

OBEC
RUŽINDOL
OKRES TRNAVA, TRNAVSKÝ KRAJ



ÚZEMNÝ PLÁN
ZMENY A DOPLNKY č. 05/2022
C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ
C.01. Textová časť

prerokovanie

OBSTARÁVATEĽ:
OBEC RUŽINDOL
Peter Galanský (starosta obce)

SPRACOVATEĽKA:
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

OSOBA SPÔSOBILÁ
NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:
Ing. Miroslav Polonec, Trnava

Obstarávateľ:

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

tel.:

mail:

Obec Ružindol

Hlavná 130/118, 919 61 Ružindol

Peter Galanský (starosta obce)

0031 2941

033/5549 121

obec@ružindol.sk

Spracovateľka:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP a ÚPD obce:

Podľa § 2 a/Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov prostredníctvom odborne spôsobilej osoby

tel.:

mail:

Ing. Miroslav Polonec, Trnava

0903 419 636

polonec@ttonline.sk

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

OBSAH:

C.01.01. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	4
C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch	
C.01.03. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia	
C.01.04. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia	
C.01.05. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia	26
C.01.06. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt	26
C.01.07. Zásady a limity pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov	
C.01.08. Zásady a limity pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene	
C.01.09. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie	
C.01.10. Vymedzenie zastavaného územia obce	
C.01.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
C.01.12. Zoznam a plochy pre verejnoprospešné stavby	
C.01.13. Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov	
C.01.14. Plochy pre asanáciu – stavebné uzávery	
C.01.15. Plochy pre chránené časti krajiny	
C.01.16. Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny	
C.01.17. Schéma záväzných častí riešenia	

C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Základná charakteristika a podmienky využitia vymedzeného územia:

- dopĺňa sa nový text:

Územný plán obce Ružindol vymedzuje jednotlivé funkčné bloky v urbanizovanom území a určuje podmienky využitia 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 zariadení 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 areálov 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 blokov označených príslušným kódom, je navrhované rešpektovať prevládajúce, prípustné, podmienne príпустné, neprípustné funkcie a dopĺňujúce ustanovenia, definované ako:

Funkcie prevládajúce: najmenej 75% z plochy parcely

- sú základné funkcie územia, ktoré svojim počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakter, základné väzby a vzťahy

Funkcie prípustné: najmenej 25% z plochy parcely

- nevyhnutné funkcie pre zabezpečenie prevládajúcej funkcie
- môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia prevládajúcu funkciu územia

Funkcie podmienne príпустné: najmenej 25% z plochy parcely

- sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, 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 funkciou
- sú zariadenia, ktoré rozsahom, účelom, polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií

Dopĺňujúce ustanovenia:

- sú záväzné požiadavky a limity na využitie vymedzeného územia bloku

Pre určené funkčné bloky sú definované regulatívy – ukazovatele intenzity využitia územia v rozsahu:

Koeficient zastavanosti:

- pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku

Index zastavaných plôch:

- pomer medzi plochou zastavanou stavbami, spevnených plôch na teréne (vrátane zatravnovacích tvárnic a štrku) a plochou pozemku

Koeficient zelene:

- pomer plôch zelene a plochou pozemku

- dopĺňa sa a mení text:

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:

~~- príпустné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce: dominantné (primárne): najmenej 75% z plochy parcely**

- 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 príпустné:**

- 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 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.)

- ~~kultúrne, sociálne~~, zdravotnícke, ~~športové~~ zariadenia, ~~MŠ, kostoly, modlitebne~~, slúžiace pre obsluhu príslušného územia

- 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)**
- **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:

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

Funkčnopriestorové usporiadanie:

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

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m ²	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- samostatne stojace RD	500	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 a 3 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 80% 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 navrhované primerane zohľadniť stavebnú 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 ju 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 podmienene prípustných 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
- prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25% objemu stavby 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 (rovnomerne rozmiestnené otvory v oplotení na 90%), vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo)

Riešenie statickej dopravy:

- parkovanie užívateľov občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovacie a odstavné miesta RD je navrhované 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 **vylučne** na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

~~prípustné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce: dominantné (primárne): najmenej 75% z plochy parcely**
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich 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 podmienene ~~vhodné~~ **prípustné**:
 - 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 navrhované riešiť na súkromných pozemkoch~~
- ~~- stavby v záhradách riešiť len prízemné~~
- ~~- doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej.~~

Funkčnopriestorové usporiadanie:

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

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m ²	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	index zastavaných plôch (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 a 3 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 navrhované 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% objemu stavby rodinného domu
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane podmienene prípustných 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
- 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 (rovnomerne rozmiestnené otvory v oplotení na 90%), vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo);

Riešenie statickej dopravy:

- parkovanie užívateľov občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
- parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je navrhované 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—~~.

Funkčné využitie:

~~—prípustné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce: dominantné (primárne): najmenej 75% z plochy parcely**
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch rezidenčného typu (max. 2 NP ~~+ podkrovia vrátane podkrovia~~)
 - **nezastavateľné 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 a líniová zeleň verejných priestorov~~
 - ~~—zeleň uličná líniová~~
 - ~~—športové plochy a ihriská~~
- funkcie podmienene ~~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:

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m2	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- samostatne stojace RD	1500	0,22	0,30	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 podmienenečne prípustných 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
- prevádzky nesmú prevýšiť svojím rozsahom 25% objemu stavby rodinného domu
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je navrhované primerane zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, ich výšku, podlažnosť, príp. tvar striech;
- 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 (rovnomerne rozmiestnené otvory v oplotení na 90%), vnútorné oplotenie 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 + podkrovie).~~

Funkčné využitie:

~~prípustné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce: dominantné (primárne): najmenej 75% z plochy parcely**
 - bývanie v obytných budovách – bytových domoch do 3 NP + podkrovie **alt. ustúpené podlažie**
 - **nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach**
- 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 podmiennečne **vhodné prípustné:**
 - **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, 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 - 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:

funkcia	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- bytové domy	0,50	0,50

- 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 navrhované 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 stromoradiím

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): najmenej 75% z plochy parcely**
 - 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 podmiennečne ~~vhodné~~ **prípustné:**
 - **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 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**
 - **samostatne stojace individuálne a radové garáže pri BD.**

Doplňujúce ustanovenia:

- ~~- parkovanie obyvateľov BD (rezidentov) je navrhované riešiť na pozemku príslušného objektu BD~~
- ~~- parkovacie a odstavné miesta rezidentov RD je navrhované 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 blokov RD je navrhované vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery prevládajúcej funkcie;**

- minimálne veľkosti a regulatívy novovzniknutých pozemkov pre jednotlivé typy rodinných domov:

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m ²	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	index zastavaných plôch (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

funkcia	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- bytové domy	0,50	0,50

- v prípade výstavby RD s viac ako 2 a 3 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 50% väčšia;
- prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25% objemu stavby 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 navrhované 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 podmienenečne prípustných 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
- 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 (rovnomerne rozmiestnené otvory v oplotení na 90%), 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 navrhované 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 navrhované riešiť na pozemku príslušného objektu BD;
- parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je navrhované 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 ~~prévládajúce~~ **dominantné (primárne): najmenej 75% z plochy parcely****

- štruktúrovaná 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 podmiennečne ~~vhodné~~ **prípustné:**

- 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:

funkcia	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- občianska vybavenosť	0,50	0,50
- polyfunkcia		

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2. NP + podkrovia 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 stromoradiím;**
- **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**
- **za každých, aj začatých 50m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 30% stromov, ktoré budú mať v dospelom vstupe výšku 10m a viac, pri navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové**

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): najmenej 75% z plochy parcely**
 - 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 prevládajúcej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty
 - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov prevládajúcej 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 podmienene **vhodné prípustné:**
 - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti služieb, ktorá nenarušuje činnosť prevládajúcich 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:

funkcia	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- školstvo	0,50	0,50

- 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 stromoradiom
- za každých, aj začatých 50m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 30% stromov, ktoré budú mať v dospelom veku výšku 10m a viac, pri navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové

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): najmenej 75% z plochy parcely**
 - 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 podmienene ~~vhodné~~ **prípustné:**
 - 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 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:

funkcia	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- šport, rekreácia a CR	0,50	0,50

- **nie je možné umiestňovať 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 stromoradiím
- za každých, aj začatých 50m² **ZASTAVANEJ PLOCHY** vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 30% stromov, ktoré budú mať v dospelom veku výšku 10m a viac, pri navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové

B 04 – plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít

Základná charakteristika:

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

Funkčné využitie:

~~prípustné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce: dominantné (primárne): najmenej 75% z plochy parcely**

- 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 podmienne ~~vhodné~~ **prípustné**:
 - 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:

funkcia	index zastavaných plôch (max.)	koefficient zelene (min.)
- komercia - výroba - podnikanie	0,70	0,30

- **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:

- **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**
- **za každých, aj začatých 50m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 30% stromov, ktoré budú mať v dospelom veku výšku 10m a viac, pri navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové**

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): najmenej 75% z plochy parcely**
 - 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 podmienene ~~vhodné~~ **prípustné:**
 - **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 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:

funkcia	index zastavaných plôch (max.)	koefficient zelene (min.)
- priemyselná výroba, výrobné služby, stavebná výroba, T.I. technická infraštruktúra	0,70	0,30

- 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:

- 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
- za každých, aj začatých 50m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 30% stromov, ktoré budú mať v dospelom veku výšku 10m a viac, pri navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové

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): najmenej 75% z plochy parcely**
 - 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 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:

funkcia	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- poľnohospodárska výroba a služby	0,70	0,30

- 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:

- **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**
- **za každých, aj začatých 50m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 30% stromov, ktoré budú mať v dospelom veku výšku 10m a viac, pri navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové**

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:

~~- príпустné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce: dominantné (primárne): najmenej 75% z plochy parcely**
 - 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:**
 - 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.

Doplňujúce ustanovenia:

- plochy parkov vybaviť prvkami drobnej architektúry a mobiliárom s oddychovo relaxačnou funkciou

- parkovanie musí byť riešené mimo parkových plôch
- **ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou drevinou**
- **plochu vysadiť geograficky pôvodnými (autochtónnymi) drevinami rovnomerne tak, aby zatienili min. 60% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové**
- ~~– 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:

~~– príпустné 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:**

- 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 prilahlých plochách pri vstupoch do cintorínov

- nepoužívať na cintorínoch umelé trávnikové koberce

- **ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou drevinou**

- **plochu vysadiť geograficky pôvodnými (autochtónnymi) drevinami rovnomerne tak, aby zatienili min. 40% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové**

Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch izolačnej zelene.

Funkčné využitie:

~~– príпустné funkcie:~~

- funkcie **prevládajúce: dominantné (primárne): najmenej 75% z plochy parcely**

- funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia

- funkcie **prípustné** ~~(vhodné)~~:
 - budovanie technických opatrení – protihlukových stien
 - príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy
- funkcie podmiennečne ~~vhodné~~ **prípustné**:
 - 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.

Doplňujúce ustanovenia:

- **za každých 10bm vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vstuze výšku 7m a viac, nahradiť vyschnuté a nezvratne choré dreviny za nové**

C.01.05. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia**Vodné hospodárstvo:**

Z hľadiska územného rozvoja obce je potrebné:

- pre zabezpečenie odvádzania dažďových vôd je potrebné:
- dopĺňa sa nový text:
- **dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd**

C.01.06. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- na konci sa vkladá nový text:

Pre zabezpečenie zachovania kultúrno-historických hodnôt je navrhované rešpektovať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z.z. O ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.