámka
			celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
						TTP		0758873	0,09				
						TTP		0764443	0,21				
						TTP		0782673	0,04				
						TTP	0,38	0782883	0,04				
23.	6	Bývanie v RD	5,60	5,60		orná pôda	5,60	0702015	5,6			Sobotište	
24.	7	Plochy športu a rekreácie	0,56		0,56	orná pôda	0,38	0248212	0,38	0,18			
25.	8	Bývanie v RD	2,10	2,10		sad	1,64	0252402	0,28	0,46		Sobotište	
					záhrady	0252402		1,23					
					TTP	0252402		0,13					
								0202002	2,19				
								0244202	0,19				
								0248212	0,38				
								0252402	1,64				
								0702015	5,60				
								0758873	0,31				
								0764443	2,34				
								0782673	0,63				
								0782883	2,16				
Spolu:			17,25	7,70	9,55		15,44			1,81			

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 boli predmetom zmien a doplnkov č. 1/2008 sú vyznačené **hnedým písmom**
- časti, ktoré sú zmenené sú vyznačené – ~~abcdefgh~~, **abcdefgh**

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*

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

- *prípustnej 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 krajinoekologické

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.

3.2 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využitia

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 využitia, 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 využívanej 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 novokoncipované.

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 využitia.

Funkčné využitie územia jednotlivých blokov

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m ²)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP ¹⁾	Min. koef. Nezast. ploch.	
A ₁	-	0,3	0,35	0,5	Prestavba, dostavba v súlade so Zásadami PZ s OP
A ₂		0,3	0,4	0,5	Prestavba, dostavba
A ₃		0,25	0,35	0,55	Prestavba, dostavba
B ₁ – B ₁₀	-	0,3	0,4	0,4	Prestavba, dostavba
C ₁	32 000	0,3	0,4	0,5	Nová výstavba
C ₂	31 000	0,3	0,4	0,5	Nová výstavba
C ₃	8 200	0,3	0,4	0,5	Nová výstavba
C ₄	14 300	0,3	0,4	0,5	Nová výstavba
C ₅	14 100	0,35	0,4	0,4	Nová výstavba
C ₆		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₈		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₉		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₁₀		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₁₁		0,30		0,60	Nová výstavba
C ₁₂		0,30		0,60	Nová výstavba
D ₁	11 600	0,35	0,5	0,5	Nová výstavba
D ₂	3 600	0,35	0,5	0,5	Nová výstavba
D ₃	6 100	0,35	0,5	0,5	Nová výstavba

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m ²)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP ¹⁾	Min. koef. Nezast. ploch.	
D ₄	3 200	0,35	0,5	0,5	Nová výstavba
D ₅		0,45		0,55	Nová výstavba
D ₆		0,45		0,55	Nová výstavba
D ₇		0,45		0,55	Nová výstavba
E ₁ – E ₆		0,25		0,60	Prestavba, dostavba
O ₁		0,35-0,45	0,55 0,45	0,5	Nová výstavba
O ₂		0,35-0,45	0,55 0,45	0,5	Transformácia
O ₃		0,45		0,45	Nová výstavba
O ₄		0,45	0,45	0,5	Nová výstavba
R ₁					
R ₂					
R ₃					Prestavba, dostavba
RŠ					Nová plocha
U					Prestavba, dostavba
Z ₁		-	-	-	
Z _C					cintorín
Z ₂		-	-	-	
Z ₃		-	-		
Z _S		-	-	-	sad
P				nezastaviteľné	Orná pôda
P ₁				nezastaviteľné	Pasienky
V ₁₋₄				nezastaviteľné	Vodné toky, plochy
L		-	-	nezastaviteľné	Biokoridor
K				nezastaviteľné	Biocentrá
M				nezastaviteľné	Interakčné prvky

Poznámka: ¹⁾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

A₁ - 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)

A₂, A₃ - 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,

B₁ - B₁₀ C₁ C₂ C₃ C₄ C₅ C₆ C₈ C₉ C₁₀ C₁₁ C₁₂ - 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-infrastrukturálnej 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 m²

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.
- Urbanizáciu v regulačných blokoch C11 a D7 podmieniť realizáciou protipovodňových opatrení. Pre regulačný blok C11 realizovať vodnú nádrž - polder ako výhľad (umiestnená nad územím), ktorá ochráni obec pred veľkou vodou a zmierni priebeh maximálnej hladiny pri prechode obcou. Konkrétne umiestnenie a veľkosť poldra si vyžiada vypracovať samostatnú dokumentáciu, ktorá bude riešená ako systém ochrany obce, vrátane širších vzťahov.
- V regulačnom blok C12, ktorý je súčasťou ochranného pásma pamiatkovej zóny Sobotište - Habánsky dvor, rešpektovať stanovisko KPÚ Trnava č. KPU TT-2013/12236-3/49667 zo dňa 02.08.2013, v zmysle ktorého rešpektovať lokalizáciu v rozsahu 60 m od hranice vymedzenej pamiatkovej zóny. urbanistické riešenie a zastavovacie podmienky stanoviť v ÚPN-Z P a v štádiu rozpracovanosti konzultovať na KPÚ Trnava.

D₁ D₂ D₃ D₄ D₅ D₆ D₇ - 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,*

E₁-E₆ 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 prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- prízjazdové 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.).

nepripustná 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 m²

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,

O₁, O₂, O₃, O₄ - 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

výrobnno-produkčné zariadenia areálového charakteru,
skladovanie a distribúcia,
vybavenosť verejného stravovania
vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.),
prevádzky výrobnno-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

P- P1 - Územia poľnohospodársky využívané 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 SNR-č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení zákona NR SR-č. 222/1996 Z.z. a zákona č. 83/2000 Z.z.**

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
 - ~~so zákonom č. 61/1977 Zb. o lesoch v znení zákona č. 229/1991 Zb. a zákona č. 183/1993 Z.z. (úplné znenie č. 14/1994 Z.z.),~~
 - ~~so zákonom SNR č. 100/1977 Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v znení neskorších predpisov,~~
 - ~~s nariadením vlády SR č. 49/1997 Z.z., ktorým sa vyhlasujú oblasti lesov,~~
 - ~~s vyhláškou Ministerstva lesného a vodného hospodárstva SSR č. 103/1977 Zb. o postupe pri ochrane lesného pôdneho fondu v znení vyhlášky MP SR č. 329/1996 Z.z.,~~
 - ~~s vyhláškou Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 5/1995 Z.z. o hospodárskej úprave lesov,~~
- **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,**

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-infrastrukturálnej 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,*

~~R2 - Rekreačné územia centier, areálov a zariadení rekreácie, 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, ihriskami, 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-infrastrukturálnej 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,~~

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 areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu,~~
- ~~obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),~~
- ~~vybavenosť verejného stravovania (reštaurácie a pod.),~~
- ~~vybavenosť prechodného ubytovania (penzióny, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),~~
- ~~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-infrastrukturálnej 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,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

R₅ - 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,

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

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,*

Z₁ - 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,

Z₂- 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,

Z₃ - 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,

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,

V1,2,3,4 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-infraštruktúralnej 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) 138/1973 Zb.,

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 biocentra.
 - Biokoridor regionálneho významu – L
 - Biokoridor lokálneho významu – L
- Interakčný prvok je obyčajne 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

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 šírkovo 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 odstavnými 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 odstavnými 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

Z hľadiska riešenia vonkajších väzieb, ktoré majú zásadný vplyv na zlepšenie dopravnej situácie vo vnútornom organizme obce je nevyhnutné:

- reorganizovanie komunikačného systému rozčlenené do 2 časových a funkčno-prevádzkových etáp
- presmerovanie ciest II/500 a II/581 do juhovýchodných polôh obce mimo centrálnu časť
- vytvorenie okružnej križovatky v polohe súčasného križovania ciest II/500 a II/581, ktorá plní funkciu rozhrania území s odlišným dopravným režimom
- odklonenie cesty II/500 na východnom okraji sídla
- vymedzenie územno-funkčnej rezervy na výhľadové prevedenie cesty II/500 (dobudovanie vonkajšieho polookruhu).
- juhozápadné komunikačné prepojenie a dobudovanie vonkajšieho dopravného polookruhu.
- 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
- ukludnené 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 m³,
vybudovanie ČS pri vodojeme Sotina - Q = 120 l/s,
výtláčne 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 m³,
prepojovacie potrubie DN 300 do vodojemu Hrebeň - 2 x 1 000 m³,
privádzacie potrubia pre obec Sobotište uvažovať DN 150
rozvodná sieť pre obec DN 100

vodovodné potrubia v maximálnej miere zaokružovať

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 a regulačný blok D7 vzhľadom na potenciálne riziko zabezpečiť protipovodňovými opatreniami. Pre regulačný blok C11 realizovať vodnú nádrž - polder ako výhľad (umiestnená nad územím), ktorá ochráni obec pred veľkou vodou a zmierni priebeh maximálnej hladiny pri prechode obcou.

pre konkrétne umiestnenie a veľkosť poldra vypracovať samostatnú dokumentáciu, ktorá bude riešená ako systém ochrany zastavaného územia obce vrátane širších vzťahov.

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,

lokality 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

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 kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny

3.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických 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 premieta kapitola C. Parcelné vymedzenie a opis hraníc pamiatkového územia a G „Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt pamiatkového územia“

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 pril'ahlej 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.

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.

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 parciel, ktoré však väčša zachováva pôvodnú koncepciu parcelácie. Úpravy sa v niektorých

prípadoch týkali zlučovania parciel 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 parciel.

Je neprípustné:

- vytváranie nových parciel, nerešpektujúcich pôvodnú parceláciu
- narušenie parcelných čiar novou zástavbou
- zmena uličnej čiary
- spájanie viacerých parciel 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, prekrývať alebo meniť polohu koryta mlynského náhonu

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 jednotlivo 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 parciel – 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 trémové 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 hmoty aj výrazu.

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, altány, garáže a iné trvalé či dočasné stavby

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 na mlyn a východnú časť PZ so záhradami v zadnej časti centrálnej radovej zástavby obce. Tieto pohľady sú v „Zásadách“ označené ako uhlové pohľady

v rozpätí 1- 12 a sú súčasťou celého dokumentu „Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor – Zásady ochrany pamiatkového územia“.

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.

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 pomeru 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 najst' 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 podriaďiť. 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.)

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

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 prihliadnúť 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, prispôbenej 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 na betónových 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 uzatvorení 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 nežiadúce 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 nežiadúce 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 stálezelené 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 nežiadúce vysádzať trvalú zeleň a vytvárať na nich rozsiahle kvetinové záhony.

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 nespôsobia zadržiavanie vlhkosti v murivách a nebránia ich odvetrávaniu. Takejto požiadavke ako aj požiadavkám na zachovanie tradičného výrazu povrchov zodpovedá používanie tradičných

materiálov, ako sú hlinená mazanicová omietka 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 muríva. 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 rímasy, datovacie kartuše v štítoch, soklové pásy, výpustky 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. Zatepľovanie 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 rímasy 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).

