

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SLÁDKOVIČOVO

ZMENA 5/2023 – NÁVRH

V PLNOM ZNENÍ VRÁTANE ZMIEN 1/2011, 2/2016, 3/2018, 4/2019

OBSAH

a. Vymedzenie riešeného územia	/2/
b. Zásady usporiadania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky s prevažujúcim využitím územia	/2/
c. Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich funkcií a podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulatívy a intenzita využitia územia	/2/
d. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia	/14/
e. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt	/14/
f. Zásady a regulatívy ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny	/15/
g. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	/16/
h. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	/17/
i. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	/19/
j. Požiadavky na riešenie územného plánu zóny	/19/
k. Verejnoprospešné stavby	/19/
l. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	/22/

Záväzná časť Územného plánu mesta Sládkovičovo je spracovaná v zmysle par. 12 ods. 6 písmeno a /- 1 / vyhlášky MŽP SR č. 55 Zb. zákonov.

Prehľad doteraz spracovaného UPN-M vrátane dodatkov:

Záväzná časť **ÚPN-M Sládkovičovo** - spracoval Ing.arch. P. Žalman, CSc., marec 2010, schválená Mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením MZ č.357/MZ-2010 zo dňa 07.04.2010.

Záväzná časť **zmeny č.1 ÚPN-M Sládkovičovo** - spracoval Ing.arch. P. Žalman, CSc., júl 2010, schválená Mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením MZ č.52/MZ-2011 zo dňa 13.07.2011.

Záväzná časť **zmeny č.2/2016 ÚPN-M Sládkovičovo** - spracoval Ing.arch. P. Odnoga, v Sládkovičove 01/2017, schválená mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.215/MZ-2017 zo dňa 14.06.2017.

Záväzná časť **zmeny č.3/2018 ÚPN-M Sládkovičovo** - spracoval Ing. arch. P. Odnoga, v Sládkovičove 07/2018, schválená mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.21/MZ-2018 zo dňa 19.12.2018.

Záväzná časť **zmeny č.4/2019 ÚPN-M Sládkovičovo** - spracoval Ing. arch. P. Odnoga, v Sládkovičove 07/2019, schválená mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.70/MZ-2019 zo dňa 14.08.2019.

Zmeny a doplnky v záväznej časti sú uvedené tučnou kurzívou.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

a/ Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie je vymedzené katastrálnym územím mesta Sládkovičovo.

b/ Zásady usporiadania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky s prevažujúcim využitím územia

- | | |
|---------------------|---|
| Zóna č. I | východ, za riekou Dudvák pri ceste na Galantu vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území i mimo zastavaného územia mesta |
| Zóna č. II | východ pri rieke Dudvák vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území mesta |
| Zóna č. III | východ pri rieke Dudvák vymedzuje plochy priemyslu a skladov |
| Zóna č. IV | severovýchod, vymedzuje nezastavané plochy mimo zastavaného územia mesta |
| Zóna č. V | sever, pri centre mesta vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území mesta |
| Zóna č. VI | centrum, vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území mesta |
| Zóna č. VII | vymedzuje územie zástavby rodinných domov |
| Zóna č. VIII | severozápad, vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom a mimo zastav. územia |
| Zóna č. IX | západ, pri centre mesta vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území mesta |
| Zóna č. X | juhozápad, pri centre mesta vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území |
| Zóna č. XI | vymedzuje plochy priemyslu a plochy pre jeho reštrukturalizáciu |
| Zóna č. XII | vymedzuje plochy priemyslu a plochy pre jeho reštrukturalizáciu |
| Zóna č. XIII | centrum, vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území mesta |
| Zóna č. XIV | západ, pri železnici vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom a mimo zast. územia |
| Zóna č. XV | juh pri areáli PD a železnice vymedzuje plochy priemyslu a skladov |
| Zóna č. XVI | juh medzi areálom ŠM a spol. BEKAERT vymedzuje plochy priemyslu a skladov |
| Zóna č. XVII | západ - majer Nový Dvor vymedzuje nezastavané plochy. |

c/ Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich funkcií a podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulatívy a intenzita využitia územia

Všeobecné obmedzenie pre funkčné využívanie územia

- zástavbu neumiestňovať vo vymedzených biokoridoroch a biocentrách
- záber PPF na vymedzených územiach pre novú zástavbu realizovať iba v nevyhnutnom rozsahu, novú zástavbu realizovať len pri rešpektovaní zákona č. 220/2004
- v území v kontakte s objektmi historicko-kultúrneho významu je neprípustné umiestňovať objekty viacpodlažnej bytovej zástavby.

Všeobecné regulatívy pre výstavbu a prístavbu rodinných domov:

- maximálna podlažnosť: 2.NP.
- dodržiavať uličný charakter zástavby
- v prípade výstavby 3 a viac rodinných domov do záhradnej časti parciel je nutné spracovať a schváliť zmenu ÚPN-M, na základe spracovanej zastavovacej štúdie, po odsúhlasení mestským zastupiteľstvom
- maximálna hĺbka zástavby pre Fučíkovú ulicu 40 m, pre ostatné ulice 30 m. (pričom hĺbka zástavby je kolmá vzdialenosť na uličnú čiaru).
- minimálna hĺbka zástavby 10 m od uličnej čiary, pričom stavebnú čiaru určí Stavebný úrad na základe jestvujúcej zástavby.
- vzdialenosť od hranice pozemku na strane zástavby 2 m

- vzdialenosť na protiľahlej strane zástavby min. 4 m
- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene:

-zastavanosť	- max. 0,40
-zeleň	- min. 0,50
-spevnené plochy, chodníky	- cca. 0,10

