



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

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE RUŽINDOL

ZMENA 04/2021

C. ZÁVAZNÁ ČASŤ C.01. Textová časť

Marec 2021

Územný plán obce Ružindol
Zmena 04/2021
C. Záväzná časť
C.01. Textová časť

Názov územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán obce Ružindol
Zmena 04/2021

Obstarávateľ:

Obec Ružindol
Obecný úrad Ružindol

Spracovateľ:

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

Obstarávateľ (osoba poverená objednávatel'om na obstaranie):

Ing. Miroslav Polonec
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava

Územný plán obce Ružindol

Zmena 04/2021

C. Závazná časť

C.01. Textová časť

Špecifikácia rozsahu Zmeny a úpravy	
Čierny text	Pôvodné znenie – nezmenené
Sivý text	Sprievodný text vymedzujúci Zmenu (nie je súčasť záväznej časti)
Modrý text	Pôvodný text – zrušený
Červený text	Nový / doplnený text záväznej časti

- v kapitole:

C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Základná charakteristika a podmienky využitia vymedzeného územia:

- znenie regulatívov využitia plôch a základná charakteristika pre jednotlivé funkčné kódy sa dopĺňa a mení v rozsahu a znení:

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien vymedzuje jednotlivé funkčné bloky v urbanizovanom území a určuje podmienky pre ich využitie v zmysle základnej charakteristiky využitia vymedzeného územia v nasledovnej štruktúre:

A. Plochy obytného územia	
A 01	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy
A 02	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy
A 03	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu
A 04	Malopodlažná zástavba, bytové domy
A 05	Bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe

B. Plochy terciárneho sektora – občianskej vybavenosti a polyfunkcie	
B 01	Polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce
B 02	Plochy a bloky areálovej vybavenosti
B 03	Plochy a bloky zariadenia športu, rekreácie a cestovného ruchu
B 04	Plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVPZ)

C. Plochy sekundárneho a primárneho sektora	
C 01	Plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a T.I.
C 02	Plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb

Z. Plochy zelene	
Z 01	Plochy parkovej zelene verejných priestranstiev
Z 02	Plochy cintorínov
Z 03	Plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Podľa základnej charakteristiky jednotlivých funkčných plôch označených príslušným kódom funkčného využitia jednotlivých vymedzených funkčných blokov, je potrebné rešpektovať navrhované prípustné, obmedzujúce, vylučujúce funkcie a doplňujúce ustanovenia, definované ako:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - sú základné funkcie územia, ktoré svojim počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakter, základné väzby a vzťahy.
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - nevyhnutné funkcie pre zabezpečenie primárnej funkcie;
 - môžu byť v území povolené a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základnú (primárnu) funkciu územia.

- Funkcie podmiennečne prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s prevládajúcim (primárnym) funkčným využitím, ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie, potreby a vlastnosti konkrétneho územia.
- Funkcie neprípustné:
 - sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou (primárnou) funkciou,
 - sú zariadenia, ktoré rozsahom, účelom, polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.
- Doplňujúce ustanovenia:
 - sú záväzné požiadavky a limity na využitie vymedzeného územia bloku, spodrobňujúce obsah regulatívov pre daný funkčný kód.
- znenie regulatívov jednotlivých kódov funkčného využitia územia sa dopĺňa a mení v rozsahu a znení:

A. Plochy obytného územia:

A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch
 - **zeleň záhrad**
 - **nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach**
 - funkcie **prípustné** (vhodné):
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky HD
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
 - ~~zeleň súkromných záhrad~~
 - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
 - zeleň uličná, líniová
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
 - funkcie podmiennečne ~~vhodné~~ **prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách
 - **nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky)**
 - malé ubytovacie zariadenia svojím objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
 - **poskytovanie sociálnych služieb vo verejnom záujme, ktoré svojím objemom a rozsahom nepresahuje Stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy**
 - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)
 - ~~kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ, kostoly, modlitebne,~~ slúžiace pre obsluhu príslušného územia
- funkcie neprípustné:

- všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne aut, čistenie interiérov aut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), dielne iného charakteru, výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým 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 účely bývania a bytových priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite.
- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom
- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch
- stavby v záhradách riešiť len prízemné
- zeleň uličných priestorov je potrebné doplniť min. o jednostrannú alej.

