



OBEC DOLNÁ ŽDAŇA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE DOLNÁ ŽDAŇA

Č. 1/2025

KTORÝM SA VYHLASUJE ZÁVÄZNÁ ČASŤ
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DOLNÁ ŽDAŇA

Schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 12/2025.
Účinnosť nadobúda 08. júla 2025.

Obec Dolná Ždaňa podľa § 6. ods. 1 a ods.2 zákona č.369/1990 Z z.. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Všeobecne záväzným nariadením sa v súlade s § 27 ods. 3 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov vyhlasuje Záväzná časť Územného plánu Obce Dolná Ždaňa, ktorú tvorí textová časť a schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Článok 2

Rozsah platnosti

Všeobecne záväzné nariadenie je platné pre správne územie Obce Dolná Ždaňa (kód katastrálneho územia 811 947)

Článok 3

Uloženie dokumentácie

Dokumentácia schváleného Územného plánu Obce Dolná Ždaňa je uložená a možno do nej nahliadnuť na:

- Úrade pre územné plánovanie a výstavbu v Banskej Bystrici
- Obecnom úrade v Dolnej Ždani
- Spoločnom stavebnom úrade v Žiari nad Hronom

Článok 4

Účinnosť

Všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Obce Dolná Ždaňa bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 12/2025 zo dňa 23.júna 2025 a účinnosť nadobúda 15. dňom od jeho vyvesenia.

Podľa § 27 ods.4 stavebného zákona sa záväzná časť územného plánu zverejňuje na 30 dní.

V Dolnej Ždani dňa 23.júna 2025



Mgr. Andrea Murgašová
starostka obce

Vyvesené dňa 23.júna 2025
Podpis, pečiatka

Účinnosť VZN od 8. júla 2025

Obec Dolná Ždaňa
966 01 Dolná Ždaňa č. 46
IČO : 00320595
DIČ : 2020529588

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

V zmysle Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení Zákona č. 237/2000 Z.z. súčasťou územného plánu je záväzná časť. Záväzná časť Územného plánu obce Dolná Ždaňa obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia vyjadrené vo forme regulatívov, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť, v súlade so zákonom č.282/2015 o vyvlastnení pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov s účinnosťou od 01.07.2016.

Riešené územie obce

je tvorené katastrálnym územím obce a pozostáva zo zastavaného územia a z ostatného územia obce. Zastavané územie obce je tvorené kompaktným územím s výnimkou areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva. Ostatné územie obce je územie katastrálne územie obce a predstavuje plochu medzi hranicou zastavaného územia a hranicou katastrálneho územia obce. Obidve územia sú spojené a navzájom sa ovplyvňujú.

Rozdelenie riešeného územia na jednotlivé regulačné celky je zdokumentované vo všetkých výkresoch.

Zastavané územie obce

V súčasnosti je zastavané územie obce Dolná Ždaňa vymedzené hranicou zastavaného územia obce. Zastavané územie obce je tvorené existujúcou kompaktnou zástavbou v navrhovaných regulačných celkoch. Navrhovaná úprava hranice zastavaného územia pri súčasnej právnej úprave nebude mať vplyv na jej právne vymedzenie a evidenciu v katastri nehnuteľností.

Pri riešení návrhu funkčného a priestorového usporiadania katastrálneho územia je východiskom súčasná krajinná štruktúra, odvetvové záujmy ako je ochrana prírody, vodné hospodárstvo, lesné hospodárstvo, bývanie a rekreácia.

Zásady a regulatívy funkčného využívania celého riešeného územia sú definované vo výkrese č. 1 – Širšie vzťahy v mierke 1:50 000, výkrese č. 2 - Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami v mierke 1: 10 000, a vo výkrese č. 3 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami v M 1:5000 v Schéme záväzných častí, ktorá je prílohou textovej časti.

1. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

1.1 Pri urbanistickom, priestorovom a kompozičnom usporiadaní obce dodržať tieto zásady:

- Priestorové a funkčné usporiadanie územia obce riadiť v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa.

Priestorový rozvoj obce vo funkčnom návrhu bývania je navrhnutý do 2 etáp a z hľadiska časovej etapizácie: I. etapa - Obec, Horné lúky, Hôrka, Šušavina, Dolné lúky

II. etapa - Vstupy, Prielohy

Priestorový rozvoj je orientovaný prioritne na funkcie bývania a rekreácie pri zachovaní priestorového usporiadania obce:

- plochy existujúcej zástavby obce určené na bývanie, občiansku vybavenosť, dopravnú a technickú vybavenosť - plochy sa budú dopĺňať v rámci hranice zastavaného územia a rozširovať mimo hranice zastavaného územia v nadväznosti na existujúcu zástavbu smerom na východ a západ
- plocha navrhovanej zástavby pre rekreáciu v časti Dolné lúky v zastavanom území obce
- plocha pre výrobu a výrobné služby a poľnohospodársku výrobu v zastavanom území obce - transformáciu bývalého areálu poľnohospodárskeho družstva na výrobné plochy a poľnohospodársku výrobu
- plocha lesa - s prevahou lesnej pôdy smerom na západ od zastavaného územia, na ktorej je vykonávaná lesohospodárska činnosť
- ostatné plochy - neurbanizované prostredie je určené pre poľnohospodársku výrobu, sú to nezastaviteľné plochy s výnimkou verejných dopravných a verejných technických stavieb
- ostatné plochy - neurbanizované prostredie – plochy nelesnej drevinovej vegetácie, sú to nezastaviteľné plochy s výnimkou verejných dopravných a verejných technických stavieb
- V obci sú vymedzené ťažiskové priestory:
 - plochy okolia obecného úradu s kultúrnym domom, materskou školou a oddychovo-športovou plochu
 - plochy kostola a cintorína a polyfunkčného obecného objektu
 - navrhované plochy športu a rekreácie v regulačnom celku Dolné lúky
- sú rešpektované kompozičné dominanty charakterizujúce obec:
 - bodové
 - kostol najsvätejšej Trojice,
 - kamenný kríž s Ukrižovaným a Pannu Máriu na stípe (areál kostola);
 - prícestný stĺp sv. Jána Nepomuckého z roku 1836;
 - prícestný stĺp Dobrého pastiera (?) z pol. 20.stor. (tehlový),
 - prícestnú kaplnku Panny Márie, vymurovaná z kameňa (pri d.č.6).
 - plošné
 - verejná zeleň v centre obce, pri cintoríne s plochou ihriska, vyhradená zeleň na cintoríne, v okolí futbalového areálu
 - líniové – cesty III. triedy, vodné toky
- V záujme dodržania merítka a charakteru zástavby obce nepripustiť výstavbu budov s nadmerným stavebným objemom, podlažnosť a zastavanosť regulovať podľa regulatívov príslušných regulačných celkov.
- Vývoj funkčného členenia územia obce riadiť podľa výkresu „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“ (č.2,3).
- Záväzné funkčné plochy v riešenom území sú podľa funkcií navrhnutých vo výkrese „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“ (č.2,3)

1.2 Návrh funkčných a priestorových regulatívov:

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, t.j. prípustné funkčné využitie, ktorej podiel v každom regulačnom celku je minimálne 70% z celkovej funkčnej plochy.

Vo využívaní funkčných plôch sú navrhnuté nasledovné funkcie:

BI – bývanie individuálne, plochy bývania v rodinných domoch

BH – plochy bývania v bytových domoch

ZM – zmiešané územie bývania v rodinných domoch a občianskej vybavenosti

OV – plochy občianskej vybavenosti

VS – plochy výrobných a dopravných služieb, zariadení, skladov

PV – zmiešané územie poľnohospodárskej výroby a výrobných služieb

P – dopravné plochy, parkoviská

ŠR – plochy športu a rekreácie

AG – agroturistika, ranč

Z – plochy verejnej zelene

Zástavba obce je kompaktná, je rozdelená na nasledovné regulačné celky:

Obec - jedná sa plošne zástavbu v existujúcom zastavanom území. Tento regulačný celok jerozšírený mimo zastavané územie návrhom nových funkčných plôch pre bývanie v severnej časti a západnej časti.

V severnej časti pri hranici katastrálneho územia s obcou Horná Ždaňa je navrhnutá funkčná plocha pre rekreáciu - chov koní. Plocha nie je urbanisticky napojená na existujúcu ani navrhovanú zástavbu.

Horné Lúky – regulačný celok navrhnutý východne od zastavaného územia a Prochotského potoka. Plocha je priamym pokračovaním existujúcej zástavby, jej rozsah a forma zástavby sú limitované existujúcimi ochrannými pásmami technickej infraštruktúry a hranicou inundačného územia rieky Hron.

Šušavina - regulačný celok navrhnutý východne od súčasného zastavaného územia obce a súčasne severne pri ceste III. triedy v smere na Dolnú Trnávku.

Prielohy - regulačný celok navrhnutý východne od zastavaného územia a Prochotského potoka. Plocha je priamym pokračovaním existujúcej zástavby z východnej strany, plocha je navrhnutá medzi existujúcou plochou bytových domov a navrhovaným regulačným celkom Horné Lúky.

Hôrka - regulačný celok je navrhnutý ako nová rozvojová plocha pre bývanie v rodinných domoch v západnej časti územia mimo zastavané územie obce. Plochy sú navrhnuté ako pokračovanie existujúcej zástavby.

Vstupy - regulačný celok je navrhnutý ako nové rozvojové plochy pre bývanie v rodinných domoch v západnej časti územia mimo zastavané územie obce. Plocha je navrhnutá ako pokračovanie navrhovaného regulačného celku Hôrka.

Dolné Lúky - regulačný celok je navrhnutý ako nové rozvojové plochy pre rekreáciu a šport v južnej časti územia mimo zastavané územie obce. Plocha je ohraničená cestou III. triedy, hranicu katastrálneho územia, riekou Hron a existujúcou zástavbou. V regulačnom celku umiestnené existujúce futbalové ihrisko a navrhované športovo-rekreačné plochy orientované hlavne na vodáctvo a s tým súvisiace funkcie, a plocha pre zberný dvor

Funkčné územie/Funkčná plocha:

Regulatívy funkčného využitia územia sa vykonávajú prostredníctvom funkčných území a funkčných plôch. Každá funkčná plocha má svoju rámcovú charakteristiku a odporúčané typologickú druhy stavieb, ktoré je možné na danej funkčnej ploche postaviť. Funkčné územie môže zahŕňať viac funkčných plôch.

Pripustné funkčné využitie - predstavuje hlavnú funkciu v danom regulačnom celku, tvorí min. 70% funkčnej plochy

Obmedzujúce funkčné využitie – je v danom funkčnom celku prípustné s obmedzeniami v rozsahu max. 30 % funkčnej plochy, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako obmedzujúce funkcie k prípustnej funkcii. Obmedzujúce funkčné využitie sa rozumie najmä posúdenie vplyvu na životné prostredie, overenie vhodnosti umiestnenia s ohľadom na iné vzťahy v území, ohrozenie prípustného funkčného využívania na susediacich plochách.

Vylučujúce funkčné využitie - zakázané v danej regulačnej ploche.

Zmiešané funkcie - rovnocenné zastúpenie dvoch navrhnutých funkcií v danej funkčnej ploche

Zastavanosť max. (%)

Regulatív určuje maximálnu (minimálnu) možnú mieru zastavania plochy. Táto miera znamená, že každý pozemok, na ktorý je možné umiestniť stavbu podľa funkcie, musí spĺňať zvolený parameter. Platí to prvoradne pre novovznikajúce pozemky (pozemky, ktoré vzniknú rozdelením). Zastavaná plocha je pomer zastavanej plochy objektami k celkovej ploche pozemku x 100 a je vyjadrený v percentách. Do zastavaných plôch sa započítavajú všetky budovy, objekty, spevnené plochy.

V prípade, že súčasná zastavaná plocha prevyšuje koeficient zastavanosti na danom pozemku, rešpektuje sa ako súčasný stav, vylučuje sa akákoľvek ďalšie rozšírenie zastavanej plochy.

Podlažnosť

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnej ploche danú počtom nadzemných podlaží. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielačie zariadenia).

V prípade, že súčasná výška objektov v regulačnej ploche výnimočne prevyšuje regulovanú podlažnosť v danej funkčnej ploche, rešpektuje sa ako súčasný stav, vylučuje sa akákoľvek zvýšenie objektu.

Zeleň min. (%)

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej k ploche x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch a zeleň sadov a úžitkových záhrad (okrem zastavaných a spevnených plôch).

Regulatív má dôležitú úlohu pri posudzovaní územia z hľadísk ekologických, mikroklimatických, doplnovaní zásob podzemných vôd a z hľadísk estetických.

V prípade, že súčasný podiel zelene je nižší ako navrhovaný regulatív podielu zelene na danom pozemku, rešpektuje sa ako súčasný stav, vylučuje sa akákoľvek ďalšie rozšírenie zastavanej plochy.

Uličný priestor

Ulica plní nároky v oblasti bezpečnosti chodca, cyklistu, uličného vybavenia, alebo estetického vnímania a psychickej pohody. Ulica sprístupňuje a organizuje územie, a zabezpečuje premiestňovanie od miesta bývania k ostatným cieľom, bezpečným spôsobom (cesta = motorové vozidlo; chodník = chodec, cyklista). Územný plán určuje vzdialenosť medzi dvoma oproti sebe ležiacimi uličnými čiarami (uličná čiara je hranicou medzi súkromnou plochou a verejným priestranstvom, alebo verejným komunikačným priestorom).

Časová etapizácia rozvoja jednotlivých urbanistických celkov:

I. etapa rozvoja – regulačné celky Obec, Horné lúky, Hôrka, Šušavina, Dolné lúky

II. etapa - Vstupy, Prielohy,

Výstavbu v nových rozvojových plochách zahrnutých do II. etapy realizovať len po zastavaní plôch z I. etapy“.

1.3 Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých častí obce - regulačných celkov pre navrhované funkčné plochy

Regulačný celok RC	Prípustné funkčné využitie	Obmedzujúce funkčné využitie	Vylučujúce funkčné využitie	Priestorová regulácia
Obec	ZM	BH	VS	BI 1 NP + P, 2NP

Regulačný celok RC	Prípustné funkčné využitie	Obmedzujúce funkčné využitie	Vylučujúce funkčné využitie	Priestorová regulácia
	Bývanie v rodinných domoch Občianska vybavenosť - obchod, verejné stravovanie, Sociálne služby	Bývanie v bytových domoch ŠR Plochy športových zariadení PV a VS Výlučne v existujúcich funkčných plochách zakreslených v grafickej časti Z Verejná zeleň	Okrem existujúcich funkčných plôch plochy výrobných a dopravných služieb, zariadení, skladov všetkého druhu ktoré produkujú hluk, zápach, alebo vyžadujú pravidelnú, alebo častú ťažkú nákladnú dopravu mimo určenú funkčnú plochu PV nad rámec vlastnej spotreby mimo určenú funkčnú plochu	BH 3NP+P, 4 NP OV - 2NP+P, 3 NP ŠR – 1NP +P, 2NP PV,VS – 1.NP, 2.NP - zastavanosť pri funkcii BI – 40%, koeficient zelene min. 60% - zastavanosť pri funkcii OV 70%, koeficient zelene min. 30% - zastavanosť pri funkcii BH – 60%, koeficient zelene min. 40% - Zastavanosť pri funkcii ŠR 70%, koeficient zelene min. 30% - Zastavanosť pri funkcii ŠR – ranč – 30%, koeficient zelene min. 70% - zastavanosť pri funkcii VS a PV – 80%, koeficient zelene min. 20%
Horné Lúky	BI bývanie individuálne v rodinných domoch	OV Drobné prevádzky obchodu a nevýrobných služieb, Nízkokapacitné ubytovanie do 6 lôžok Objekt dopravnej infraštruktúry – autobusová zastávka	výroba, výrobné služby, montážne prevádzky občianska vybavenosť s výnimkou základnej občianskej vybavenosti aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, alebo vyžadujú pravidelnú, alebo častú ťažkú nákladnú dopravu výrobné služby, sklady garáže, parkoviská a garáže nad rámec potreby rodinného domu a prislúchajúcej doplnkovej vybavenosti	1NP +P 2NP zastavanosť 40% koeficient zelene min. 60% zastavanosť s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti 50%, koeficient zelene 50%,
Šušavina	BI bývanie individuálne v rodinných domoch	OV Drobné prevádzky obchodu a nevýrobných služieb Objekt dopravnej infraštruktúry – autobusová zastávka	výroba, výrobné služby, montážne prevádzky všetky činnosti produkujúce prach, hluk, látky znečisťujúce prírodu a možné ohrozenie vodných zdrojov všetky ostatné neuvedené funkcie	BI -1NP+P, 2NP Zastavanosť 40%, koeficient zelene - min. 50% Vylúčená je zástavba v ochrannom pásme cesty (vrátane drobných stavieb a ostatných doplnkových stavieb k hlavnej stavbe) Výškový rozdiel hrebeňov striech 2 vedľa seba stojacich domov max. 1,5m
Prieložky	BI	OV, BH	všetky ostatné neuvedené	BI - 1NP +P, 2NP

Regulačný celok RC	Prípustné funkčné využitie	Obmedzujúce funkčné využitie	Vylučujúce funkčné využitie	Priestorová regulácia
	bývanie individuálne v rodinných domoch	Nízkopodlažné bytové domy Drobné prevádzky obchodu a nevýrobných služieb Nízkokapacitné ubytovanie do 8 lôžok	funkcie všetky činnosti produkujúce prach, hluk, látky znečisťujúce prírodu a možné ohrozenie vodných zdrojov	Zastavanosť - 50% Koeficient zelene - min. 40% Výškový rozdiel hrebeňov striech 2 vedľa seba stojacich domov max. 1,5m BH – 3 NP, max. 6 bytov v jednom objekte Zastavanosť 50% Koeficient zelene - min. 50% Situačné umiestnenie v prvej línii za súčasnou plochou bytových domov OV – 2 NP zastavanosť pri funkcii OV 60% Koeficient zelene - min. 40%
Hôrka	BI bývanie individuálne v rodinných domoch	OV Drobné prevádzky obchodu a nevýrobných služieb	všetky ostatné neuvedené funkcie	1NP+P Zastavanosť- 40% Koeficient zelene - 60% OV - 2NP Zastavanosť - 60% Koeficient zelene min. 40% Výškový rozdiel hrebeňov striech 2 vedľa seba stojacich domov max. 1,5m
Vstupy	BI bývanie individuálne v rodinných domoch	OV Drobné prevádzky obchodu a nevýrobných služieb	všetky ostatné neuvedené funkcie -	BI - 1NP +P, 2NP Zastavanosť - 50% Koeficient zelene - 50% OV - 1NP +P, 2NP Zastavanosť - 50% Koeficient zelene - 50% OV ako doplnková funkcia ku hlavnej funkcii Výškový rozdiel hrebeňov striech 2 vedľa seba stojacich domov max. 1,5m
Dolné Lúky	ŠR Športové plochy a zariadenia bez potreby výstavby sociálneho zázemia	OV, Z Doplnkové funkcie obchodu a služieb Verejná zeleň	- všetky ostatné neuvedené funkcie - všetky činnosti produkujúce prach, hluk, látky znečisťujúce prírodu a možné ohrozenie vodných zdrojov	ŠR – 1 NP Zastavanosť - 10% OV – 1 NP Zastavanosť - 10% Koeficient zelene - min. 80% Prevádzky a zariadenie dočasného a sezónneho charakteru

2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA

Regulatívy sú identifikovateľné vo výkrese Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami (č. 2, 3)

2.1 Funkčné územie - Plochy bývania v rodinných domoch - BI

Jedná sa o územia zastavané rodinnými domami, alebo navrhované na zástavbu rodinnými domami v hlavnom funkčnom využívaní územia uvedené v tabuľke **Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých častí obce - regulačných celkov pre navrhované funkčné plochy:**

Prípustné funkčné využívanie:

- v prelukách existujúcej zástavby :
 - rešpektovať stavebný objem existujúcej zástavby a susedných objektov
 - pri prestavbách a dostavbách objektov dodržať odstup od hranice pozemku 2 m a odstupy medzi rodinnými domami min. 4 m, ak v protiľahlých stenách nie sú okná obytných miestností, 7 m v ostaných prípadoch ak objekt je postavený na hranici pozemku rešpektovať parcelačné múry a urbanistické usporiadanie a parceláciu
 - pri prestavbách a dostavbách objektov musia byť dodržané požiadavky na oslnenie a zatienenie obytných miestností v súlade s platnou legislatívou
 - v prelukách umiestňovať domy s pozdĺžnou dispozičnou schémou a pozdĺžnou osou kolmou na ulicu
 - realizovať min.2 parkovacie miesta pre 1 bytovú jednotku na vlastnom pozemku domu
 - výstavba v prelukách nie je možná, ak nový objekt nie je možné napojiť na miestnu komunikáciu samostatným vjazdom, resp. účelovou komunikáciou, vylučujú sa spoločné alebo prejazdne dvory
 - vylúčiť plné murované, betónové oplotenia a oporné múry na plošné vyrovnávanie pozemkov
 - dodržať uličnú čiaru stanovenú spojnicou prvého a posledného domu v ulici alebo v stavebnom bloku
 - chov hospodárskych zvierat pre vlastnú spotrebu pri dodržaní hygienických opatrení tak, aby tento chov neovplyvňoval negatívne funkciu bývania v susedných domoch
 - Garáže a prístrešky pre osobné autá slúžiace na súkromné účely, hospodárske budovy, altánky a ostatné doplnkové stavby rodinného domu v rozsahu určenej zastavanej plochy
 - tvar strechy a sklon strechy prispôbiť existujúcej zástavbe - vylučujú sa ploché strechy (s výnimkou existujúcich) a strechy so sklonom menším ako 20° na hlavnom objekte (rodinnom dome)
 - V prípade, ak v rodinnom dome je umiestnená prípustná funkcia občianskej vybavenosti, vzniká povinnosť vytvoriť odstavné státia aj pre túto funkciu na vlastnom pozemku stavebníka.
- na kompaktných plochách pre novú výstavbu (navrhovaná ulica južne od plochy výroby) :
 - Hlavná funkcia je bývanie v rodinných domoch. Zastavanosť pozemku stavbami na bývanie je určená v tabuľke Funkčná a priestorová regulácia
 - dodržať odstup od hranice pozemku 2 m a odstupy medzi rodinnými domami min. 7 m bez ohľadu na umiestnenie okien na objektoch
 - uličná čiara je určená na 6 m od hranice pozemku
 - realizovať min.2 parkovacie miesta pre 1 bytovú jednotku na vlastnom pozemku domu
 - podzemné podlažie je prípustné a nezapočítava sa do regulovanej podlažnosti , aj pri realizácii podzemného podlažia dodržať výškový rozdiel medzi dvoma objektmi (hrebeňmi striech) max. 1,5 m

- Garáže a prístrešky pre osobné autá slúžiace na súkromné účely, hospodárske budovy, altánky a ostatné doplnkové stavby rodinného domu v rozsahu určenej zastavanej plochy
- nový objekt musí byť napojený na komunikáciu (miestnu. Účelovú) samostatným vjazdom, vylučujú sa spoločné alebo prejazdne dvory
- neumiestňovať objekty domov do ochranných pásiem všetkého druhu alebo iných obmedzení (záplavová čiara)
- v regulačnom celku Horné lúky úroveň vstupu do domu navrhnuť 0,5m nad niveletu cesty, vylúčiť suterény
- v regulačnom celku Šušavina, Prielohy a Vstupy sú prípustné ploché strechy za podmienky minimálne 3 vedľa stojacich domov s plochu strechou s_{max} , rozdielom medzi atikami 1,5 m
- pri novej parcelácii pozemkov nevytvárať pozemky menšie ako 700 m², pri pozemkoch 700 -1000 m² sa vylučuje plné murované alebo betónové oplozenie vrátane betónových dielcov
- v regulačnom celku Šušavina, Prielohy, Vstupy a Horné lúky medzi uličnou čiarou a čiarou verejného priestoru vytvoriť plochu pre parkovanie mim. 1 osobného auta. Uličný priestor je stanovený na min. 22 m
- V prípade, ak v rodinnom dome je umiestnená prípustná funkcia občianskej vybavenosti, vzniká povinnosť vytvoriť odstavné státia aj pre túto funkciu na vlastnom pozemku stavebníka.

Obmedzujúce funkčné využívanie

Podľa jednotlivých regulačných celkov tak, ako to je uvedené v tabuľke **Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých častí obce - regulačných celkov pre navrhované funkčné plochy**

- Bývanie v bytových domoch s výnimkou plochy existujúcich bytových domov
- Zariadenia pre výchovné, cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné a športové účely v hmotovom stvárnení rodinného domu
- Nízkokapacitné ubytovacie, sociálne zariadenia
- Chov hospodárskych zvierat

Uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod., dopravná obsluha nesmie byť väčšia nad rámec dopravnej obsluhy rodinného domu a musia spĺňať podmienky vyplývajúce zo stavebného zákona a vykonávacích predpisov.

Vylučujúce sú:

- Občianska vybavenosť - stravovacie zariadenia (bufety, pohostinstvá a ostatné), rekreačné ubytovanie – penzióny a pod., okrem plôch v grafickej časti určených ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- Servisy, garáže väčšie ako dvojgaráž pre 2 osobné autá.
- Výroba všetkého druhu
- Veľkopriestorové a halové objekty pre všetky druhy podnikateľských činností (zastavaná plocha viac ako 200 m²)
- Chov hospodárskych zvierat nad umožnený rozsah vlastnej spotreby v určených regulačných celkoch
- Všetky ostatné funkcie a činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami, doprava a pod.)

Všeobecné podmienky pre plochy BI:

Stavby pre chov hospodárskeho zvieratstva pre vlastnú spotrebu je prípustné umiestňovať na pozemkoch rodinných domov, pokiaľ je prevádzka takých stavieb hygienicky nezávadná, alebo spĺňajú nasledovné požiadavky:

- objekty s hygienicky závadnou prevádzkou v obytnej zástavbe (stajne, nádrže na tuhé a tekuté exkrementy) situovať vo vzdialenosti min. 10 m od objektov susedných rodinných domov a mimo ochranných pásiem vodných zdrojov – studní. Nevyhnutnou podmienkou je zabezpečenie vyprázdňovania žúmp a hnojísk, kapacita hnojísk musí byť vypočítaná na min. na 3 mesiace
- Vylučuje sa chod hovädzieho dobytku a ošípaných nad 1,5 VDJ
- Prípustný chov drobných hospodárskych zvierat - ovce, kozy - prípustné v rozsahu vlastnej spotreby do 5 kusov, hydiny

Vzťah obytného domu a objektu živočíšnej výroby vychádza z mikrobiálnej ochrany proti šíreniu zápachov, zdrojom zápachov a šírenia baktérií sú ošípané a hnojiská.

Zásady veterinárnej ochrany:

- Chov hospodárskych zvierat a hydiny je podmienený zriadením hygienického zariadenia (filtra) medzi časťou určenou na chov hospodárskych zvierat a čistým dvorom.
- Objekty pre chov hospodárskeho zvieratstva nesmú byť umiestňované tak, aby boli oproti oknám a dverám susedných objektov na bývanie.
- Zriaďovanie chovateľských staníc psov, veterinárnych zariadení, prípadne „hotelov“ pre domáce zvieratá je možné za podmienky vytvorenia výbehov pre psov a ostatné zvieratá s uzatvárateľnými kotercami a takými stavebno-technickými opatreniami, aby okolie negatívne neovplyvilo na psov a nevyvolávalo hluk (štekot psov), resp. iné negatívne reakcie zvierat.

Technické požiadavky na výstavbu:

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží, resp. výškou objektu v metroch (pri výrobných a skladových objektoch). Maximálna výška objektov je stanovená tabuľke **Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých častí obce - regulačných celkov pre navrhované funkčné plochy** nasledovne:

- nadzemné podlažie – konštrukčná výška max. 3,2 m
- podzemné podlažie a podkrovie - definované podľa STN 734301
- podkrovie - obytné alebo neobytné pri sklone strechy min. 30°. V rámci podkrovia je akceptovateľné ustúpené podlažie s plochou max. 50% z podlažia pod ním.
- výškové limitovanie je navrhnuté od úrovne prístupovej komunikácie
- Výšková regulácia 1 NP pre plochy bývania - rodinný dom typ bungalov so sklonom strechy vyšším ako 25°
- Použitie plochých striech je prípustné za podmienky overenia návrhu riešenia architektonickou štúdiou a rozvinutým pohľadom na preukázanie vhodnosti riešenia v častiach obce nových plôch IBV – Šušavina, Prielohy, Vstupy
- V regulačnom celku Obec pri ceste III. triedy preferovať zmenu funkcie z obytnej na zmiešanú funkciu - vybavenosti a bývania prestavbou rodinných domov
- Pri prestavbe objektov zachovať merítko objektu voči jestvujúcej zástavbe
- Výstavba v nových rozvojových plochách (Horné lúky, Šušavina, Prielohy, Vstupy, Hôrka Obec nová plocha IBV) je podmienené vybudovaním vodovodu a cesty v týchto rozvojových lokalitách

Ostatné podmienky:

- Po realizácii verejného vodovodu výstavba nových objektov v regulačných celkoch Obec a Horné lúky vzniká povinnosť napojenia objektov na verejný vodovod. V ostatných

regulačných celkoch nové objekty môžu byť povolené až po realizácii vodovodu a miestnej komunikácie.

- Výstavba všetkých objektov v regulačnom celku Obec vrátane doplnenia prelúk a prestavieb existujúcich objektov môže byť povolená len za podmienky zabezpečenia dopravného prístupu napojením na verejnú komunikáciu
- Výstavba všetkých objektov v novonavrhovaných plochách pre výstavbu v regulačných celkoch Horné lúky, Šušavina, Hôrka, Prielohy, Vstupy môže byť povolená len za podmienky zabezpečenia dopravného prístupu napojením na verejnú komunikáciu vybudovaním novonavrhovanej komunikácie v zodpovedajúcich technických parametroch podľa STN 736110 vrátane jednostranného chodníka, uličný priestor je určený na min. 22 m (cesta pre motorové vozidlá, chodník, cyklistický pruh, uličná čiara).

2.2 Funkčné územie - Plochy bývania v bytových domoch - BH

Bývanie v bytových domoch je prípustné v regulačných celkoch Obec a Prielohy.

V regulačnom celku Obec v rozsahu existujúcich bytových domov.

Prípustné funkčné využívanie:

- Súkromná zeleň bytových domov, drobné objekty (definované podľa platnej legislatívy) s doplnkovou funkciou k bytovému domu (hospodárske objekty, altánky, prístrešky, detské ihriská) v rozsahu povolenej zastavanosti

Vylučujúce funkcie

- Nadstavby a prístavby k bytovým domom, rozšírenie spevnených plôch pre parkovanie nad počet určeným výpočtom potreby parkovacích miest podľa platnej STN
- Všetky ostatné funkcie, ktoré neplnia funkciu doplnkovej funkcie k bývaniu v bytovom dome
- Všetky ostatné neuvedené funkcie a činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami, doprava a pod.)

V regulačnom celku Prielohy

- zmiešané územie rodinných domov a nízkopodlažných bytových domov v prvom pláne južne od melioračného kanála v kontakte s existujúcimi bytovými domami
- bytové domy s podlažnosťou 3.NP + ustúpené podlažie, resp. podkrovie, prípustná plochá strecha s limitovaným počtom bytov 8 bytov v jednom bytovom dome
- parkovanie v bytových domoch riešiť prioritne ako podstavané v rozsahu min. 50% z vypočítanej potreby parkovacích miest, zvyšok na úrovni terénu. Prístrešky sú prípustné len po preukázaní koncepcia architektonického riešenia celého bloku zmiešaného územia bytových a rodinných domov.
- Vhodná urbanistická štruktúra skupinová, „hniezda“, uzavreté urbanistické bloky

Prípustné funkčné využívanie:

- Súkromná zeleň bytových domov, drobné objekty (definované podľa platnej legislatívy) s doplnkovou funkciou k bytovému domu (hospodárske objekty, altánky, prístrešky, bazén, detské ihriská) v rozsahu povolenej zastavanosti

Vylučujúce funkcie

- Všetky ostatné funkcie, ktoré neplnia funkciu doplnkovej funkcie k bývaniu v bytovom dome
- Všetky ostatné neuvedené funkcie a činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami, doprava a pod.)

2.3. Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Požiadavku bezbariérovosti v riešenom území je potrebné zohľadniť pri spracovaní projektovej dokumentácie vo všetkých stupňoch dokumentácie podľa platnej legislatívy stavbu bytového domu a ostatných budov na bývanie s výnimkou rodinných domov.

- byť, ak ho má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- stavbu rodinného domu, pokiaľ sú v ňom umiestnené služby nízkokapacitného ubytovania, alebo inej vybavenosti v časti určenej na užívanie verejnosťou

Zároveň musí byť zabezpečený bezbariérový prístup do každej vyššie uvedenej stavby, miestna komunikácia a verejná plocha.

Stavby musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti podľa platných predpisov a noriem.

3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

3.1 Funkčné územie – plochy občianskej vybavenosti

Zariadenia občianskej vybavenosti sú v rôzne limitovanom rozsahu prípustné vo všetkých častiach obce – regulačných celkoch.

Regulatívy sú identifikovateľné vo výkrese Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami (č. 2,3) a v tabuľke **Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých častí obce - regulačných celkov pre navrhované funkčné plochy** (kap. 1 tejto záväznej časti)

- V existujúcej štruktúre zástavby prestavbou existujúcich objektov pre rešpektovaní urbanistickej štruktúry a architektonického výrazu pôvodnej zástavby alebo doplnením prelúk
- V navrhovaných funkčných plochách bývania prevažne ako doplnková funkcia k funkcii hlavnej alebo obmedzujúce funkčné využívanie
- Možné rozšírenie existujúcich zariadení občianskej vybavenosti (prístavby, nadstavby) v rozsahu v rozsahu prípustných regulatívov

Výstavbu objektov občianskej vybavenosti okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy vo všetkých regulačných celkoch podmieniť splnením týchto regulatívov:

- potrebný počet parkovacích plôch zabezpečiť ako súčasť budovy občianskeho vybavenia
- zrealizovať príslušnú technickú infraštruktúru – zásobovanie vodou, likvidáciu splaškových vôd, napojenie na NN rozvody elektrickej energie,
- v prípade, že pre umiestnenie objektu sú dostupné verejné rozvody (vodovod, kanalizácia, STL plynovod vzniká povinnosť napojiť sa na tieto objekty)
- vo všetkých regulačných celkoch umožňujúcich umiestnenie objektov občianskej vybavenosti povinnosť vypracovať architektonickú štúdiu objektu, ktorú odsúhlasí obec Dolná Ždaňa
- lokalizovať zariadenia občianskej vybavenosti (najmä obchod a služby) v rámci vymedzených regulačných celkov (tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy a existujúcu zástavbu), prioritne v regulačnom celku Obec
- umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti je možné len za podmienok zabezpečenia dopravného prístupu a obsluhy v súlade s platnými normami
- nízkokapacitné ubytovanie v súkromí s počtom lôžok 8/1 zariadenie v určených regulačných celkoch s možnosťou občianskej vybavenosti, nevyhnuté zodpovedajúce parkovacie miesta na vlastnom pozemku stavebníka (mimo verejných parkovacích miest)

Obmedzujúce funkčné využitie :

- športové plochy a športové zariadenia s výnimkou detských ihrísk
- samoobslužná autoumývarka
- zariadenia zábavy a hazardu, alebo spôsobujúce hluk (diskotéka a pod) a v plochách alebo v kontakte s bývaním, alebo zariadeniami školstva, kultúry a zdravotníctva,

Do funkcie občianskej vybavenosti sa nezaraďuje: autoumývarka, pneuservis, autoservis, čerpacia stanica pohonných hmôt, stolárske, zámočnícke a kováčske dielne, stavebniny, výroba stavebných dielcov, sklady.

Vylučujúce funkčné využívanie:

- Dopravné služby – autoservis, pneuservis, CSPHM
- Dielne – stolárske, lakírske, zámočnícke, kováčske
- Stavebniny, výroba stavebných dielcov a iných polotovarov
- Veľkosklady
- Zariadenia občianskej vybavenosti nad rámec regulácie pre jednotlivé regulačné celky
- Všetky ostatné neuvedené funkcie a činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami , doprava a pod.)

3.2. Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Požiadavku bezbariérovosti v riešenom území je potrebné zohľadniť pri spracovaní projektovej dokumentácie vo všetkých stupňoch dokumentácie podľa platnej legislatívy stavbu objektu občianskej vybavenosti prístupného pre verejnosť:

- stavbu nebytovej budovy v časti určenej na užívanie verejnosťou
- stavbu verejnej občianskej vybavenosti - zariadenia pre seniorov, deti a mládež, zariadenia pre zdravotníctvo, školstvo, kultúru a sociálne účely
- stavbu, v ktorej sa predpokladá zamestnávanie osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIE REKREÁCIE

Zariadenia rekreačnej vybavenosti sú v rôzne limitovanom rozsahu prípustné v častiach obce – regulačných celkoch Obec a Dolné lúky.

Regulatívy sú identifikovateľné vo výkrese Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami (č. 2,3) a v tabuľke **Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých častí obce - regulačných celkov pre navrhované funkčné plochy** (kap. 1 tejto záväznej časti)

Prípustné funkčné využívanie

V regulačnom celku Obec

- rekreačno oddychový areál pri bytových domoch s multifunkčným ihriskom a rezervou plochy pre ďalší rozvoj športovo-rekreačných zariadení - ihriská, cyklošporty pre deti a mládež a pod.
- budovať malé športové zariadenia a detské ihriská podľa potrieb rozvoja ako základnú vybavenosť
- agroturistický areál spojený s rekreáciou - chov koní
- rekreačná funkcia spojená s turistikou, cykloturistikou,

Obmedzujúce funkčné využitie pre funkciu AG

- bývanie v agroturistom areále (ranč) pre vlastníka a zamestnancov, ubytovanie pre návštevníkov v kapacite do 12 lôžok
- chov iných zvierat hospodárskych zvierat len ako minizoo, kontaktná zoo

Vylučujúce funkčné využívanie:

- všetky činnosti, ktoré priamo nesúvisia s hlavnou rekreačnou funkciou

V regulačnom celku Dolné lúky

- rekreačná funkcia spojená s využívaním vodného toku a vodných športov, camping - sezónneho charakteru

Obmedzujúce funkčné využívanie

- Rozvíjať existujúci športový areál s futbalovým ihriskom v rámci priestorových a územnotechnických možností doplnkovými funkciami pre skvalitnenie podmienok pre futbal
- budovať malé športové zariadenia a detské ihriská podľa potrieb rozvoja ako základnú vybavenosť

Vylučujúce funkčné využívanie:

- Občianska vybavenosť nad rámec regulácie pre jednotlivé regulačné celky
- Všetky ostatné neuvedené funkcie a činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami, doprava a pod.)

5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIE VÝROBY, VÝROBNÝCH SLUŽIEB A POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

Zariadenia výroby a výrobných služieb sú prípustné v regulačnom celku Výrobný areál. Regulatívy sú identifikovateľné vo výkrese Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami (č.2,3) a v tabuľke **Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých častí obce - regulačných celkov pre navrhované funkčné plochy** (kap. 1 tejto záväznej časti)

Prípustné funkčné využívanie

- výrobné služby, sklady, drobné prevádzky môžu byť doplnené o drobné služby nevýrobného charakteru (napr. bufet a pod.)
- zariadenia a objekty pre poľnohospodársku výrobu v určenej ploche vrátane bioplynovej stanice alebo inej formy likvidácie alebo využívania odpadových produktov zo živočíšnej výroby

Obmedzujúce funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba a chov hospodárskych zvierat nad rámec osobnej spotreby mimo funkčných plôch určených pre daný účel
- obchod, služby ako doplnková funkcia k hlavnej funkcii výroby

Vylučujúce funkčné využívanie:

- bývanie vo všetkých formách, ostatné neuvedené funkcie

Neurbanizovaná krajina - poľnohospodárska krajina

Prípustné funkčné využitie: poľnohospodársky využívaná a nevyužívaná, alebo voľná krajina bez zástavby.

- Bez stavebnej činnosti, s výnimkou stavieb technickej infraštruktúry a stavieb pre poľnohospodárstvo.

- Akceptovať v území nachádzajúce sa hydromelioračné zariadenia.
- Využitie krajiny podľa druhu pozemkov.
- Chov hospodárskych zvierat povolený v kapacite, ktorá nebude mať vplyv na obytnú funkciu obce a ekologickú stabilitu územia (1 dobytčia jednotka (DJ)/ha).
- Spásanie pasienkov prípustné za predpokladu ekologickej únosnosti územia vzhľadom na veľkosť stád (nesmie dochádzať k poškodeniu pôdneho krytu).

Neprípustné sú:

- Ostatné funkcie, ktoré nesúvisia s hlavnou funkciou.

Neurbanizovaná krajina – lesné hospodárstvo

Prípustné funkčné využitie :

- Lesohospodárska činnosť (podľa platného lesno-hospodárskeho plánu).
- Bez stavebnej činnosti s výnimkou udržiavacích prác na lesných cestách a sieťach technickej infraštruktúry.
- Spásanie pasienkov prípustné za predpokladu ekologickej únosnosti územia vzhľadom na veľkosť stád (nesmie dochádzať k poškodeniu pôdneho krytu).

Neprípustné sú:

- Ostatné funkcie, ktoré nesúvisia s hlavnou funkciou.

6. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Regulatívy sú identifikovateľné vo výkrese Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami (č. 2, 3)

Všetky komunikácie a dopravné zariadenia realizovať podľa výkresu „Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s riešením dopravy“ (č.2, 3) a Riešenie dopravného vybavenia obce (č.4)

- Rešpektovať existujúce komunikácie regionálnej siete III/2483 a III/2495 vo funkčnej triede a návrhových parametroch B2, resp. C1
- Zrekonštruovať miestne obslužné komunikácie tr. C2 a C3
- Nové obslužné komunikácie v rozvojových plochách realizovať vo funkčnej triede C3 a D1.
- Rešpektovať územie pre vybudovanie siete obslužných a prístupových komunikácií a súvisiacich križovatiek
- Dodržať navrhnutú kategorizáciu siete obslužných a prístupových komunikácií v obci
- Zrekonštruovať existujúce autobusové zastávky v obci vrátane prístreškov, doplniť zastávkový pruh
- Nové komunikácie riešiť ako obojstranne zastavané z dôvodu ekonomickej efektívnosti inžinierskych sietí, šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
- V regulačnom celku Obec pre novú plochu pre IBV v časti západne od existujúcej zástavby (v záhradách rodinných domov) je nevyhnuté rozšírenie existujúcej cesty napájajúcej sa západne na cestu III/2495 pri kostole na návrhové parametre C3:
 - a) Jednosmerná doprava zokruhovaním po ceste k výrobným plochám a s napojením na cestu III/2495
 - b) Obojsmerná doprava s obrátiskom južne od výrobného areálu
- Šírka uličného priestoru v novonavrhovaných plochách IBV je 22 m - komunikácia, chodník, cyklochodník, 6 m priestor po uličnú čiaru

- V regulačnom celku Horné lúky rešpektovať navrhnuté body napojenia miestnej komunikácie na cestu III/2483, rešpektovať pásmo ochrany voči hluku od cesty III. triedy v šírke 15 m od okraja príľahkého jazdného pruhu
- Realizácia komunikácií v nových rozvojových funkčných plochách vo všetkých regulačných celkoch, (Obec, Horné lúky, Šušavina, Hôrka, Prielohy a Vstupy) v navrhnutých parametroch musí predchádzať realizácii vlastných objektov
- Nové zastávky autobusovej dopravy navrhovať tak aby sa pri zastavení hromadného dopravného prostriedku nevytvorila prekážka pre plynulý prechod po ceste III. triedy. Navrhovať podľa platných STN.

Parkoviská

- V regulačnom celku Obec pri objektoch vybavenosti realizovať parkoviská tam, kde to umožnia územno-technické podmienky - pri obecnom úrade, kostole, cintoríne, športovom areáli
- Pri rekonštrukciách a dostavbách existujúcich objektov občianskej vybavenosti počet parkovacích miest posudzovať kumulatívne pre celý nový objekt
- V lokalitách rodinných domov a vo všetkých ostatných nových rozvojových plochách riešiť parkovacie miesta na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo iných objektov v súlade s STN.
- V súlade s platnou legislatívou každý rodinný dom musí mať 2 parkovacie alebo garážovacie miesta na vlastnom pozemku pre každú bytovú jednotku. Ich počet sa znásobuje počtom bytových jednotiek v rodinnom dome. Počet parkovacích miest pre byty v bytových domoch musí zodpovedať platnej legislatíve (STN).
- Pri umiestnení vybavenosti v objektoch rodinných domov je potrebné realizovať aj parkoviská v počte nevyhnutnom pre danú funkciu občianskej vybavenosti, ktoré sa pripočítajú k potrebným parkovacím miestam bytovej jednotky. Všetky parkovacie miesta musia byť realizované na vlastných pozemkoch stavebníka.
- Kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách, pri vybavenosti a pri areáloch rekreácie a športu v návrhovom období riešiť v zmysle STN 73 6110/Z2 pri stupni automobilizácie 1:2,5
- Pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.)
- V ostatných funkčných plochách počet parkovacích miest riešiť v súlade s platnou legislatívou (výpočet podľa platnej EN – STN 73 6110 /Z2)
- Pri výstavbe nových bytových domov parkovacie miesta navrhnuť prioritne ako postavané pod objektom

Komunikácie nemotorové

- vybudovať jednostranné chodníky min. šírky 1,5 m v navrhnutých rozvojových lokalitách bývania
- Doplniť chodníky pre peších pri jestvujúcich komunikáciách, kde to dovoľia územno-technické podmienky
- Vybudovať nové pešie a cyklistické prepojenie medzi športovými plochami časti Obec a Dolné lúky a v regulačnom celku Obec do oddychovo-rekreačnej plochy
- Šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110.
- Výstavbu nových chodníkov a rekonštrukciu existujúcich chodníkov realizovať v súlade s podmienkami pre pohyb osôb so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie
- Revitalizovať pešie plochy okolo kostola Najsvätejšej trojice, v okolí obecného úradu a všetky verejné priestory

7. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Regulatívy sú identifikovateľné vo výkrese Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami (č. 3)

Všeobecne

- Koordinovať trasy všetkých inžinierskych sietí vedených v súbehu
- Podporovať využívanie alternatívnych druhov energie
- Rezervovať koridory pre optické a dátové rozvody v jestvujúcej zástavbe aj navrhovaných rozvojových plochách
- V rozvojových lokalitách vymedziť verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- Elektrické a dátové rozvody realizovať zemným káblom
- Rešpektovať všetky ochranné a bezpečnostné pásma zariadení technickej infraštruktúry

7.1 Vodné hospodárstvo

- zabezpečiť ochranné pásma vodných zdrojov, ktoré ich nemajú určené
- Postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť navrhovaných rozvojových plôch vybudovaním vodovou a kanalizácie
- Realizácia vodovodu v nových rozvojových funkčných plochách v častiach Obec, Horné lúky, Šušavina, Hôrka, Prielohy a Vstupy musí predchádzať realizácii vlastných objektov
- V rámci novej parcelácie pozemkov vyplývajúcich z budúcej výstavby vo funkčných plochách vynechať ochranné pásma technickej infraštruktúry a vodných tokov
- Ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách – vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd
- Riešiť napojenie navrhovanej výstavby na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- Navrhované rozvodné vodovodné potrubie v nových lokalitách (verejný vodovod) vybudovať v budúcom verejnom priestore prevažne v okrajoch budúcich miestnych komunikácií.
- V zmysle STN 92 0400 „Požiarna bezpečnosť stavieb“ na vonkajšom verejnom vodovode osadiť nadzemné požiarné hydranty o potrebnej dimenzie
- Vybudovať splaškovú kanalizáciu v obci a vybudovať obecnú ČOV pri v južnej časti katastrálneho územia (pri Prochotskom potoku)
- Do doby realizácie verejnej kanalizácie je prípustné realizovať vodonepriepustné žumpy na zachytávanie splaškových vôd, po realizácii kanalizácie je povinnosť napojenia na verejnú kanalizáciu
- Dažďové vody z komunikácií v zastavanom území a v nových lokalitách odvádzať cestnými rigolmi a dažďovou kanalizáciou, preferovať zachytávanie dažďovej vody v území
- Dažďové vody zo striech navrhovanej zástavby zachytávať do nádrží na pozemkoch objektov a následne využívať ako úžitkovú vodu. Riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku len na základe vhodnosti preukázanej hydrogeologickým prieskumom pri zohľadnení celej lokality a intenzity maximálneho dažďa pred vydaním územného alebo stavebného povolenia

7.2 Energetika

- Rešpektovať koridory existujúcich aj navrhovaných VN a VVN vzdušných sietí vrátane ich ochranných pásiem a prislúchajúcej technickej infraštruktúry
- Rekonštruovať VN linky č.458 a č.465 pre navýšenie inštalovaného výkonu trafostaníc. Rekonštruovať jestvujúce trafostanice so zvýšením kapacít podľa potrieb rozvoja

- Trafostanice v zastavanom území a v nových lokalitách uvažovať prednostne kioskové prefabrikované
- Sekundárnu sieť NN v rozvojových plochách realizovať zemnými káblami v budúcom verejnom priestranstve koridoru ciest. Napájať zaslučkováním cez prípojkové skrine s možnosťou dosiahnutia dvojcestného zásobovania a zálohovania v prípade poruchy vedenia
- Navrhované VN vedenia do nových trafostaníc a NN vedenia riešiť zemným káblom, nové trafostanice realizovať ako kioskové, rešpektovať ich ochranné pásmo.
- Realizácia NN káblových rozvodov v nových rozvojových funkčných plochách v častiach Obec, Horné lúky, Šušavina, Hôrka, Prielohy a Vstupy musí predchádzať realizácii vlastných objektov
- Postupne rekonštruovať verejné osvetlenie v obci s použitím energeticky úsporných svetelných zdrojov
- Vybudovať verejné osvetlenie v rozvojových lokalitách
- Slaboprúdové rozvody realizovať zemným káblom
- Umožniť a preferovať využívanie alternatívnych druhov energie pri výrobe elektrickej energie
- V rozvojových lokalitách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí v rámci uličného priestoru
- Rešpektovať trasy existujúcich VTL a STL rozvodov vrátane ich ochranného pásma a bezpečnostného pásma, rešpektovať existujúcu regulačnú stanicu vrátane jej ochranného pásma
- Realizovať rozšírenie STL distribučného plynovodu do rozvojových plôch v budúcom verejnom priestore (súbežne s komunikáciami)

7.3 Civilná ochrana

Pri riešení záujmov civilnej ochrany obyvateľstva rešpektovať platnú legislatívu s ohľadom na požiadavky civilnej ochrany a na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany

Vzhľadom k reálnym možnostiam je predpoklad pre ochranu obyvateľstva ukrytím budovať ochranné stavby len formou úkrytov budovaných svojpomocne v rodinných domoch aj v bytových domoch (dvojúčelové stavby).

8. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

Na riešenom území sa nachádzajú plochy – archeologické náleziská, ktoré podliehajú vyjadreniu pamiatkového úradu. Na riešenom území sa nenachádzajú žiadne NKP evidované v ÚZPF.

V riešenom území Dolná Ždaňa sú evidované viaceré archeologické lokality a náleziská z obdobia praveku až novoveku:

- historické jadro obce

- ľavý breh ústia Prochotského potoka do inundácie rieky Hron *terasa nad potokom* (orbou porušené polykultúrne sídlisko) – nálezy z doby rímskej, keramiky z 9.-10.stor. n.l.,

- zistená početná limnokvarcitová surovina *neolit?*.

Vo vyššie uvedených lokalitách je stavebník povinný v zmysle pamiatkového zákona požiadať príslušný pamiatkový úrad o vyjadrenie k zámeru stavby z dôvodu ochrany archeologických nálezov a situácií.

Pri realizácii výstavby v regulačnom celku Obec:

- dbať na zachovanie pôvodnej štruktúry osídlenia.
- pôvodné objekty zachovať, resp. pri rekonštrukcii zachovať pôvodný výraz
- zachovať parceláciu, dispozičnú schému na pozemku a brehové porasty potoka v zastavanom území obce.
- *V prípade realizácie zemných prác v katastrálnom území obce Dolná Ždaňa je z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov potrebné ku realizácii každej pripravovanej stavebnej činnosti ako aj rekonštrukcii historických objektov, ktorá predpokladá zemné práce na predmetnom území vyžiadať si vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu Banská Bystrica. Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica bude posudzovať každý projekt jednotlivo z hľadiska prípustnosti prác a nevyhnutnosti vykonať archeologický výskum.*

9. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY A VYTVÁRANIA A UDRŽANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

Všetky zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny realizovať podľa výkresu „Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES“ (č. 6) a „Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vymedzenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami“ (výkr. č. 2)

- Rešpektovať podmienky vyplývajúce z platnej legislatívy v oblasti ochrany prírody a krajiny
- Rešpektovať a chrániť zaujímavé a hodnotné krajinné prvky v záujmovom území
- Zabezpečiť v území aplikáciu metód integrovaného manažmentu krajiny a ochrany charakteristického vzhľadu krajiny
- vylúčiť umiestňovanie reklamných pútačov a billboardov vo voľnej krajiny
- preferovať podzemné vedenia energovodov pred vzdušnými
- vylúčiť realizáciu stavieb, ktoré by svojou hmotou a výškou konkurovali historickým dominantám, objektu kostola v panorámach obce
- Realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
 - o **zvýšenie ekologickej stability územia** – na plochách technických stavieb a skladových areálov vytvoriť plochy na ozelenenie a výsadbu izolačných zelene okolo areálov.
 - o **eliminácia stresových faktorov** – na plochách hospodárskeho dvora so živočíšnou výrobou vytvoriť pásy izolačnej zelene medzi hospodárskym dvormi a obytnými a športovo rekreačnými plochami.
 - o **plochy s protieróznymi opatreniami** – na plochách ornej pôdy, ktoré sú už erodované alebo ohrozené eróziou pestovať viacročné kultúry alebo trvalé kultúry a vytvoriť pásy zelene s protieróznymi účinkami.
- rešpektovať ekologicky významné segmenty (vodné toky, vodné plochy, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území, všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie hlavne v časti intenzívne využívanej na poľnohospodárske účely)
- dodržiavať opatrenia na zvýšenie ekologickej funkčnosti vodných tokov (zachovať pôvodnú morfológiu tokov, nezasahovať do hydrologického režimu tokov, zabezpečiť existenciu pôvodnej pobrežnej vegetácie na celej dĺžke tokov, a pod.);
- udržať a neustále skvalitňovať súčasnú organizáciu krajiny – predpoklad zachovania, resp. zvyšovania stupňa územného systému ekologickej stability a priestorovej diverzity, vysoká estetická hodnota, rámcovo zachovať súčasný charakter jej využívania

- hospodárenie v lesných komplexoch vykonávať podľa platného lesného hospodárskeho plánu, pri obnove vegetačných porastov uprednostňovať prirodzenú obnovu, dodržiavať prirodzené druhové zloženie drevín pre dané typy (postupná náhrada nepôvodných drevín pôvodnými), na maximálnu možnú mieru obmedziť ťažbu veľkoplošnými holorubmi
- na lesnom pôdnom fonde dbať na ochranu druhov najmä fauny, viažucej sa na tento krajinný priestor, ponechávať dostatočný počet starých (aj odumretých) stromov v závislosti na ornitocenózach a ďalších špecifických podmienkach
- orné pôdy obhospodarovať (orať, siať) po vrstevnici, zabrániť plošnému odvodneniu, obmedziť, prispôsobiť (vhodné chemické hnojivá), zvýšiť podiel prirodzených hnojív
- zachovať súkromné hospodárenie na orných pôdach – záhumienky v návaznosti na centrálné sídlo – kvalitný plošný diverzifikačný, ekostabilizačný, krajnotvorný a aj estetický prvok
- prvky ÚSESu považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby spĺňali funkciu biokoridoru, biocentra resp. interakčného prvku, neprerušovať línie biokoridorov a plochu biocentier pri navrhovaní koridorov infraštruktúry a líniových stavieb
- zachovať súčasnú sieť vodných tokov v riešenom území aj s brehovými porastmi za účelom zachovania ich ekologických funkcií pri súčasnom zachovaní úrovne protipovodňovej ochrany,
- realizovať opatrenia na zamedzenie šírenia invázných druhov rastlín a drevín
- rekultivovať bývalé areály rastlinnej a živočíšnej výroby za účelom ich prípadného využitia pre ďalšie rozvojové činnosti v regióne
- plochy s nelesnou drevinou vegetáciou ponechať na samovývoj sukcesným procesom
- na plochách trvalých trávnych porastov zabrániť sukcesnému procesu, zarastaniu
- uprednostniť poľnohospodársku výrobu na menších parcelách PPF, jednotlivé parcely oddeliť medzami (pásmi TTP) resp. vhodnými drevinami, a tak umožniť rozmanitejšiu štruktúru krajiny, ktorá by poskytovala viacero možností pre úkryt, hľadanie potravy a rozmnožovanie živočíchov, čo by podporilo zvýšenie biodiverzity v krajine, neúžitky popri cestách ponechať na samovývoj, resp. podporiť ich premenu na NDV
- realizáciu navrhovaných obytných zón podmieniť vybudovaním rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu – zabránenie znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia
- pri dopravných stavbách technickým riešením a technológiou výstavby v maximálnej miere rešpektovať funkciu biokoridoru;
- zabezpečovať zachovanie a ochranu všetkých typov mokradí, revitalizovať vodné toky a ich brehové územia s cieľom obnoviť a zvyšovať vododržnosť krajiny a zabezpečiť dlhodobu priaznivé existenčné podmienky pre biotu vodných ekosystémov;
- celoplošne zabezpečiť ochranu existujúcej štruktúry nelesnej drevinovej vegetácie, lesíkov a trvalých trávnatých porastov s dôrazom na ekologicky významné segmenty;
- udržať a neustále skvalitňovať súčasnú organizáciu krajiny – predpoklad zachovania vysokého stupňa územného systému ekologickej stability a priestorovej diverzity, vysoká estetická hodnota, rámcovo zachovať súčasný charakter jej využívania;
- hospodárenie v lesných komplexoch vykonávať podľa platného plánu starostlivosti o les;
- na lesnom pôdnom fonde dbať na ochranu druhov fauny, viažucej sa na tento krajinný priestor, ponechávať dostatočný počet starých (aj odumretých) a dutinových stromov v závislosti na ornocenózach a ďalších špecifických podmienkach;
- zachovanie prirodzených lesných porastov s prirodzeným drevinovým zložením;
- ponechávať rozptýlenú krajinnú vegetáciu na poľnohospodárskej pôde;
- zachovať súkromné hospodárenie na orných pôdach – záhumienky, sady, v nadväznosti na centrálné sídlo, na miestne časti (usadlosti laznického typu osídlenia) – kvalitný plošný diverzifikačný, ekostabilizačný, krajnotvorný a aj estetický prvok;
- zabrániť šíreniu expanzívnych a invázných druhov rastlín;

- vylúčiť akékoľvek vypaľovanie trávnych porastov;
- pri budovaní, rekonštrukciách resp. prekládkach elektrických vedení 22 kV zabezpečiť technické opatrenia zabraňujúce usmrčovaniu vtákov;

10. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- realizáciu navrhovaných obytných plôch podmieniť vybudovaním rozvodov verejných inžinierskych sietí - vodovod, kanalizácia s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu z dôvodu zabránenia znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia
- vybudovať splaškovú kanalizáciu s ukončením v MB ČOV, čím sa zabezpečí plnenie požiadaviek dané zákonom o vodách č.364/2004 Z. z. a nariadením vlády č. 269/2010 Z. z. ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd,
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
 - zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd (budovanie kanalizácie) – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
 - regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiadúce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie, šport – rekreácia,) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov
 - urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
 - obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
 - usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlotechnické podmienky v súlade s platnou legislatívou
 - v rozvojových plochách so stredným radónovým rizikom realizovať radónovú ochranu objektov podľa vyhl. MZ SR č. 528/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia,
- v riešení odpadového hospodárstva zabezpečiť separáciu odpadov, minimalizovať vznik odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín
- pri návrhu zástavby resp. iných aktivít v území rešpektovať existujúce územia ochrany prírody
- preferovať zachytávanie vody v území, resp. jej využívanie ako úžitkovej vody
- zabezpečiť opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:
 - zvyšovať podiel vegetácie a vodných prvkov v zastavanom území obce
 - odporovať a využívať vegetáciu, svetelné a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre
 - využívať dopravné a energetické technológie prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam
 - vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov a cyklistov
 - zabezpečiť a podporovať ochranu brehových porastov
 - pri výsadbe zelene výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam
 - vytvárať komplexný systém plôch zelene v meste s prepojením do voľnej krajiny
 - zabezpečiť opatrenia voči silným vetrom a víchriciam:
 - zabezpečiť a podporovať výsadbu spoločenstiev drevín v extraviláne obce

-
- udržiavať dobrý stav statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
 - zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napr.. výsadbou vetrolamov a živých plotov,...
 - opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha
 - podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
 - zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
 - podporovať a zabezpečiť využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov
 - opatrenia voči častejšiemu výskytu vodných zrážok :
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu
 - zabezpečiť zvýšenie infiltračnej kapacity územia zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne obcí a minimalizovať podiel nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne obce
 - zvyšovať podiel vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v zastavanom území, predovšetkým v centre obce

11. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Obec Dolná Ždaňa je tvorená jedným katastrálnym územím, jej zastavané územie je tvorené kompaktnou zástavbou obce. V súvislosti s návrhom rozvojových plôch navrhuje územný plán obce zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie k.ú. Dolná Ždaňa definované hranicou zastavaného územia k 1.1.1990
- nové rozvojové plochy mimo hraníc zastavaných území vrátane príľahlých komunikácií tak, aby po ich realizácii tvorili kompaktné zastavané územie podľa návrhu - výkres č. 2 a 3.

12. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

12.1 Ochranné pásma technickej infraštruktúry

V riešenom území je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- cestné ochranné pásmo regionálnej cesty III. triedy stanovené mimo zastavaného územia obce a územia určeného na zastavenie 18 m od osi komunikácie
- manipulačné pásma pobrežných pozemkov vodných tokov a vodohospodárskych objektov v šírke 5 m pre malé vodné toky, a 10 m pre vodohospodársky významné toky pretekajúce riešeným územím
 - Je potrebné zabezpečiť ochranu inundačných území tokov, zamedziť v nich výstavbu a iné nevhodné činnosti v zmysle Zákona o ochrane pred povodňami v platnom znení
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona o energetike platnom znení, vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m

-
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. v platnom znení, vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 15 m.
 - ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. v platnom znení, vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
 - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
 - ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. v platnom znení:
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
 - ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle zákona o verejných vodovodoch v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 1,8 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac 3,0 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
 - Ochranné pásmo navrhovanej COV, ktoré bude určené rozhodnutím príslušného orgánu štátnej vodnej správy
 - ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody 5 m od osi krytého kanála a 5 m od brehovej čiary u otvorených kanálov
 - ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v znení platných predpisov
 - ochranné pásma plynárenských zariadení - vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501mm do 700 mm,
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700mm,
 - 1m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení - vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je
 - 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
 - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
 - 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
 - 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
- 50 m pri regulačných staniciach

12.2 Chránené územia a ochranné pásma vymedzené podľa osobitných predpisov

- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona o lesoch v platnom znení
- ochranné pásmo II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Sklených Tepliciach, ktoré je dané vyhláškou MZ SR č.57/2005 Z. z., ktorou sa vyhlasujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Sklených Tepliciach. Podmienky pre hospodárenie v území ochranných pásiem prírodne liečivých a minerálnych vôd sú dané zákonom č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- ochrana archeologických nálezov a nálezísk v zmysle platnej legislatívy

13. VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm.a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Navrhovaná urbanistická koncepcia si vyžaduje delenie a sceľovanie parciel podľa textovej a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie v zmysle uvedených regulatívov a zastavovacích podmienok. Ide hlavne o vymedzenie dopravných trás, trás technického vybavenia, a navrhovaného športového areálu a následne parciel pre rodinné domy.

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Sceľovanie a delenie pozemkov je potrebné vykonať pre novonavrhované rozvojové lokality vo všetkých regulačných celkoch: - vymedzenie plochy pre komunikácie a verejné inžinierske siete a ostatné verejné zariadenia a pre pozemky určené pre výstavbu pre danú funkciu.

Vymedzenie plôch na asanácie

Územný plán obce nenavrhuje plošnú asanáciu.

14. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Územný plán obce neurčuje územia, na ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny.

15. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Dopravné stavby

VD1 – rekonštrukcia komunikácií v existujúcej zástavbe miestnych, účelových a obslužných na komunikácie funkčnej triedy C2, C3 a D na úsekoch, kde to dovoľujú šírkové pomery.

VD2 – výstavba komunikácií v navrhovanej zástavbe miestnych, obslužných a účelových na komunikácie funkčnej triedy C2, C3 a D s napojením na sieť MK

VD3 - rekonštrukcia existujúcich chodníkov

VD4 - výstavba nových chodníkov pre peších v zastavanom území a v novej zástavbe v navrhovaných funkčných plochách

VD5 – výstavba premostenia Prochotského potoka k oddychovo-športovej ploche v regulačnom celku Obec

VD6 - výstavba cyklistických trás nadregionálneho a regionálneho charakteru a náučného chodníka v zastavanom území obce a v novej zástavbe v navrhovaných funkčných plochách

VD7 - výstavba cyklistických trás nadregionálneho a regionálneho charakteru v súlade s národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a turistiky, turistických chodníkov mimo zastavané územie obce a vo voľnej krajine

VD8 – rekonštrukcia autobusových zastávok

VD9 - výstavba nových autobusových zastávok v časti Šušavina a Horné lúky

VD10 - rekonštrukcia ciest III.triedy v riešenom území v návrhových parametroch podľa ÚPN VUC

Vodohospodárske stavby

VH1 – rozvodné vodovodné potrubie v nových rozvojových lokalitách vo všetkých regulačných celkoch

VH2 – výstavba verejnej splaškovej kanalizácie v obci

VH3 – Výstavba obecnej ČOV

VH4 - výstavba verejnej kanalizácie v existujúcej zástavbe

VH5 - výstavba verejnej kanalizácie v nových rozvojových lokalitách vo všetkých v regulačných celkoch

Energetické stavby

VE1 – výstavba nových trafostaníc v nových lokalitách podľa potreby rozvoja

VE2 – rekonštrukcia existujúcich trafostaníc podľa potreby rozvoja výstavby

VE3 – výstavba NN rozvodov v nových lokalitách

VE4 – rekonštrukcia existujúcich NN rozvodov podľa potreby rozvoja výstavby

VE5 – výstavba verejného osvetlenia v nových lokalitách

VE6 – rekonštrukcia existujúceho verejného osvetlenia

VE7 – výstavba kamerového systému v rozvojových lokalitách

VE8 - rekonštrukcia VN linky č.458 a č.465

VE9 - výstavba STL plynovodov v nových lokalitách

Všeobecné stavby

VS1 – realizácia verejnej zelene plošnej aj líniovej a jej údržba

VS2 – revitalizácia verejných priestorov v zastavanom území obce

16. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

Textová časť:

Návrh záväznej časti - Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie. Prílohou textovej časti je grafické vyznačenie schémy záväzných častí

Grafická časť

- Výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami

Koniec textovej časti.

Vo Zvolene, apríl 2025

