

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
DOLNÉ OREŠANY**

**ZMENY A DOPLNKY
02/2024**

NÁVRH SEA

**TEXTOVÁ ČASŤ SMERNÁ
ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

**OBSTARÁVATEĽ:
OBEC DOLNÉ OREŠANY**

SEPTEMBER, 2024

Obsah územného plánu obce DOLNÉ OREŠANY

TEXTOVÁ ČASŤ

I.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
A.	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI	4
A.1.	ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE	4
A.2.	ZADANIE ÚLOHY	4
A.3.	HLAVNÝ CIEĽ RIEŠENIA	4
A.4.	VÝCHODISKOVÉ PODKLADY PRE SPRACOVANIE	5
B.	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM	5
B.1.	SPÔSOB A POSTUP SPRACOVANIA	5
B.2.	ROZSAH SPRACOVANIA	6
B.3.	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE	6
II.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU.	7
C.	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS	7
D.	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU R TTSK	7
E.	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE	8
F.	RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY	8
G.	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	8
H.	NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA	8
I.	NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU I NFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE	8
J.	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	11
K.	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	11
L.	NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI	12
M.	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ	12
N.	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	13
N.1.	DOPRAVNÉ VYBAVENIE	13
	1. JESTVUJÚCE DOPRAVNÉ VYBAVENIE	13
	2. NÁVRH ZÁKLADNÉHO DOPRAVNÉHO SYSTÉMU OBCE	13
	3. NEGATÍVNE ÚČINKY Z DOPRAVY	14
N.2.	VODNÉ HOSPODÁRSTVO	14
N.3.	ZÁSOBOVANIE ENERGIAMI A SPOJE	15
O.	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	16
P.	VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	18
Q.	VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU	18
R.	VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNO- HOSPODÁRSKE ÚČELY	18
	1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	18
	2. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PPF	18
	3. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	18
	4. SÚHRNNÉ ZHODNOTENIE ZÁBERU PP	19
S.	HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRON- MENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNIC- KÝCH DÔSLEDKOV	20

T.	ZÁVÄZNÁ ČASŤ	20
T.1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	20
T.2.	Podmienky na využitie navrhovaných funkčných plôch	21
T.3.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	21
T.4.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny	21
T.5.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	23
T.6.	Vymedzenie zastavaného územia obce	25
T.7.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území	25
T.8.	Plochy na verejnoprospešné stavby	26
T.9.	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaraf a schváliť územný plán zóny	27
T.10.	Zoznam verejnoprospešných stavieb	27

GRAFICKÁ ČASŤ

	Mierka
01 ŠIRŠIE VZŤAHY	1 : 25 000
02 KOMPLEXNÉ PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA	1 : 5 000
03 DOPRAVNÉ VYBAVENIE	1 : 5 000
04 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE – ENERGETIKA A SPOJE	1 : 5 000
05 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE - VODNÉ HOSPODÁRSTVO	1 : 5 000
06 OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES	1 : 10 000
07 PERSPEKTÍVNE POUŽITIE PPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	1 : 5 000
08 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	1 : 5 000

SPRACOVATEĽ :

Ing. arch. Eva Krupová,
 autorizovaný architekt SKA
 (č. AO 1005AA)
 Lomonosovova 6, Trnava
 Ing. arch. Eva Krupová
 Bc. Peter Slabý

Hlavný riešiteľ:
 Grafické digitálne spracovanie

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA :

Ing. Miroslav Polonec
 Lomonosovova 6, Trnava
 (Reg. č. 457)

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD a ÚPP v zmysle § 2a Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2024 územného plánu obce Dolné Orešany (ďalej aj ZMENA 02/2024) sa jednotlivé kapitoly a podkapitoly textovej časti I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE platného Územného plánu obce Dolné Orešany **menia a dopĺňajú** nasledovne (zmeny a doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

A. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

Riešením ZMENY 02/2024 sa kapitola A. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši **mení a dopĺňa** nasledovne:

A.1. ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Riešením ZMENY 02/2024 sa podkapitola A.1. ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE **nemení**.

A.2. ZADANIE ÚLOHY

Riešením ZMENY 02/2024 sa podkapitola A.2. ZADANIE ÚLOHY **dopĺňa** o nasledovné odseky (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

Vypracovanie ZMENY 02/2024 objednala u Ing. arch. Evy Krupovej, autorizovaného architekta v Trnave, obec Dolné Orešany v zastúpení starostkou obce Julianou Belicovou, podľa § 30 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“).

Obstarávanie ZMENY 02/2024 v zmysle § 2a zákona č. 50/1976 Zb. zabezpečuje pre obec Dolné Orešany Ing. Miroslav Polonec, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD (reg. č. 457).

Dôvodom obstarávania ZMENY 02/2024 v roku 2024 bola požiadavka obce na zmenu a doplnenie regulatívov Závaznej časti Územného plánu obce Dolné Orešany z hľadiska bývania v rodinných domoch, ktorú schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Dolné Orešany 14.03.2024 uznesením č. 8/2024.

A.3. HLAVNÝ CIEĽ RIEŠENIA

Riešením ZMENY 02/2024 sa podkapitola A.3. HLAVNÝ CIEĽ RIEŠENIA **dopĺňa** o nasledovné odseky (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

Cieľom návrhu ZMENY 02/2024 územného plánu obce Dolné Orešany bolo prehodnotiť Závaznú časť Územného plánu obce Dolné Orešany a stanoviť podrobnejšie zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre výstavbu rodinných domov.

A.4. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY PRE SPRACOVANIE

Riešením ZMENY 02/2024 sa podkapitola A.4. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY PRE SPRACOVANIE **dopĺňa** nasledovne (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

V roku 2024 bol spracovaný návrh Zmien a doplnkov 01/2023 ÚPN obce DOLNÉ OREŠANY, ktorý bol po procedurálnom prerokovaní v zmysle Stavebného zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov, schválený v Obecnom zastupiteľstve obce DOLNÉ OREŠANY dňa 05.09.2024 uznesením č. 46/2024 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2024 zo dňa 05.09.2024, ktoré nadobudne účinnosť 15 deň od jeho zverejnenia.

B. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM A SO SÚHRNNÝM STANOVISKOM K ZADANIU

Riešením ZMENY 02/2024 sa kapitola B. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM A SO SÚHRNNÝM STANOVISKOM K ZADANIU v jednotlivých podkapitolách **mení a dopĺňa** nasledovne:

B.1. SPÔSOB A POSTUP SPRACOVANIA

Riešením ZMENY 02/2024 sa podkapitola B.1. SPÔSOB A POSTUP SPRACOVANIA **dopĺňa** o nasledovné odseky (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

Postup spracovania ZMENY 02/2024 je v súlade s § 31 zákona č. 50/1976 Zb.. Obsah a rozsah vychádza z vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Po zadaní úlohy je vypracovaný predbežný návrh ZMENY 02/2024 ÚPN obce Dolné Orešany, ktorý podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z.z.") tvorí prílohu k „Oznámeniu o strategickom dokumente – ZMENA 02/2024 Územného plánu obce Dolné Orešany".

Po ukončení procesov podľa zákona č. 24/2006 Z.z. bude vypracovaný konečný návrh ZMENY 02/2024 (so zapracovaním pripomienok z rozhodnutia vydaného OÚŽP Trnava). Následne po jeho verejnom prerokovaní v zmysle platnej legislatívy bude vypracovaný čistopis ZMENY 02/2024 Územného plánu obce Dolné Orešany (so zapracovaním pripomienok, vznesených v rámci prerokovania) a bude predložený na schválenie do Obecného zastupiteľstva obce Dolné Orešany.

Schválená ZMENA 02/2024 bude záväzným podkladom pre obecné a obvodné orgány pri uskutočňovaní investičnej činnosti na tomto území obce.

ZMENA 02/2024 územného plánu obce Dolné Orešany je v súlade so ZADANÍM pre územný plán obce Dolné Orešany, ktoré bolo schválené v Obecnom zastupiteľstve obce Dolné Orešany dňa 07.09.2007 uznesením č. 84/2007.

