



## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov úlohy:	<b>Urbanistická štúdia – Lokalita „Horný Majer“ Kunov</b>
Etapa úlohy:	<b>Návrh</b>
Obstarávateľ:	<b>Horný majer s.r.o., Kunov 24, Senica, PSČ 905 01</b> prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie: <b>Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 300</b>
Spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Viktor Becker,</b> autorizovaný architekt SKA 1443 AA <b>Ing. Michal Nagy</b>
Príslušný orgán územného plánovania:	<b>Mesto Senica</b>

## 2. ÚVOD

Obstarávanie urbanistickej štúdie je riešené z podnetu právnickej osoby **Horný majer s.r.o.**, ktorá je čiastočným vlastníkom pozemkov predmetnej lokality, pre ktorú nie je v zmysle súčasného Územného plánu mesta Senica určené nové funkčné využitie, je v nej rešpektovaný stav – nachádza sa v danom priestore plocha poľnohospodárskej výroby, plochy technického vybavenia – vodných zdrojov, plochy rekreácie, v severozápadnom okraji územia sú navrhované plochy občianskej vybavenosti a väčšiu časť tvoria plochy poľnohospodárskej krajiny.

Zámerom obstarávateľa urbanistickej štúdie je realizovať v území plochy rekreácie, bývania, agroturistiky, športu a plochy prvkov ekologickej stability.

V súčasnosti je predmetné územie využívané najmä pre poľnohospodárske účely a podľa dostupných informácií sa územia v súčasnosti netýkajú žiadne povoľovacie procesy za účelom realizácie stavieb verejného dopravného a technického vybavenia územia ako i žiadnych iných stavieb.

## 3. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie je:

- **prehodnotiť územný plán mesta** v riešenom území a v zmysle navrhovanej koncepcie rozvoja územia navrhnúť jeho zmeny a doplnky a pripraviť podklad pre reguláciu zástavby územia na úrovni príslušného stupňa územnoplánovacej dokumentácie,
- **navrhnuť koncepciu napojenia územia na verejné dopravné vybavenie územia** i s ohľadom na súvisiace priestory, s dôrazom na cestnú, cyklistickú a statickú dopravu vo väzbe na založený dopravný systém a cestu II/500, ktorá je tzv. vstupným bodom do riešeného územia. Navrhnuť, resp. rešpektovať súčasné dopravné napojenia okolitých lokalít, resp. aktivít v území. Riešiť dopravné a prevádzkové zaťaženie územia v širších väzbách so zreteľom na elimináciu negatívnych dopadov na životné prostredie obytného územia (hluk, prach, vibrácie, zápach, odpady a pod.)
- **navrhnuť koncepciu napojenia územia na verejné technické vybavenie územia** i s ohľadom na súvisiace priestory, zhodnotiť potreby zvýšenia kapacít jestvujúcich inžinierskych sietí, prípadne ich preložiek za rešpektovania ich zákonom stanovených ochranných pásiem,
- **navrhnuť, konkretizovať a odôvodniť asanácie** jestvujúcich stavieb v území.

## 4. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM UŠ

V súlade s § 3 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej vyhláška) stanovuje a v zmysle § 4 ods. 1 Zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov bol Zadaním stanovený špecifický účel použitia urbanistickej štúdie nasledovne:

- urbanistická štúdia bude slúžiť po spodrobnení a overení navrhovaného funkčného využitia územia ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Senica v platnom znení (ďalej „územný plán mesta“).

Zadanie bolo odsúhlasené príslušným orgánom územného plánovania – Mestom Senica v septembri 2021.