V prípade potreby situovania objektov rodinných domov v týchto lokalitách vo vnútri záhrad, kde nie je predpoklad vytvoriť uličnú zástavbu, je nutné pre zachovanie súkromia susedov dodržať regulatívy a limity rozmerov stavebnej časti objektu a rešpektovať tieto podmienky:

a) v prípade dostatočnej šírky parcely – šírka parcely nad 16 m

- min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 2,0 + 5,0 m
- objekt môže mať max. dve nadzemné podlažia s plochou strechou, alt. druhé nadzemné podlažie môže byť riešené aj ako obytné podkrovie
- ak bude zastrešenie objektu sedlovou strechou so sklonom do 40°, štíty neorientovať k susedným parcelám
- na druhom nadzemnom podlaží nevytvárať terasy, balkóny ani loggie k susedným parcelám, v prípade sedlovej strechy presvetlenie obytných miestností riešiť strešnými oknami, do stien vzdialených 2,0 m od suseda situovať iba okná z neobytných miestností (WC, kúpeľňa, schodisko, šatník...)
- oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehľadné, resp. bariérové do výšky 200 cm

b) v prípade menšej šírky parcely -šírka parcely do 16 m

- min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 1,0 m + 3,0 m
 - objekt môže mať iba jedno nadzemné podlažie
 - zastrešenie objektu plochou strechou, alebo konštrukciou krovu s max. spádom 25°
 - podmurovka pod pomúrnicu nepresiahne výšku 0,5 m
 - podkrovné priestory nesmú byť obytné, využiť iba ako povalový priestor
 - oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehľadné, resp. bariérové do výšky 200 cm
- samostatne posúdiť vhodnosť každej požadovanej parcely pre možnú výstavbu nového rodinného domu vo vzťahu na jestvujúce susedné parcely a objekty, rešpektovať charakter pôvodnej zástavby
 - v prípade, ak nový rodinný dom bude postavený za starým rodinným domom, obidva rodinné domy budú mať spoločný vstup na ulicu

Všeobecné regulatívy pre bytovú výstavbu:

- **maximálna podlažnosť: 4.NP.**
- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene:

-zastavanosť	- max. 0,40
-zeleň	- min. 0,40
-spevnené plochy, chodníky	- cca. 0,20
- parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, príp. v priestoroch /suteréne, na prízemí/ objektu

Všeobecné regulatívy pre zmiešanú obytnú zástavbu s občianskou vybavenosťou:

- **maximálna podlažnosť: 4.NP.**
- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene:

-zastavanosť	- max. 0,40
-zeleň	- min. 0,40
-spevnené plochy, chodníky	- cca. 0,20
- minimálny objem obytnej zástavby je 30% a väčší
- zložka občianskej vybavenosti sa umiestňuje zväčša na spodných podlažiach objektov
- parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, príp. v priestoroch /suteréne, na prízemí/ objektu

Všeobecné regulatívy pre občiansku vybavenosť:

- **maximálna podlažnosť: 2.NP.**

- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene:

-zastavanosť	- max. 0,40
-zeleň	- min. 0,30
-spevnené plochy, chodníky	- cca. 0,30
- parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, príp. v priestoroch objektu

Všeobecné regulatívy pre novú lokalitu III.m

- maximálna podlažnosť: 4.NP.
- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene z plochy areálu:

-zastavanosť	- max. 0,50
-zeleň	- min. 0,20
-spevnené plochy, chodníky	- cca. 0,30
- parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, príp. v priestoroch /suteréne, na prízemí/ objektu
- V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z.(Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 zachovať a rešpektovať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Dolný Dudvák v šírke min. 10 m od vzdušnej päty hrádze.
- V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavenie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.
- Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.),
- Rešpektovať Zákon o vodách č.364/2004 Z.z., Zákon č.7/2010 o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102, STN 73 6822 a pod..
- Križovanie s vodným tokom technicky riešiť v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“.
- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma požadujeme odsúhlasiť s našou organizáciou.

Všeobecné regulatívy pre doplnenie Obmedzené funkčné využitie zón XV.b o funkčné vybavenie "Prechodné bývanie".

- maximálna podlažnosť: 2.NP
- maximálna plocha jedného ubytovacieho zariadenia 300 m2
- maximálny počet lôžok - 20
- minimálna odstupová vzdialenosť od budovy určenej na výrobu je 40 m.
- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene z plochy areálu:

-zastavanosť	- max. 0,50
-zeleň	- min. 0,20
-spevnené plochy, chodníky	- cca. 0,30
- koeficient zastavanosti pre prechodné ubytovanie max. 10% z plochy areálu
- parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, príp. v priestoroch /suteréne, na prízemí/ objektu

Všeobecné regulatívy pre doplnenie Obmedzené funkčné využitie zón XVI.d1 a XVI.d2 o funkčné vybavenie "Prechodné bývanie".

- maximálna podlažnosť: 2.NP
- maximálna plocha jedného ubytovacieho zariadenia 300 m2
- maximálny počet lôžok - 60
- minimálna odstupová vzdialenosť od budovy určenej na výrobu je 40 m.
- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene z plochy areálu:

-zastavanosť	- max. 0,50
-zeleň	- min. 0,20
-spevnené plochy, chodníky	- cca. 0,30
- koeficient zastavanosti pre prechodné ubytovanie max. 10% z plochy areálu

parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, príp. v priestoroch /suteréne, na prízemí/ objektu

ZÓNA I.

Prípustné funkčné využívanie:

I. a, b, c, d, e, f, f', g, h, j, m, n.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

I. k

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách

I. i, l

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP., zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy
- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA II.

Prípustné funkčné využívanie:

II. a, b, c

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP. a verejnej zelene, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

II. d.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

II. e.

Verejná parková zeleň, zachovať a zabezpečiť rekultiváciu jestvujúcej parkovej zelene.

II. i, j, f

Verejná parková a brehová zeleň, zachovať a zabezpečiť rekultiváciu jestvujúcej parkovej a výsadbu novej zelene.

II. g.

Územie pre šport, športový areál a plochy športových s príslušnou vybavenosťou do 2.NP, zabezpečiť parkovacie a rozptylové plochy v rámci areálu.

II. h.

Nízkopodlažná obytná zástavba – rodinné a bytové domy do 2.NP, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA III.

Prípustné funkčné využívanie:**III. a, b, c, d, e, f, m**

Územie určené pre priemysel (výroba, logistika), lokalizácia funkčných zložiek nepoškodzujúcich životné prostredie. Parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba vo výrobných areáloch nesmie prekročiť zastavanosť do 50 % z plochy areálu.

Nepripustné funkčné využívanie:

- Rozvoj obytnej zástavby a lokalizácia funkčných zložiek poškodzujúcich životné prostredie.

ZÓNA IV.

Prípustné funkčné využívanie:**VI. a.**

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. b

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. c

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy s občianskou vybavenosťou do 4.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách

VI. d.

Zmiešaná nízkopodlažná obytná zástavba rodinných a bytových domov do 2.NP., zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. e, f, g, h, i, k, l, m, n

Územie pre občiansku vybavenosť (kultúra, školstvo, obchod a služby) do 4.NP., zastavanosť do 40%, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

VI. j.

Územie verejnej zelene.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.

- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiacie služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy, lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA V.

Prípustné funkčné využívanie:

V. a.

Zmiešaná nízkopodlažná obytná zástavba rodinných a bytových domov do 2.NP., zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

V. b, c, i.

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP., zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

V. d, e.

Územie pre šport, športový areál a plochy športových s príslušnou vybavenosťou do 2.NP, zabezpečiť parkovacie, rozptylové plochy a plochy zelene v rámci areálu.

V. f.

Územie občianskej vybavenosti a verejnej zelene, zastavenosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

V. g.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

V. h, j.

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách

V. k, l.

Územie verejnej zelene a doplnkovej občianskej vybavenosti – jestvujúci cintorín, plochy statickej dopravy zabezpečiť na vyhradených plochách.

V. m, n.

Územie dopravnej vybavenosti - areál STK s väzbou na tranzitný koridor cesty I/62, E571.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely
- V obytnom území rešpektovať ochranné pásmo cintorína.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiacie služby pre obyvateľov.

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy
- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.
- Ochranné pásmo pohrebiska je 50 m od hranice - oplotenia pozemku pohrebiska. V ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom. (zákon č.131/2010 Z.z.)

ZÓNA VI.

Prípustné funkčné využívanie :

VI. a.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. b - výhľad

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. c

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy s občianskou vybavenosťou do 4.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách

VI. d.

Zmiešaná nízkopodlažná obytná zástavba rodinných a bytových domov do 2.NP., zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. e, f, g, h, i, k, l, m, n

Územie pre občiansku vybavenosť (kultúra, školstvo, obchod a služby) do 4.NP., zastavanosť do 40%, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

VI. j.

Územie verejnej zelene.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA VII.

Prípustné funkčné využívanie :

VII. a, b.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy, lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA VIII.

Prípustné funkčné využívanie:**VIII. a, e, g, j, l.**

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VIII. b, c, f.

Územie verejnej zelene v parkovej úprave.

VIII. d.

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP., zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

VIII. h.

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy do 4.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vyhradených plochách.

VIII. i.

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP., zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy, lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie zariadení obč. vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA IX.

Prípustné funkčné využívanie:**IX. a, d, e, g, h.**

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

IX. b. c.

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP., zastavanosť do 40 %, (školsťvo a služby), rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby – areál VŠ, areálová zeleň, športové plochy a vyhradené parkoviská.

IX. f. - pôvodná výhľadová lokalita zrušená

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

IX. i.

Nízkopodlažná obytná zástavba /rodinné a bytové domy/ s občianskou vybavenosťou do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40% z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy
- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA X.**Prípustné funkčné využívanie:****X. a, i.**

Nízkopodlažná obytná zástavba /rodinné a bytové domy/ s občianskou vybavenosťou do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

X. b, c, d, e, f, f'

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

X. g.

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy do 4.NP., zastavanosť do 30%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vyhradených plochách.

X. h.

Územie pre výrobu (priemyselné areály Poľnomlyn s.r.o. Krupina , Považské mlyny a cestovinárne s.r.o. Piešťany, GLOB-IN, EKOPROMT), rozvoj výrobnej funkcie prestavbou alebo dostavbou v rámci areálov s obmedzením na zložky bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie.

X. j.

Územie verejnej zelene.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy
- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA XI.

Prípustné funkčné využívanie – územný rozvoj funkčných výrobných zložiek v južnom smere na voľné plochy.

XI. a, b, c, d, e.

Územie určené pre priemysel (výroba, logistika), lokalizácia funkčných zložiek nepoškodzujúce životné prostredie, zastavanosť do 50 %

XI. f.

Územie technickej vybavenosti - ČOV.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Nová zástavba a prestavba vo výrobných areáloch nesmie prekročiť zastavanosť 50 % z plochy areálu.

Nepripustné funkčné využívanie:

- Obytná zástavba a lokalizácia funkčných zložiek poškodzujúcich životné prostredie.

ZÓNA XII.

Prípustné funkčné využívanie:

XII. a, b, c, d, e, f, g, h, i.

Územie určené pre priemysel (výroba, logistika), lokalizácia funkčných zložiek nepoškodzujúce životné prostredie, zastavanosť do 50 %

Obmedzené funkčné využívanie:

- Nová zástavba a prestavba vo výrobných areáloch, zastavanosť do 50 % z plochy areálu.

Nepripustné funkčné využívanie:

- Obytná zástavba a lokalizácia funkčných zložiek poškodzujúcich životné prostredie.

ZÓNA XIII.

Prípustné funkčné využívanie:

XIII. a, b, c, d, f, g.

Nízkopodlažná obytná zástavba /rodinné a bytové domy/ s občianskou vybavenosťou do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

XIII. e, h, j, k, m, p

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

XIII. i.

Nízkopodlažná obytná zástavba:

XIII.i-2 - bytové domy do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vyhradených plochách.

XIII.i-3 - bytové domy do 3.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vyhradených plochách.

XIII. l, o.

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP., zastavanosť do 40 %, (školsťvo), rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby – areál základnej školy, areálová zeleň, športové plochy a vyhradené parkoviská.

XIII. n.

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy do 3.NP., zastavanosť do 30%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vyhradených plochách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť 50 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA XIV.**Prípustné funkčné využívanie :****XIV. a.**

Územie občianskej vybavenosti a verejnej zelene, podlažnosť do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, minimálny podiel verejnej zelene 50%

XIV. b, c.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

XIV. b'.

Nízkopodlažná obytná zástavba /rodinné a bytové domy/ s občianskou vybavenosťou do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

XIV. d.

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy do 2.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vyhradených plochách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy
- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA XV.

Prípustné funkčné využívanie:

XV. a, b, c, d

Územie určené pre priemysel (výroba, logistika), lokalizácia funkčných zložiek nepoškodzujúce životné prostredie, zastavanosť do 50 %

Obmedzené funkčné využívanie:

- Nová zástavba a prestavba vo výrobných areáloch nesmie prekročiť zastavanosť do 50 % z plochy areálu.
Pre zónu XV.b:
- Prechodné ubytovanie pre rezidentov areálu

Nepripustné funkčné využívanie:

- Obytná zástavba a lokalizácia funkčných zložiek poškodzujúcich životné prostredie.

ZÓNA XVI.

Prípustné funkčné využívanie :

XVI. a, b, c, d1, d2

Územie určené pre priemysel (výroba, logistika), lokalizácia funkčných zložiek nepoškodzujúce životné prostredie, zastavanosť do 50 %

Obmedzené funkčné využívanie:

- Nová zástavba a prestavba vo výrobných areáloch nesmie prekročiť zastavanosť do 50 % z plochy areálu.
Pre zóny XVI.d1 a d2:
- Prechodné ubytovanie pre rezidentov areálu

Nepripustné funkčné využívanie:

- Obytná zástavba a lokalizácia funkčných zložiek poškodzujúcich životné prostredie.

ZÓNA XVII.

Prípustné funkčné využívanie:

XVII. a. - Výhľad

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

XVII. b,e.

Poľnohospodársky využívané plochy

XVII. c, l, m.

Územie pre poľnohospodársku výrobu, rozvoj a umiestňovanie funkčných zložiek nepoškodzujúcich životné prostredie.

XVII. d.

Územie pre šport, športový areál a plochy športových s príslušnou vybavenosťou do 2.NP, zabezpečiť parkovacie, rozptylové plochy a plochy zelene v rámci areálu.

XVII. f, g, i, k.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

XVII. j.

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy do 3.NP., zastavanosť do 30%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vyhradených plochách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA XVIII.**Prípustné funkčné využívanie:****XVIII. a, b**

Územie pre oddych a rekreáciu – Termálne kúpalisko Vincov les, v rámci vymedzeného územia areálu rozvíjať oddychovo - rekreačné funkčné zložky a príslušnú vybavenosť viazanú na rekreačné potreby regiónu

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavbou a dostavbou v jestvujúcom rekreačnom areáli neprekročiť zastavanosť 40 % a zachovať podiel voľných a zelených plôch v pomere 60 %.

Nepripustné funkčné využívanie

- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

d/ Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia

- rešpektovať územnú lokalizáciu centier vybavenosti
- zariadenia občianskej vybavenosti rozmiestňovať na území mesta v polohách a za podmienok vymedzených vo všeobecných regulatívoch pre obč. vybavenosť a schéme záväzných častí.

e/ Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Na území mesta sa požaduje zachovať a chrániť tieto architektonické pamiatky a solitéry ktoré majú historické a kultúrne hodnoty a ktoré sú navrhované na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu:

- kaštieľ a mauzóleum rodiny Kuffnerovcov
- rímskokatolícky kostol Nanebovzatia Panny Márie
- kamenný kríž (pred r. k. kostolom)
- trojičný stĺp (pred budovou sporiteľne v blízkosti r. k. kostola)
- plastika sv. Vendelína (na Fučíkovej ulici, pred objektom č. 462)
- prícestný kríž (na Fučíkovej ulici, pred domom č. 262/695)
- Pfefferova vila (na Cukrovarskej ulici č. 215)
- riaditeľská vila v areáli cukrovaru
- budova bývalej r. k. školy
- pamätník padlým v 1. svetovej vojne (pred budovou bývalej cirkevnej školy na Fučíkovej ulici)
- komplex budov so zachovanou slohovou úpravou exteriéru v areáli cukrovaru
- budova mlyna (na konci Pionierskej ulice)
- komplex budov v areáli Mlyna na Košútskej ulici
- náročná budova na križovatke ulíc Cukrovarská a Školská
- dva obytné domy na Cukrovarskej ulici, v blízkosti Pfefferovej vily

- hospodárska budova vedľa mauzólea Kuffnerovcov v parku pri kaštieli
- mestský cintorín : hlavný kríž cintorína, kaplnka Bolestnej Panny Márie (vedľa hlavného kríža), dobové náhrobné kamene a liatinové kríže v areáli cintorína
- židovský cintorín (na konci Pionierskej ulice a pomník na pamiatku židovským obetiam 2. svetovej vojny)
- budova požiarnej zbrojnice (na Fučíkovej ulici)
- budova kultúrneho domu (na Fučíkovej ulici)
- budova mestského úradu (na Fučíkovej ulici)
- budova materskej školy č. 195/366 (na Fučíkovej ulici, pred r. k. kostolom)
- božia muka (v poli za mestom – smerom na Puste Úľany)
- prícestný kríž (v miestnej časti Nový Dvor)
- sýpka (v miestnej časti Nový Dvor).
- priemyselný areál cukrovaru s prilahlou obytnou kolóniou

Na území mesta sa požaduje zachovať a chrániť objekty ktoré boli vyhlásené za pamätihodnosti mesta podľa Zásad ochrany a využívania pamätihodností v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Sládkovičovo č. 51 o pamätihodnostiach mesta Sládkovičovo s účinnosťou dňa 13.4.2006 a to:

- Wolnerov dom, súpisné číslo 145, parcelné číslo 371
- požiarňa zbrojnice, súpisné číslo 972, parcelné číslo 2977
- mauzóleum Karola Kuffnera, súpisné číslo. 1744, parcelné číslo 25
- kaštieľ baróna Karola Kuffnera, súpisné číslo 269, parcelné číslo. 16
- rímskokatolícka škola, súpisné číslo 425, parcelné číslo 2895
- administratívna budova a jedáleň cukrovaru, súpisné číslo 225, parcelné číslo 712, 713
- evanjelický kostol a. v., súpisné číslo 463, parcelné číslo 2783
- rímskokatolícky kostol, súpisné číslo 1361, parcelné číslo 1
- mlyn, súpisné číslo 967, parcelné číslo 898, 897
- pomník padlým hrdinom, parcelné číslo 2978

V zastavanom území v exponovaných polohách centra mesta zachovať charakter zástavby a charakter historického pôdorysu. Zachovať stavebne a architektonicky hodnotné objekty pôvodnej zástavby v ich pôvodnom výraze. K odstráneniu takýchto objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie. Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominanty mesta – rímskokatolícky kostol a kaštieľ.

Pre ochranu archeologických nálezísk sa požaduje v územnom a stavebnom konaní zabezpečiť aby investor alebo stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce si od Krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadal konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti na území mesta Sládkovičovo súvisiacej zo zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou respektíve zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

f/ Zásady a regulatívy ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny

- rešpektovať 4. stupeň ochrany pre chránené územie a prírodnú pamiatku Mačiansky presyp,
- rešpektovať 2. stupeň ochrany pre chránené vtáčie územie (CHVÚ) Úľanská mokrad',
- rešpektovať a zachovať ekologicky významné segmenty:
- vodné toky
- vodné plochy
- plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území
- plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívanej na poľnohospodár. účely
- lesné porasty
- trávne porasty
- podmäčané trávne porasty

- rešpektovať a zachovať prvky územného systému ekologickej stability:
 - **rBK8 Dudvák** regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastmi
 - **rBK10 Gidra** regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastmi
 - **rBK30 Šárd** regionálny biokoridor tvorený vodným tokom a brehovými porastmi
 - **mBC1 – miestne biocentrum**
 - **mBK1 – miestny biokoridor** v trase Malá Mačianskeho kanála,
- na výstavbu využívať v prvom poradí hlavne plochy v zastavanom území,
- záber PPF na vymedzených územiach pre novú zástavbu realizovať iba v nevyhnutnom rozsahu, novú zástavbu realizovať len pri rešpektovaní zákona č. 220/2004,
- zníženie ohrozenia pôdy vodnou a veternou eróziou zabezpečiť budovaním pôdoochranných pásov zelene,
- nepovoliť novú zástavbu v ochrannom pásme lesného fondu,
- zakazuje sa na príľahlom lesnom pozemku vykonávať činnosti v rozpore s Lesným zákonom,
- v prípade povoľovania stavieb v ochrannom pásme lesa budú dodržané podmienky správcu lesného fondu:
- v príslušných správnych konaniach budú v plnom rozsahu akceptované požiadavky správcu lesného fondu,
- povolenie na stavbu je podmienené súhlasným stanoviskom Obvodného lesného úradu
- všetky stavby budú budované v súlade s predloženou a odsúhlasenou projektovou dokumentáciou, ktorá bude obsahovať pôdorysné osadenie stavieb v kópii katastrálnej mapy s vyznačením najbližšej vzdialenosti od lesa v metroch,
- všetky navrhované komíny na pevné palivo vrátane záhradných krbov a ohnísk budú opatrené lapačmi iskier,
- oplotenia sa povoľujú budovať stavebníkom na ich vlastnom pozemku po vytýčení susedskej hranice geodetom.

g/ Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Doprava

- rešpektovať cesty I. triedy - trasy ciest I / 62 (Bratislava – Senec – Sered' napojenie na cestu I / 75) a I / 75 Sládkovičovo – Galanta, ako základné tranzitné trasy - regionálne cestné koridory
- rešpektovať cesty III triedy - III/ 0627, III/ 0622, III/0624 a III/0627, ktoré zabezpečujú v území obce funkciu zberných komunikácií
- rešpektovať navrhovanú trasu cestného obchvatu priemyselnej zóny západ v polohe JV od mesta vo väzbe na nový vstup do areálu termálneho kúpaliska Vincov Les
- vytvoriť podmienky pre navrhované trasy miestnych komunikácií triedy C2 alebo C3, ktoré zabezpečujú prístup k funkčným územiám a prevádzkovým celkom v šírkovom usporiadaní tak, aby vyhovovali normovým parametrom a predpoklad. intenzite dopravy
- vytvoriť podmienky pre vybudovanie novej autobusovej stanice vo väzbe na cestu I / 62 v severnej časti mesta
- v rámci prestavby funkčných celkov a novej výstavby vyžadovať preukázanie riešenia normovej potreby parkovacích miest pre krátkodobé a dlhodobé odstavenie vozidiel a v projektovej príprave a pri realizácii trvať na ich zabezpečení
- zabezpečiť vypracovanie dopravného generelu, ktorý bude riešiť cestnú sieť na území mesta, hlavné pešie trasy a trasy cyklistickej dopravy s určením ich parametrov
- rešpektovať trasu železničnej trate a jej ochranné pásmo
- železničné priecestia na území mesta, v rámci pripravovanej rekonštrukcie železničnej trate, riešiť a zrealizovať mimoúrovňovým križovaním formou podjazdov alebo nadjazdov
- rešpektovať zákon o leteckej doprave a stavebné zámery a projekty pripravovaných stavieb
- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu

- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje
- je v zmysle § 30 leteckého zákona nutné prerokovať s Leteckým úradom Slovenskej republiky

Vo výhlade je plánovaná pracovná plocha na letecké práce v poľnohospodárstve na letisko v Sládkovičove. Uvedená plocha zatiaľ nie je letiskom a nemá vyhlásené ochranné pásma. Poloha letiska je vyznačená vo výkrese č. 2 a v. č.3

Technické vybavenie

- zabezpečiť dobudovanie vodovodnej a kanalizačnej siete na území mesta, podľa ustanovenia § 36, ods. 3 vodného zákona bude dobudovaná verejná kanalizácia a primerané čistenie komunálnych odpadových vôd do termínu 31.12.2015, novú splaškovú kanalizáciu vybudovať
- v časti Dánoš,
- v ulici Jesenského, Seredská, Galantská,
- v ulici Cukrovarská a k nej pridružených uliciach
- v ulici Cintorínska, Hviezdoslavova, časť ulice Pionierska, ulica Richerova,
- v ulici Záhradnícka, Krátka a časť ulice Mierová
- v ulici Železničná, Fučíkova a Devátova
- zabezpečiť potreby požiarnej vody
- zabezpečiť kontinuálne rozširovanie vodovodnej a kanalizačnej siete na území mesta pre novú zástavbu
- zabezpečiť realizáciu novej ČOV
- pripraviť a zabezpečiť realizáciu novej regulačnej stanice plynu pre potreby rozvojových území
- zabezpečiť kontinuálne rozširovanie plynofikačnej siete v polohách rozvojových území mesta
- zabezpečiť kontinuálne rozširovanie elektrifikačnej siete v polohách rozvojových území mesta

h/ Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- zlepšiť kvalitu podzemných vôd vybudovaním kanalizácie na celom území mesta a novej ČOV
- zrekultivovať skládku stavebného odpadu
- odstrániť divoké skládky na území mesta zabrániť tvorbe neorganizovaných skládok odpadu
- zabezpečiť opatrenia pre zníženia vplyvu hluku, infrazvuku a vibrácií na bývanie a rekreáciu pozdĺž cesty I. triedy a železnice
- pri umiestňovaní budov na bývanie a budov vyžadujúcich tiché prostredie pri dopravných komunikáciách, preukázať dodržiavanie ustanovení vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v platnom znení.
- Pri umiestňovaní objektov s priestormi pre trvalý pobyt ľudí počas dňa preukázať v území dodržanie ekvivalentného uhla tienia v súlade s STN 73 0580-1, zmena 2. Denné osvetlenie budov, časť 1: Základné požiadavky.
- Do obytných území umiestňovať objekty s takou občianskou vybavenosťou, aby pri ich prevádzke boli dodržané ustanovenia vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z.
- pri jestvujúcej výstavbe vytvoriť izolačný pás zelene resp. zabezpečiť vybudovanie ochranných prostriedkov zo strany správcu cesty i. triedy a železnice
- pri navrhovanej obytnej zástavbe zabezpečiť ochranu formou zeleného pásu alebo protihlukovými stenami tak, aby bola dosiahnutá max. hladina hluku 45 dB v noci a 50 dB cez deň
- nenavrhovať obytné stavby v blízkosti zdrojov hluku
- medzi hranicou pozemku železnice a obytňou zónou vytvoriť protihlukovú bariéru tak,

aby boli dodržané požiadavky platnej legislatívy vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.

- a) Rešpektovať 4. stupeň ochrany pre chránené územie a prírodnú pamiatku Mačiansky presyp.
- b) Rešpektovať 1. stupeň ochrany pre chránené vtáčie územie (CHVÚ) Úľanská mokraď.
- c) Rešpektovať 4. stupeň ochrany pre prírodnú rezerváciu (PR) Sládkovičovská duna.
- d) Rešpektovať chránený areál (CHA) Sládkovičovský park.
- e) Rešpektovať a zachovať chránené stromy (CHS) – dva Platany v Sládkovičove.
- f) Rešpektovať a zachovať ekologicky významné segmenty a interakčné prvky plošné a líniové, líniovú zeleň pôdoochrannú a plochy nelesnej drevinovej vegetácie a to :
 - vodné toky
 - vodné plochy
 - plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území
 - plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely
 - lesné porasty
 - trávne porasty
 - podmáčané trávne porasty.
- g) Rešpektovať a zachovať prvky územného systému ekologickej stability:
 - **nBC7 Úľanská mokraď** nadregionálne biocentrum
 - **rBC28 Vincov les** regionálne biocentrum
 - **rBC22 Mŕtve ramená Čiernej vody** regionálne biocentrum
 - **mBC1** miestne biocentrum park
 - **mBC2** miestne biocentrum park
 - **rBK6 Čierna voda** regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastmi
 - **rBK8 Dudváh** regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastmi
 - **rBK10 Gidra** regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastmi
 - **rBK30 Šárd** regionálny biokoridor tvorený vodným tokom a brehovými porastmi
 - **mBK1** miestny biokoridor v trase Malá Mačianskeho kanála
 - **mBK2** miestny biokoridor
 - **mBK3** miestny biokoridor
- h) Na výstavbu využívať v prvom poradí hlavne plochy v zastavanom území.
- i) Záber PPF na vymedzených územiach pre novú zástavbu realizovať iba v nevyhnutnom rozsahu, novú zástavbu realizovať len pri rešpektovaní zákona č. 220/2004Z. z..
- j) Zníženie ohrozenia pôdy vodnou a veternou eróziou zabezpečiť budovaním pôdoochranných pásov zelene.
- k) Nepovoliť novú zástavbu v ochrannom pásme lesného fondu.
- l) Zakazuje sa na príľahlom lesnom pozemku vykonávať činnosti v rozpore s Lesným zákonom.
- m) V prípade povoľovania stavieb v ochrannom pásme lesa budú dodržané podmienky správcu lesného fondu:
 - v príslušných správnych konaniach budú v plnom rozsahu akceptované požiadavky správcu lesného fondu,
 - povolenie na stavbu je podmienené súhlasným stanoviskom Obvodného lesného úradu
 - všetky stavby budú budované v súlade s predloženou a odsúhlasenou projektovou dokumentáciou, ktorá bude obsahovať pôdorysné osadenie stavieb v kópii katastrálnej mapy s vyznačením najbližšej vzdialenosti od lesa v metroch,
 - všetky navrhované komíny na pevné palivo vrátane záhradných krbov a ohnísk budú opatrené lapačmi iskier,
 - oplotenia sa povoľujú budovať stavebníkom na ich vlastnom pozemku po vytýčení susedskej hranice geodetom.