B.2. ROZSAH SPRACOVANIA

Riešením ZMENY 02/2024 sa podkapitola B.2. ROZSAH SPRACOVANIA **dopĺňa** o nasledovné odseky (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

ZMENA 02/2024 územného plánu obce Dolné Orešany je spracovaná v súlade so zákonom č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 Zb. o územnoplánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii. Pozostáva z textovej časti (smernej a záväznej) a grafickej časti a je vypracovaná ako samostatná príloha k platnému Územnému plánu obce Dolné Orešany.

Textová časť ZMENY 02/2024 (vrátane záväznej časti) obsahuje zmeny, doplnenie, prípadne vypustenie niektorých častí jednotlivých kapitol textu platného územného plánu (zmeny a doplnenie je vyznačené tučným písmom kurzívou, nezmenené texty nie sú uvádzané).

Grafická časť je spracovaná iba na jednom výkrese:

Výkres č. 8 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

B.3. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE

Riešením ZMENY 02/2024 sa podkapitola B.3. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE **dopĺňa** o nasledovný odsek (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

Zmena 02/2024 vyplynula z požiadaviek obce na zmenu a doplnenie regulatívov Závaznej časti Územného plánu obce Dolné Orešany z hľadiska bývania v rodinných domoch. Vypracovanie Zmeny 02/2024 schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Dolné Orešany 14.03.2024 uznesením č. 8/2024.

II. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Riešením ZMENY 02/2024 územného plánu obce Dolné Orešany sa v textovej časti II. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU platného Územného plánu obce Dolné Orešany jednotlivé kapitoly C. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS, D. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU TRNAVSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA, E. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE, F. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY, G. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA, H. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA, I. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE, J. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE, K. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ, L. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, M. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ, N. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA, O. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, P. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV, Q. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU, R. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNOHOS- PODÁRSKE ÚČELY, S. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMEN-TÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV **nemenia**.

T. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN-O DOLNÉ OREŠANY

Riešením ZMENY 02/2024 územného plánu obce Dolné Orešany sa kapitoly Závaznej textovej časti platného Územného plánu obce Dolné Orešany T.2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA, T.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECH-NICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA, T.4. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNOT, OCHRANY PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, T.5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, T.6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE, T.7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ, T.8. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, T.9. URČENIE, NA KTORÉ ČASŤI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY a T.10. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB **nemenia**.

Kapitola T.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA sa **mení a dopĺňa** nasledovne:

T.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Riešením ZMENY 02/2024 sa v kapitole T.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA jej stať Funkčno-prevádzkové regulatívy **mení a dopĺňa** nasledovne:

Funkčno-prevádzkové regulatívy:

Riešením ZMENY 02/2024 sa v kapitole T.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA v jej stať Funkčno-prevádzkové regulatívy odseky „Regulatívy pre obytné územie“ a „Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie“ **rušia** a nahrádzajú sa **novým odsekom** T.1.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLOCH PRE OBYTNÚ ZÁSTAVBU v nasledovnom znení (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, pôvodné texty nie sú uvádzané):

T.1.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLOCH PRE OBYTNÚ ZÁSTAVBU

1.1. OBYTNÁ ZÁSTAVBA - RODINNÉ DOMY SO ZÁHRADAMI

„A“

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Plochy určené na bývanie v obytných budovách - rodinných domoch, určených predovšetkým na trvalé rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej cesty, ktoré majú najviac tri byty a sú umiestnené na samostatných pozemkoch, vrátane príslušnej záhrady (okrasná a úžitková zeleň).

FUNKČNÉ VYUŽITIE

Prípustné funkcie :

- a/ bývanie v objektoch rodinných domov (RD samostatne stojace, RD v radovej zástavbe, resp. RD opierajúce sa o seba bočnou stenou) s priamym prístupom z jestvujúcej cesty, resp. z ulice v navrhovanej lokalite,
- b/ súkromná zeleň - záhrady v rámci jednotlivých pozemkov rodinných domov s okrasným a úžitkovým významom,
- c/ stavby s doplnkovou funkciou k bývaniu v rámci pozemkov rodinných domov (prístrešky, altánky, bazény, sklady náradia a pod.),
- d/ príslušná dopravná a technická vybavenosť v rámci pozemkov rodinných domov (vjazdy, parkoviská, chodníky, prípojky sietí...),

Podmienečne vhodné funkcie:

- e/ administratíva, obchod, ubytovanie a služby (zdravotnícke a sociálne) ako súčasť objektov RD vo vyčlenených priestoroch, neprekračujúce stanovený rozsah v rámci

objektu rodinného domu (max 50% objemu stavby RD) a nenarúšajúce obytné prostredie na okolitých pozemkoch,

f/ prevádzky remesiel ako súčasť objektov RD vo vyčlenených priestoroch (max 50% objemu stavby RD) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a susednú obytnú zástavbu,

g/ poľnohospodárske činnosti v malom rozsahu na úrovni malovýroby ako súčasť obytnej funkcie na plochách súkromných záhrad (rastlinná výroba, drobnochov hospodárskych zvierat vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú zástavbu),

Nepripustne funkcie:

h/ všetky druhy auto služieb (autoservisy, pneuservisy, auto lakovne, umyvárne áut, autobazáre, auto požičovne...), stolárske dielne a dielne iného charakteru rušiace hlukom, prachom, dymom, zápachom a vibráciami,

i/ samostatné objekty výroby, skladov a prevádzok v rámci pozemku okrem drobných stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k plochám bývania v RD (sklady náradia, ovocia a zeleniny, prístrešky pre drobné zvieratá...),

j/ ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom, ubytovacie zariadenia s časovo obmedzeným ubytovaním v samostatných objektoch na pozemkoch rodinných domov,

k/ všetky druhy ostatných činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok, intenzívnou obslužnou dopravou a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s obytňou funkciou v dotknutej lokalite,

l/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m².

PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH:

1/ Hustota, členenie a výškové zónovanie zástavby rodinných domov musí umožňovať najmä - dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie intimity a pohody bývania, na zabezpečenie požiarnej ochrany a pod. a na vytváranie plôch zelene v rámci pozemku.

2/PRE LOKALITY RODINNÝCH DOMOV A1 AŽ A7 PLATÍ:

2/A SAMOSTATNE STOJACE RD, RESP. RD OPIERAJÚCE SA O SEBA BOČNOU STENOU (2 RD)

- výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - min. 500 m²
- pri ďalšej b.j. v RD - + 300 m²/1 b.j.
- šírka stavebného pozemku - min. 17 m
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemer stavby RD) - max. 0,40
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary - min. 5 m - max. 7 m
- podlažnosť objektov RD nad terénom - max. 1 NP+obyť. podkrovie, resp. 2 NP
- stavby v záhrade v rámci pozemku RD môžu byť iba s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.), stavby musia byť prízemné s plochou alebo nízkošpičatou strechou (do 15°) a musia spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku
- oploštenie pozemku: * uličné - max. 1,5 m vysoké, z toho do výšky max. 0,6 m plné a zvyšná časť len priehľadná z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod., nepripustný je celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu

- * medzi jednotlivými pozemkami (bočné, zadné) - max. do výšky 1,8 m, priehľadné z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod. (možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku) neprípustné - celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu
- parkovanie vozidiel užívateľov RD, resp. prípadných prevádzkovateľov občianskej vybavenosti a služieb, musí byť v rozsahu platných predpisov v rámci príslušného pozemku rodinného domu (min 3 parkovacie miesta na 1 b.j.)

2/B RADOVÉ RODINNÉ DOMY (MIN. 3 RD)

- výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - min. 400 m²
- na každú ďalšiu b.j. v RD - + 200 m²/1 b.j.
- šírka stavebného pozemku - neurčuje sa
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD) - max. 0,35
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary - min. 5 m - max. 7 m
- podlažnosť objektov RD nad terénom - max. 1 NP+obyť. podkrovie, resp. 2 NP
- stavby v záhrade v rámci pozemku RD môžu byť iba s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.), stavby musia byť prízemné s plochou alebo nízkošpičatou strechou (do 15°) a musia spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku
- oploštenie pozemku: * uličné - max. 1,5 m vysoké, z toho do výšky max. 0,6 m plné a zvyšná časť len priehľadná z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod., neprípustný je celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu
- * medzi jednotlivými pozemkami (bočné, zadné) - max. do výšky 1,8 m, priehľadné z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod. (možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku) neprípustné - celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu
- parkovanie vozidiel užívateľov RD, resp. prípadných prevádzkovateľov občianskej vybavenosti a služieb, musí byť v rozsahu platných predpisov v rámci príslušného pozemku rodinného domu (min 3 park. miesta na 1 b.j.)

3/ PRE POZEMKY RD V JESTVUJÚCEJ ZÁSTAVBE (pri stavbe nového RD v prieluke, resp. na pozemku po asanácii pôvodného RD, resp. pri rekonštrukcii jestvujúceho RD) **PLATÍ:**

3/A SAMOSTATNE STOJACI RD NA POZEMKU V PRIELUKE A SAMOSTATNE STOJACI RD NA JESTVUJÚCOM POZEMKU UVEDENOM V SCHÉME ZÁVÄZNEJ ČASŤI AKO "STAV" S PRIAMYM PRÍSTUPOM Z JESTVUJÚCEJ CESTY

- výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - min. 500 m²
- pri ďalšej b.j. v RD - + 300 m²/1 b.j.
- šírka stavebného pozemku - neurčuje sa
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD) - max. 0,40
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary: zohľadniť jestvujúcu stavebnú čiaru, resp. stavebnú čiaru na susedných

pozemkoch; pri pozemkoch u ktorých je stavebná čiara totožná s uličnou čiarou (uličná hranica pozemku) môže byť stavebná čiara zasunutá - max. o 3 m od uličnej čiary

- podlažnosť objektov RD nad terénom - max. 1 NP+obyť. podkrovie, resp. 2 NP
- rešpektovať zachovanú vidiecku štruktúru zástavby na susedných pozemkoch a pri nových objektoch RD vychádzať z pôvodnej vidieckej zástavby (podlažnosť, tvar strechy, orientácia hlavného hrebeňa strechy a pod.)
- stavby v záhrade v rámci pozemku RD môžu byť iba s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.), stavby musia byť prízemné s plochou alebo nízkošpičkovou strechou (do 15°) a musia spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku
- oploštenie pozemku: * uličné - max. 1,5 m vysoké, z toho do výšky max. 0,6 m plné a zvyšná časť len priehľadná z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod., neprípustný je celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu
 - * medzi jednotlivými pozemkami (bočné, zadné) - max. do výšky 1,8 m, priehľadné z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod. (možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku) neprípustné - celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu
- parkovanie vozidiel užívateľov RD, resp. prípadných prevádzkovateľov občianskej vybavenosti a služieb, musí byť v rozsahu platných predpisov v rámci príslušného pozemku rodinného domu (min 3 park. miesta na 1 b.j.)

3/B RD V PRIELUKE OPIERAJÚCI SA BOČNOU STENOU O RD NA SUSEDNOM POZEMKU

- výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - min. 400 m²
- na každú ďalšiu b.j. v RD - + 200 m²/1 b.j.
- šírka stavebného pozemku - neurčuje sa
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemer stavby RD) - max. 0,35
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary :
zohľadniť jestvujúcu stavebnú čiaru, resp. stavebnú čiaru na susedných pozemkoch; pri pozemkoch u ktorých je stavebná čiara totožná s uličnou čiarou (uličná hranica pozemku) môže byť stavebná čiara zasunutá - max. o 3 m od uličnej čiary
- podlažnosť objektov RD nad terénom - max. 1 NP+obyť. podkrovie, resp. 2 NP
- rešpektovať zachovanú vidiecku štruktúru zástavby na susedných pozemkoch a pri nových objektoch RD vychádzať z pôvodnej vidieckej zástavby (podlažnosť, tvar strechy, orientácia hlavného hrebeňa strechy a pod.)
- stavby v záhrade v rámci pozemku RD môžu byť iba s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.), stavby musia byť prízemné s plochou alebo nízkošpičkovou strechou (do 15°) a musia spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku
- oploštenie pozemku: * uličné - max. 1,5 m vysoké, z toho do výšky max. 0,6 m plné a zvyšná časť len priehľadná z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod., neprípustný je celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu
 - * medzi jednotlivými pozemkami (bočné, zadné) - max. do výšky 1,8 m, priehľadné z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod. (možnosť nepriehľadných stien len

v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku) neprípustné - celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu

- parkovanie vozidiel užívateľov RD, resp. prípadných prevádzkovateľov občianskej vybavenosti a služieb, musí byť v rozsahu platných predpisov v rámci príslušného pozemku rodinného domu (min 3 park. miesta na 1 b.j.)