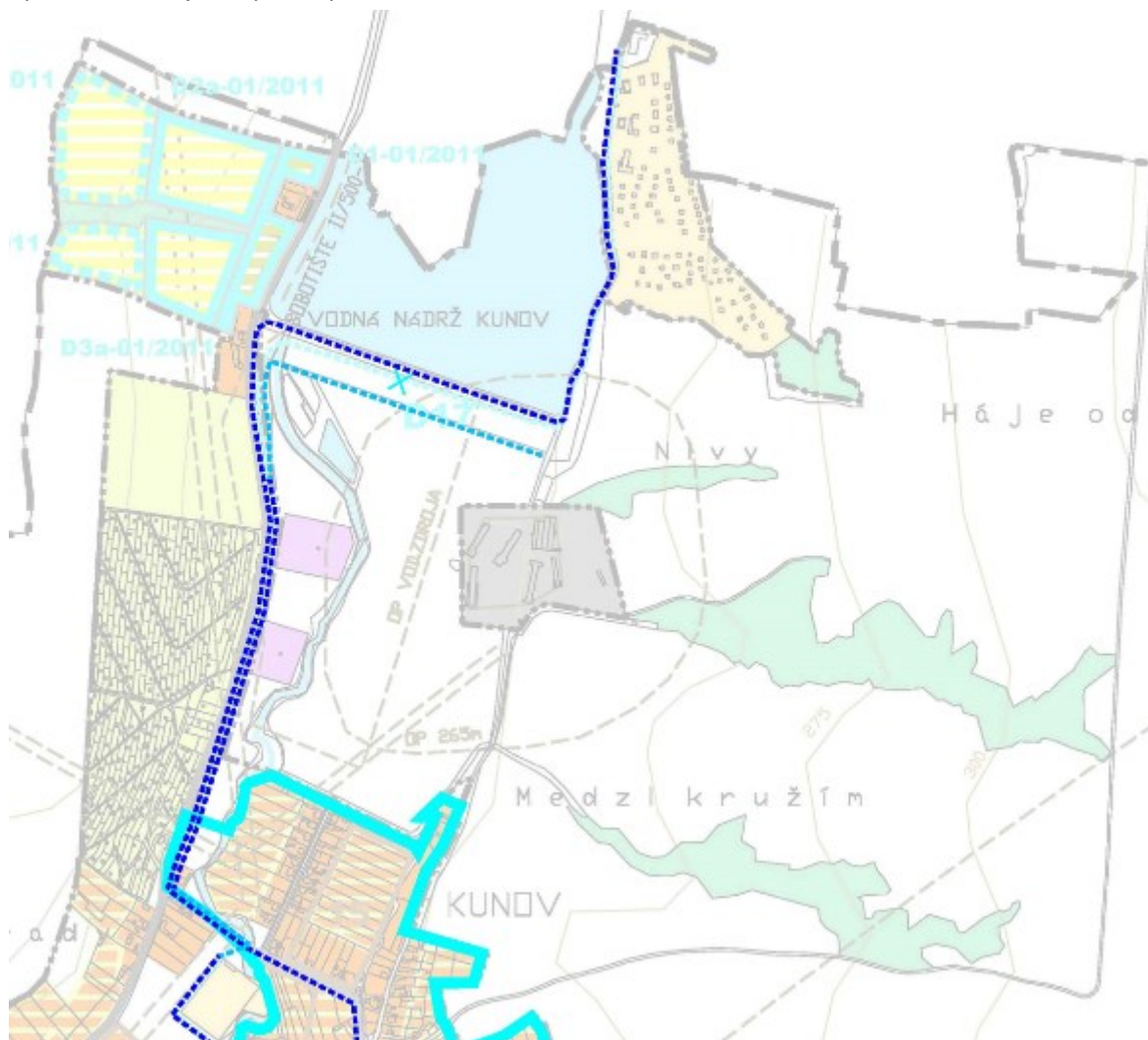
## 5. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie spadá administratívne do mesta Senica, katastrálneho územia Kunov. Je vymedzené .zo severnej strany vodnou nádržou Kunov a súvisiacimi rekreačnými plochami, zo strany východnej je hranica riešeného územia vzdialená asi 400 m od jestvujúcej účelovej komunikácie prechádzajúcej cez samotný Majer, z južnej strany je vymedzené jestvujúcim zastavaným územím miestnej časti Kunov a zo strany západnej komunikáciou č. II/500. Celková výmera riešeného územia je 84,66 ha.

## 6. VYHODNOTENIE RIEŠENIA A NÁVRHU PRE ZMENU ÚPN MESTA SENICA

Hranice riešeného územia sú uvedené v nasledovnom obrázku. Riešené územie je vymedzené s ohľadom na logické navrhované funkčné celky, resp. lokality.

V súčasnosti pre územie platí Územný plán mesta Senica v znení jeho zmien a doplnkov, žiadny územný plán zóny nebol v území k dnešnému dňu schválený, ani nebolo začaté jeho obstarávanie. V zmysle súčasného platného Územného plánu mesta Senica nie je pre predmetnú lokalitu určené funkčné využitie s rozvojom výstavby.



Obr. 1 – ÚPN mesta Senica – komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia



V biokoridoroch plánujeme vybudovať oddychové zóny. Súčasne chceme vytvoriť priestor pre camping a rozšíriť jestvujúce parkovacie zóny.

Vytvorením lokalít pre- služby, parkovanie, agroturistiku, nájomné ubytovanie, bývanie, šport a rekreáciu sa chceme spolu-podieľať na zatraktívnení a zviditeľnení Kunovskej priehrady hlavne pre občanov a podnikateľov mesta ale aj jeho širokého okolia.

Sprístupnením areálu by prišlo k prepojeniu a rozšíreniu existujúcich turistických chodníkov a cyklotrás a zvýšila by sa bezpečnosť osôb, ktoré dnes na prístup k priehrade využívajú svoju šírku nevyhovujúcu komunikáciu pod hrádzou.

V areáli plánujeme vybudovať komunitné centrum a zariadenie sociálnych služieb, kde by sa stretávali seniori s rodinami a organizovali podujatia pre školské zariadenia, služby pre návštevníkov, priestory pre podnikateľov orientujúcich sa na cykloturistiku, agroturistiku šport a ubytovanie.

V navrhovaných lokalitách pre rozšírenie chatovej výstavby, by sme týmto návrhom umožnili realizovať ekologické stavby krajinného charakteru s minimálnym percentom zastavanosti a s ohľadom na zadržovanie vody v krajine pomocou ekologických zelených prvkov.

Navrhovanými zmenami by sa zamedzilo pôvodnému využívaniu areálu a okolia na intenzívnu živočíšnu a poľnohospodársku výrobu a znížilo tak zaťaženie na životné prostredie a obyvateľstvo.

## 7.2. Koncepcia riešeného územia

Návrhom koncepcie riešeného územia je urbanizovať územie s dôrazom na vyváženú formu navrhovaných objektov tak, aby rozvoj proporčne zapadol do vidieckeho rázu krajiny. Dôraz bude kladený na jednotný urbanistický vzhľad a proporciu s tým, aby nevznikali nežiadúce sídelné formy.

Riešené územie je priestorovo rozdelené do nasledovných funkčných celkov:

Funkčný celok 1 – Autocamping

Funkčný celok 2 – Polyfunkčné zóny vybavenosti, služieb, bývania

Funkčný celok 3 – Plochy agroturistiky

Funkčný celok 4 – Plochy rekreácie a športu

Funkčný celok 5 – Plochy zelene s realizáciou prvkov ekologickej stability

Funkčný celok 6 – Plochy individuálnej chatovej rekreácie

Funkčný celok 7 – Plochy zelene s realizáciou prvkov ekologickej stability

Funkčný celok 8 – Plochy individuálnej chatovej rekreácie

Funkčný celok 9 – Plochy bývania – IBV

Funkčný celok 10 – Polyfunkčné plochy rekreácie a individuálnej chatovej rekreácie

Funkčný celok 11 – Plochy zelene s realizáciou prvkov ekologickej stability

Vo funkčných celkoch 6 a 10 navrhujeme rozptýlenú formu solitérneho rekreačného bývania, vhodne zasadeného do existujúceho svahovitého podložia aby tvorili prirodzený kolorit s krajinou a nevytvárali nežiadúce dominantné formy. Návrh bude tvorený jednotnou architektonickou formou objektov s rovnakým výrazom tvaru striech a priečelí. Vo funkčnom celku 2 bude návrh postavený na koncepte blokovej zástavby s občianskou vybavenosťou a službami v parteri. Architektonický výraz v súlade s ostatnými budovami v jednom slohu a musí rešpektovať regulatívy, ktoré budú definované v celom území. Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania sú stanovené v nižšie uvedenom tabuľkovom prehľade.

Architektúra navrhovaných objektov musí mať spoločné tvaroslovné znaky aj formy. Je koncipovaná vo vzájomnej hmotovo-priestorovej súvislosti so zámerom vytvorenia harmonického pocitu kontinuity prostredia využívania v interiéri ako aj exteriéri, kontextu okolitého prostredia a funkčných požiadaviek na zdravú rekreáciu a ekonomiku výstavby a prevádzky.

Zámerom investora je vybudovať zónu a budovy určené na rekreáciu, športy, rekreačné bývanie v príjemnom prostredí zelených, stromami porastených biokoridorov, ktoré budú nadväzovať na jestvujúcu výstavbu rekreačných chat nad priehradou a budú spojené s rekreačnými športami na Kunovskej priehrade – wakeboarding, jetsurfing, ďalej cykloturistika, mini golf, agroturistika, camping. S vodnými športami je plánované dobudovať aj mólo v juhovýchodnej časti priehrady pod jestvujúcim parkoviskom.

V južnej časti pod Kunovskou priehradou sa počíta s vybudovaním autocampingu. Nepredpokladá sa umiestnenie stavieb trvalého charakteru s výnimkou výstavby objektu hygienických a sociálnych zariadení slúžiaceho pre rekreantov z areálu campingu.

Polyfunkčná zóna bude obsahovať objekty občianskej a remeselnej vybavenosti, komunitné, školiace a konferenčné centrum, ubytovacie a rekreačné služby. Je možné v nej umiestniť i zariadenie pre seniorov a doplnkovo i plochy bývania.

## 8. FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ REGULÁCIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, rekreačného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania je uvedený v nasledovnom tabuľkovom prehľade:

<b>Funkčný celok</b>	<b>1</b>
<b>Funkčné využitie:</b>	
hlavné	– <b>autocamping</b>
doplnkové	– dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia – vybavenosť územia – sociálne a hygienické zariadenia – plochy športu – ihriská menšieho charakteru – krajinná zeleň
neprípustné	– všetky ostatné nemenované funkcie
<b>Priestorové usporiadanie:</b>	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	-
Max. miera zastavania (%)	-
Min. podiel zelene (%)	-
Špecifické regulatívy:	– neumožňujú sa stavby trvalého charakteru s výnimkou objektu sociálnych a hygienických zariadení – rešpektovať 40 m funkčné plochy biokoridoru rBK32 a nezasahovať do nich oplotením a ani inými stavbami

<b>Funkčný celok</b>	<b>2</b>
<b>Funkčné využitie:</b>	
hlavné	– <b>polyfunkčná zóna vybavenosti a služieb príslušia charakteru územia</b> – občianska a remeselná vybavenosť – komunitné, školiace a konferenčné centrum – ubytovacie a rekreačné služby – zariadenie pre seniorov
doplnkové	– bývanie – šport a telovýchova - ihriská – verejná a vyhradená zeleň

<b>Funkčný celok</b>	<b>2</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sklady súvisiace s hlavnou funkciou</li> <li>– dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</li> </ul>
neprípustné	– všetky ostatné nemenované funkcie
<b>Priestorové usporiadanie:</b>	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	<b>3 NP, resp. max. 15m</b>
Max. miera zastavania (%)	<b>70 %</b>
Min. podiel zelene (%)	<b>30 %</b>
Špecifické regulatívy:	–

<b>Funkčný celok</b>	<b>3</b>
<b>Funkčné využitie:</b>	
hlavné	<p><b>plochy pre agroturistiku</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– stredisko pre chov a výcvik koní</li> <li>– jazdecká škola</li> <li>– rekreačno-oddychové a športovo-rekreačne plochy a zariadenia,</li> </ul>
doplňkové	<ul style="list-style-type: none"> <li>– byty majiteľov a správcov zariadení</li> <li>– doplnkové zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a služieb súvisiacich s rekreáciou a agroturizmom (salaš)</li> <li>– garáže, odstavne a parkovacie miesta slúžiace potrebe funkčného využitia</li> <li>– zariadenia nevýrobných služieb viazaných na rekreáciu a oddych (výroba a oprava športového vybavenia a náradia a pod.</li> <li>– dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</li> <li>– krajinná zeleň</li> </ul>
neprípustné	– všetky ostatné nemenované funkcie
<b>Priestorové usporiadanie:</b>	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	– <b>10 m</b>
Max. miera zastavania (%)	– <b>10</b>
Min. podiel zelene (%)	– <b>70</b>
Špecifické regulatívy:	– rešpektovať 40 m funkčné plochy biokoridoru rBK32 a nezasahovať do nich oplotením a ani inými stavbami

<b>Funkčný celok</b>	<b>4</b>
<b>Funkčné využitie:</b>	
hlavné	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>rekreácia v krajinnom prostredí</b></li> <li>– areály pre rekreačné a športové aktivity v krajinnom prostredí – ihriská, cyklokros a pod.</li> </ul>
doplňkové	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</li> <li>– krajinná zeleň</li> </ul>
neprípustné	<ul style="list-style-type: none"> <li>– plochy pre moto-šport</li> <li>– kryté štadióny a športové haly</li> <li>– tribúny</li> <li>– všetky ostatné nemenované funkcie</li> </ul>
<b>Priestorové usporiadanie:</b>	



<b>Funkčný celok</b>	<b>4</b>
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	-
Max. miera zastavania (%)	-
Min. podiel zelene (%)	-
Špecifické regulatívy:	– rešpektovať 40 m funkčné plochy biokoridoru rBK32 a nezasahovať do nich oplotením a ani inými stavbami

<b>Funkčný celok</b>	<b>6, 8</b>
<b>Funkčné využitie:</b>	
hlavné	– <b>rekreácia v chatových oblastiach, rekreačné chaty a objekty</b>
doplňkové	– zeleň – šport a telovýchova - ihriská – oddychové plochy – dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia
neprípustné	– trvalé bývanie okrem bývania správcu a všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie
<b>Priestorové usporiadanie:</b>	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	– <b>1 NP</b>
Max. miera zastavania (%)	–
Min. podiel zelene (%)	–
Špecifické regulatívy:	– maximálna zastavaná plocha na 1 objekt rekreačnej chaty: 80 m <sup>2</sup> – doplnkové stavby vo forme spevnených plôch, altánkov a pod. max do výmery 10 m <sup>2</sup> súhrne – minimálna vzdialenosť objektu od verejnej komunikácie je 10 m – minimálna vzdialenosť medzi jednotlivými objektami 25 m – umožňuje sa využiteľné podkrovia, resp. realizácia ustúpeného podlažia – oplotenie od výšky 0,6 m riešiť ako priehľadné s max. výškou 1,8 m – vylučujú sa spevnené parkovacie plochy s výnimkou zatravnovacích panelov – vo funkčnom celku 8 prísne uplatňovať rozptýlený spôsob zástavby

<b>Funkčný celok</b>	<b>9</b>
<b>Funkčné využitie:</b>	
hlavné	– <b>bývanie v rodinných domoch</b>
doplňkové	– drobné služby (kaderníctva, kozmetika a pod.) – šport a telovýchova - ihriská – rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy – verejná a vyhradená zeleň – príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
neprípustné	– nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselných-výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky – poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat) – technická vybavenosť nadlokálneho charakteru – dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t – prevádzky reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní (nevzťahuje sa na jestvujúce prevádzky)

<b>Funkčný celok</b>	<b>9</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných stavieb ako rodinných domov a stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu, okrem častí nachádzajúcich sa resp. navrhovaných v dotyku s frekventovanými komunikáciami funkčnej triedy B2, B3, C1 a okrem existujúcich stavieb</li> <li>– všetky ostatné nemenované funkcie</li> </ul>
<b>Priestorové usporiadanie:</b>	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	<b>2 NP</b>
Max. miera zastavania (%)	20 %
Min. podiel zelene (%)	<b>80 %</b>
Špecifické regulatívy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– parkovanie riešiť v zmysle platnej STN</li> <li>– navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, v existujúcej zástavbe je stavebná čiara určená susednými objektmi, v novej zástavbe je stavebná čiara určená min. 6 m od hranice pozemku</li> <li>– v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných stavieb ako rodinných domov a stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu</li> <li>– v navrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov</li> <li>– oplotenie od výšky 0,6 m riešiť ako priehľadné s max. výškou 1,8 m</li> </ul>

<b>Funkčný celok</b>	<b>10</b>
<b>Funkčné využitie:</b>	
hlavné	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>rekreácia v chatových oblastiach</b></li> <li>– rekreačné chaty pre individuálnu rekreáciu</li> <li>– apartmánové a rekreačné objekty v ploche nad parkoviskom (prestavba a dostavba jestvujúcich objektov)</li> </ul>
doplnkové	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zeleň</li> <li>– šport a telovýchova - ihriská</li> <li>– oddychové plochy</li> <li>– dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</li> </ul>
neprípustné	– trvalé bývanie okrem bývania správcu a všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie
<b>Priestorové usporiadanie:</b>	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>1 NP</b> pre chaty pre individuálnu rekreáciu</li> <li>– <b>3 NP</b> pre apartmánové domy a rekreačné objekty</li> </ul>
Max. miera zastavania (%)	–
Min. podiel zelene (%)	–
Špecifické regulatívy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– maximálna zastavaná plocha na 1 objekt rekreačnej chaty: 80 m<sup>2</sup></li> <li>– doplnkové stavby vo forme spevnených plôch, altánkov a pod. max do výmery 10 m<sup>2</sup> súhrnne</li> <li>– minimálna vzdialenosť objektu od verejnej komunikácie je 10 m</li> <li>– minimálna vzdialenosť medzi jednotlivými objektami 25 m</li> <li>– umožňuje sa využiteľné podkrovie, resp. realizácia ustúpeného podlažia</li> <li>– oplotenie od výšky 0,6 m riešiť ako priehľadné s max. výškou 1,8 m</li> <li>– v častiach chatovej rekreácie sa vylučujú spevnené parkovacie plochy s výnimkou zatravnovacích panelov</li> </ul>

<b>Funkčný celok</b>	<b>5, 7, 11</b>
<b>Funkčné využitie:</b>	
- hlavné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>verejná a vyhradená zeleň</b></li> <li>- <b>špeciálna zeleň</b></li> <li>- <b>prvky ekologickej stability</b> (biocentrá a biokoridory, interakčné prvky s plošným priemetom, ak nie sú súčasne definované ako plochy verejnej a vyhradenej zelene = lesné plochy a nelesná drevinová vegetácia, trávne porasty, vodné plochy a toky)</li> </ul>
- doplnkové	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia (napr. odstavné plochy)</li> <li>- občianska vybavenosť - priestory pre verejné zhromažďovanie súvisiace s hlavnou funkciou</li> <li>- občianska vybavenosť -prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou</li> </ul>
- neprípustné	- všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie
<b>Priestorové usporiadanie:</b>	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	-
Max. miera zastavania (%)	-
Min. podiel zelene (%)	-
Špecifické regulatívy:	-