i/ Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Na území mesta je nutné rešpektovať nasledovné ochranné pásma v ktorých sa nesmú povoľovať ani umiestňovať stavby:

- ochranné pásmo cesty I. triedy - 50 m obojstranne od osi komunikácie
- ochranné pásmo cesty III. triedy - 15 m obojstranne od osi komunikácie
- ochranné pásmo od železničnej trate - 60 m
- ochranné pásmo 110 kV vedenia - 15 m obojstranne od krajného vedenia
- ochranné pásmo 22 kV vedenia - 10 m obojstranne od krajného vedenia
- ochranné pásma vodovodov a kanalizácie v zmysle zákona 442/2002 Z.z.
- ochranné pásmo cintorína - 50 m po obvode od oplotenia /
- ochranné pásmo vodného toku Župný kanál - 20 m obojstranne od toku
- ochranné pásmo CHKO - rezervácia Sládkovičovská duna
- ochranné pásmo termálneho vrtu Vincov Les – 20 m
- ochranné pásmo lesa - 50 m po obvode lesa v zmysle zákona o Lesoch
- ochranné pásmo ČOV - 100 m a podľa určenia RÚVZ
- ochranné pásmo pobrežných pozemkov vodných tokov Dolný Dudvák a Šárd - 6 m od brehovej čiary

Na území v severnej časti katastrálneho územia rešpektovať líniové vedenie produktovodu DN 250 v ktorom je zakázané do vzdialenosti

- do 200 m od osi potrubia zriaďovať na vodnom toku mosty a vodné diela
- do 150 m od osi potrubia pozdĺž potrubia súvislé zastávať pozemky a stavať ďalšie dôležité objekty
- do 100 m od osi potrubia stavať akékoľvek stavby
- do 50 m od osi potrubia stavať kanalizačnú sieť
- do 20 m od osi potrubia stavať potrubie na prepravu iných látok s výnimkou horľavých látok I. a II.tr.
- do 10 m od osi potrubia vykonávať činnosti, najmä výkopy sondy, odpratávanie a navrhovanie zeminy a vysádzanie stromov, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť potrubia a plynulosť prevádzky.
- elektrické vedenie možno zriaďovať najmenej v takej vzdialenosti od potrubia, aby sa zachovali ochranné pásma podľa § 36 zákona č. 656/2004Z.z. o energetike.

j/ Požiadavky na riešenie územného plánu zóny

Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstarat' a schváliť územný plán zóny na tieto územné časti - zóny:

- zóna Centrum
- zóna Vincov Les
- zóna Záhradnícka ulica
- zóna Budovateľská ulica
- zóna Majer Nový Dvor
- zóna Sever

k/ Verejno-prospešné stavby

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

1. Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z Koncepcie územného rozvoja Slovenska

V súlade s Koncepciou územného rozvoja Slovenska 2001, dodatok č.1 z roku 2011 na území mesta Sládkovičovo treba počítať s nasledovnými verejnoprospešnými stavbami pre zabezpečenie územného rozvoja Slovenskej republiky:

1. Cestné komunikácie:

1.1 Medzi nové cestné koridory celoštátneho významu bol zaradený cestný ťah Ivanka pri Dunaji juh – Senec – Sládkovičovo – Sered' ktorého význam bude rásť úmerne s kapacitným naplnením diaľnice D1 v úseku Bratislava – Trnava.

2. Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z Územného plánu veľkého územného celku Trnavského kraja

V súlade s Územným plánom veľkého územného celku Trnavského kraja na území mesta Sládkovičovo treba počítať s nasledovnými verejnoprospešnými stavbami pre zabezpečenie územného rozvoja Trnavského kraja:

V oblasti verejnej dopravnej infraštruktúry

2.1 Cestná infraštruktúra

2.1.1 Rýchlostná cesta R1, v trase úseku hranica krajov BA/TT – Čakany – Sládkovičovo – Vlčkovce, križovatka s existujúcou R1.

2.2 Železničná a intermodálna infraštruktúra

2.2.1 Modernizácia konvenčnej železničnej trate č. 130, úsek (Bratislava) – Pusté Úľany – Galanta– Topoľnica – (trať vedie cez Sládkovičovo).

3. Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zabezpečenia realizácie Územného plánu mesta Sládkovičovo

V súlade s rozvojovými zámermi mesta vyjadrenými Územným plánom mesta Sládkovičovo treba na území mesta Sládkovičovo počítať s nasledovnými verejnoprospešnými stavbami.

Zoznam verejnoprospešných stavieb, plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sčelovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny.

P – plochy pre verejnoprospešné stavby

P1 – Plochy pod areálom ČOV (zmena 5I/2023)

P2 – Plochy pod miestnu komunikáciu (5m/2023-reg“C“ - p.č.684/1, 684/2,reg“E“ - p.č.849)

P3 – Plochy nehnuteľností na Cukrovarskej ulici ((5m/2023-“C“ - p.č.285/1, 284,265,266,“E“ - p.č.479/101

D - stavby pre dopravu a dopravné zariadenia verejnoprospešného charakteru

D1 - cesty a miestne komunikácie

D1.1 Prepojenie ciest I/75 - III/1336 (južný obchvat), prístupová komunikácia pre Priemyselný park – juh; (I/75 - štátna cesta I. triedy Sládkovičovo - Galanta)

(III/1336 - štátna cesta III. triedy Sládkovičovo - Košúty)

D1.2 Miestna komunikácia pre IBV Budovateľská

D1.3 Miestna komunikácia pre IBV Záhradnícka

D1.4 Účelová komunikácia

D1.5 Miestna komunikácia zmena 5/d/2023

D1.6 Miestna komunikácia I/61-k.ú. Malá Mača

D1.7 Miestna komunikácia IBV Nový dvor

D2 - Zariadenia SAD, ŽSR a MHD

D2.1 Plochy pre príslušenstvo osobnej dopravy SAD

D2.2 Nákladový a vykládkový priestor ŽSR

D3 - Verejné parkoviská osobných automobilov

D3.1 Parkovisko pre Cintorín

D3.2 Parkovisko pre Termálne kúpalisko Vincov les

D3.3 Parkoviská pre Sídliisko J. Dalloša

D3.4 Parkoviská pre Sídliisko Budovateľská

D3.5 Parkovisko ku stanici SAD a ŽSR

D4 - Vnútroblokové obslužné komunikácie.