3/C SAMOSTATNE STOJACE RD NA JESTVUJÚCOM POZEMKU PO ASANÁCII PÔVODNÉHO RD, RESP. PRI REKONŠTRUKCII JESTVUJÚCEHO RD

- výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - pôvodná
- pri ďalšej b.j. v RD - + 300 m²/1 b.j.
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemer stavby RD) - max. 0,40
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- podlažnosť objektov RD nad terénom - max. 1 NP+obyt. podkrovie, resp. 2 NP
- rešpektovať zachovanú vidiecku štruktúru zástavby na susedných pozemkoch a pri nových objektoch RD vychádzať z pôvodnej vidieckej zástavby (podlažnosť, tvar strechy, orientácia hlavného hrebeňa strechy a pod.)
- stavebná čiara objektov RD od uličnej čiar: zohľadniť jestvujúcu stavebnú čiaru, resp. stavebnú čiaru na susedných pozemkoch; pri pozemkoch u ktorých je stavebná čiara totožná s uličnou čiarou (uličná hranica pozemku) môže byť stavebná čiara zasunutá - max. o 3 m od uličnej čiar
- stavby v záhrade v rámci pozemku RD môžu byť iba s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.), stavby musia byť prízemné s plochou alebo nízkošpičatou strechou (do 15°) a musia spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku
- oploštenie pozemku: * uličné - max. 1,5 m vysoké, z toho do výšky max. 0,6 m plné a zvyšná časť len priehľadná z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod., neprípustný je celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu
* medzi jednotlivými pozemkami (bočné, zadné) - max. do výšky 1,8 m, priehľadné z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod. (možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku) neprípustné - celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu
- parkovanie vozidiel užívateľov RD, resp. prípadných prevádzkovateľov občianskej vybavenosti a služieb, musí byť v rozsahu platných predpisov v rámci príslušného pozemku rodinného domu (min 3 park. miesta na 1 b.j.)

4/PRE POZEMKY RD V NADMERNEJ ZÁHRADE (pri stavbe nového RD v nadmernej záhrade za pozemkom jestvujúceho RD) PLATÍ:

- v nadmernej záhrade môže byť vytvorený iba jeden ďalší stavebný pozemok, na ktorom môže byť situovaný iba jeden objekt RD o 1 b.j.
- výmera stavebného pozemku pre nový RD - min. 600 m²
- šírka stavebného pozemku - neurčuje sa
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemer stavby RD) - max. 0,40
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- stavebná čiara objektu RD od uličnej čiar - neurčuje sa
- podlažnosť objektu RD nad terénom - max. 1 NP + obytné podkrovie

- **novovytvorený stavebný pozemok pre RD musí byť dopravne napojený na jestvujúcu ulicu prístupovou komunikáciou šírky min. 3 m; komunikácia musí spĺňať kritéria max. zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku, musí byť situovaná na vlastnom pozemku a vybudovaná na vlastné náklady stavebníka**
- **stavby v záhrade v rámci nového pozemku RD môžu byť iba s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.), stavby musia byť prízemné s plochou alebo nízkospadovou strechou (do 15°) a musia spĺňať kritéria max. zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku**
- **oploštenie pozemku medzi jednotlivými susednými pozemkami - max. do výšky 1,8 m, priehľadné z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod. (možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku) nepripustné - celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu**
- **parkovanie vozidiel užívateľov RD musí byť zabezpečené v rámci príslušného pozemku rodinného domu v rozsahu platných predpisov (min 3 parkovacie miesta na 1 b.j.) a parkovacie plochy musia spĺňať kritéria max. zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku**

***Ing. arch. Eva Krupová
autorizovaný architekt***

V Trnave, september, 2024