- Funkčnopriestorové usporiadanie:

- v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;
- minimálne veľkosti a regulatívy novovzniknutých pozemkov pre jednotlivé typy rodinných domov:

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m ²	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	koeficient zelene (min.)
- samostatne stojace RD	600	0,35	0,45	0,55
- dvojdomy	450	0,40	0,50	0,50
- radové RD (min. 3 RD stavebne spojené)	350	0,45	0,60	0,40

V prípade výstavby RD s viac ako 2 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 50% väčšia;

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane podkrovia;
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné primerane zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, ich výšku, podlažnosť, príp. tvar striech;
- určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;
- v blokoch novej zástavby RD (s výnimkou centrálnej obecnej zóny) sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 6 m / max. 10 m od uličnej hranice pozemku;
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných 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;
- prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25 % podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia;
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo);
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad pri RD,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - strešná a vertikálna zeleň;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na strechách a terasách objektov, oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne.

A 02 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- **prípustné funkcie:**
 - funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch
 - **nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v dopĺňujúcich ustanoveniach**
 - funkcie **prípustné** (vhodné):
 - možnosť uplatnenia činností poľnohospodárskej malovýroby (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu na plochách záhrad vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú funkciu
 - **zeleň súkromných záhrad**
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
 - **parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov**
 - **zeleň uličná, líniová**

- ~~malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia~~
- funkcie podmiennečne ~~vhodné~~ prípustné (**resp. prípustné v obmedzenom rozsahu**):
 - zariadenia drobnej živnosti, remesiel obchodu, **verejného stravovania** a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách
- funkcie neprípustné:
 - **všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umývárne aut, čistenie interiérov aut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), dielne iného charakteru, výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)**
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom**
 - **všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým 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 účely bývania a bytových priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite.**

Doplňujúce ustanovenia:

- ~~parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa~~
- ~~parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch~~
- ~~stavby v záhradách riešiť len prízemné~~
- ~~doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej.~~

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**

- **v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;**
- **minimálne veľkosti a regulatívy novovzniknutých pozemkov pre jednotlivé typy rodinných domov:**

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m ²	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	koeficient zelene (min.)
- samostatne stojace RD	1000	0,25	0,40	0,60
- dvojdomy	800	0,30	0,40	0,60
- radové RD (min. 3 RD stavebne spojené)	600	0,30	0,50	0,50

V prípade výstavby RD s viac ako 2 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 50% väčšia;

- **pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane podkrovia;**
- **pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné primerane zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, ich výšku, podlažnosť, príp. tvar striech;**
- **určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;**
- **v blokoch novej zástavby RD (s výnimkou centrálnej obecnej zóny) sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 6 m / max. 10 m od uličnej hranice pozemku;**

- prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25 % podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných 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;
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia;
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo);
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad a záhrad pri RD,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - strešná a vertikálna zeleň;
 - zeleň súkromných záhrad riešiť na výmere 60% plochy pozemku, minimálne však na 600 m²;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
 - na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na strechách a terasách objektov oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne.

A 03 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov rezidenčného typu s dominantným podielom vysokej zelene parkového charakteru – koeficient zastavanej plochy parcely max. ~~0,15~~ **0,20**.

Funkčné využitie:

—prípustné funkcie:

- funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch rezidenčného typu (max. 2 NP ~~+podkrovia~~ **vrátane podkrovia**)
 - **nezastavateľné plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v dopĺňujúcich ustanoveniach**
- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Územný plán obce Ružindol

Zmena 04/2021

C. Záväzná časť

C.01. Textová časť

- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky HD
- nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
- ~~— zeleň súkromných záhrad~~
- ~~— parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov~~
- ~~— zeleň uličná líniová~~
- ~~— športové plochy a ihriská~~
- funkcie podmienne ~~vhodné~~ **prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):**
 - obchodné a kancelárske priestory ako súčasť budovy RD, nepresahujúce 50% podlažných plôch
 - zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové
 - **nezávadné drobné predajne** ~~nezávadné drobné predajne~~ **nie v** ~~radovej zástavbe s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky)~~
 - **malé ubytovacie zariadenia** ~~svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy~~
 - **poskytovanie sociálnych služieb** ~~vo verejnom záujme, ktoré svojim objemom a rozsahom nepresahuje Stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy~~
 - **malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností** ~~vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)~~
- funkcie neprípustné:
 - **všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne aut, čistenie interiérov aut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), dielne iného charakteru, výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)**
 - **všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým 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 účely bývania a bytových priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite.**
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom**
 - poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- ~~— odstavné miesta pre bývajúcich i návštevníkov RD (rezidentov) sú riešené ako súčasť súkromných pozemkov RD a garáže budú integrované do obytného domu.~~
- ~~— stavby v záhradách riešiť len prízemné~~
- ~~— doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej.~~
- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **minimálna veľkosť pozemkov RD je 1 500 m²;**
 - **max. index zastavaných plôch je 0,22;**
 - **max. koeficient zastavanosti pozemku je 0,30;**
 - **min. koeficient zelene je 0,78;**
 - **súčasťou 1 RD môžu byť max. 2 b.j., podmienkou pre prípadné zvýšenie rozsahu RD na 3 b.j. je zväčšenie min. výmery parcely stanovenej pre daný typ zástavby o 50 %;**

- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných 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;
- prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25 % podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné primerane zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, ich výšku, podlažnosť, príp. tvar striech;
- riešenie uličného oplatenia musí byť súčasťou stavebného povolenia;
- uličné oplatenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplatenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo);
- Riešenie statickej dopravy:
 - odstavné miesta pre bývajúcich v RD i návštevníkov sú riešené ako súčasť súkromných pozemkov RD;
 - parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- Riešenie zelene:
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad pri rodinných domoch,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - zeleň súkromných záhrad riešiť na výmere min. 70% plochy pozemku;
 - pri stanovení rozsahu započítateľných plôch zelene je možné zohľadniť aj zeleň na úrovni terénu ale nad podzemnými konštrukciami – s hrúbkou požadovaného substrátu nad 0,9 m;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
 - dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne.

A 04 – Malopodlažná zástavba, bytové domy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži ~~výlučne~~ na bývanie ~~v bytových domoch malopodlažných (do 3 NP + podkrovia).~~

Funkčné využitie:

— ~~prípustné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – bytových domoch do 3 NP + podkrovia **alt. ustúpené podlažie**
 - **nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach**

Územný plán obce Ružindol

Zmena 04/2021

C. Záväzná časť

C.01. Textová časť

- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - nevyhnutné parkovacie miesta a garáže (ako súčasť objektov BD) pre rezidentov
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestranstiev
 - zeleň predzáhradiek a terás bytových domov
- funkcie podmieniene **vhodné** **prípustné** (resp. **prístupné v obmedzenom rozsahu**):
 - **zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy**
 - sociálne, **poskytovanie sociálnych služieb vo verejnom záujme**, kultúrne, zdravotnícke a športové zariadenia pre obsluhu územia
- funkcie neprípustné:
 - **všetky druhy autoslužieb**, zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, **optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkaminebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou**) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie **susedných** parciel **pre účely bývania a bytových priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite**
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom**
 - **samostatne stojace individuálne a radové garáže.**

Doplňujúce ustanovenia:

- ~~— parkovanie rezidentov musí byť riešené v rámci príslušného pozemku BD~~
- ~~— zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej.~~
- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v kontakte so zástavbou rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 2 NP;**
 - **pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia na pozemku investora nesmie prekročiť ukazovateľ 120 b.j./ha;**
 - **je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov.**
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - **parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;**
 - **parkovanie rezidentov a návštevníkov riešiť na pozemku príslušného objektu.**
- **Riešenie zelene:**
 - **nezastavateľné plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:**
 - **zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,**
 - **verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,**
 - **malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,**
 - **zeleň uličná,**
 - **sprievodná zeleň komunikácií,**
 - **zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,**
 - **zeleň obvodová,**
 - **zeleň strešná a vertikálna;**
 - **v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;**

- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom.

A 05 – bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažných bytových domoch (2 NP + podkrovie **alt. ustúpené podlažie**) a rodinných domoch.

Funkčné využitie:

—prípustné funkcie

- funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – nízkopodlažných bytových a rodinných domoch
 - **nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach**
- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - nevyhnutné odstavné miesta a garáže pre rezidentov
 - zeleň súkromných záhrad pri rodinných domoch
 - parkovo upravená plošná zeleň pričlenená k nízkopodlažným bytovým domom
 - zeleň uličná, líniová
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia
- funkcie podmieniene **vhodné prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - **nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe, s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky)**
 - **malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy**
 - **poskytovanie sociálnych služieb vo verejnom záujme, ktoré svojim objemom a rozsahom nepresahuje Stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy**
 - **malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)**
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke a športové zariadenia pre obsluhu územia
- funkcie neprípustné:
 - **všetky druhy autoslužieb**, zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, **optickým alebo elektromagnetickým 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 účely bývania~~ a **bytových priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite**

- **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom**
- **samostatne stojace individuálne a radové garáže pri BD.**

Doplňujúce ustanovenia:

- ~~— parkovanie obyvateľov BD (rezidentov) je potrebné riešiť na pozemku príslušného objektu BD~~
- ~~— parkovacie a odstavné miesta rezidentov RD je potrebné riešiť na príslušnom pozemku RD~~
- ~~— zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej.~~
- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 2 NP;**
 - **v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;**
 - **minimálne veľkosti a regulatívy novovzniknutých pozemkov pre jednotlivé typy rodinných domov:**

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m2	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	koeficient zelene (min.)
- samostatne stojace RD	600	0,35	0,45	0,55
- dvojdomy	450	0,40	0,50	0,50
- radové RD (min. 3 RD stavebne spojené)	350	0,45	0,60	0,40

V prípade výstavby RD s viac ako 2 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 50% väčšia;

- **prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25 % podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;**
- **pri novonavrhovaných objektoch rodinných domov alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane podkrovia;**
- **pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné primerane zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, ich výšku, podlažnosť, príp. tvar striech;**
- **určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;**
- **v blokoch novej zástavby RD (s výnimkou centrálnej obecnej zóny) sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 6 m / max. 10 m od uličnej hranice pozemku;**
- **max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných 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;**
- **riešenie uličného oplotenia zástavby rodinných domov musí byť súčasťou stavebného povolenia;**
- **uličné oplotenie zástavby rodinných domov môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné**

- oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo);
- pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia nesmie prekročiť ukazovateľ 100 b.j./ha;
- je potrebné jednotlivými vlastníkami zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov;
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb, prípadne zariadení nezávadnej výroby a výrobných služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovanie obyvateľov BD (rezidentov) je potrebné riešiť na pozemku príslušného objektu BD;
 - parkovacie a odstavňé miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky.
- Riešenie zelene:
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad pri RD,
 - zeleň záhrad pri bytových domoch,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím.

B. Plochy terciárneho sektora – občianskej vybavenosti a polyfunkcie:

B 01 – polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce

Základná charakteristika:

Územie blokov hlavnej ťažiskovej občianskej vybavenosti a polyfunkcie.

Funkčné využitie:

—prípustné funkcie:

- funkcie **prevládajúce** **dominantné** (primárne):
 - štrukturovaná občianska vybavenosť orientovaná do priestoru hlavných verejných priestranstiev, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami – bývaním, verejnou zeleňou, športovou vybavenosťou, kultúrnymi zariadeniami
 - stavebné štruktúry vytvárajú charakteristickú siluetu a obraz obce, dotvárajú uličné priestory hlavných verejných priestranstiev
- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, kultúry, kostolov, nevýrobných služieb pre obyvateľov a návštevníkov obce

- odstavné miesta **a garáže slúžiace** pre rezidentov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, obvykle ako súčasť objektov
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s oddelením a zvýraznením pešieho pohybu, zastávky autobusovej dopravy
- parkovo upravená plošná a líniová zeleň
- bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku
- funkcie podmienne **vhodné prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich prostredie verejných priestranstiev a životné prostredie obytných priestorov v území
 - **sociálne, poskytovanie sociálnej služby**
- funkcie neprípustné:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy **a dopravných služieb** (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, **optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou**) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel **a území** pre určené účely
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom**
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- ~~— dlhodobé parkovanie užívateľov a prevádzkovateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa~~
- ~~— zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej~~
- ~~— zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene.~~
- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2. NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie,**
 - **na pozemkoch v dotyku na zástavbu rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 2 NP;**
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - **parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;**
 - **odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu.**
- **Riešenie zelene:**
 - **nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:**
 - **zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,**
 - **verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,**
 - **malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,**
 - **zeleň uličná,**
 - **sprievodná zeleň komunikácií zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,**
 - **zeleň obvodová,**
 - **zeleň imidžová,**
 - **zeleň strešná a vertikálna;**

- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne.

B 02 – plochy a bloky areálovej vybavenosti

Základná charakteristika:

Územie areálov školských a predškolských zariadení a pod.

Funkčné využitie:

—prípustné funkcie:

- funkcie **prevládajúce** **dominantné** (primárne):
 - príslušná vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia
- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - zariadenia stravovania pre zamestnancov, žiakov, príp. ďalších užívateľov
 - bývanie v pohotovostných bytoch areálovej vybavenosti
 - sociálne a zdravotnícke služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty
 - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň areálov
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- funkcie podmienne **vhodné** **prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti služieb, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií areálu
- funkcie neprípustné:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy **a dopravných služieb** (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, **optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou**) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel **a území** pre určené účely
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.**

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 3 NP.**
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - **dlhodobejšie parkovanie užívateľov vybavenosti a služieb a rezidentov musí byť riešené v rámci plochy areálu.**
- **Riešenie zelene:**

- zeleň jestvujúcich areálov má byť v jestvujúcich areáloch zachovaná, v nových areáloch budovaná minimálne na 30% rozlohy areálu;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím.

B 03 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre športové, rekreačné aktivity a CR.

Funkčné využitie:

—prípustné funkcie:

- funkcie **prevládajúce** **dominantné** (primárne):
 - športová vybavenosť
 - zariadenia slúžiace potrebám rekreácie a cestovného ruchu vrátane potrebných parkovacích plôch
- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - športové ihriská, služby, stravovanie, ubytovanie
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, s uprednostnením pešieho pohybu
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň, vrátane prírodných športovísk
 - agroturistika v komplexnom rozsahu
- funkcie podmiennečne **vhodné** **prípustné** (resp. **prístupné v obmedzenom rozsahu**):
 - sociálne, kultúrne zariadenia
 - bývanie v pohotovostných bytoch pre obsluhu územia
- funkcie neprípustné:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy **a dopravných služieb** (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, **optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou**) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel **a území** pre určené účely
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.**

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **nie je možné umiestňovať nežiaduce zariadenia kumulujúce funkcie nesúvisiace alebo len okrajovo súvisiace so športom (reštauračné a hotelové zariadenia), alebo ktoré by svojím rozsahom presahovali dominantnú funkciu vymedzeného bloku – šport a rekreácia.**
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení športu a rekreácie musí byť riešené v rámci plochy zóny, resp. areálu.
- **Riešenie zelene:**
 - **na vnútornom obvode areálov pre športové, rekreačné aktivity a CR budovať vysoko účinnú hygienickú viac etážovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou;**
 - **v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;**

- na strechách a terasách objektov bloku pre športové, rekreačné aktivity a CR aplikovať strešnú zeleň v primeranom rozsahu;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň priľahlých uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiť.