D4.1 Obslužné komunikácie pre Sídliisko J. Dalloša

D5 - Chodníky

D5.1 Chodníky pre Sídliisko J. Dalloša a na Sídliisku Budovateľská

D5.2 Chodníky na uliciach Abrahámska, Budovateľská, Cintorínska, Cukrovarská, Dánoš, Devátova, Družstevná, F. Kazinczyho, Fučíkova, Galantská cesta, Hviezdoslavova, Janka Kráľa, Jesenského, Kapitána Nálepku, Košútska cesta, Krátka, Lipová, Mierova, Mlynská, Muškátová, Nový Dvor, Pionierska, Poľná, Richterova, Seredská, Sigetská, SNP, Školská, Veľkouľanská cesta, Z. Kodálya, Záhradnícka, Železničná

D5.3 Cyklochodník Železničná stanica - TK Vincov les

D5.4 Cyklochodník Železničná stanica - Priemyselný park – západ

D5.4/1 Chodník železničná stanica - Priemyselný park – západ

D5.5 Cyklochodník centrum – smer Malá Mača

D5.6 Cyklochodník centrum – smer Pusté Úľany

D5.7 Cyklochodník lok.III.m – TK Vincov les

R - Regulačné úpravy vodných tokov

R1 Regulácia rieky Dudváh

R2 Regulácia rieky Čierna Voda

R3 Regulácia Zichyho potoka

T - Vybrané zariadenia technickej vybavenosti (celomestského a nadmestského významu)

T1 - Verejný vodovod

T1.1 Realizácia vodovodnej siete v navrhovaných lokalitách

T1.2 Rozvod požiarnej vody

T1.3 Zásobovací vodovod pre lok.III.m

T2 – Verejná kanalizácia

T2.1 ČOV pre majer Nový dvor

T2.2 Realizácia kanalizačnej siete v navrhovaných lokalitách

T2.3 ČOV pre lok.III.m

T2.4 ČOV

T3 – Verejný plynovod

T3.1 Realizácia plynovodnej siete v navrhovaných lokalitách

T4 – Elektrorozvody

T4.1 Trafostanice

T4.2 Výstavba a rekonštrukcia elektrickej siete NN

T4.3 Výstavba a rekonštrukcia verejného osvetlenia

T5 - Telekomunikácie

T5.1 Realizácia telekomunikačných sietí v navrhovaných lokalitách

Z - Lokálny územný systém ekologickej stability a vybraná verejná zeleň

Z1 - Biokoridory

Z1.1 Biokoridor Čierna Voda

Z1.2 Biokoridor Dudváh

Z1.3 Biokoridor Šárd

Z2 - Sprievodná, ochranná a izolačná zeleň.

Z2.1 Ochranná zeleň vedľa cesty III/510 - Fučíkova ulica

Z2.2 Izolačná zeleň okolo ciest I/75 a I/62

Z3 - Parky a ostatná vybraná verejná zeleň, lesoparky

Z3.1 Park - pri kaštieli Karola Kuffnera

Z3.2 Zeleň - Mestský cintorín

Z3.3 Zeleň - Židovský cintorín

Z3.4 Zeleň - Fučíkova ulica

Z3.5 Zeleň - Sídliisko J. Dalloša

Z3.6 Zeleň - Sídliisko Budovateľská

Z3.7 Zeleň - Cukrovarská ulica

MPR - Ľudské zdroje

MPR1 Rekonštrukcia a rozšírenie bytového fondu sociálnych bytov na Cukrovarskej ulici

MPR2 Nájomné byty na Fučíkovej ulici

MPR3 Nájomné byty na Sídlišku Budovateľská

MPR4 Rekonštrukcia kaštieľa Karola Kuffnera

MPR5 Rekonštrukcia budovy bývalého Parného mlyna

MPR6 Rekonštrukcia budov Kuffnerovského hospodárskeho komplexu

MPR7 Rekonštrukcia Barokovej sýpky

MPR8 Rekonštrukcia budovy Maria mlyn

V - Základná, vyššia a špecifická občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru

V1 - Stavby pre školstvo a výchovu

V1.1 Rekonštrukcia a dostavba základnej školy na Abrahámskej ulici

V1.2 Rekonštrukcia a dostavba strednej školy na Fučíkovej ulici

V1.3 Rekonštrukcia a dostavba materskej školy na Sídlišku J. Dalloša

V1.4 Rekonštrukcia a dostavba materskej školy na Sídlišku Budovateľská

V1.5 Rekonštrukcia a dostavba vysokej školy na Richterovej ulici

V2 - Stavby pre telovýchovu a šport

V2.1 Rekonštrukcia a dobudovanie športového areálu FK Slavoj Sládkovičove

V2.2 Rekonštrukcia a dobudovanie športového areálu pri ZŠ na školskej ulici

V2.3 Športová hala na Richterovej ulici

V2.4 Rekonštrukcia a dobudovanie športového areálu Sládkovičovo, Nový dvor

V3 - Stavby pre zdravotníctvo a soc. starostlivosť

V3.1 Malometrážne sociálne byty na Fučíkovej ulici

V3.2 Dobudovanie areálu Polikliniky n.o.

V5 - Stavby kúpeľného charakteru a kúpeľnej vybavenosti

V5.1 Dobudovanie a rozšírenie areálu Termálneho kúpaliska Vincov les

V6 - Vybrané zariadenia pre kultúru, obchod, služby a pre verejnú správu

V6.1 Rekonštrukcia MsKS

V6.2 Mestská tržnica

I/ Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväznej časti ÚPNO – mesta Sládkovičovo a vymedzenie verejno-prospešných častí je obsahom výkresu v grafickej časti ÚPNO – mesta Sládkovičovo.