



**ZMENY A  
DOPLNKY Č. 3  
ÚZEMNÉHO  
PLÁNU OBCE  
POVODA**



# **ZMENY A DOPLNKY Č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE POVODA návrh**

## **Obstarávateľ:**

Obec Povoda

## **Poverený obstarávaním:**

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 335

## **Zhotoviteľ:**

Ekoplán, s.r.o.

[www.eko-plan.sk](http://www.eko-plan.sk)

## **Hlavný riešiteľ:**

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

## **Dátum spracovania:**

november 2023

# Obsah

## A. Textová časť

|                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Úvod.....                                                                                                                                                                                                                              | 4  |
| 1. Základné údaje.....                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy                                                                                                                                                                                     |    |
| 1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu                                                                                                                                                                                           |    |
| 1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním                                                                                                                                                                                          |    |
| 2. Riešenie územného plánu - smerná časť .....                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis                                                                                                                                                                                |    |
| 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu                                                                                                                                                           |    |
| 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia                                                                                                                                                                                         |    |
| 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce                                                                                                                                                            |    |
| 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania                                                                                                                                                                           |    |
| 2.6 Návrh funkčného využitia územia obce                                                                                                                                                                                               |    |
| 2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území                                                                                                                                                               |    |
| 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce                                                                                                                                                                                                 |    |
| 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území                                                                                                                                                                                    |    |
| 2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami                                                                                                                                                    |    |
| 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení                                                                                                                |    |
| 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia                                                                                                                                                                                |    |
| 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie                                                                                                                                                                                     |    |
| 2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov                                                                                                                                  |    |
| 2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu                                                                                                                                                                                     |    |
| 2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch                                                                                                                           |    |
| 2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov                                                                                                            |    |
| 3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....                                                                                                                                                                                         | 11 |
| 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch |    |
| 3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia                                                                                                                                                                       |    |

|      |                                                                                                                                                                                    |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3  | Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia                                                                                                              |    |
| 3.4  | Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia                                                                                                             |    |
| 3.5  | Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt                                                                                                                         |    |
| 3.6  | Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability |    |
| 3.7  | Vymedzenie zastavaného územia obce                                                                                                                                                 |    |
| 3.8  | Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov                                                                                                         |    |
| 3.9  | Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny                                                             |    |
| 3.10 | Zoznam verejnoprospešných stavieb                                                                                                                                                  |    |
| 3.11 | Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny                                                                                                               |    |
| 3.12 | Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb                                                                                                                       |    |
| 4.   | Príloha - úplné znenie vybraných regulatívov záväznej časti.....                                                                                                                   | 15 |

## **B. Grafická časť**

- bez zmien

# Úvod

## **Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu**

Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Povoda sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len kapitol textovej časti 2.5, 2.6. V záväznej časti sa zmena týka len kapitoly 3.1. V prílohe je pre lepšiu prehľadnosť v úplnom znení text vybraných regulatívov záväznej časti - kap. 3.1, týkajúcich sa priestorových celkov B1, C1, C2.

Grafická časť nie je zmenami a doplnkami dotknutá.

## **Opis riešenia zmien a doplnkov**

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 3 obsahuje úpravu a doplnenie regulatívov funkčného využitia územia pre obytné územie B1 a zmiešané územie C1 a C2, ako aj doplnenie a spresnenie požiadaviek týkajúcich sa minimálnej výmery stavebného pozemku.

# **1. Základné údaje**

## **1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy**

Cieľom obstarania zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce Povoda je na základe aktuálnych požiadaviek obce upraviť a spresniť regulatívy funkčného využívania obytného územia a zmiešaného územia, ako aj zamedziť budovaniu rodinných domov s viacerými bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s nevyhovujúcou veľkosťou.

## **1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu**

Územný plán obce Povoda bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Povode č. 12/2016 dňa 15. 12. 2016. Jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecnozväzným nariadením obce Povoda č. 1/2016 zo dňa 15. 12. 2016.