Strešná krajina

Strechy, ktoré sa v habánskom dvore zachovali na pôvodných pamiatkovo hodnotných objektoch, sú svojím 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 nenarušal 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.

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.

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 akúkoľvek formou reklamy produktov jednotlivých firiem.

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

Iluminácia objektov

Iluminácia je moderný prvok zvyrazňujúci 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.

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

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 interiéru významné pamiatkové hodnoty, je nutné akékoľvek úpravy objektov prispôbiť podľa možnosti 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 dokumentu „Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor – Zásady ochrany pamiatkového územia“.

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 nenarúšala 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 súčasť 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 vplyva 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.

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

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 objektivej 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 dostávať 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.

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 nálezu významnej historickej a pamiatkovej hodnoty je možné uvažovať o jeho prezentácii vhodným spôsobom.

3.5.2 — Pamiatková zóna

3.5.2.1 — Vymedzenie územia pamiatkovej zóny a ochranného pásma

Územie navrhovanej pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma sa rozprestiera v intraviláne obce. Jeho obvod vymedzuje hranica pamiatkovej zóny nasledovne (začiatok v najsevernejšom bode pri parcele záhrady č. 300 a pokračuje sa v smere hodinových ručičiek). Hranica pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma bola zaznačená v aktuálnej pozemkovej mape číslo XVI-14-9 v M 1:2 880.

V severnej časti hranica prechádza po južnej strane parcely č. 300, východným smerom pokračuje po južnej strane parcely č. 293/12, čím pretína miestnu komunikáciu a ďalej kolmým smerom pretína bývalý vodný náhon parcelu č. 496. Hranica pokračuje smerom na juh východnou stranou bývalého mlynského náhona a lomí sa pri parcele č. 402 východným smerom po severných stranách parciel č. 402, 399/2, 398, 397/1, 395 a 394. Parcelu č. 394 hranica lemuje aj z východnej a južnej strany, kde sa lomí smerom na juh pokračovaním západnej strany parcely č. 386, ďalej pretína cestu "habánsku uličku" parcelu č. 293/8 a pokračuje hranicou parcely č. 384, ktorú ohraničuje po východnej a sčasti po južnej strane. Hranica sa lomí južným smerom po východnej strane parcely č. 336 po parcelu č. 337, ktorú ohraničuje zo severnej, východnej a sčasti z južnej strany. Hranica sa lomí pri parcele č. 338, ktorej východný úsek ohraničuje a južným smerom pokračuje východnou stranou parcely č. 339 až po bývalý vodný náhon, parcelu č. 123, ktorú hranica pretína, ako aj miestnu komunikáciu parcelu č. 293/5 a napája sa na južnú stranu parcely č. 209.

Ďalej hranica ohraničuje južnú a západnú stranu parcely č. 215 a pokračuje smerom na sever po časti západnej strany parcely č. 214, z južnej a západnej strany lemuje uličné priestranstvo parcely č. 293/4. Hranica pokračuje južnou a sčasti západnou stranou parcely č. 225/, ďalej sa lomí pri parcele č. 227, ktorú ohraničuje z juhu a západu a potom smerom na sever po západných stranách parciel č. 228, 231 a 233/1. Hranica sa lomí smerom

na západ po južných stranách parcel č. 264/1 a 263. Opäť sa lomí smerom na sever po západných stranách parcel č. 263, 265, 293/15, 293/16. Parcelu č. 293/16 ohraničuje sčasti aj po severnej strane a lomí sa smerom na sever západnou stranou parcely č. 311 a 293/17. Hranica ďalej zo severných strán ohraničuje parcely č. 308 a 293/17, 307 a 293/14. Pokračuje smerom na sever po západných stranách parcel č. 305, 304 a 302. Parcelu č. 302 hranica lemuje aj zo severnej strany, pričom sa dotýka najsevernejšieho bodu parcely č. 301 a po parcelnej čiare (staršia hranica medzi intravilánom a extravilánom obce) parcely č. 293/11 sa hranica opäť napája na južnú stranu parcely č. 300.

Ochranné pásmo pamiatkovej zóny tvorí širšie okolie nadväzujúce na priestor určujúci charakter pamiatkovej zóny. Hranica ochranného pásma navrhovanej pamiatkovej zóny zahŕňa územie vymedzené parcelami nasledovne (začiatok severná strana parcely č. 299 a pokračuje sa v smere hodinových ručičiek):

Hranica v severnej časti lemuje severnú stranu parcely č. 299, východným smerom pretína miestnu komunikáciu – parcelu č. 293/12 a bývalý mlynský náhon – parcelu č. 496 a ďalej východným smerom pokračuje po severných stranách parcel č. 420 a 419. Pri dotyku hranice so západnou stranou miestnej komunikácie – parcela č. 293/7 – sa lomí smerom na juh a pokračuje východnými stranami parcel č. 419, 417/1, 416/1, 414, 413/3, 411, 409/1, 407, 404, 391, 390, 388, 387, 293/8 – "habánska ulička", ďalej č. 383/1, 382, 378, 379, 377, 376, 375/1, 373, 372/1, 372/2, 351, 352, 350/1. Hranica sa tu lomí a pokračuje západným smerom po južných stranách parcel na námestí, parcel č. 350/1, 353, 355, 356, 357, 358, odtiaľto sa napája na južnú stranu parcely č. 344, tu sa hranica lomí a južným smerom pokračuje po východnej strane bývalého vodného náhona, ktorý pretína v kolmom smere, ako aj miestnu komunikáciu parcelu č. 293/5 a napája sa na južnú stranu parcely č. 200 miestnej komunikácie a pokračuje ňou na západ. Hranica sa lomí pri západnej časti parcely č. 205 tak, že pretína komunikáciu a smerom na sever lemuje západné strany parcel záhrad č. 205, 206/1, 206/2, 234, 235, 236, 237, 238, 240, 242, 243, 244, 246, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 255, 258, 257, 256, 259, 260, 261, 262, 266, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283 a 293/11. Hranica ohraničuje parcelu č. 293/11 aj zo severnej strany a opäť sa napája na severnú stranu parcely č. 299.