B 04 – plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVPZ)

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť v terciárnom sektore, prípadne aktivity sekundárneho sektora nenarušujúce príslušné obytné priestory (komerčno-výrobná podnikateľská zóna).

Funkčné využitie:

—prípustné funkcie:

- funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru
- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby pre motoristov, nevýrobných služieb a nezávadných výrobných služieb pre obyvateľov obce a regiónu
 - objekty administratívy, najmä vo väzbe na jestvujúce areály
 - odstavné miesta slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
- funkcie podmienene **vhodné prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch
- neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, **optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou**) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel a území pre určené účely
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.**
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP + podkrovialeť ustúpené podlažie.**
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- **Riešenie zelene:**
 - **zeleň v jestvujúcich areáloch má byť zachovaná tak, aby tvorila min 30% územia, v nových areáloch budovaná minimálne na 30% rozlohy areálu;**

- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom.

C. Plochy sekundárneho a primárneho sektora:

C 01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I.

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a T.I..

Funkčné využitie:

~~prípustné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, skladov, stavebníctva a T.I.
- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
 - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia a služby, ~~slúžiace najmä pre rezidentov~~
 - ~~odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov~~
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - ~~železničné vlečky~~
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň ~~verejných priestorov~~ a areálov
- funkcie podmienne ~~vhodné~~ **prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - **odstavné miesta a garáže**
 - areály s odstavňami plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch
- funkcie neprípustné:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, **optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou**) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel **a území** pre určené účely
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.**

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP + podkrovia alt ustúpené podlažie.**
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie ~~pre rezidentov~~ (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.
- **Riešenie zelene:**
 - **zeleň v jestvujúcich areáloch má byť zachovaná tak, aby tvorila min 30% územia, v nových areáloch budovaná minimálne na 30% rozlohy areálu;**
 - **v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;**

- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím.

C 02 – plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby a služieb.

Funkčné využitie:

—prípustné funkcie:

- funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov
 - funkcia produkčná – rastlinná a živočíšna výroba
- funkcie **prípustné** (vhodné):
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
 - doplnkové sociálne zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná zeleň areálov
 - líniová hygienicko-izolačná zeleň areálov
- funkcie podmienene **vhodné prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - odstavné plochy s príslušnou vybavenosťou pre kamióny
- neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, **optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou**) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel **a území** pre určené účely
 - **jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.**

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - **pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP + podkrovia alt ustúpené podlažie.**
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie **pre rezidentov** (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.
- **Riešenie zelene:**
 - **zeleň v jestvujúcich areáloch má byť zachovaná tak, aby tvorila min 30% územia, v nových areáloch budovaná minimálne na 30% rozlohy areálu;**
 - **v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;**
 - **vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;**
 - **v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;**
 - **zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím.**

- Predpoklady postupnej premeny funkčného využitia areálov s dobrou dopravnou dostupnosťou a vybavením technickou infraštruktúrou na komerčno-výrobnú podnikateľskú zónu (KVPZ) v rozsahu stanovenom kódovým označením B 06 – C.01.

Z. Plochy zelene:

Z 01 – plochy parkovej zelene verejných priestranstiev

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie parkových plôch na verejných priestranstvách.

Funkčné využitie:

- ~~prípustné funkcie:~~
 - funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - vysoká zeleň parková
 - zeleň líniová pri komunikáciách, chodníkoch, cyklotrasách
 - funkcie **prípustné** (vhodné):
 - plochy a zariadenia prírodných športových plôch, oddychovo-relaxačných trás
 - príslušné cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a športových ihrísk
 - funkcie podmienene ~~vhodné~~ **prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - kostoly, modlitebne, doplnkové kultúrne a športové zariadenia a služby
 - obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
 - funkcie neprípustné:
 - ostatná výstavba objektov
 - **výstavba parkovísk a dopravných zariadení**
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie parkových plôch i využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplnujúce ustanovenia:

- plochy parkov vybaviť prvkami drobnej architektúry a mobiliárom s oddychovo-relaxačnou funkciou
- parkovanie musí byť riešené mimo parkových plôch.
- ~~— zeleň komunikácií doplniť minimálne o obojstrannú alebo jednostrannú alej, v závislosti od priestorových možností~~
- ~~— zeleň parkovísk, spevnených plôch na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene~~

Z 02 – plochy cintorínov

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch cintorínov.

Funkčné využitie:

- ~~—~~ ~~prípustné funkcie:~~
 - funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - funkcia cintorína
 - funkcie **prípustné** (vhodné):
 - funkcia spoločenská podporená výsadbou vysokej zelene najmä po obvode cintorína
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň hlavných priestorov
 - príslušné pešie komunikácie
 - dom smútku

- funkcie podmiennečne **vhodné prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - doplnkové zariadenia služieb a predaja
 - motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- funkcie neprípustné:
 - ostatná výstavba objektov
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie plôch cintorína i využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie návštevníkov musí byť riešené na príľahlých plochách pri vstupoch do cintorínov
- nepoužívať na cintorínoch umelé trávnikové koberce.

Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch izolačnej zelene.

Funkčné využitie:

~~prípustné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce dominantné** (primárne):
 - funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia
- funkcie **prípustné (vhodné)**:
 - budovanie technických opatrení – protihlukových stien
 - príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy
- funkcie podmiennečne **vhodné prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu)**:
 - doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (ČS PHM a pod.)
 - objekty odstavných a garážovacích zariadení
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie:
 - ostatná výstavba objektov
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.

Pre určené vymedzené bloky určených funkčných plôch sú definované regulatívy – ukazovatele intenzity využitia územia v rozsahu:

- **Koeficient zastavanosti (KZ):**
 - predstavujúci pomer súčtu zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti.
- **Index zastavaných plôch (IPZ):**
 - predstavujúci pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- **Koeficient zelene (KZ):**
 - definujúci nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou vo vymedzenom funkčnom bloku na jednotlivých pozemkoch v ňom,
 - predstavujúci pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) (v m²) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m²),

Doplňujúce základné definície pojmov platných pre k.ú. Ružindol:

- Zastavaná plocha zástavby (objektu) je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií časti vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- Nadzemné podlažie je každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 0,8 m pod úrovňou upraveného terénu verejného priestranstva pred parcelou zástavby (objektu). Na výpočet aritmetického priemetu výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén).

Pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia nie je možné účelovo členiť vymedzené funkčné bloky vo výkrese C.02, predpísané hodnoty pre jednotlivé vymedzené funkčné bloky ako celku je potrebné dodržať počas celého návrhového, resp. prognózneho obdobia.

- v kapitole:

C.01.16. Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

- v prvom odstavci:
Územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny, alt. územnoplánovacích podkladov je potrebné vymedziť nasledovne:
 - šiesty odsek sa mení a dopĺňa v znení a rozsahu:
 - územný plán obytnej zóny Nový stavebný obvod II/b – Nový víchor II/a (alt. urbanistic-ká štúdia obytnej zóny Nový stavebný obvod II/b – Nový víchor II/a) – v súčinnosti s mestom Trnava **pri obstaraní ÚPN-Z Obytná zóna Trnava**

Ostatné časti:

Územný plán obce Ružindol
Zmena 04/2021

C. Záväzná časť
C.01. Textová časť

- ostávajú bez zmeny.