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Povoda boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Povode č. 12/2019 dňa 26. 09. 2019. Jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecnozväzným nariadením obce Povoda č. 2/2019 zo dňa 26. 09. 2019.

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Povoda boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Povode č. 13/2020 dňa 24. 09. 2020. Jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecnozväzným nariadením obce Povoda č. 2/2020 zo dňa 24. 09. 2020.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna, pričom zmeny a doplnky č. 3 ju rešpektujú.

## **1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním**

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 3 územnoplánovacej dokumentácie je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Povoda, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Povode č. 14/2015 dňa 26. 11. 2015.

## 2. Riešenie územného plánu - smerná časť

### 2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

---

**Bez zmien**

---

### 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

---

**Bez zmien**

---

*(Po schválení ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)*

### 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

---

**Bez zmien**

---

*(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)*

### 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

---

**Bez zmien**

---

### 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

---

***V podkapitole 2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla sa vypúšťa nasledovný text:***

---

~~Výmera pozemkov samostatne stojacích rodinných domov by mala byť 800-900 m<sup>2</sup>, s prijateľným rozptylom od 600 do 1000 m<sup>2</sup>.~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

Samostatne stojace rodinné domy a iné stavby sa majú budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup> – regulatív sa pri rodinných domoch vzťahuje na 1 bytovú jednotku; pri 2 a 3 bytových jednotkách sa táto výmera zvýši o 50% na každú ďalšiu bytovú jednotku. Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

## 2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

---

### ***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre obytné územie B1 dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:***

---

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

---

### ***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C1 dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:***

---

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

---

### ***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C1 vypúšťa z Prípustného funkčného využívania nasledovný text:***

---

- ~~bývanie v bytových domoch~~

---

### ***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C1 dopĺňa v Obmedzujúcom funkčnom využívaní nasledovný text:***

---

- bývanie v bytových domoch – len existujúce

---

### ***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C1 dopĺňa v Zakazujúcom funkčnom využívaní nasledovný text:***

---

- stavby pre individuálnu rekreáciu

---

### ***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C2 dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:***

---

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

---

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C2 vypúšťa z Prípustného funkčného využívania nasledovný text:*

---

- bývanie v bytových domoch

---

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C2 dopĺňa v Obmedzujúcom funkčnom využívaní nasledovný text:*

---

- bývanie v bytových domoch – len existujúce

---

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C2 dopĺňa v Zakazujúcom funkčnom využívaní nasledovný text:*

---

- stavby pre individuálnu rekreáciu

## **2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území**

---

**Bez zmien**

---

## **2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

**Bez zmien**

---

*(Zmenami a doplnkami č. 3 nedochádza k zmene vymedzenia zastavaného územia obce)*

## **2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

---

**Bez zmien**

---

## **2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami**

---

*Bez zmien*

---

## **2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení**

---

*Bez zmien*

---

## **2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

---

*Bez zmien*

---

## **2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

---

*Bez zmien*

---

## **2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

---

*Bez zmien*

---

## **2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

---

*Bez zmien*

---

## **2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch**

---

***Bez zmien***

---

*(Zmeny a doplnky č. 3 nevytvárajú nároky na nové zábery poľnohospodárskej pôdy)*

## **2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov**

---

***Bez zmien***

---

*(Zmeny a doplnky č. 3 neprinášajú žiadne environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)*

### 3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

#### 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

---

***V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~samostatne stojace rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup>~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- samostatne stojace rodinné domy a iné stavby budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup> – regulatív sa pri rodinných domoch vzťahuje na 1 bytovú jednotku; pri 2 a 3 bytových jednotkách sa táto výmera zvýši o 50% na každú ďalšiu bytovú jednotku. Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre obytné územie B1 dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:***

---

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C1 dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:***