Hranica navrhovanej pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma je zaznačená v mapových podkladoch tohto materiálu (parcelné čísla M = 1:2 880), ako aj v grafickej prílohe.

Vychádzalo sa z aktuálnej pozemkovej mapy číslo XVI-14-9 uloženej na katastrálnom úrade v Senici.

3.5.2.2 Hodnoty pamiatkovej zóny a stavebno-historického fondu

a) Opis stavebno-historického fondu Habánskeho dvora v Sobotišti

Os zástavby tvorí mlynský náhon a cesta, ktorá pri ňom vedie v smere sever-juh. Domy sú situované pozdĺž tohto hlavného komunikačného ťahu a mlynskeho náhona. Severne od centrálneho priestoru habánskej obce sa tiahne v troch radoch zástavba domov. Domy zoskupené v súvislých radoch nadväzujú na seba hmotami, ktoré sú nepravidelne oddelené spojovacími uličkami. Domy sa skladajú z viacerých bytových jednotiek, dvoch až troch.

Od centrálneho priestoru južným smerom určuje komunikácia a mlynský náhon naďalej os urbanizmu, zástavba je voľnejšia, situovanie domov vzhľadom na cestu je priečne (štítom do ulice) i pozdĺžne (odkvapovou stranou do ulice).

Od centrálneho priestoru vybiehajú východným a západným smerom ramená ciest. Cesta východným smerom na konci habánskeho dvora pokračuje spojovacou uličkou, "habánska ulička cez mestské humná", ktorá spája dvor s obcou, s obojstrannou radovou zástavbou pozdĺž cesty, os ktorej tvorí potok Malina (Teplica). Popri ceste západným smerom sú objekty situované jednotlivo na parcelách orientované východ-západ (štítom do ulice), ako aj pozdĺžne domy pod záhradami. Toto rameno cesty sa prudko zvažuje, má charakter skôr pešej komunikácie s terénnymi stupňami a ďalej sa už prístupovou cestou spoza kaplnky napája na hlavnú cestu v habánskom dvore.

Remeselnícke obytné domy boli vo dvore orientované pozdĺžne alebo priečne na os komunikácie, podľa miestnych podmienok, v otvorenom dvore. Objekty sú stavané zo surových nepálených tehál, na nízkych základoch z lomového kameňa, omazané vrstvami hliny a natreté vápennými nátermi. Pôvodná slamená krytina bola nahradená pálenou škridľou.

Centrom dvora bolo námestie, rínek, do ktorého bola orientovaná čelná fasáda radnice. Pri radnici stojí mlyn, ktorý tvorí dominantu dvora. Je to murovaná trojpodlažná stavba so sedlovou strechou, hmotovo najmohutnejší objekt, situovaný je dlhšou stranou do rínka.

V blízkosti rínka bola do terénu postavená spoločná klenutá pivnica, dodnes využívaná, stojí na miernom svahu západne od prístupovej cesty. V 18. storočí nad ňou postavili murovanú vežu, zvonicu s hodinami, ktorá je ukončená barokovou helmicou.

Južne od zvonice stojí kľúčiareň, habánska krčma, ktorá pozostáva z dvoch krídiel, ktorých pozdĺžne osi zvierajú ostrý uhol (dnes dve samostatné obytné jednotky). Krídlo so štítom do ulice slúžilo ako "letná krčma", je mladšou prístavbou ku dvorovému krídlu, datovanému rokom 1781. Tu sa nachádzala "zimná krčma", pod ktorou je situovaná pivnica s valenou klenbou z pálenej tehly.

Vo východnej časti dvora sa nachádzajú stodoly, jednohalové dvojpodlažné objekty, ktoré patrili do habánskeho dvora. Postavené sú z nepálených tehál, na kamenných základoch, ktoré po dlhších stranách majú charakter zvýšenej podmurovky. Podkrovie je prístupné rebríkom z čelnej strany, kde je horná časť štítu vysunutá a zvislo debnená i s dverami.

Na okraji dvora pri ceste bola postavená v poslednej tretine 18. storočia kaplnka (na fasáde rok 1832). Táto baroková stavba s polygonálnym ukončením a sedlovou strechou nemá vežu.

Viaceré objekty si zachovávajú charakter veľkodomov, t.j. ide o podstatne dlhšie stavby v porovnaní s ľudovým domom domáceho prostredia.

Atypický znak charakterizujúci habánov sú vysoké strechy. Vo väčšom rozsahu sú zachované podkrovia pre obytné účely; existencia viacerých priestorov určených prevažne pre spanie obyvateľstva, neskôr využívané ako dielne či sklady. Nad druhým podlažím v podkroví bolo rebríkom prístupné druhé podlažie, priestor pre skladovanie. Toto využitie sa prejavuje i v exteriéri v podobe okien v štítových stenách. Celá dispozícia podkrovia je naprieč delená tenkými stenami z netrvanlivých materiálov.

V minulosti postihlo obec Sobotište nemálo živelných pohrôm. Zo spomínaných ničivých povodní a požiarov je zrejmé, že obydlia si museli Habáni opravovať i znovu vystavať. Napriek tomu si stavby zachovali, i keď v pomerne zredukovanom ponímaní, charakter "vidieckeho staviteľstva habánskej komunity", ktoré vychádzalo z nemeckej – meštianskej architektúry.

b) Hodnoty a predmet pamiatkovej ochrany

1. Urbanistické hodnoty

Urbanistická skladba sa neviaže na v našom ponímaní známu parceláciu (hĺbková orientácia parcel vzhľadom na komunikáciu), ale je vývojom života Habánov vo veľkých skupinách viazaných na veľkodomov a k nim prináležiace dvorové plochy. Tento špecifický urbanistický spôsob považujeme za hodnotu ojedinelosti a dokumentu.

2. Architektonické hodnoty

Zástavba habánskeho dvora v Sobotišti dnes pozostáva z architektúry, ktorá je svojimi proporciami a výrazom príbuzná s ľudovou architektúrou tejto oblasti, a to aj typy, ktoré vykazujú príbuznosť ľudového domu Záhoria, ale aj domy, ktoré sú príbuzné ľudovej architektúre Myjavskej pahorkatiny (pri mestských humnách a pod záhradami). Avšak tieto objekty v niektorých detailoch sú ešte nositeľmi znakov habánskej architektúry.

Niektoré objekty si podnes zachovávajú znaky charakterizujúce habánsku architektúru, a to ako v dispozično-priestorovom riešení, tak aj v konštrukčných detailoch. U prevažnej väčšiny objektov sú však tieto znaky už značne zmenené a redukované čo do počtu.

Celý súbor objektov je nositeľom historickej výpovede o živote pôvodnej habánskej komunity.

Najcennejšie z hľadiska kultúry Habánov sú tie domy, ktoré zachovávajú znaky celkovej dispozície domu (v dolnom i hornom podlaží) i jednotlivu viacerých konštrukčných znakov. Z tohto hľadiska sú hodnotné objekty:

objekt bez čísla na parcele č. 335 a objekt č.d. 493 na parcele č. 334 (tieto dnes dve obytné jednotky tvorili jeden stavebný i architektonický celok),
radnica a objekty v rade za ňou: č.d. 491, č.d. 490, č.d. 489 a č.d. 488,
súbor domov za mlynom: dva hospodárske objekty a dom č. 487,
domy na východnej strane cesty pri nástupe do habánskeho dvora od juhu: č.d. 393, č.d. 395.

3.5.2.3 Podmienky starostlivosti a ochrany v pamiatkovej zóne

a) Predmet pamiatkovej ochrany

Historický pôdorys, ktorý je ojedinelý na našom území, k nemu prislúchajúca hmotovo-priestorová skladba, vrátane dvorových plôch odzrkadľujúca život Habánov.

Objekty zapísané v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok Slovenskej republiky; ďalšie objekty, ktoré navrhujeme za kultúrne pamiatky a objekty dotvárajúce prostredie pamiatkovej zóny. Zoznamy všetkých uvedených objektov sú vyznačené v tabuľkovej i grafickej časti návrhu.

Verejná a vyhradená zeleň, všetky komunikácie a rozptýlené priestory, vrátane uličiek medzi domami i s terénnymi nerovnosťami.

Historická panoráma pamiatkovej zóny a jej výšková hladina.

b) Podmienky starostlivosti a ochrany v pamiatkovej zóne

V záujme zachovania existujúcich hodnôt v priestore navrhovanom na vyhlásenie za pamiatkovú zónu a ich adekvátneho zhodnotenia obnovou je nutné pri plánovacej činnosti v obci i všetkých stavebných realizačných prácach a iných aktivitách dodržiavať nasledujúce zásady:

1. Chrániť pôvodnú priestorovú skladbu sídla, vrátane pôdorysu a historickej parcelácie

Habánsky dvor v Sobotišti je v súčasnosti začlenený do urbanistickej štruktúry obce, napriek tomu je i dnes čitateľný špecifický spôsob zástavby habánskych stavieb v priestore dvora. Objekty tvoria sčasti kompaktnú radovú zástavbu, so spojovacími uličkami (v troch radoch v smere bývalého mlynskeho náhona sever-juh) a sčasti sú objekty jednotlivu situované (prične alebo pozdĺžne na os komunikácie).

Je potrebné, aby táto pôvodná priestorová skladba dvora, vrátane pôdorysu a historickej parcelácie, bola v maximálnej miere zachovaná.

2. Chrániť zástavbu na území pamiatkovej zóny

V hraniciach pamiatkovej zóny podliehajú pamiatkovej ochrane nielen objekty zapísané v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok a objekty na takéto zápis navrhované, ale aj ostatná zástavba dotvárajúca charakter historického sídla (podľa označenia v grafickej prílohe – objekty dotvárajúce prostredie). Týka sa to i hospodárskych stavieb.

Stavebné, technické a architektonické úpravy sa môžu vykonávať len s cieľom zachovania autentickú historickej a výtvarnej hodnoty architektúry Habánskeho dvora. Pri stavebnom zásahu do objektov je potrebné zohľadňovať pôvodné tvaroslovie vcelku i v detailoch, a používať iba tradičné materiály. U objektov zapísaných v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok a navrhovaných na zapísanie do Ústredného zoznamu kultúrnych pamiatok musí byť rešpektovaná okrem exteriéru aj pôvodná vnútorná dispozícia domov.

V zásade je len výnimočne možné v pamiatkovej zóne uvažovať s výstavbou nových obytných domov, a to iba ako náhrada stavebno-technicky dožitých stavieb, t.j. na ich pôdoryse a pri dodržaní ich pôvodnej hmotovo-priestorovej skladby. Ojedinelé výnimky budú posudzované individuálne, resp. vypovedané v Zásadách pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú zónu. Toto sa však netýka objektov, ktoré sú zapísané v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok, pretože tieto objekty musia byť zachované v autentickom materiáli.

3. *Chrániť hmotovo-priestorovú štruktúru a historickú panorámu sídla*

V pamiatkovej zóne i v ochrannom pásme musí zostať zachovaná drobná štruktúra zástavby a charakteristická hmotovo-priestorová skladba. Zásahy v podobe prípadných novostavieb v pamiatkovej zóne a ochrannom pásme nesmú presahovať drobnú, podnes dochovanú výškovú niveletu.

4. *Zachovať spôsob tradičného zastrešenia šikmými strechami s murovaným štítom, s bodovými oknami*

Obnova objektov, ako aj nová výstavba v priestoroch pamiatkovej zóny i ochranného pásma musí vychádzať z týchto princípov. U novostavieb je potrebné inšpirovať sa pôvodným tvaroslovím dobovej zástavby.

5. *Použitie tradičných materiálov*

Konštrukcie musia byť opatrené klasickou vápennou omietkou s vápennými nátermi, okenné a dverné výplne je potrebné riešiť v dreve, ako atypické. Na pokrytie striech by bolo ideálne vzhľadom na zachovanie autentičnosti prostredia vhodné použiť tradičnú habánsku krytinu zo "slamených šindľov". Keďže je však známe, že technológia výroby tejto krytiny je v dnešnej dobe značne problematická, ako aj vzhľadom na to, že v lokalite dnes už prevláda keramická pálená krytina, je potrebné keramickú pálenú krytinu používať aj naďalej.

6. *Postupne eliminovať doterajšie negatívne zásahy do Habánskeho dvora*

Perspektívne je nutné uvažovať s postupnou elimináciou rušivých zásahov do výrazu Habánskeho dvora (prestavby, prefasádovanie objektov, atď.).

7. *Zachovať a zveľadiť verejné priestory*

Zachovať dobové komunikácie a rozptýlené priestory Habánskeho dvora a tiež spojovacie cestičky – uličky medzi domami, ako i schodíky vzniknuté pri úprave terénnych nerovností. Pri úprave povrchov je potrebné použiť prírodné dlažobné materiály – kameň, resp. v prípade potreby tehla, drevo, štrk.

8. *Obnoviť tradičnú výrobnú činnosť v pamiatkovej zóne*

Pre danú lokalitu je vhodné prezentovanie tradičnej remeselnej výroby (keramika).

9. *Chrániť zeleň a prírodné prostredie na území pamiatkovej zóny*

10. *Chrániť hospodárske stavby na území pamiatkovej zóny*

Pamiatkovej ochrane podliehajú taktiež hospodárske objekty nachádzajúce sa v priestore Habánskeho dvora, ktoré umocňujú autenticnosť prostredia. Ojedinelú pozornosť je potrebné venovať dvom stodoliam, ktoré sú kultúrnymi pamiatkami.

11. *Realizovať výskumy na území pamiatkovej zóny*

Na území pamiatkovej zóny nebol vykonaný, okrem pamiatkového výskumu mlyna, výskum žiadneho objektu. Keďže predpokladáme možnosť mnohých nálezov, získanie nových informácií a poznatkov o pôvodnom stavebnom fonde Habánskeho dvora, je žiaduce realizovať minimálne pamiatkové výskumy objektov nachádzajúcich sa v pamiatkovej zóne, najmä objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ako i navrhnutých na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu. Nové poznatky možno získať i z výskumov a obhliadok z archeologického hľadiska.

12. *Opatrenia na okamžitú záchranu havarijných objektov v navrhovanej pamiatkovej zóne*

Všetky domy v pamiatkovej zóne je potrebné udržiavať v dobrom stavebno-technickom stave v zmysle zákona SNR č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti a vyhlášky č. 21/1988 Zb., ako aj v zmysle Stavebného zákona.

Objekty zapísané v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok SR sú v narušenom až dezolátnom stavebno-technickom stave. Jedná sa o nasledovné objekty, ktoré si vyžadujú okamžité záchranné práce:

mlyn, č.d. 486,
habánska krčma (klúčiareň) – obytný dom č. 399,
stodola, parcela č. 396/1,
obytný dom č. 497 (parcela č. 396/2).

13. Opatrenia administratívneho charakteru

Doriešiť nezrovnalosti v klasifikácii niektorých objektov v Habánskom dvore, v pamiatkovej zóne.

Obytný dom č. 491 (staré s.č. 115) nie je kultúrnou pamiatkou, ako aj obytný dom (staré s.č. 111) evidovaný dnes ako hospodársky objekt k domu č. 502.

Nesprávnym prepisom čísiel domov a parciel v rámci aktualizácie kultúrnych pamiatok (v roku 1986) došlo k tomu, že v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR sú tieto vyššie spomenuté objekty uvedené namiesto nasledovných objektov, ktoré majú pôvodne vypísaný evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (z roku 1979) – obytný dom s.č. 124 (nové č.d. 485), vlastník Chochoľíková Anna, poradové číslo 2224 a obytný dom s.č. 106 (nové č.d. 497) s využitím obuvníckej dielne, vlastník Okresný podnik miestneho priemyslu Senica, poradové číslo 2222.

Dve stodoly v Habánskom dvore, ktoré sú kultúrnymi pamiatkami, majú v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR uvedené totožné parcelné číslo i vlastníka.

Je potrebné aktualizovať údaje v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR v súlade s novými číslami domov, správnym označením parcelných čísiel objektov, ako aj majiteľov objektov.

14. Zapracovať podmienky ochrany a starostlivosti v pamiatkovej zóne do územného plánu obce

Pri spracovávaní územného plánu obce Sobotište je potrebné, aby doň boli zapracované podmienky ochrany a starostlivosti v pamiatkovej zóne, vrátane hraníc pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma.

K úpravám kultúrnych pamiatok, objektov navrhovaných na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR a objektov dotvárajúcich prostredie a charakter pamiatkovej zóny, je vždy potrebné v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu vyžiadať si stanovisko Okresného úradu – odboru školstva a kultúry, ktoré musí zohľadňovať odborné posudky príslušnej organizácie štátnej pamiatkovej starostlivosti.

Zoznam objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR

a) Sobotište - Habánsky dvor

Údaje z výpisu Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR - rok 1998					Údaje poskytnuté OÚ v Sobotišti, z evidenčných listov KP, z listov vlastníctva a z katastrálnej mapy		
Číslo ÚZKP ÚZPF	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Názov kultúrnej pamiatky	Vlastník, správca	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Vlastník, správca
746/0	628	312	Zvonica s pivnicou	Cirkev rímskokatolícka R.k.far.úrad Sobotište 311	402	293/3	
747-741/0	626486	328	Vodný mlyn	Obecný úrad, Sobotište 1	486	328	Obecný úrad Sobotište
2222/0	406		ľudový dom	Eklová Zuzana, Sobotište 115	497	396/2	Jankovičová Jarmila, Sobotište 421
2221/0	94-399	230, 231/3	ľudový dom (kľúčiareň)	Obecný úrad, Sobotište 1	399	230	OÚ Sobotište (užív. Černeková Mária)
2224/0	124 485	319	ľudový dom	Schultz František, Sobotište 111	485	319	Blanár Martin a Daniela
2225/0	396/1	397/2 396/1	stodola oproti č. 108	Weny Štefan, Sobotište 109		396/1	Jankovičová Jarmila, Sobotište 421 (užívateľ Schultz Štefan, Sobotište)
2226/0	497	397/2	stodola oproti č. 108	Weny Štefan, Sobotište 109		397/2	Wenyová Vilma, Sobotište 109
11813/0	491		Radnica	Súkromné vlastníctvo			

- b) Zoznam objektov v pamiatkovej zóne, ktoré sú navrhované na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR (zaznačené v grafickej časti)
obytné domy na východnej strane popri hlavnej komunikácii v habánskom dvore, a to domy č. 484, 483, 482,
bývalá habánska radnica – dom č. 491 a objekty v rade za ňou: domy č. 490, 489, 488,
objekty v rade za mlynom, dve habánske stavby a dom č. 487,
objekt na parcele č. 335 bez čísla objekt k nemu prirahlý č. 493 (pôvodne tvorili jeden stavebný a architektonický celok),
obytný dom pri ceste v južnej časti Habánskeho dvora: dom č. 395 a kaplnka v Habánskom dvore č. 404.
- c) Zoznam objektov dotvárajúcich prostredie pamiatkovej zóny (v grafickej časti ÚPN obce)
v južnej časti pamiatkovej zóny pri hlavnej ceste domy č. 393, 394, 503,
popri ceste na západnej strane domy č. 396, 397, 398, 400, 401 a objekty na parcele č. 231 a dom č. 403,
objekty pod záhradami č. 405, 406,
hospodárske objekty s parcelným číslom 307, 308,
dom č. 410 (objekty na parcele č. 304), č. 4 11,
časť domu na severnom okraji pamiatkovej zóny pri záhrade s parcelným číslom 302,
objekty na východnej strane popri hlavnej ceste Habánskeho dvora v blízkosti kaplnky – objekt na parcele č. 323, dom č. 481 a hospodárske objekty na parcele číslo 324, dom č. 494, 495, 499 a hospodárske objekty na parcelách číslo 335, 337, 394.

3.5.4.2 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	740/0	1947	1963	-	350	96	dobrý
2.	Dom pamätný	741/1		1963	-	615	238	vyhovujúci
3.	Dom pamätný Tabuľa pamätná	741/2	1948	1963	-	615	238	vyhovujúci
4.	Fara pamätná	743/1	19.stor.	1963	-	68/2	305	vyhovujúci
5.	Fara pamätná Tabuľa pamätná	743/2	1937	1963	-	68/2	305	dobrý
6.	Fara Tab. pamätná	743/3	1948				305	dobrý
7.	Kaštieľ a park Kaštieľ	748/1	1663	1963	barok	128	11	vyhovujúci
8.	Kaštieľ a park Park	748/2	19.stor.	1963	klasicizmu s	129/3,4	11	vyhovujúci
9.	Kostol ev. a. v.	749/0	19.stor.	1963	klasicizmu s	74/1	-	vyhovujúci
10.	Cintorín židovský	750/0	18.stor.	1963	barok neskorý	27/1, 9043	-	dezolátny
11.	Kúria	10962/0	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

Vzhľadom na prepokladaný výskyt archeologických nálezísk, je potrebné vykonať na všetkých stavbách v priestore Pamiatkovej zóny Habánsky dvor, ktorých súčasťou sú zemné práce, archeologický výskum, ktorý bude pozostávať z podrobného archeologického prieskumu a terénneho výskumu. V záujme ochrany archeologického kultúrneho dedičstva je stavebník povinný pri každej stavbe vyžadujúcej si zemné práce, v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v každom stupni územného a stavebného konania požiadať príslušný krajský pamiatkový úrad o stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk.

