

EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava
Tel./fax.: 02/207 45 115, Mobil. 0905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZÁLESIE V ZNENÍ NESKORŠÍCH ZMIEN

ZMENA 04/2016

Textová časť

Júl 2018

Územný plán obce Zálesie
Zmena 04/2016
Textová časť

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Zálesie
Obecný úrad, Trojičné nám. 1, 900 28 Zálesie

Osoba poverená obstarávaním ÚPD:
Ing. Miroslav Polonec
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg.č. 301

SPRACOVATEĽ:

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

OBSAH ÚLOHY:

Textová časť

A. Záväzná časť – Zmena 04/2016 ÚPN obce Zálesie v znení neskorších zmien

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
 - 1.1 Úvod
 - 1.2 Širšie vzťahy
 - 1.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia
 - 2.1 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitia jednotlivých plôch
 - 2.2 Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie jednotlivých funkčných plôch
3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania
4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia
5. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby
6. Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie
7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia
8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia
9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt
 - 9.1 Ochrana pamiatok v rozsahu zákona č. 49/2002 Z.z. O ochrane pamiatkového fondu
 - 9.2 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt
 - 9.3 Zásady a regulatívy ochrany využívania prírodných zdrojov
10. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
 - 10.1 Zásady a regulatívy tvorby verejnej zelene
 - 10.2 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny
 - 10.3 Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability
11. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
 - 11.1 V oblasti ochrany kvality vôd
 - 11.2 V oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy
 - 11.3 Vymedzenie zastavaného územia
12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
13. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
14. Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z
15. Zoznam verejnoprospešných stavieb
 - 15.1 Doprava
 - 15.2 Technická infraštruktúra
16. Regulačné listy

B. Smerná časť – Zmena 04/2016 ÚPN obce Zálesie v znení neskorších zmien

C. Grafická časť – Zmena 04/2016 ÚPN obce Zálesie v znení neskorších zmien

(v územnom rozsahu lokality Zmeny 04/2016 ÚPN obce Zálesie v znení neskorších zmien)

Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 ÚPN obce Zálesie

M 1:10 000

Zoznam záväzných výkresov:

-
- 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v znení neskorších zmien
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v znení neskorších zmien
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-
- 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-
- 8. Výkres regulácie
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 8. Výkres regulácie
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 8. Výkres regulácie
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A

8. Výkres regulácie
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 8. Výkres regulácie
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 8. Výkres regulácie
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-

Zoznam smerných výkresov:

3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 3. Ochrana prírody a tvorba krajina a prvkov MÚSES
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 3. Ochrana prírody a tvorba krajina a prvkov MÚSES
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-

- 5. Výkres verejného technického vybavenia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-
- 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZÁLESIE V ZNENÍ NESKORŠÍCH ZMIEN

ZMENA 04/2016

Územný plán obce Zálesie bol spracovaný v zmysle platnej legislatívy a metodiky, a na základe výsledkov verejného prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Zálesí uznesením č. 77/12/08 dňa 02.12.2008.

Obec Zálesie ako orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú dokumentáciu, v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na ktorých základe bola navrhnutá koncepcia územia.

Ak dôjde k zmene predpokladov, orgán územného plánovania prostredníctvom odboru územného rozvoja a koncepcií obstará doplnok, zmenu alebo úpravu územného plánu.

V r. 2011 obec Zálesie obstarala Zmenu 01/2011, ktorá bola schválená dňa 11.12.2012 uznesením obecného zastupiteľstva č. 71/12/12, VZN č. 3/2012.

V r. 2013 obec Zálesie obstarala Zmenu 02/2013, ktorá bola schválená dňa 15.11.2013 uznesením obecného zastupiteľstva č. 71/12/2013, VZN č. 2/2013.

V uplynulom období potrebu zmeny ÚPN obce Zálesie si vyžiadali nasledovné skutočnosti a požiadavky:

- zosúladiť ÚPN obce Zálesie s aktuálnym znením príslušnej ÚPD vyššieho stupňa – ÚPN-R Bratislavského samosprávneho kraja;
- doplniť absentujúce podmienky pre urbanizáciu rozvojových plôch vymedzených lokalít NB14, NB12, NB13, NC2, NB15, NB16, NB17, NC1, RE a stanoviť pre ne povinnosť spracovania následného stupňa ÚPD – územného plánu zóny;
- doplniť regulatívy stanovené pre lokalitu podnikateľskej zóny NO zabezpečujúce vyššiu kvalitu usporiadania územia a ochranu prírodných plôch bývania;
- zmeniť navrhované funkčné využitie regulačného bloku NRA s plošným vymedzením funkcií v zmysle predloženého investičného zámeru na obytné územie pre zástavbu rodinných domov, malopodlažných bytových domov, športovo-rekreačnej vybavenosti, občianskeho vybavenia a zberného dvora;
- doplniť rozsah verejnoprospešných stavieb o cyklistické trasy, pešie chodníky, zastávky, pamätníky a zariadenia na Malom Dunaji, resp. Šúrskom kanáli;
- upraviť regulatívy bytovej výstavby (RD) tak, aby sa zamedzila intenzívna výstavba neúmerne zaťažujúca územie obce.

Tieto zámery je potrebné dať do súladu s aktuálnym znením Územného plánu obce Zálesie.

Na základe uvedených okolností Obecné zastupiteľstvo v Zálesí povolilo spracovanie návrhu Zmeny 04/2016 Územného plánu obce Zálesie zohľadňujúcej uvedené požiadavky uznesením č. 71/12/2016 dňa 13.12.2016.

Orgán územného plánovania obstaral Zmenu 04/2016 Územného plánu obce Zálesie tak, aby bolo možné preveriť vhodnosť riešenia vo vymedzených lokalitách počas verejného prerokovania návrhu Zmeny 04/2016 s príslušnými orgánmi, dotknutými organizáciami, právnickými a fyzickými subjektmi v súlade s platnou legislatívou.

Počas spracovania návrhu Zmeny 04/2016 bolo potrebné zohľadniť nové zistené okolnosti tak, aby spracovávaná ÚPD optimálne zabezpečila verejný záujem a potreby obstarávateľa ÚPD.

Výsledný návrh Zmeny 04/2016 Územného plánu obce Zálesie je spracovaný v rozsahu určenom uznesením č. 17/5/2018 zo dňa 09.05.2018:

1. Lokalita Lesná (NB14, NB12, NB13, NC2, NB15, NB16, NB17, NC1, RE) – doplnenie absentujúcich podmienok prirodzenej urbanizácie územia:
 - podmienka vypracovania ÚPN – Z.
2. Lokalita podnikateľská zóna (NO) – prehodnotenie záväznej časti:
 - využitie pre podnikateľské aktivity, služby, drobnú komunálnu výrobu neškodiacu okoliu;
 - zvýšenie podielu zelene;
 - podmienka vypracovania ÚPN – Z.

Územný plán obce Zálesie
Zmena 04/2016
Textová časť

3. Zmena funkčného využitia regulačného bloku NRA (bývalé družstvo) – územia určeného pre rozvoj agroturizmu a vidieckeho turizmu na:
 - obytné územie so zástavbou rodinnými domami;
 - obytné územie so zástavbou malopodlažnými bytovými domami;
 - územia športovo-rekreačnej vybavenosti a zelene:
 - vo väzbe na jestvujúcu vodnú plochu jazera,
 - na parc.č. 1331/1, 2, 15, 23-27;
 - plochy občianskej vybavenosti;
 - zberný dvor.
4. Doplnenie verejnoprospešných stavieb:
 - cyklistické trasy;
 - pešoe chodníky;
 - zastávky, pamätníky, zariadenia na Malom Dunaji, resp. Šúrskom kanáli (hlavne na pozemkoch SPF).
5. Úprava záväznej časti ÚPN tak, aby pre všetky rozvojové plochy bývania RD platilo, jeden pozemok – jedna bytová jednotka (aby sa zamedzilo možnosti výstavby trojbytových RD – čo neúmerne zahusťuje územie).
6. Upraviť a doplniť stavebné regulatívy vo vymedzených lokalitách (obmedzenie podlažnosti BD a OV, intenzity zástavby a pod.).
7. Regulovať rozsah a typ zástavby v pôvodných záhradách jestvujúcich RD.
8. Upraviť a doplniť náročnejšie regulatívy pre riešenie statickej dopravy v obytných zónach.
9. Polyfunkčný objekt v 1. etape Lokality pri Jazere riešiť ako reštaurácia, penzión, hotel.

Po verejnom prerokovaní Zmeny 04/2017 v zmysle platnej legislatívy a po vyhodnotení stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a fyzických subjektov, vrátane súhlasného záverečného posúdenia Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky v Bratislave podľa §25 Stavebného zákona, predmetnú zmenu schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Zálesí.

A. ZÁVAZNÁ ČASŤ – ZMENA 04/2016

Spôsob úpravy textu:

Pôvodný text nezmenený.

~~Pôvodný text zrušený.~~

Nový text doplnený.

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

1.1 Úvod

Pôvodný text kapitoly 1.1 sa dopĺňa a upravuje v rozsahu a znení:

Navrhnutý systém regulácie využitia riešeného územia **Územného plánu obce Zálesie v znení neskorších zmien a Zmeny 04/2016** stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – bloky, ktoré predstavujú základné územnopriestorové a územnoplánovacie jednotky. Sú vymedzené na základe navrhutej urbanistickej koncepcie **Územného plánu obce Zálesie v znení neskorších zmien a Zmeny 04/2016**.

Návrh regulatívov funkčného využitia riešeného územia **Územného plánu obce Zálesie v znení neskorších zmien a Zmeny 04/2016** je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch (intenzita a spôsob využitia územia)
- zásad a regulatívov umiestnenia občianskeho, dopravného a technického vybavenia územia
- zásad a regulatívov kultúrohistorických hodnôt, ochrany prírody a krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene, starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenia zastavaného územia obce, ochranných pásiem a chránených území
- plôch na verejnoprospešné stavby
- zoznamu VPS
- určenia, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z.

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

- prípustnej prevládajúcej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne.

1.2 Širšie vzťahy

Pôvodný text kapitoly 1.2 ostáva bez zmeny.

1.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

1.3.1 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

Pôvodný text kapitoly 1.3.1 sa v druhom odstavci dopĺňa a upravuje v rozsahu a znení:

Rozvíjať bývanie

za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:

- **na vymedzených plochách funkčného bloku NB22 (býv. PD) v lokalite Pri jazere, určených pre rozvoj bývania formou RD (časť NB22/3,4,5), malopodlažných BD (časť NB22/6,7), príp. prechodné ubytovanie hotelového typu ako súčasť areálu OV (časť NB22/2) a.**

V rozvoji občianskej vybavenosti

za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:

Územný plán obce Zálesie
Zmena 04/2016
Textová časť

- zariadenia občianskej vybavenosti umiestňovať na vymedzené plochy funkčného bloku NB22 (býv. PD) v lokalite Pri jazere, určených pre budovanie rozvoj reštauračných a ubytovacích služieb (časť NB22/2), maloobchodu, služieb, športovej vybavenosti a zariadenia zberného dvora v zmiešanom území (časť NB22/8).

V rozvoji systémov výroby

prvý odsek sa ruší a nahrádza sa novým odsekom v rozsahu a znení:

- ~~rešpektovať lokalizáciu existujúcich areálov poľnohospodárskej výroby~~ zrušiť areál pôvodného PD v súvislosti s využitím tohto územia pre iné funkcie (bývanie a občianska vybavenosť, verejná zeleň a športovo-rekreačná vybavenosť v rámci funkčného bloku NB22.

V rozvoji športu, rekreácie a zariadení voľného času

za posledný odsek sa dopĺňajú dva nové odseky v rozsahu a znení:

- vytvoriť funkčnopriestorové podmienky pre využitie plochy jazera na vymedzených plochách funkčného bloku NB22 (časť NB22/1) na oddychovo-relaxačné účely, s prístupom verejnosti
- vytvoriť podmienky pre rozvoj športovo-rekreačných aktivít na vymedzených plochách funkčného bloku NB22 (časť NB22/9).

V zhodnotení prírodného zázemia

za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:

- zachovať a revitalizovať plochu jazera, jestvujúcej zelene a stromového porastu vo vymedzenom funkčnom bloku NB22 (časť NB22/1).

V rozvoji dopravy

za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:

- zabezpečiť územnotechnické podmienky pre rozširovanie prímestskej autobusovej dopravy na rozvojovom území a zabezpečiť optimalizáciu lokalizácie zastávok v k.ú. obce v zmysle návrhu.

1.3.2 Urbanistická kompozícia a obraz obce

za druhým odsekom sa dopĺňajú dva nové odseky v rozsahu a znení:

- zachovať charakter zástavby pozdĺž cesty III/1240 – prirodzenej historickej kompozičnej osi obce
- zabezpečiť vznik novej kompozičnej osi na rozvojovom záberovom území v SV časti k.ú. Zálesie (funkčné bloky NB13-16, NC1-2) v trase navrhovanej centrálnej komunikácie a vymedziť na jej dobudovanie kvalitnou vysokou zeleňou a uličným mobiliárom dostatočne široký verejný uličný priestor

2. Určenie prípustných obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

2.1 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Pôvodný text kapitoly 2.1 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

2.2 Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie jednotlivých funkčných plôch

2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch

Pôvodný text kapitoly 2.2.1 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

2.2.2 Priestorové usporiadanie

Prvý odstavec sa dopĺňa v rozsahu a znení:

Určenie výšky objektov

- **posledná veta sa mení a dopĺňa** v rozsahu a znení:
„Výška budovy určená v metroch“ a „Definície pojmov“ platia aj pre celé riešené územie platného ÚPN

obce, ~~nakoľko v ÚPN obce neboli navrhované~~ **pokiaľ to následná územnoplánovacia dokumentácia (územný plán zóny) v lokalitách s povinnosťou jeho spracovania na základe kompetentného odborného zdôvodnenia nestanoví inak.**

Druhý odstavec sa dopĺňa v rozsahu a znení:

Určenie výšky upraveného terénu

- **posledná veta sa mení a dopĺňa** v rozsahu a znení:
„Výška upraveného terénu určená v metroch“ platí aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, ~~nakoľko v ÚPN obce neboli navrhované~~ **pokiaľ to následná územnoplánovacia dokumentácia (územný plán zóny) v lokalitách s povinnosťou jeho spracovania na základe kompetentného odborného zdôvodnenia nestanoví inak.**

Štvrtý odstavec sa upravuje a dopĺňa v rozsahu a znení:

Oplotenie stavieb

- pozemok je možné oplotiť plotom maximálnej výšky 2000 mm
- oplotenie rožných pozemkov nesmie presahovať do rozhľadového poľa komunikácií
- min. 50% oplotenia pozemkov zo strany od uličného priestoru musí byť priehľadné
- **oplotenie stavieb a pozemkov v kontakte s NRBk Malý Dunaj a Šurský kanál musí byť výhradne priehľadné s možnosťou doplnenia popínavou a krovinnou zeleňou.**

„Min. percento priehľadného oplotenia zo strany uličného priestoru! Platí pre celé riešené územie platného ÚPN obce, ~~nakoľko v ÚPN obce neboli navrhované~~ **pokiaľ to následná územnoplánovacia dokumentácia (územný plán zóny) v lokalitách s povinnosťou jeho spracovania na základe kompetentného odborného zdôvodnenia nestanoví inak.**

3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

Štvrtý odstavec sa dopĺňa v rozsahu a znení:

Návrh vychádza z regulatívov intenzity využitia územia pre málopodlažnú bytovú výstavbu rodinných domov:

- izolované rodinné domy – ~~priemerné~~ **minimálne** výmery pozemkov 600 – 700 m²/izolovaný RD, podľa polohy
- **rodinné dvojdomy – priemerné výmery pozemkov 500 – 600 m²/jednotlivý RD, resp 1000 – 1200 m²/dvojdom – podľa polohy**
- **radová zástavba – priemerné výmery pozemkov v danom stavebnom bloku 250 350 m², pričom radovú zástavbu tvoria stavebne spojené min. 3 RD – bez účelového spojenia objektov garážami, hospodárskymi objektami a objektami občianskeho vybavenia**
~~„Priemerná výmera pozemkov radovej zástavby“ sa mení aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, nakoľko v ÚPN obce navrhovaná výmera 350 m² nebola vhodne zvolená~~
- izolované rodinné domy – v regulačnej zóne NB2 min. výmera pozemkov 1000 m²
- **izolované rodinné domy – v regulačnej zóne NB15 a NB16 min. výmera pozemkov 1400 m² (min. do vzdialenosti 50 m od uličného priestoru Lesná ul.)**
- **rodinné domy v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj a Šurský kanál – výhradne ako izolované, s veľkosťou pozemku min. 1400 m².**
- **pri účelovom členení pozemku jestvujúceho RD na výstavbu ďalšieho RD alebo objektu s inou funkciou je potrebné dodržať pre pôvodný RD i novú výstavbu RD na novovzniknutých parcelách pôvodne stanovené regulatívy minimálnej rozlohy pozemku a koeficientu zastavanosti**
- **na jestvujúcich pozemkoch RD s historicky určenou výmerou menšou ako určuje príslušný regulatív pre danú stavbu, nie je možné pri rekonštrukcii jestvujúceho objektu, príp. jeho nahradení novou stavbou zväčšiť celkovú pôvodnú zastavanú plochu pozemku, pričom podlažnosť, výška, tvar a sklon zastrešenia, orientácia hrebeňa strechy, musia rešpektovať historické danosti lokality a objekty na susedných pozemkoch**
- **prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou strechou alebo nízkošpádovou strechou (do 10°) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)**

- vytváranie parciel v záhradách vyčlenených obytných zón s povinnosťou spracovať ÚPN-Z a ÚŠ v zmysle kapitoly 10 je prípustný iba v rozsahu, ktorý stanoví táto ÚPD a ÚPP
- na každej vytvorenej parcele je možné umiestniť jeden RD, pričom v jednotlivých RD je možné umiestniť 1 b.j.
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j., prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku.

piaty odstavec sa dopĺňa v rozsahu a znení:

V rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením vestaviteľných zariadení občianskej vybavenosti dennej potreby.

Výstavbu na ploche parciel funkčných blokov B6, NB5, A1 v dotyku s funkčným blokom NC3 (definovanej ako zmiešané územie) je možnú realizovať max. v 2 NP.

za piaty odstavec sa dopĺňa nový odstavec v rozsahu a znení:

Výstavbu RD a BD na nových rozvojových plochách je možné započat' až po vybudovaní základného dopravného a technického vybavenia územia a po realizácii vymedzenia nových stavebných parciel. Podkladom na to je pre obytné územie určené v kapitole 14 územný plán zóny resp. urbanistická štúdia.

4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia

za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:

- **zariadenia občianskej vybavenosti situovať prednostne do priestoru funkčného bloku NB22 (časť NB22/2, NB22/8).**

5. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby

Pôvodný text kapitoly 5 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

6. Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie

v druhom odstavci sa posledný odsek ruší v rozsahu a znení:

- ~~podporovať rozvoj vidieckej turistiky a agroturistiky v bývalom areáli PD.~~

7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

v druhom odstavci sa posledný odsek mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

- statickú dopravu v navrhovaných **i jestvujúcich** obytných zónach riešiť v rámci pozemkov rodinných domov **a bytových domov, v rozsahu min. 3 parkovacie miesta/RD a 2 parkovacie miesta/b.j. v BD.**

8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

v druhom odstavci sa za posledný odsek dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:

Lokalita NB 22

- **vybudovať novú samostatnú transformačnú stanicu TS 0074-001 s transformátorom 630 kVA.**

9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

9.1 Ochrana pamiatok v rozsahu zákona č. 49/2002 Z.z. O ochrane pamiatkového fondu

Pôvodný text kapitoly 9.1 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

9.2 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Pôvodný text kapitoly 9.2 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

9.3 Zásady a regulatívy ochrany využívania prírodných zdrojov

Pôvodný text kapitoly 9.3 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

10. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

10.1 Zásady a regulatívy tvorby verejnej zelene

Pôvodný text kapitoly 10.1 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

10.2 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

V prvom odstavci pred prvý odsek sa dopĺňa nový odsek v znení a rozsahu:

V ochrane prírody a tvorby krajiny

- **pri ďalšom územnom rozvoji v k.ú. obce zohľadniť zámer zaradenia navrhovaného územia európskeho významu SKUEV0822 Malý Dunaj do národného zoznamu území európskeho významu, rešpektovať jeho priestorové vymedzenie a stanovený režim a rozsah ochrany v súlade so Zák.č. 543/2002 Z.z. O ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,**

10.3 Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Pôvodný text kapitoly 10.3 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

11. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

11.1 V oblasti ochrany kvality vôd

Pôvodný text kapitoly 11.1 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

11.2 V oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy

Pôvodný text kapitoly 11.2 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

11.2.1 V oblasti odpadového hospodárstva

Druhý odsek sa dopĺňa a mení v rozsahu a znení:

- zabezpečiť separovaný zber potenciálne využiteľných zložiek so zvyšovaním podielu kompostovaných biologických odpadov, s rozšírením separovaného zberu problémových látok z komunálneho odpadu s cieľom jeho kvalitatívnej zmeny **a vybudovať zberný dvor na vymedzených plochách funkčného bloku NB22 (časť NB22/8)**

11.2.2 V oblasti zlepšenia životného prostredia

Pôvodný text kapitoly 11.2.2 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

11.3 Vymedzenie zastavaného územia

Pôvodný text kapitoly 11.3 v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Pôvodný text v zmysle Zmeny 01/2011 sa ruší v rozsahu:

~~Pásma hygienickej ochrany poľnohospodárskych areálov~~

~~V blízkosti riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ (v dotyku s jeho severovýchodným okrajom) sa nachádza hospodársky dvor, ktorého časť využíva jazdecká škola. V súčasnosti sa v hospodárskom dvore nenachádza živočíšna výroba a ochranné pásmo areálu nie je vymedzené. So živočíšnou výrobou sa v rámci areáli neuvažuje ani výhľadovo.~~

Pôvodný text sa dopĺňa a mení pridaním nového odstavca v rozsahu a znení:

Ochranné pásmo lesa, lesných porastov a vysokej krajinnej zelene v priestore NRBk Malý Dunaj a Šurský kanál (v zmysle Zák. č.326/2005 Z.z.)

- **ochranné pásmo v šírke 50 m od ich okraja.**

13. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Pôvodný text sa dopĺňa a mení v rozsahu a znení:

Dopravná infraštruktúra – plochy pre:

- komunikácie v rámci **jestvujúcich funkčných blokov i** novonavrhovaných rozvojových lokalít
- **vymedzené cyklotrasy a ich vybavenie a doplnkové zariadenia**
- **vymedzené cyklotrasy a cyklochodníky a ich vybavenie a doplnkové zariadenia v priestore Malého Dunaja a Šurského kanála**
- **pešie trasy, chodníky a plochy verejných priestranstiev vrátane ich vybavenia a doplnkových zariadení**
- **oddychovo-rekreačné trasy a ich vybavenie a doplnkové zariadenia (v priestore Malého Dunaja a Šurského kanála)**
- **zariadenia a vybavenosť rekreačnej vodnej cesty v priestore Malého Dunaja a Šurského kanála**
- **prievoz v určenom priestore Malého Dunaja**
- **zariadenia a zastávky prímestskej autobusovej dopravy**

v zmysle stanovenej koncepcie.

Technická infraštruktúra – **plochy pre trasy a zariadenia:**

- **prívodné vodovodné a kanalizačné potrubia**
- **vodovodné a kanalizačné potrubia pre **jestvujúce a** navrhované lokality**
- **plynovodné potrubia pre **jestvujúce a** navrhované lokality**
- **VN vedenia vrátane trafostaníc**
- **verejné NN el. vedenia**
- **telekomunikácie**

v zmysle stanovenej koncepcie.

Sociálna a nekomerčná vybavenosť – plochy pre:

- **zariadenia služieb pre dôchodcov a sociálne odkázaných občanov v rámci bytovej výstavby**
- **domovy s opatrovateľskou službou, denných stacionárov pre geriatrických občanov a denný pobyt postihutých detí a mládeže**
- **dobudovanie vybavenosti cintorína vo vymedzenom areáli.**

Životné prostredie – plochy pre:

- **komplexný systém a zariadenia zberu a likvidácie separovaného odpadu**
- **zariadenie zberného dvora.**

14. Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z

Pôvodný text sa ruší a nahrádza sa novým textom v znení a rozsahu:

Územný plán zóny je potrebné obstarat' a schváliť pre rozvojové lokality:

- **obytnej zóny vymedzenej regulačnou zónou NB13-NB14**
- **zmiešanej obytnej zóny a občianskeho vybavenia vymedzenej regulačnou zónou NC1 – NC2**
- **obytnej zóny vymedzenej regulačnou zónou NB15 – NB16**
- **obytnej zóny s doplnkovou občianskou a športovou vybavenosťou vymedzenej regulačnou zónou NB17**
- **obytnej zóny vymedzenej regulačnou zónou NB18**
- **komerčno-výrobnej podnikateľskej zóny vymedzenej regulačnou zónou NO**

pričom súčasťou ich riešeného územia musia byť všetky plochy potrebné pre ich napojenie na jestvujúcu cestnú sieť a jestvujúce siete technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu.

Urbanistickú štúdiu v zmysle §4 ods.2 a 3 Stavebného zákona je potrebné obstarat' pre rozvojové lokality:

- **obytnej zóny vymedzenej regulačnou zónou NB1**
- **obytnej zóny vymedzenej regulačnou zónou NB2**
- **obytnej zóny vymedzenej regulačnou zónou NB3**
- **obytnej zóny vymedzenej regulačnou zónou NB5**
- **obytnej zóny vymedzenej regulačnou zónou NB9**

- obytné zóny vymedzenej regulačnou zónou NB12
- obytné zóny vymedzenej regulačnou zónou NB19
- obytné zóny s občianskou vybavenosťou vymedzenej regulačnou zónou 22 – časť NB22/1-8
- športovo-rekreačnej zóny vymedzenej regulačnou zónou 22 – časť NB22/9
- športovo-rekreačnou zónou vymedzenou regulačnou zónou NR.

15. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Pôvodný text sa mení a dopĺňa v znení a rozsahu:

Podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku §108 odseku (2) písmena f) a l) sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nasledovné stavby:

15.1 Doprava

- Navrhované komunikácie **a rekonštrukcia existujúcich komunikácií v rámci existujúcich funkčných blokov i novonavrhovaných rozvojových lokalít;**
- ~~Rekonštrukcia ulíc Terchovská, Starobystrická, Poľná~~
- **Vymedzené cyklotrasy a ich vybavenie a doplnkové zariadenia;**
- **Vymedzené cyklotrasy a cyklochodníky a ich vybavenie a doplnkové zariadenia v priestore Malého Dunaja a Šurského kanála;**
- **Pešie trasy, chodníky a plochy verejných priestranstiev vrátane ich vybavenia a doplnkových zariadení;**
- **Oddychovo-rekreačné trasy a ich vybavenie a doplnkové zariadenia (v priestore Malého Dunaja a Šurského kanála);**
- **Zariadenia a vybavenosť rekreačnej vodnej cesty v priestore Malého Dunaja a Šurského kanála;**
- **Prievoz v určenom priestore Malého Dunaja;**
- **Zastávky a zariadenia prímestskej autobusovej dopravy.**

15.2 Technická infraštruktúra

- Telekomunikácie v navrhovaných lokalitách **a ich rekonštrukcia a dobudovanie v k.ú. Zálesie;**
- STL plynovod v navrhovaných lokalitách **a jeho rekonštrukcia a dobudovanie v k.ú. Zálesie;**
- Kanalizácia v navrhovaných lokalitách **a jej rekonštrukcia a dobudovanie v k.ú. Zálesie;**
- Vodovod v navrhovaných lokalitách **a jeho dobudovanie a rekonštrukcia v k.ú. Zálesie;**
- VN 22 kV káblové vedenie – návrh;
- Trafostanice – návrh;

Nadradené verejnoprospešné stavby

- ~~Diaľkový vodovod DN 1000~~
- Odkanalizovanie Seneckého regiónu.

15.3 Životné prostredie

- **Prvky, stavby a zariadenia komplexného systému zberu separovaného odpadu;**
- **Zariadenie zberného dvora.**

16. Regulačné listy

16.1 Vymedzenie regulačných blokov

...

Urbanizované územia – STAV

Pôvodný text regulačného listu bloku A1 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU A1

I. Identifikačné číslo bloku – A1

II. Funkčné využitie: Vidiecke jadrové územie.

III. 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. Tieto funkcie 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.

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca 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.),
- 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.), situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská),
- základná vybavenosť vzdelávania a kultúry situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch.

Doplnková funkcia:

- 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 drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch,
- 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 pod.).

Neprípustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia okrem skladov súvisiacich s prípustnou a doplnkovou funkciou a obchodných zariadení skladového charakteru, ktoré negatívne neovplyvňujú bývanie, resp. neznižujú kvalitu obytného prostredia,
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

maximálny index zastavanej plochy – 0,45
 minimálny index zelene – 0,30
 podlažnosť – 2+podkrovia.

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

- sústredená zástavba izolovaných objektov.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

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

VIII. Regulácia zelene v území:

- uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:

- výkres verejnoprospešných stavieb.

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- neprípustná reparcelácia pozemkov (scelovanie pozemkov je prípustné),
- umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard existujúcich prostredí,
- súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých regulačných blokoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.), pri umiestňovaní reklamných a propagačných zariadení zabezpečovať prostredníctvom obce – zabezpečiť individuálne posúdenie každého investičného zámeru v tomto území
- obmedzovať, resp. usmerňovať stánkový predaj a vylúčiť zariadenia občianskej vybavenosti s činnosťami v rozpore s kultúrne-historickými tradíciami obce.

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:

-

Pôvodný text regulačného listu bloku A2 – A3 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU A2 – A3

I. Identifikačné číslo bloku – A2 – A3

II. Funkčné využitie: Vidiecke jadrové územie.

III. 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. Tieto funkcie 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.

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- bývanie v bytových domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (užitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (užitkové a okrasné záhrady, 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.), situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.),
- základná vybavenosť vzdelávania a kultúry situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- administratívno-správna vybavenosť,
- parkovo upravená zeleň.

Doplňková funkcia:

- 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 drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch,
- 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 pod.).

Neprípustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne obplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,

- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia okrem skladov súvisiacich s prípustnou a doplnkovou funkciou a obchodných zariadení skladového charakteru, ktoré negatívne neovplyvňujú bývanie, resp. neznižujú kvalitu obytného prostredia,
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

maximálny index zastavanej plochy – 0,45

minimálny index zelene – 0,30

podlažnosť – 2 vrátane podkrovia pre RD, 2+podkrovie pre BD a OV.

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

- sústredená zástavba izolovaných objektov.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

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

VIII. Regulácia zelene v území:

- uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:

- výkres verejnoprospešných stavieb.

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- neprípustná reparcelácia pozemkov (sceľovanie pozemkov je prípustné),
- umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard existujúcich prostredí,
- súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých regulačných blokoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.), pri umiestňovaní reklamných a propagačných zariadení zabezpečovať prostredníctvom obce – zabezpečiť individuálne posúdenie každého investičného zámeru v tomto území
- obmedzovať, resp. usmerňovať stánkový predaj a vylúčiť zariadenia občianskej vybavenosti s činnosťami v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce.

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:

-

Pôvodný text regulačného listu bloku B1 – B2 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU B1 – B2

I. Identifikačné číslo bloku – B1 – B2

II. Funkčné využitie: Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

III. Základná charakteristika:

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

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca 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.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia 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.

Doplnková funkcia:

- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé 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 drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch,
- 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 pod.).

Nepripustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

- V. Regulácia intenzity využitia pozemku:
maximálny index zastavanej plochy – 0,25
minimálny index zelene – 0,65
podlažnosť – 2 vrátane podkrovia.
- VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:
- sústredená zástavba izolovaných objektov.
- VII. Regulácia intervenčných zásahov:
- realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby v rámci prelúk.
- VIII. Regulácia zelene v území:
- uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.
- IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:
- výkres verejnoprospešných stavieb.
- X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia
- neprípustná reparcelácia pozemkov (sceľovanie pozemkov je prípustné),
- rešpektovať ochranné pásmo toku Malý Dunaj v šírke 10 m od brehovej čiary,
- rešpektovať oparenia vyplývajúce z navrhovaného SKUVEV0541 Malý Dunaj.
- XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:
-

Pôvodný text regulačného listu bloku B3 – B9 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU B3 – B9

I. Identifikačné číslo bloku – B3 – B9

II. Funkčné využitie: Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

III. Základná charakteristika:

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

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca 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.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia 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.

Doplnková funkcia:

- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé 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 drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch,
- 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 pod.).

Nepripustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

- V. Regulácia intenzity využitia pozemku:
maximálny index zastavanej plochy – 0,30
minimálny index zelene – 0,60
podlažnosť – 2 vrátane podkrovia.
- VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:
- sústredená zástavba izolovaných objektov.
- VII. Regulácia intervenčných zásahov:
- realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby v rámci prelúk.
- VIII. Regulácia zelene v území:
- uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.
- IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:
- výkres verejnoprospešných stavieb.
- X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia
- neprípustná reparcelácia pozemkov (sceľovanie pozemkov je prípustné).
- XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:
-

Urbanizované územia – NÁVRH

Pôvodný text v treťom riadku sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

NO Územie ~~výroby, skladovania a distribúcie~~ **areálov a zariadení komerčno-podnikateľskej zóny**

Pôvodný text regulačného listu bloku NB1 – NB2 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU NB1 – NB2

I. Identifikačné číslo bloku – NB1 – NB2

II. Funkčné využitie: Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

III. Základná charakteristika:

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

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca 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.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie.

Doplnková funkcia:

- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie,
- 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-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).

Nepripustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- **skladovanie a distribúcia,**
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

- V. Regulácia intenzity využitia pozemku:
 maximálny index zastavanej plochy – 0,25
 minimálny index zelene – 0,55
 podlažnosť – 2 vrátane podkrovia.
 minimálna výmera pozemku RD 600 m², pre NB2 1000 m².
- VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:
 - zástavba izolovaných objektov rodinných domov v zeleni.
- VII. Regulácia intervenčných zásahov:
 - nová výstavba na nových plochách.
- VIII. Regulácia zelene v území:
 - uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.
- IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:
 - výkres verejnoprospešných stavieb.
- X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia
 - neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat,
 - rešpektovať ochranné pásmo toku Malý Dunaj v šírke 10 m od brehovej čiary, rešpektovať opatrenia vyplývajúce z navrhovaného SKUVEV0541 Malý Dunaj,
 - ~~urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice – Bernolákovo DN 500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a priepustnosti križovatky I/61 – III/061004 (realizácia mimoúrovňovej križovatky s cestou III/0614).~~
- XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:
 - Urbanistická štúdia.

Pôvodný text regulačného listu bloku NB3 – NB12 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU NB3 – NB12

I. Identifikačné číslo bloku – NB3 – NB12

II. Funkčné využitie: Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

III. Základná charakteristika:

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

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca 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.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie.

Doplnková funkcia:

- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.),
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).

Nepripustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- **skladovanie a distribúcia,**
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

maximálny index zastavanej plochy – 0,30

minimálny index zelene – 0,60

podlažnosť – 2 vrátane podkrovia.

minimálna výmera pozemku RD 600 m², radová zástavba ~~250~~ 350 m² v NB7.

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

- zástavba izolovaných objektov rodinných domov v zeleni.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

- nová výstavba na nových plochách.

VIII. Regulácia zelene v území:

- uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:

- výkres verejnoprospešných stavieb.

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- ~~urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice — Bernolákovo DN 500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a priepustnosti križovatky I/61 — III/061004 (realizácia mimoúrovňovej križovatky s cestou III/0614);~~
- neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat.

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:

- Urbanistická štúdia – **NB3, NB5, NB8, NB9, NB12.**

Pôvodný text regulačného listu bloku NB13 – NB16, NB18 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU NB13, NB14, NB15, NB16, NB18

I. Identifikačné číslo bloku – NB13 – NB16, NB18

II. Funkčné využitie: Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

III. Základná charakteristika:

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

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca 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.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie.

Doplnková funkcia:

- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.),
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).

Nepripustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne obplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- **skladovanie a distribúcia,**
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

maximálny index zastavanej plochy – 0,30 (izolované RD), 0,35 (rodinné dvojdomy), 0,40 (radová zástavba RD), 0,20 (výhradne izolované stojace RD v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj) v NB15 a NB16

minimálny index zelene – 0,55 (izolované RD), 0,50 (rodinné dvojdomy), 0,40 (radová zástavba RD), 0,65 (v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj) v NB15 a NB16

podlažnosť – 2 vrátane podkrovia.

minimálna výmera pozemku 600 m² (izolované RD), 500 m² (rodinné dvojdomy), 350 m² (radová zástavba RD), 1400 m² do vzdialenosti 50 m od uličného priestoru Lesná ul. v NB15 a NB16, 1400 m² (v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj) v NB15 a NB16 – v štruktúre a rozsahu určenom v následnom stupni ÚPD.

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

- zástavba izolovaných objektov, **prip. dvojdomov a radových** rodinných domov v zeleni.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

- nová výstavba na nových plochách.

VIII. Regulácia zelene v území:

- uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:

- výkres verejnoprospešných stavieb.

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat, **s možným akceptovaním poľnohospodárskej činnosti v rámci jestvujúcich plôch RD v regulačnom bloku NB16 v návrhovej etape v jestvujúcom rozsahu,**
- rešpektovať ochranné pásmo toku Malý Dunaj v šírke 10 m od brehovej čiary – pre bloky NB13, NB15, **NB16,**
- rešpektovať navrhované územie SKUEV00541 Malý Dunaj (okrem NB18),
- ~~urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice – Bernolákevo DN 500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a priepustnosti križovatky I/61 – III/061004 (realizácia mimoúrovňovej križovatky s cestou III/0614).~~

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:

- ~~Urbanistická štúdia~~ **Územný plán zóny.**

Pôvodný text regulačného listu bloku NB17 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU NB17

I. Identifikačné číslo bloku – NB17

II. Funkčné využitie: Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

III. Základná charakteristika:

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

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca 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.),
- bývanie v bytových domoch do 3NP (2NP+podkrovie) v rozsahu 10% z celkovej zastavanej plochy bloku,
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie.

Doplnková funkcia:

- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.),
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).

Nepripustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- **skladovanie a distribúcia**
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

maximálny index zastavanej plochy – 0,25 (izolované RD), 0,30 (rodinné dvojdomy), 0,35 (radová zástavba RD), 0,20 (výhradne izolované RD v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj)

minimálny index zelene – 0,65 (izolované RD), 0,60 (rodinné dvojdomy), 0,50 (radová zástavba RD),

0,75 (RD v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj)

podlažnosť – 2 vrátane podkrovia pre RD, pre BD 2+podkrovie.

minimálna výmera pozemku – RD 700 m², **dvojdomy 550 m²**, radová zástavba 350 m², **1400 m² (RD v konaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj) – v štruktúre a rozsahu určenom v následnom stupni ÚPD.**

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

- zástavba izolovaných objektov, **príp. dvojdomov** v zeleni, radová zástavba.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

- nová výstavba na nových plochách.

VIII. Regulácia zelene v území:

- uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín,
- parkovo upravené plochy s pravidelnou údržbou.

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:

- výkres verejnoprospešných stavieb.

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat,
 - rešpektovať ochranné pásmo toku Malý Dunaj v šírke 10 m od brehovej čiary,
 - rešpektovať opatrenia vyplývajúce z navrhovaného SKUEV00541 Malý Dunaj,
- ~~urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice Bernolákovo DN 500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a priepustnosti križovatky I/61 – III/061004 (realizácia mimoúrovňovej križovatky s cestou III/0614.~~

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:

- ~~Urbanistická štúdia~~ **Územný plán zóny.**

Pôvodný text regulačného listu bloku NB19 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU NB19

I. Identifikačné číslo bloku – NB19

II. Funkčné využitie: Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

III. Základná charakteristika:

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

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca 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.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie.

Doplnková funkcia:

- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.),
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).

Nepripustná funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- 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,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- **skladovanie a distribúcia,**
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

maximálny index zastavanej plochy – 0,30

minimálny index zelene – 0,55

podlažnosť – 2 vrátane podkrovia

minimálna výmera pozemku – 600 m² (pre zástavbu izolovaných objektov RD), 250 m² (pre radovú zástavbu RD), pre ostatné objekty nie je určená.

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

- zástavba izolovaných ~~objektov RD, bezpozemková zástavba radová a izolovaných objektov (v okolí jazera), radová zástavba (max. 10% výmery regulačného bloku).~~

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

- nová výstavba na nových plochách.

VIII. Regulácia zelene v území:

- uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:

- výkres verejnoprospešných stavieb.

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat.

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:

- Urbanistická štúdia.

Pôvodný text regulačného listu bloku NC1 – NC2 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU NC1 – NC2

I. Identifikačné číslo bloku – NC1 – NC2

II. Funkčné využitie: Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

III. Základná charakteristika:

Slúžia prevažne pre bývanie v bytových domoch v kombinácii s občianskou vybavenosťou a nevyhnutnou dopravnou a technickou vybavenosťou.

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- bývanie v bytových domoch ~~do ZNP~~ s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), v rozsahu 40% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku,
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie,
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod.),
- prevádzky výrobnno-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- prevádzky výrobnno-obslužných podnikateľských aktivít (drobné výrobné prevádzkárne a dielne a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situované v obytných domoch a samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská),
- základná vybavenosť vzdelávania a kultúry situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch.

Doplňková 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.), v rozsahu 15% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku,
- parkovo upravené plochy zelene,
- plochy vyhradenej rekreačno-zotavovacej vybavenosti (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, ľadová plocha a pod.),
- plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- 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 parkovaco-odstavovacie objekty a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.

Nepripustná funkcia:

- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hľadavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili**

využitie susedných parciel pre určené účely.

- V. Regulácia intenzity využitia pozemku:
 maximálny index zastavanej plochy **BD** – 0,35
 minimálny index zelene **BD** – 0,35
 podlažnosť – ~~4 vrátane podkrovia – pre objekty bytových domov s využitím celého parteru pre občiansku vybavenosť~~, 3 vrátane podkrovia – pre ~~ostatné~~ objekty **BD**
 minimálna výmera pozemku pre **izolované** RD 600 m², **rodinné dvojdomy 500 m²**, radová zástavba **RD 350 m², 1400 m² (RD v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj) v NC2 – v štruktúre a rozsahu určenom v následnom stupni ÚPD**
 maximálny index zastavanej plochy RD – 0,30 (**izolované RD**), 0,35 (rodinné dvojdomy), 0,40 (radová zástavba RD), 0,20 (výhradne izolované RD v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj) v NC2
 minimálny index zelene RD – 0,55 (**izolované RD**), 0,50 (rodinné dvojdomy), 0,40 (radová zástavba RD), 0,65 (RD v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj) v NC2
 podlažnosť – 3 vrátane podkrovia (**BD**), 2 vrátane podkrovia (RD), 3 vrátane podkrovia (OV – samostatné objekty).
- VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:
 - zástavba izolovaných ~~objektov~~ **RD**, **príp. radovej zástavby RD**.
- VII. Regulácia intervenčných zásahov:
 - nová výstavba na nových plochách.
- VIII. Regulácia zelene v území:
 - uplatňovať geograficky pôvodné druhy a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.
- IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:
 - výkres verejnoprospešných stavieb.
- X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia
 - neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat,
 - rešpektovať koridor vrátane ochranného pásma pre vodovodné potrubie DN 1000,
 - rešpektovať navrhované územie SKUEV00541 Malý Dunaj,
 - ~~urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice – Bernolákevo DN 500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a priepustnosti križovatky I/61 – III/061004 (realizácia mimoúrovňovej križovatky s cestou III/0614),~~
 - zariadenia občianskej vybavenosti riešiť ako súčasť objektov BD resp. ako samostatné objekty v zastúpení min. 2 m² podlažnej plochy na 1 b.j.
- XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:
 - ~~Urbanistická štúdia~~ **Územný plán zóny**.

Pôvodný text regulačného listu bloku NC3 sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU NC3

I. Identifikačné číslo bloku – NC3

II. Funkčné využitie: Zmiešané územie **jestvujúceho bývania a občianskej vybavenosti**

III. Základná charakteristika:

Slúžia prevažne pre bývanie v bytových domoch v kombinácii s občianskou vybavenosťou a nevyhnutnou dopravnou a technickou vybavenosťou.

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- bývanie v bytových domoch ~~do ZNP~~ s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), v rozsahu 40% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku,
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiace bývanie,
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod.),
- prevádzky výrobnno-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokalacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situované v obytných domoch a samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská),
- základná vybavenosť vzdelávania a kultúry situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- cirkevné zariadenia,
- parkovo upravené plochy zelene.

Doplnková funkcia:

~~(úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), s~~
umožnením prípadného podmieneného rozšírenia formou prístavby, dostavby jestvujúcich objektov (nie výstavbou novonavrhovaných objektov),

- plochy vyhradenej rekreačno-zotavovacej vybavenosti (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, ľadová plocha a pod.),
- plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné parkovaco-odstavovacie objekty a pod.),
- prízjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.

Neprípustná funkcia:

- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili**

využitie susedných parciel pre určené účely.

- V. Regulácia intenzity využitia pozemku:
 maximálny index zastavanej plochy – 0,45
 minimálny index zelene – 0,30
 podlažnosť – 3+podlažie ustúpené.
- VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:
 - izolovaná zástavba objektov.
- VII. Regulácia intervenčných zásahov:
 - nová výstavba na nových plochách.
- VIII. Regulácia zelene v území:
 - uplatňovať geograficky pôvodné druhy a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.
- IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:
 - výkres verejnoprospešných stavieb.
- X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia
 - zariadenia občianskej vybavenosti riešiť ako súčasť objektov BD resp. ako samostatné objekty v zastúpení min. 6 m² podlažnej plochy na 1 b.j.,
 - neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat.
- XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:
 - Urbanistická štúdia.

Pôvodný text regulačného listu bloku NO sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

REGULAČNÝ LIST BLOKU NO

I. Identifikačné číslo bloku – NO

II. Funkčné využitie: Územie ~~výroby, skladovania a distribúcie~~ **areálov a zariadení komerčno-podnikateľskej zóny**

III. Základná charakteristika:

Predstavujú územia pre rozvoj ~~výroby miestneho (resp. regionálneho) významu~~ **zariadení a areálov podnikateľských aktivít, komercie a služieb mestotvorného charakteru v terciárnom a sekundárnom sektore, nenarušujúce príľahlé obytné územie a priestory** ~~a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na obytné prostredie a územie s oddychovo-relaxačným potenciálom.~~

IV. Funkčná regulácia:

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- **areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru;**
~~výrobné-produkčné zariadenia areálového charakteru;~~
- ~~skladovanie a distribúcia;~~
- prevádzky výrobných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- vybavenosť verejného stravovania,
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiacie bývanie.

Doplnková funkcia:

- **výrobné-produkčné zariadenia areálového charakteru ako doplnková funkcia k primárnej funkcii komercie a služieb**
- **skladovanie a distribúcia ako doplnková funkcia k primárnej funkcii komercie, služieb a nezávadnej výroby,**
- prevádzky údržby obecných infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch
- plochy ochranné a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špeciálnej 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),
- **zariadenia služieb a vybavenosti pre motoristov (ČS PNM, predaj, servis).**

Neprípustná funkcia:

- bývanie,
- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,**
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná vybavenosť,
- poľnohospodárske výroba,
- **všetky druhy činností ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hľadavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.**

- V. Regulácia intenzity využitia pozemku:
 maximálny index zastavanej plochy – ~~0,65~~ **0,45**
 minimálny index zelene – 0,25
 podlažnosť – 2 vrátane podkrovia.
- VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:
 - izolovaná zástavba objektov.
- VII. Regulácia intervenčných zásahov:
 - realizácia urbanistickej štruktúry formou novej urbanistickej štruktúry.
- VIII. Regulácia zelene v území:
 - uplatňovať geograficky pôvodné druhy vzrastlej zelene, ktorá bude plniť najmä hygienickú a izolačnú funkciu.
- IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:
 - výkres verejnoprospešných stavieb.
- X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia
 - ~~urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice – Bernolákovo DN 500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a priepustnosti križovatky I/61 – III/0610044 (realizácia mimoúrovňovej križovatky s cestou III/0614);~~
 - prípustná reparcelácia pozemkov resp. sceľovanie pozemkov
 - rešpektovať opatrenia vyplývajúce z navrhovaného SKUVEV0541 Malý Dunaj
- XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:
 - ~~ÚPN~~ **Územný plán zóny.**

Pôvodný text sa dopĺňa o nový regulačný list bloku NB22 (Obytná zóna Pri jazere) v znení a rozsahu:

OBYTNÁ ZÓNA PRI JAZERE (NB22)

Územie je vymedzené ako nový regulačný blok NB22, ktorý vznikol odčlenením časti regulačných blokov NB19 (definovaného ako plochy bývania v RD) a nahradením pôvodného regulačného bloku NRA (definovaného ako areál PD, resp. plochy agroturistiky).

Regulačný blok NB22 je vnútorne funkčne a priestorovo členený na jednotlivé časti s vlastnými definovanými limitmi a regulatívami ich funkčného využitia.

REGULAČNÝ LIST BLOKU NB22

I. Identifikačné číslo bloku – NB22 (blok v rozsahu územia Obytnej zóny „Pri jazere“) s nasledujúcim podrobnejším členením.

II. Funkčné využitie: Obytné územie s doplnkovou občianskou vybavenosťou a oddychovorekreačnými plochami rozčlenenými vo vymedzených častiach.

IV. Základná charakteristika:

Obytná zóna s so zástavbou samostatne stojacich rodinných domov a malopodlažných bytových domov vo vymedzených blokoch zástavby v stanovenom rozsahu. Súčasťou bloku sú aj zariadenia a areály občianskeho vybavenia a športu a športovo-rekreačná vybavenosť vo vymedzenom území so stanovenými regulatívami zástavby a limitmi využitia územia. Súčasťou bloku je vodná plocha jazera a plochy parkovej zelene s oddychovorelaxačnou funkciou. Súčasťou verejných uličných priestorov a obslužných komunikácií je aj kvalitná uličná zeleň a sprievodná zeleň komunikácií.

Celková plocha bloku NB22 – 7,7 ha vrátane plôch verejných uličných priestorov a oddychovorelaxačných plôch tvoriacich súčasť bloku.

IV. Funkčná regulácia stanovená pre jednotlivé vymedzené časti územia bloku NB22:

Regulačný blok NB22 časť 1 – označený ako NB22/1

Vodné plochy a verejná parková zeleň.

Územie slúži pre reanimáciu jestvujúcej vodnej plochy a budovanie uceleného útvaru plošnej sadovnícky upravenej zelene s ekostabilizačnou, mikroklimatickou, oddychovo-rekreačnou a estetickou funkciou.

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- verejná parkovo upravená štrukturovaná zeleň;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie;
- príslušné pešie komunikácie.

Doplnková funkcia:

- detské ihrisko v limitovanom rozsahu;
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.

Neprípustná funkcia:

- ostatná výstavba objektov;
- výstavba parkovísk a dopravných zariadení.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

maximálny index zastavanej plochy – 0,05 (bez započítania vodnej plochy);

minimálny index zelene – 0,95 (bez započítania vodnej plochy).

Chrániť a revitalizovať jestvujúcu vysokú zeleň na vymedzených plochách.

Vodnú plochu jazera zachovať v plnom rozsahu a chrániť v pôvodnej krajinnej podobe.

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

krajinné prírodné prostredie bez výstavby nadzemných objektov (s výnimkou objektov drobného mobiliáru súvisiace s primárnou funkciou;

celková plocha (vrátane plochy vodnej hladiny) – 1,21 ha;

plocha vodnej hladiny – cca 0,67 ha.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

-

Regulačný blok NB22 časť 2 – označený ako NB22/2

Plochy občianskej vybavenosti a športu.

Územie slúži pre budovanie športovorekreačného areálu s občianskym vybavením obytnej zóny, bezprostredne previazaného na vodnú plochu jazera a verejnú parkovú zeleň.

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- športová vybavenosť a zariadenia (viacúčelové ihrisko, malé športové zariadenia prírodného charakteru;
- občianska vybavenosť orientovaná na primárnu funkciu plochy (reštauračné služby s prechodným ubytovaním hotelového typu, hospodársko-sociálne zázemie športových zariadení;
- upravená parková a imidžová zeleň areálu s doplnkovým mobiliárom;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie;
- príslušné pešie komunikácie.

Doplnková funkcia:

- plochy statickej dopravy v rozsahu pre primárnu funkciu;
- detské ihrisko v limitovanom rozsahu;
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.

Nepripustná funkcia:

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- ostatná výstavba objektov.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

Celková plocha – cca 0,20 ha

Maximálny index zastavanej plochy – 0,6 (bez započítania plochy príp. viacúčelového ihriska).

Minimálny index zelene – 0,3 (bez započítania plochy príp. viacúčelového ihriska).

Podlažnosť objektov OV – 1NP + podkrovie s možným mezonetom (alt. ustúpené podlažie).

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

Zástavba izolovaných objektov.

Objekty OV budú svojou hmotou, pôdorysnou stopou, podlažnosťou, výškou zástavby a zastrešením zohľadňovať zástavbu RD na príľahlých plochách.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

Nová výstavba na nových plochách.

Regulačný blok NB22 časť 3 – označený ako NB22/3

Plochy bývania v rodinných domoch.

Územie slúži výlučne pre bývanie v malopodlažnej zástavbe formou rodinných domov.

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (užitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská);
- upravená parková a uličná zeleň príľahlých verejných priestorov;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie;
- príslušné pešie a obslužné komunikácie;
- nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.

Doplnková funkcia:

- plochy statickej dopravy v rozsahu pre primárnu funkciu;
- detské ihrisko v limitovanom rozsahu;
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia;
- malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.).

Nepripustná funkcia:

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším

štandardom,

- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat);
- priemyselná a stavebná malovýroba, skladovanie a distribúcia;
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

celková plocha – cca 0,69 ha;

min. výmera pozemkov RD – 600 m²;

predpokladaný rozsah – 11 RD;

maximálny index zastavanej plochy – 0,35;

minimálny index zelene – 0,50;

podlažnosť objektov OV – 1NP + podkrovie (alt. ustúpené podlažie).

Nároky na statickú dopravu rezidentov v rozsahu 3 PM/RD budú zabezpečené na jednotlivých pozemkoch RD.

Nároky na statickú dopravu návštevníkov budú zabezpečené v rámci verejných uličných priestorov (pozdlžne parkovanie v rámci uličnej sprievodnej zelene komunikácií).

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

Zástavba izolovaných RD.

Objekty OV budú svojou hmotou, pôdorysnou stopou, podlažnosťou, výškou zástavby a zastrešením zohľadňovať zástavbu RD na priľahlých plochách.

Objekty RD bude potrebné budovať v zjednocujúcom štýle (so zabezpečením súladu architektonického stvárnenia zastrešenia, fasád, materiálového riešenia, farebnosti a pod.).

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

Nová výstavba na nových plochách.

Regulačný blok NB22 časť 4 – označený ako NB22/4

Plochy bývania v rodinných domoch.

Územie slúži výlučne pre bývanie v malopodlažnej zástavbe formou rodinných domov.

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (užitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská);
- upravená parková a uličná zeleň priľahlých verejných priestorov;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie;
- príslušné pešie a obslužné komunikácie;
- nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.

Doplňková funkcia:

- plochy statickej dopravy v rozsahu pre primárnu funkciu;
- detské ihrisko v limitovanom rozsahu;
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia;
- malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.).

Nepripustná funkcia:

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat);
- priemyselná a stavebná malovýroba, skladovanie a distribúcia;
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

celková plocha – cca 0,92 ha;

min. výmera pozemkov RD – 600 m²;
 predpokladaný rozsah – 15 RD;
 maximálny index zastavanej plochy – 0,35;
 minimálny index zelene – 0,50;
 podlažnosť objektov OV – 1NP + podkrovie (alt. ustúpené podlažie).
 Nároky na statickú dopravu rezidentov v rozsahu 3 PM/RD budú zabezpečené na jednotlivých pozemkoch RD.

Nároky na statickú dopravu návštevníkov budú zabezpečené v rámci verejných uličných priestorov (pozdĺžne parkovanie v rámci uličnej sprievodnej zelene komunikácií).

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

Zástavba izolovaných RD.

Objekty OV budú svojou hmotou, pôdorysnou stopou, podlažnosťou, výškou zástavby a zastrešením zohľadňovať zástavbu RD na príľahlých plochách.

Objekty RD bude potrebné budovať v zjednocujúcom štýle (so zabezpečením súladu architektonického stvárnenia zastrešenia, fasád, materiálového riešenia, farebnosti a pod.).

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

Nová výstavba na nových plochách.

Regulačný blok NB22 časť 5 – označený ako NB22/5

Plochy bývania v rodinných domoch.

Územie slúži výlučne pre bývanie v malopodlažnej zástavbe formou rodinných domov.

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (užitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská);
- upravená parková a uličná zeleň príľahlých verejných priestorov;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie;
- príslušné pešie a obslužné komunikácie;
- nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.

Doplňková funkcia:

- plochy statickej dopravy v rozsahu pre primárnu funkciu;
- detské ihrisko v limitovanom rozsahu;
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia;
- malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.).

Nepripustná funkcia:

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat);
- priemyselná a stavebná malovýroba, skladovanie a distribúcia;
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

celková plocha – cca 0,75 ha;

min. výmera pozemkov RD – 600 m²;

predpokladaný rozsah – 12 RD;

maximálny index zastavanej plochy – 0,35;

minimálny index zelene – 0,50;

podlažnosť objektov OV – 1NP + podkrovie (alt. ustúpené podlažie).

Nároky na statickú dopravu rezidentov v rozsahu 3 PM/RD budú zabezpečené na jednotlivých pozemkoch RD.

Nároky na statickú dopravu návštevníkov budú zabezpečené v rámci verejných uličných priestorov (pozdĺžne parkovanie v rámci uličnej sprievodnej zelene komunikácií).

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

Zástavba izolovaných RD.

Objekty OV budú svojou hmotou, pôdorysnou stopou, podlažnosťou, výškou zástavby a zastrešením zohľadňovať zástavbu RD na príľahlých plochách.

Objekty RD bude potrebné budovať v zjednocujúcom štýle (so zabezpečením súladu architektonického stvárnenia zastrešenia, fasád, materiálového riešenia, farebnosti a pod.).

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

Nová výstavba na nových plochách.

Regulačný blok NB22 časť 6 – označený ako NB22/6

Plochy bývania v malopodlažných bytových domoch.

Územie slúži výlučne pre bývanie v malopodlažnej zástavbe formou bytových domov.

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- bývanie v malopodlažných bytových domoch, s menším vyhradeným zázemím (parkovo upravená zeleň) a súkromným zázemím (okrasná zeleň predzáhradiek b.j. v 1.NP);
- upravená parková a uličná zeleň príľahlých verejných priestorov;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie;
- príslušné pešie a obslužné komunikácie;
- nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.

Doplňková funkcia:

- plochy statickej dopravy v rozsahu pre primárnu funkciu
- detské ihrisko v limitovanom rozsahu
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok obchodnej a sociálnej vybavenosti vo vyčlenených plochách v 1.NP bytových domov (poradenské služby, lekárske ambulancie, kaviareň, mikrojasle a pod.).

Nepripustná funkcia:

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

celková plocha – cca 0,15 ha;

predpokladaný rozsah ÚP primárnej funkcie – cca 1000 m²;

predpokladaný rozsah – cca 12 b.j.;

maximálny index zastavanej plochy – 0,40;

minimálny index zelene – 0,30;

podlažnosť objektov BD – max. 3NP (doporučené 2NP+ podkrovie, alt. ustúpené podlažie).

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

Zástavba izolovaných, príp. radových objektov vytvárajúcich ucelený areál primárnej funkcie vo vymedzenej časti bloku.

Objekty malopodlažných bytových domov budú svojou hmotou, pôdorysnou stopou, podlažnosťou, výškou zástavby a zastrešením zohľadňovať zástavbu RD na príľahlých plochách.

Objekty BD bude potrebné v max. nožnej miere budovať v zjednocujúcom štýle (so zabezpečením súladu architektonického stvárnenia zastrešenia, fasád, materiálového riešenia, farebnosti a pod.) s objektami RD na príľahlých plochách.

Príp. občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľnú v parteri 1.NP príslušného BD.

Oplotenie predzáhradiek b.j. v 1.NP riešiť ako priehľadné oplotenie z pletiva do výšky max. 1,5 m, doplnené popínavou a kríkovou zeleňou.

Nároky na statickú dopravu rezidentov a návštevníkov je potrebné zabezpečiť v rozsahu min. 2 parkovacie miesta/b.j.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

Nová výstavba na nových plochách.

Regulačný blok NB22 časť 7 – označený ako NB22/7
Plochy bývania v malopodlažných bytových domoch.

Územie slúži výlučne pre bývanie v malopodlažnej zástavbe formou bytových domov.

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- bývanie v malopodlažných bytových domoch, s menším vyhradeným zázemím (parkovo upravená zeleň) a súkromným zázemím (okrasná zeleň predzáhradiek b.j. v 1.NP);
- upravená parková a uličná zeleň priľahlých verejných priestorov;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie;
- príslušné pešie a obslužné komunikácie;
- nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.

Doplňková funkcia:

- plochy statickej dopravy v rozsahu pre primárnu funkciu
- detské ihrisko v limitovanom rozsahu
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok obchodnej a sociálnej vybavenosti vo vyčlenených plochách v 1.NP bytových domov (poradenské služby, lekárske ambulancie, kaviareň, mikrojasle a pod.).

Nepripustná funkcia:

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

celková plocha – cca 0,80 ha;
 predpokladaný rozsah ÚP primárnej funkcie – cca 5000 – 6000 m²;
 predpokladaný rozsah – cca 65 - 75 b.j.;
 maximálny index zastavanej plochy – 0,40;
 minimálny index zelene – 0,30;
 podlažnosť objektov BD – max. 3NP (doporučené 2NP+ podkrovie, alt. ustúpené podlažie).

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

Zástavba izolovaných, príp. radových objektov vytvárajúcich ucelený areál primárnej funkcie vo vymedzenej časti bloku.

Objekty malopodlažných bytových domov budú svojou hmotou, pôdorysnou stopou, podlažnosťou, výškou zástavby a zastrešením zohľadňovať zástavbu RD na priľahlých plochách. Objekty BD bude potrebné v max. možnej miere budovať v zjednocujúcom štýle (so zabezpečením súladu architektonického stvárnenia zastrešenia, fasád, materiálového riešenia, farebnosti a pod.) s objektami BD na priľahlých plochách.

Príp. občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľnú v parteri 1.NP príslušného BD.

Oplotenie predzáhradiek b.j. v 1.NP riešiť ako priehľadné oplotenie z pletiva do výšky max. 1,5 m, doplnené popínavou a kríkovou zeleňou.

Nároky na statickú dopravu rezidentov a návštevníkov je potrebné zabezpečiť v rozsahu min. 2 parkovacie miesta/b.j.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

Nová výstavba na nových plochách.

Regulačný blok NB22 časť 8 – označený ako NB20/8

Zmiešané územie – občianska vybavenosť, športová vybavenosť a bývanie v rodinných domoch.

Územie slúži pre občianske vybavenie a bývanie v rodinných domoch v jestvujúcich objektoch, s predpokladom rozšírenia funkcie občianskej vybavenosti a športu v novobudovaných objektoch a areáloch na vymedzenom území a na vybudovanie zberného dvora vo vymedzenom rozsahu.

Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, a služby) situovaná v samostatných prevádzkových objektoch a areáloch;

- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárske služby, služby predškolských zariadení, služby pre seniorov a pod.);
- športovo-rekreačná vybavenosť, previazaná s priľahlým oddychovo-relaxačným priestorom v časti NB22/1;
- upravená parková a imidžová zeleň zariadení a areálov;
- zariadenie zberného dvora priestorovo limitované vo vymedzenom areáli a objekte, s aplikovaním obvodovej pohľadovej izolačnej zelene;
- bývanie v rodinných domoch v jestvujúcom vymedzení a rozsahu;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie
- zariadenie zberného dvora.

Doplňková funkcia:

- plochy statickej dopravy v rozsahu pre primárnu funkciu;
- príslušné pešie komunikácie;
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.

Nepripustná funkcia:

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat);
- priemyselná a stavebná malovýroba, skladovanie a distribúcia;
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

Celková plocha – cca 0,52 ha

Maximálny index zastavanej plochy – 0,40 (bez započítania plochy príp. zariadenia športovej vybavenosti – ihriska).

Minimálny index zelene – 0,3 (bez započítania plochy príp. športového ihriska).

Podlažnosť objektov OV – 1NP + podkrovie s možným mezonetom (alt. ustúpené podlažie).

Zachovať rozsah, a objem jestvujúcich RD.

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

Sústredená zástavba izolovaných objektov.

Objekty OV budú svojou hmotou, pôdorysnou stopou, podlažnosťou, výškou zástavby a zastrešením zohľadňovať zástavbu RD a BD na priľahlých plochách.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

Rekonštrukčné a udržiavacie práce jestvujúcich objektov so zachovaním pôvodného objemu.

Nová výstavba na nových plochách.

Regulačný blok NB22 časť 9 – označený ako NB22/9

Zmiešané územie - plochy parkovej zelene, rekreácie a športu.

Územie slúži pre budovanie športovorekreačného areálu so zastúpením verejne prístupnej parkovej zelene s rekreačno-oddychovou funkciou.

Pripustná funkcia – prevládajúca funkcia:

- športová vybavenosť a zariadenia (viacúčelové ihrisko, malé športové zariadenia;
- doplnková občianska vybavenosť orientovaná na primárnu funkciu plochy (reštauračné služby, hospodársko-sociálne zázemie športových zariadení);
- upravená parková a imidžová zeleň areálu s doplnkovým mobiliárom;
- mobiliár a vybavenie pre oddychovo-relaxačné a estetické využitie;
- príslušné pešie komunikácie.

Doplňková funkcia:

- plochy statickej dopravy v rozsahu pre primárnu funkciu;
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.

Nepripustná funkcia:

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,

- ostatná výstavba objektov.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku:

Celková plocha – cca 1,0 ha

Maximálny index zastavanej plochy – 0,5 (bez započítania plochy príp. viacúčelového ihriska).

Minimálny index zelene – 0,35 (bez započítania plochy príp. ihrísk a športovísk).

Podlažnosť objektov OV – 1NP + podkrovie s možným mezonetom (alt. ustúpené podlažie).

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry:

Zástavba izolovaných objektov.

Objekty športovej vybavenosti a doplnkových služieb budú svojou hmotou, pôdorysnou stopou, podlažnosťou, výškou zástavby a zastrešením zohľadňovať zástavbu RD a BD na prilahlých plochách.

VII. Regulácia intervenčných zásahov:

Nová výstavba na nových plochách.

Regulácia bloku NB22 – POKRAČOVANIE:

VIII. Regulácia zelene v území:

Uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín.

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov:

Výkres verejnoprospešných stavieb.

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

-

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD:

Urbanistická štúdia – časť 1 – 8,

Urbanistická štúdia – časť 9.

Ostatné regulačné listy ostávajú bez zmeny.

Za posledný regulačný list sa dopĺňa tabuľka v znení a rozsahu:

Regulatívy minimálnych výmer pozemkov RD v urbanizovanom území obce Zálesie

Spôsob zástavby	Min. veľkosť pozemku (m ²)	Pozn.
Izolované RD	600 – 700 (podľa polohy)	
	1000	Platí pre RB NB2
	1400	Platí pre územie pozdĺž Lesnej ul. v šírke min. 50 m RB: NB15, NB16
	1400	Platí pre územie v kontaktnej polohe s NRBk Malý Dunaj RB: NB13, NB15, NB16, NB17
Rodinné dvojdomy	550	Možnosť výstavby rodinných dvojdomov určí ÚPN-Z, alt. UŠ
Radová zástavba RD	350	Možnosť výstavby radovej zástavby RD ÚPN-Z, alt. UŠ

B. SMERNÁ ČASŤ – ZMENA 04/2016

Zmena 04/2016 ÚPN obce Zálesie zohľadňuje spôsob vypracovania, metodiku a rozsah:

- Územného plánu obce Zálesie (12/2088)
- Územného plánu obce Zálesie – Zmeny a doplnky č. 1/2011
- Územného plánu obce Zálesie – Zmeny a doplnky č. 2/2013

ktorých platnosť bola schvaľovaná v procese ich obstarávania v zmysle platnej legislatívy.

Zmena 1/2011 ÚPN obce Zálesie

B. Smerná časť

bola spracovaná iba v rozsahu kapitoly

2.18 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde (z dôvodu definovania nových záberových rozvojových lokalít v rámci Zmeny 1/2011).

Zmena 2/2013 ÚPN obce Zálesie

B. Smerná časť

bola spracovaná iba v rozsahu kapitoly

2.18 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde (z dôvodu definovania nových záberových rozvojových lokalít v rámci Zmeny 2/2013).

Zmena 04/2016 ÚPN obce Zálesie

v jej vymedzených lokalitách si nevyžaduje žiadne nové zábery poľnohospodárskej pôdy.

Z tohto dôvodu je súčasťou Zmeny 04/2016 úprava a doplnenie textu kapitoly

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v znení Zmeny 1/2011 v potrebnom rozsahu:

2.18 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde (z dôvodu definovania nových záberových rozvojových lokalít v znení Zmeny 1/2011).

Spôsob úpravy textu:

Pôvodný text nezmenený.

~~Pôvodný text zrušený.~~

Nový text doplnený.

Tabuľka:

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 1/11“

(už schválených v rámci obstarania Zmien a doplnkov č. 1/2011)

sa upravuje v rozsahu a znení:

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitia	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. Hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				Celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	Výmera v ha				
1-1 / 2011	k.ú. Zálesie	Plochy bývania v RD, Vodné plochy a toky, plochy OV a športu	1,2	0,29	0001001 /6.	0,29	súkromník	-	Návrh 4. etapy (do r. 2015) do r. 2025	Orná pôda, nepoľn. pôda 0,91 ha (zast. plochy, vodné plochy) / -

4-1 / 2011	k.ú. Zálesie	Plochy bývania v RD, Zeleň verejná, výplňová ochranná, plochy OV a športu	4,3	3,84	0010001 /6.	3,84	súkromník	-	Návrh 4- etapa (do r. 2015) do r. 2025	Orná pôda, nepoľn. pôda 0,46 ha (zast. plochy) / -
Spolu	k.ú. Zálesie	-	5,5	4,13	-	4,13	-	-	-	-

Ostatný text ÚPD v znení neskorších zmien ostáva bez zmeny.

C. Grafická časť – Zmena 04/2016 ÚPN obce Zálesie v znení neskorších zmien

(v územnom rozsahu lokality Zmeny 04/2016 ÚPN obce Zálesie v znení neskorších zmien)

Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 ÚPN obce Zálesie

M 1:10 000

Zoznam záväzných výkresov:

-
- 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v znení neskorších zmien
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v znení neskorších zmien
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 - 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-
- 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 - 7. Schéma verejnoprospešných stavieb
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-
- 8. Výkres regulácie
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 8. Výkres regulácie
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 8. Výkres regulácie
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A

Územný plán obce Zálesie
Zmena 04/2016
Textová časť

8. Výkres regulácie
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 8. Výkres regulácie
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 8. Výkres regulácie
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-

Zoznam smerných výkresov:

-
3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-
4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 4. Výkres verejného dopravného vybavenia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-

- 5. Výkres verejného technického vybavenia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 - 5. Výkres verejného technického vybavenia
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-
- 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť A
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť A
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Zmena 04/2016 – NÁLOŽKA (M 1:5 000)
Časť B
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Vymedzenie lokality Zmeny 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
 - 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
Zmena 04/2016 (M 1:5 000)
Časť B
-