---

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C1 vypúšťa z Prípustného funkčného využívania nasledovný text:***

---

- ~~bývanie v bytových domoch~~

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C1 dopĺňa v Obmedzujúcom funkčnom využívaní nasledovný text:***

---

- bývanie v bytových domoch – len existujúce

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C1 dopĺňa v Zakazujúcom funkčnom využívaní nasledovný text:***

---

- stavby pre individuálnu rekreáciu

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C2 dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:***

---

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C2 vypúšťa z Prípustného funkčného využívania nasledovný text:***

---

- ~~bývanie v bytových domoch~~

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C2 dopĺňa v Obmedzujúcom funkčnom využívaní nasledovný text:***

---

- bývanie v bytových domoch – len existujúce

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, sa pre zmiešané územie C2 dopĺňa v Zakazujúcom funkčnom využívaní nasledovný text:***

---

- stavby pre individuálnu rekreáciu

### **3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

### **3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

### **3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

### **3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrneho historických hodnôt**

---

*Bez zmien*

---

### **3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability**

---

*Bez zmien*

---

### **3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

*Bez zmien*

---

### **3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

---

*Bez zmien*

---

### **3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

---

*Bez zmien*

---

### **3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

*Bez zmien*

---

### **3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny**

---

*Bez zmien*

---

### **3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

---

*Bez zmien*

---

## 4. Príloha - úplné znenie vybraných regulatívov záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = územný plán obce, v znení zmien a doplnkov č. 1, 2

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 3

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 3

### 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

#### Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- zachovať kompaktný pôdorys obce a ďalej ho organicky rozvíjať, hlavne neukončený severovýchodný okraj obce
- novými plochami pre výstavbu nadviazať na existujúce zastavané územie
- rešpektovať limity prírodného charakteru (vodný tok) a antropogénneho charakteru (dopravné koridory, nadradené siete technickej infraštruktúry)
- novú uličnú sieť formovať do ucelených okruhov, vhodne nadväzujúcich na založenú uličnú sieť
- profilovať hlavné celoobecné centrum obce v okolí kultúrneho domu s obecným úradom na rozhraní miestnych častí Pódafa a Lidér Tejed
- sformovať lokálne centrum s upravenými verejnými priestranstvami v miestnej časti Pódafa
- zachovať pôvodné zastavovacie štruktúry a rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov
- revitalizovať verejné priestranstvá a plochy verejnej zelene v obci, vrátane ich komplexného urbanisticko-architektonického dotvorenia
- výstavbu obytných stavieb realizovať postupne tak, aby nevznikali samostatné enklávy mimo zastavaného územia
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- samostatne stojace rodinné domy a iné stavby budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup> – regulatív sa pri rodinných domoch vzťahuje na 1 bytovú jednotku; pri 2 a 3 bytových jednotkách sa táto výmera zvýši o 50% na každú ďalšiu bytovú jednotku. Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

- opлотenie pozemkov rodinných domov v regulačných blokoch B1, C1, C2: súvislé nepriehľadné steny maximálne do výšky 1,2 m; vyššie konštrukcie opлотení môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia podľa vymedzených regulačných blokov
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

### **Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia**

- nové plochy pre bývanie umiestniť predovšetkým v miestnej časti Pódafa, vo väzbe na novovybudovanú obytnú ulicu
- výrobu a podnikateľské aktivity koncentrovať v existujúcom hospodárskom dvore v miestnej časti Lidér Tejed
- v častiach hospodárskeho dvora, ktoré sú v kontakte s existujúcim a navrhovaným obytným územím (osobitne s rozvojovou plochou D1), neumiestňovať prevádzky s negatívnymi vplyvmi na kvalitu obytného prostredia
- pred výstavbou v rozvojovej ploche D1 preukázať, že príslušné plochy výroby nebudú negatívne ovplyvňovať kvalitu obytného prostredia
- rozšíriť možnosti pre športové aktivity
- rekreačné aktivity orientovať na agroturistiku, s areálmi lokalizovanými v blízkosti pravého brehu kanála Gabčíkovo – Topoľníky, vo väzbe na zastavané územie obce
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celooobecného významu do centrálnej zóny obce na rozhraní miestnych častí Lidér Tejed a Pódafa
- ďalšie zariadenia občianskej vybavenosti sústreďovať do lokálneho centra v miestnej časti Pódafa
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie

### **Regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

#### **Maximálna výška zástavby**

Regulatív maximálnej výšky zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálnu výšku zástavby je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím. Regulatív je stanovený len pre

zastavané územie a územie s predpokladom lokalizácie zástavby; neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysielateľov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia.

- 1 nadzemné podlažie – v regulačných blokoch R1, R2
- 2 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch B1, C2, V1, V2
- 3 nadzemné podlažia – v regulačnom bloku C1

### **Maximálna intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 40% – regulačné bloky B1, C1, C2
- maximálne 30% – regulačné bloky V1, V2
- maximálne 15% – regulačné bloky R1, R2
- maximálne 5% – regulačný blok Z1

### **Odstupové vzdialenosti medzi objektmi**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

### **Regulatívy funkčného využitia územia**

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. n) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k funkčnej územnej zóne (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové celky regulácie – regulačné bloky (plochy s predpokladom lokalizácie zástavby, vrátane existujúcich zastavaných plôch) a krajinnookologické komplexy (plochy bez predpokladu lokalizácie zástavby).

Uvedené priestorové celky regulácie sú v grafickej časti dokumentácie vymedzené hranicou a označené kódom.

## **Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B)**

### **B1: Bývanie v zástavbe rodinných domov**

Charakteristika:

- Blok tvorí zástavba rodinných domov. Predpokladá sa zachovanie existujúcej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania, nadstavieb) rodinných domov. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Okrem vymedzených nových rozvojových plôch je výstavba nových objektov možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách. Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov s výnimkou centrálnej zóny obce a lokálneho centra podľa vymedzenia v grafickej časti
- nové rozvojové plochy č. 1, 2, 4, 5, 6, 7
- rozvojová plocha doplnku D1
- rozvojová plocha zmeny Z1

Piradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- remeselno-výrobné prevádzky, výrobné služby bez negatívnych a rušivých vplyvov – len prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytovej jednotky)

- priemyselná výroba a sklady
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

## Regulácia funkčného využitia pre zmiešané územie (C)

### C1: Centrálna zóna obce

Charakteristika:

- V hlavnom uzlovom priestore sa zachovajú a dobudujú zariadenia komerčnej a nekomerčnej vybavenosti, ako aj verejné priestranstvá s vysokými nárokmi na estetickú kvalitu. Jednotlivé funkcie prípustného funkčného využívania a obmedzujúceho funkčného využívania je možné kombinovať v rámci polyfunkčných objektov. Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

Vymedzenie:

- centrálna zóna obce v miestnej časti Lidér Tejed podľa vymedzenia v grafickej časti

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, kultúra, administratíva, zdravotníctvo, školstvo)
- bývanie v rodinných domoch
- ~~bývanie v bytových domoch~~

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- bývanie v bytových domoch – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného poľnohospodárstva
- stavby pre individuálnu rekreáciu

- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

## C2: Lokálne centrum

Charakteristika:

- V sekundárnom uzlovom priestore pozdĺž cesty III. triedy sa zachovávajú a dobudujú zariadenia komerčnej vybavenosti, ako aj esteticky kvalitné verejné priestranstvá. Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

Vymedzenie:

- lokálne centrum miestnej časti Pódafa podľa vymedzenia v grafickej časti

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, administratíva)
- bývanie v rodinných domoch
- ~~bývanie v bytových domoch~~

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- bývanie v bytových domoch – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 0,5 veľkej dobytčej jednotky)
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov