

ČERVENÍK
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

ZMENY A DOPLNKY 8/2026

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

ZaD 8a/2026 – p.č.1581/16 – plochy športu a rekreácie

ZaD 8b/2026 – skleníkové hospodárstvo

ZaD 8c/2026 – p.č. 2627 – bytový dom

Zad 8d/2026 – doplnenie textu záväznej časti

OBSTARÁVATEĽ: OBEC ČERVENÍK
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: MAREC 2026

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia ZaD 8/2022	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia ZaD 8/2026

Vymedzenie riešeného územia zmeny	3
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	3
Návrh urbanistickej koncepcie priestorov IKMJKM ého usporiadania a zmeny funkčného využitia- návrh riešenia zmeny	4
Vymedzenie zastavaného územia	4
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	5
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož.ochrany	5
Ochrana prírody a tvorby krajiny	5
Verejné dopravné a technické vybavenie	
Dopravné riešenie	5
Vodovod	5
Kanalizácia	6
Plynovod	6
Elektrická energia	6
Verejné osvetlenie	6
Telekomunikácie	6
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	6
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	7
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP	7
Návrh záväznej časti	9

3. Grafická časť ZaD 8/2026

Grafická časť obsahuje výkresy vypracované v zmysle zákona č. 55/2001 Z.z., ktorými sú: budú dokumentované iba výkresy, ktoré sa týkajú riešených zmien a označené v zmysle pôvodného plánu:

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Kataster	
3. Komplexný návrh priestorového usporiadania.... 7a,7b,7e	1: 5 000
4. Dopravné vybavenie	1: 5 000
5. Vodovod	1: 5 000
6. Kanalizácia	1: 5 000
7. Energetika	1: 5 000
8. Využitie PP na nepoľnohospodárske účely	1: 10 000
9. Ochrana prírody	1: 15 000
10. Schéma záväzných častí a VPS	1: 15 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obec Červeník obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 7/2022 územného plánu

Predmetom zmeny 7/2022 Územného plánu obce Červeník, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy v katastrálnom území obce Červeník, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií.

ZaD 8a/2026 – p.č.1581/16 – plochy športu a rekreácie – navrhovanou zmenou sa mení funkčné využitie na plochy športu a rekreácie.

ZaD 8b/2026 – skleníkové hospodárstvo – plocha poľnohospodárskej výroby – touto zmenou sa mení orná pôda na výstavbu skleníkového hospodárstva pre poľnohospodársku produkciu – „Skleník na pestovanie potravín.“

ZaD 8c/2026 – p.č. 2627 – bytový dom – navrhovaná zmena rieši lokalitu B3 - plochu bývania v rodinných domoch, kde na riešenej parcele mení funkčné využitie na výstavbu bytového domu.

ZaD 8d/2026 – Regulatívy záväznej časti pre výstavbu RD v záhradách - navrhovanou zmenou sa nevytvára nová lokalita, spresňujú sa regulatívy využitia obytných plôch v záhradách pre novú výstavbu.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Červeník existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2007.

Územný plán obce Červeník bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Červeníku uznesením č.9/2007 zo dňa 18.09.2007.

Ku dnešnému dňu boli spracované tieto zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmena 1/2011 - súbor zmien 1a-d/2011, zmena bola spracovaná v auguste 2011 a schválená obecným zastupiteľstvom v Červeníku uznesením č.6/2011 dňa 16.12.2011.

Zmena 2/2013 - lokalita B6 - Pri ihrisku, zmena bola spracovaná v máji 2013 a schválená obecným zastupiteľstvom v Červeníku uznesením č.1/2014 dňa 13.02.2014.

Zmena 3/2013 - ZÚ Andač, zmena bola spracovaná v novembri 2013 a schválená obecným zastupiteľstvom v Červeníku uznesením č.4/2014 dňa 03.06.2014

Zmena 4/2018 - súbor zmien bol spracovaný v máji 2018 a schválený obecným zastupiteľstvom v Červeníku uznesením č.4/2018 dňa 23.06.2018.

Zmena 5/2019 – predmetná zmena bola po spracovaní oznámenia o strategickom dokumente pozastavená a nepokračovala následným spracovaním.

