

Územný plán obce Kľače
Zmeny a doplnky č.3

Záväzná časť

Návrh

Obstarávateľ:
Obec Kľače
v zastúpení p. starosta Jozef Jánošík

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:
Ing. arch. Milan Chmura

Spracovateľ:
K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:
Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:
Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Jún 2025

A.2.18 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI RIEŠENIA

Použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať podľa nasledovných definícií:

koeficient zastavanosti (Kz) – percento plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),
Koeficient vegetácie (Kv) – požadovaný minimálny percentuálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia.

Podlažnosť – (ak nie je uvedené inak) počet podlaží v budove je stanovený počtom nadzemných podlaží, pričom do nadzemných podlaží sa nezahrňa:

- podkrovie
- posledné ustupujúce podlažie – jeho plocha musí byť menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia – od uličnej čiary musí byť ustúpené min. o výšku tohto podlažia.

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

V kapitole Regulatívy priestorové:

Sa v odrážke:

- „Nová zástavba mestskými typmi rodinných domov (rovné strechy) nie je prípustná“ **dopĺňa text:** „okrem lokalít 1.ZaD3, 3.ZaD3 kde je možná aj výstavba rodinných domov s plochými strechami.“

Celé znenie odrážky v zmysle zmien a doplnkov č.3:

- Nová zástavba mestskými typmi rodinných domov (rovné strechy) nie je prípustná, okrem lokalít 1.ZaD3, 3.ZaD3 kde je možná aj výstavba rodinných domov s plochými strechami.

Sa ruší text:

—Optimálna výmera pozemkov pre izolované rodinné domy 800-1200m²

b) Zásady prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende

- V kapitole sa dopĺňa funkčne a priestorovo homogénna územná jednotka:
G – územia občianskej vybavenosti

Dopĺňajú sa regulatívy pre nové územia:

A obytné územie

Navrhované lokality v rámci zmien a doplnkov č.3: 1.ZaD3, 3.ZaD.3

Základná charakteristika:

Územie slúži na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami prípadne dvojdomami a radovou zástavbou.

Prípustné funkčné využitie:

- Bývanie v rodinných domoch
- Zeleň súkromných záhrad

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu:

- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily a garáže

- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- záhradné domčeky, drobné hospodárske objekty, vodné plochy (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel)
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok autobusovej dopravy
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva

Nepripustné funkcie:

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej
- a poľnohospodárskej výroby)
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia.

Kz – max. 30%

Kv – min. 40%

Podlažnosť – 1NP

Min. výmera pozemkov

Pre izolované rodinné domy – min. 600m²

Pre radovú zástavbu – min. – 400m²

C Výrobné územie

Navrhovaná lokalita v rámci zmien a doplnkov č.3 : 4.ZaD3

Základná charakteristika:

Predstavuje územie pre rozvoj priemyselnej výroby miestneho (resp. regionálneho) významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na obytné prostredie.

Prípustné funkčné využitie:

- plochy a zariadenia priemyselnej výroby a služieb všetkých druhov,
- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby,
- sklady a skladovacie plochy súvisiace s priemyselnou výrobou,
- odstavné miesta a garáže,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu:

- podniková administratíva, správne zariadenia, stravovanie (kancelárske a správne budovy),
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- príslušné pešie, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná, izolačná a ochranná zeleň

Nepripustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch

Kz – max. 40%

Kv – min. 20%

Podlažnosť – 2NP

D rekreačné územia

Navrhované lokality v rámci zmien a doplnkov č.3 : 5.ZaD3, 6.ZaD3

Základná charakteristika:

Územia predstavujú plochy agroturistických areálov s dôrazom na rekreáciu a poľnohospodársku výrobu.

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia a plochy pre agroturistiku
- chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu
- pestovanie poľnohospodárskych plodín
- stavby súvisiace s povoleným chovom zvierat a poľnohospodárskou výrobou (stajňa, prístrešok, krmidlo)
- objekt, ktorý doplnkovo slúži na regeneráciu pracovnej sily
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu:

- objekty prechodného ubytovania
- športové objekty a zariadenia
- rekreačno-oddychové plochy
- prvky drobnej architektúry
- hygienická vybavenosť pre návštevníkov
- dopĺňajúca maloobchodná a servisná vybavenosť charakteru rekreačných služieb
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Nepripustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- skládky druhotných surovín
- kryté športoviská

Kz – max. 10%

Kv – min. 70%

Podlažnosť – 1NP

G Územia občianskej vybavenosti

Navrhovaná lokalita v rámci zmien a doplnkov č.3 : 2.ZaD3

Základná charakteristika:

Predstavuje územie pre rozvoj občianskej vybavenosti miestneho resp. regionálneho významu. Je určené predovšetkým pre situovanie stavieb pre komerčné využitie.

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia
- obchody a služby do 1000m²
- nerušivé remeselnícke zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- školské zariadenia (stredné školy, základné školy, materské školy, jasle, iné..)
- Cirkevné, výchovné a kultúrne zariadenia
- zariadenia pre záujmovú činnosť
- stravovacie a ubytovacie zariadenia (penzióny)
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

- detské ihriská, športoviská
- technická vybavenosť

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu:

- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- hospodárske objekty- sklady
- prechodné ubytovanie

Nepripustné funkcie:

- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- chov úžitkových zvierat
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- hygienicky závadná výroba
- garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

Kz – max. 30%

Kv – min. 40%

Podlažnosť – 2NP

c) Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**- Bez zmeny****d) Zásady a regulatívy na umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia****V kapitole Dopravná vybavenosť sa dopĺňa:**

- V lokalitách 1.ZaD3, 3.ZaD3 rešpektovať uličný koridor min. 8m s min. jednostranným chodníkom pre peších a pásom verejnej zelene

V kapitole Technická vybavenosť:

- V lokalitách 1.ZaD3, 3.ZaD3 dobudovať verejné siete technickej infraštruktúry pre zásobovanie vodou, zemným plynom, elektrickou energiou,
- elektrické rozvody v riešenom území ZaD č.3 UPN-O Kľače realizovať zemným kábelovým vedením,
- realizovať predĺženie siete verejného osvetlenia v lokalitách 1.ZaD3 a 3.ZaD3

e) Zásady a regulatívy na zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírody a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene**V kapitole Ekostabilizačné opatrenia sa v odrážke:**

- „*Chrániť pred zastavaním a bariérami (oplotenie) pobrežný pás Rajčanky v šírke minimálne 20m dopĺňa text: „(v lokalite 4.ZaD3 min. 5m)“ na každú stranu od brehovej čiary ako priestor tzv. zelených koridorov (biokoridor, cyklistické a pešie trasy, rekreácie pri rieke...)“*

Celé znenie odrážky v zmysle zmien a doplnkov č.3:

- *Chrániť pred zastavaním a bariérami (oplotenie) pobrežný pás Rajčanky v šírke minimálne 20m (v lokalite 4.ZaD3 na každú stranu od brehovej čiary ako priestor tzv. zelených koridorov (biokoridor, cylistické a pešie trasy, rekreácie pri rieke...)*

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- *Bez zmeny*

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

- **sa dopĺňa:**
V zmenách a doplnkoch č.3 dochádza k rozšíreniu zastavaného územia v nasledovných lokalitách:
- obytné územia
 - o lokalita 1.ZaD3 (2,55ha)
 - o lokalita 3.ZaD3 (3,70ha)
- územia občianskej vybavenosti
 - o lokalita 2.ZaD3 (0,12ha)
- výrobné územia
 - o lokalita 4.ZaD3 (0,33ha)

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

- *Bez zmeny*

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonávanie a sceľovanie pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny

- *Bez zmeny*

j) Určenie časti obce pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny

- *Bez zmeny*

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

- *Bez zmeny*

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Vid' príloha.