## 9. POŽIADAVKY NA VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

### 9.1. Dopravné vybavenie územia

Celý areál bude napojený na dopravnú tepnu bude z cesty II/500 (cesta medzi Senicou a Sobotišťom) približne v mieste jestvujúceho, nevyhovujúceho napojenia popod hrádzu. Toto riešenie zlepši infraštruktúru a dostupnosť celej rekreačnej oblasti v okolí. Jestvujúce komunikácia medzi mestskou časťou Kunov a rekreačnou oblasťou pri priehrade bude určená len pre cyklistov a peších za účelom prepojenia cyklotrasy vedúcej do Sobotišťa a nad areálom smerom na Podbranč a Prietř . Tým pádom nepríde ku zvýšeniu dopravnej záťaže v obytnej zóne m.č. Kunov.

Spolu bude vybudovaných 327 parkovacích miest, funkčný celok 8 – chatová osada 28 parkovacích miest, funkčný celok 2 – vybavenosť, služby, školiace a komunitné centrum, apartmánové bývanie, dom seniorov, bytový dom 185 parkovacích miest, funkčný celok 9 – chaty, apartmány, služby 91 parkovacích miest, funkčný celok 10 –rekreácia 23 parkovacích miest.

Hlavný prívod do areálu bude tvoriť asfaltová komunikácia šírky 6,0m (1,5km), ktorá bude obsluhovať lokalitu A18 s napojením na jestvujúce parkovisko, a zóny A10 tak, aby bol vnútorný areál odľahčený od dopravy a bol určený pre peších a cyklistov. V rámci jednotlivých zón budú zokruhované asfaltové komunikácie šírky 5,5m a na ktoré budú napojené vjazdy ku stavbám. Pod hrádzou popri jestvujúcej asfaltovej ceste vznikne záchytné parkovisko ktoré bude odľahčovať rekreačnú zónu s cca 140 parkovacími miestami. Veľkým prínosom otvorenia areálu bude vybudovanie asfaltových cyklotrás šírky 2,0m (1,1km) ktoré prepoja jestvujúce cyklotrasy ako aj m.č. Kunov s Kunovskou priehradou a umožní pokračovanie až ku cykloceste nad Hájami. V rámci služieb bude v zóne 2 aj cyklopoint so servisom a službami pre cyklistov, reštaurácie a zelené parky pre oddych, čo výrazne zväčší návštevnosť Kunovskej priehrady.

Súčasťou komunikačného systému bude i realizácia chodníkov pre peších, ktoré budú realizované pozdĺž hlavných cestných ťahov.

### 9.2. Technická infraštruktúra

V blízkosti pozemkov sa nachádzajú inžinierske siete verejný vodovod, kanalizácia, VN vedenie, NN vedenie, verejné osvetlenie, na ktoré sa budú navrhované stavby pripájať.

Rozšírenie vedenia verejnej / areálovej kanalizácie tu bude realizované pomocou prepojenia na existujúcu kanalizáciu.

Všetky prípojky k inžinierskym sieťam budú lokalizované od pripájacích bodov v tesnej blízkosti od navrhovaných objektov. Všetky inžinierske siete sa nachádzajú v resp. pri navrhovanej obecnej komunikácii resp. budú prístupné z týchto komunikácií.

Dažďová voda bude odvádzaná ku jednotlivým objektom na ich povrch, resp. voda bude použitá na zavlažovanie okolitého priestranstva objektov.

Všetky vedenia a trasy nových prípojkov inžinierskych sietí budú vybudované zmysle technických noriem bezpečnostných predpisov s ohľadom na dodržanie odstupových vzdialeností. Tieto vedenia a ich lokalizácia bude po realizácii zamerané a označené. (zberné dvory, skládky odpadu, spaľovne)

## **10. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY, OCHRANA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT V ÚZEMÍ**

### **10.1. Ochrana prírody a krajiny**

Riešené územie spadá z hľadiska zákona č. 543/2004 Z.z. o ochrane prírody a krajiny do I. stupňa ochrany. V území sa nenachádzajú biocentrá regionálneho miestneho významu, nachádzajú sa však biokoridory, ktoré je potrebné v území rešpektovať. :

Biokoridor možno charakterizovať ako priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktorý spája biocentrá a umožňuje migráciu a výmenu genetických informácií živých organizmov a ich spoločenstiev, na ktorý priestorovo nadväzujú interakčne prvky.

Regionálny biokoridor rBK 32 Teplica - Funkčnosť biokoridoru toku Teplica je potrebné zabezpečiť rešpektovaním jeho ochrany pred zástavbou v tesnom dotyku, to znamená nezasahovať do plochy biokoridoru bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery - Metodika pre vypracovanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokraďové biotopy 40 m. Uvedený biokoridor je z hľadiska funkčného využitia územia vymedzený ako funkčný celok 2

Miestny biokoridor mBK4 Háje v doline – uvedený biokoridor je potrebné rešpektovať a nezasahovať doň v rámci výstavby bariérovými prvkami, oplotením, stavebnými zámermi.

V území je potrebné rešpektovať:

- Interakčné prvky plošné (plochy lesných porastov, NDV a plochy verejnej zelene).
- Interakčné prvky líniové (aleje pri komunikáciách, pásy izolačnej zelene okolo športových areálov a hospodárskych dvorov).
- Líniová zeleň pôdochranná, pásy zelene, brániace pôsobeniu erózie na plochách ornej pôdy).

### **10.1. Ochrana kultúrnych hodnôt**

Na riešenom území sa nenachádza pamiatkovo chránené územie a nevyskytujú sa ani objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF) v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“).

Z územia mesta Senica sú evidované podľa § 41 pamiatkového zákona viaceré archeologické nálezy. Z uvedeného dôvodu si investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezov a nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

## 11. VYHODNOTENIE ZÁBEROV POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Riešené územie sa nachádza na ploche poľnohospodárskej pôdy – ornej pôdy mimo zast. územia mesta.

Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, ktorá na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 3., 4., 5., 8. skupiny kvality (BPEJ 0144002/3., 0148202/4., 0151003/5., 0154673/8.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Kunov sú kódy **0102002, 0120003, 0144002, 0144202, 0202002, 0203003, 0211002, 0244002, 0244202.**

Návrh urbanistického rozvoja sa týka záberu chránených plôch v lokalitách 1, 4, 8 a 9.

Lokalita č.	Navrhované funkčné využitie	Celková výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy v ha	Skupina BPEJ
1	Autocamping	3,9	3,9	0202002/2.
2	Polyfunkčná zóna vybavenosti, služieb, bývania	5,9	5,9	9999999/0.
3	Plochy agroturistiky	4,9	4,9	0212003/5.
4	Plochy rekreácie a športu	16,0	16,0	0202002/2.
6	Plochy individuálnej chatovej rekreácie	11,8	11,8	0247302/6. 0248402/5.
8	Plochy individuálnej chatovej rekreácie	2,1	2,1	0244202/4.
9	Plochy bývania – IBV	6,2	6,2	0244302/4. 0244202/4.
10	Polyfunkčné plochy rekreácie a individuálnej chatovej rekreácie	9,4	9,4	0244302/4.

Konkrétne vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy bude spracované v rámci aktualizácie platnej územnoplánovacej dokumentácie.

## 12. NÁVRH PLÔCH NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV A NA ASANÁCIU

K deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako nové rozvojové plochy. V jednotlivých funkčných plochách dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Na plochách navrhovaných autocamping, agroturistiky, šport predpokladáme najmä sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov. Delenie a sceľovanie pozemkov určia podrobnejšie stupne PD. Plochy pre asanácie a chránené časti krajiny sa nevymedzujú.

## 13. NÁVRH VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej ÚPD) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti ÚPD.

Osobitné vymedzenie verejnoprospešných stavieb nestanovujeme.