3.5.3 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny vychádzajú zo zákona č. 287/94 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 uvedeného zákona sa v katastrálnom území obce Sobotište nachádzajú nasledovné chránené územia:

Lipnica – Savarka – chránený areál

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 zaistujúce podmienky pre zachovanie biodiverzity a prirodzeného genofondu, pričom tvorí jeden z hlavných nástrojov pre riešenie priestorových väzieb v rámci ekologickej optimalizácie využívania krajiny.

3.5.4 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 zaťaženie územia, trvalo udržateľný rozvoj.

Na území obce je potrebné:

vylúčiť negatívne vplyvy dopravy na životné prostredie v obci reorganizáciou základného komunikačného systému obci. 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

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:

lokality Za potokom – 3,2 ha

lokality 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** **1,33ha**

Lokalita 2A Podlužie III **Plochy bývania v rodinných domoch** **0,12ha**

Lokalita 5 Nad horňanskými humnami **Plochy bývania v rodinných domoch** **6,36ha**

Lokalita 6 Sever **Plochy bývania v rodinných domoch** **5,6ha**

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 pásom.

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. 287/94 Z.z. 543/2002 Z. z. sú zaradené do II. stupňa ochrany.
- V k.ú. obce sa nachádza chránené územie kategórie chránený areál Lipnica – Savarka, o celkovej rozlohe 0,6449, ktorý bol vyhlásený Rozhodnutím OÚŽP Senica č. 769/OÚŽP/149/1992 z 18. novembra 1992 s platnosťou od 7.12.1992

Navrh 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 – Poľnohospodársky a lesný pôdny fond Poľnohospodárska a lesná pôda

~~Poľnohospodársky pôdny fond~~ Poľnohospodárska pôda

Ochrana PPF pred odňatím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely vyplýva zo zákona č. **220/2004 Z. z.** 307/1992 Zb. o ochrane PPF. Ďalším opatrením je Nariadenie Vlády SR o základných sadzbách odvodov za odňatie poľnohospodárskej pôdy z PPF č. 152/1996 Z. z.

Hydromelioračná výstavba je v zmysle § 7 zákona č. **220/2004 Z. z.** 307/1992 Zb. dôvod pre sprísnenú ochranu.

závlahy na výmere 145 ha

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

~~Lesný pôdny fond~~ Lesná pôda

Ochrana LPF LP sa uplatňuje v zmysle zákona č. **326/2005 Z. z.** 61/1977 Zb. o lesoch.

3.7.5 Ochranné pásma 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

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 energetických zariadení

Ochranné pásma a bezpečnostné pásma VVTL a VTL plynovodu je vymedzené v zmysle zákona č. 70/1998 Z.z. o energetike § 27 ochranné pásma a §28 bezpečnostné pásma:

- nad DN 700 ————— 50 m ochranné pásma
- do DN 700 ————— 12 m ochranné pásma
- do DN 500 ————— 8 m ochranné pásma
- DN 500 ————— 150 m bezpečnostné pásma
- do DN 200 ————— 4 m
- regulačnej stanice ————— 8 m.

Katastrálnym územím sú trasované VVN a VN vedenia s ochranným pásmom, ktoré je vymedzené v zmysle zákona č. 70/1998 Z.z. o energetike § 19 ochranné pásma:

- 400 kV ————— 25 m
- 220 kV ————— 20 m
- 22 kV ————— 10 m

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 § 43 Ochranné pásma:

- 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 pásma a § 80 Bezpečnostné pásma je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení:

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

Ochranné pásma vodovodných zariadení, vodných tokov a vodných zdrojov

rešpektovať ochranné pásma 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 scelovania pozemkov a na chránené časti krajiny

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na verejnoprospešné stavby:

1. Plochy pre preložku cesty II/500 a II/581
2. Plochy pre odstavenie nákladných motorových vozidiel
3. Plocha pre trafostanicu

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na vykonanie delenia a scelovania 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 obstaráť a schváliť ÚPN – Z

Územný plán obce uvažuje s rozvojom území 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 prehľbujúce 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 O3

ÚPN-Z

Regulačný blok C₁₁ C₁₂

ÚPN-Z

Regulačný blok C₁₀

UŠ

Regulačný blok D₅ D₆ D₇

UŠ

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov sú tieto:

3.10.1 Verejno-prospešné stavby dopravné

1. *Preložka cesty II/500*
2. *Preložka cesty II/581*
3. *Obslužné komunikácie*
4. *Odstavné plochy pre nákladnú dopravu*

3.10.2 Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva

1. *Prívodné vodovodné potrubie*
2. *Vodovodná sieť v obci*
3. *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*

3.10.4 Verejno-prospešné stavby odpadového hospodárstva

1. *Rekultivácia skládky Garajka*

Verejnoprospešné stavby ZD 1/2013

01. **Obchvat**
02. **Obslužná komunikácia**
03. **Premostenie**
04. **Vodovod**
05. **Kanalizácia**
06. **Telekomunikácie**
07. **Plynovod**
08. **Trafostanica**
09. **Vedenie 22kV**
10. **Polder**