Zmena 6/2020 - súbor zmien bol spracovaný v septembri 2021 a schválený obecným zastupiteľstvom v Červeníku uznesením č.157/2021 dňa 29.11.2021

Zmena 7/2022 - súbor zmien bol spracovaný v decembri 2023 a schválený obecným zastupiteľstvom v Červeníku uznesením č.30/2024 dňa 22.02.2024

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Červeník neobmedzuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občian-

skej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Navrhované rozvojové plochy zmien nevytvárajú novú funkčnú štruktúru, ale jestvujúce funkcie v území iba rozširujú, resp. dopĺňajú o nové regulatívy využitia.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 7/2022

Vymedzenie riešeného územia zmeny

ZaD 8a/2026 – p.č.1581/16 – plochy športu a rekreácie

Územie navrhovanej zmeny je situované mimo zastavané územie vo východnej časti katastrálneho územia pri vodnej ploche neďaleko Drahovského kanála.

Riešené územie sa nachádza na parcele reg.“C“:

č.p.1581/16 Červeník 3 249 m² trvale trávny porast mimo zast.územie

ZaD 8b/2026 – skleníkové hospodárstvo

Územie navrhovanej zmeny je situované mimo zastavané územie v južnej časti katastra obce v dotyku s katastrom mesta Leopoldov.

Riešené územie sa nachádza na parcelách reg.“E“:

č.p.1948/1, 1946/1, 1946/2, 1964, 1965, 1968, 1969, 1972, 1930/101, 1931/101, 1932/101, 1933/101, 1934/101, 1939/1, 1939/2, 1941/1, 1942/1, 1949/1, 1949/2, 1973/1, 1940/1, 1940/2, 1942/2, 1943/1, 1944/1, 1945/1 a 2176/2

Celková plocha riešeného územia je 56 298 m² z toho:

- Orná pôda 51 458 m²
- Plocha technológie 2 680 m²
- Komunikačné plochy 2 160 m²

ZaD 8c/2026 – p.č. 2627 – bytový dom

Lokalita je situovaná mimo zastavaného územia obce, pri jeho západnom okraji.

Riešené územie sa nachádza na parcele reg.“C“:

p.č.2627 2 352 m² orná pôda mimo zast.územie

ZaD 8d/2026 – Regulatívy záväznej časti pre výstavbu RD v záhradách

navrhovanou zmenou sa nevytvára nová lokalita, spresňujú sa regulatívy využitia obytných plôch v záhradách pre novú výstavbu.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Červeník je územne začlenený do územia Trnavského samosprávneho kraja, ktorý má platný Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, uznesenie č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014.

Navrhované zmeny rešpektujú nadradený územný plán v plnom rozsahu a v zmysle:

čl.1.4.12 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do ôsmej skupiny.....

- okres Trnava**Červeník**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia menšieho významu v rozsahu pre bývanie vo vidieckom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia - návrh riešenia zmeny

Navrhovaná urbanistická koncepcia zmeny rešpektuje pôvodne navrhovanú urbanistickú koncepciu celej obce, nevytvára novú urbanistickú štruktúru. Navrhované zmeny a doplnky riešia iba zmenu funkčného využitia uvedených lokalít.

ZaD 8a/2026 – p.č.1581/16 – plochy športu a rekreácie

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Červeník konkrétne špecifikované ako plocha výroby, avšak celé okolité územie je využívané na poľnohospodársku činnosť – orná pôda. Navrhovanou zmenou sa mení funkčné využitie územie na plochy športu a rekreácie.

ZaD 8b/2026 – skleníkové hospodárstvo

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Červeník konkrétne špecifikované ako orná pôda. Z celkovej plochy riešeného územia ostane 49 240 m² pestovateľská plocha v skleníkoch a 4 840 m² ornej pôdy, ktorá bude využívaná ako plochy technológie a komunikačné plochy.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území zmení jej funkcia využitia a to na plochu poľnohospodárskej produkcie – skleníkové hospodárstvo – „Skleník na pestovanie potravín.“

ZaD 8c/2026 – p.č. 2627 – bytový dom

Urbanistická koncepcia ostáva pôvodná, mení sa iba funkčné využitie obytnej plochy jednej parcely s rozšírením pre výstavbu bytových domov s podmienkou výškového zónovania do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia v prípade plochej strechy.

ZaD 8d/2026 – Regulatívy záväznej časti pre výstavbu RD v záhradách

V prípade potreby situovania objektov rodinných domov vo vnútri záhrad, kde nie je predpoklad vytvoriť uličnú zástavbu, je nutné rešpektovať podmienky zachovania súkromia susedov, dodržať regulatívy a limity rozmerov stavebnej časti objektu a koeficientov zastavanosti:

- max. vzdialenosť druhého domu od uličnej čiary prvého domu 50 m
- min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 2,0 m
- koeficient zastavanosti spolu so spevnenými plochami max. 0,5
- koeficient zelene min. 0,5
- objekt môže mať iba jedno nadzemné podlažie
- zastrešenie objektu plochou strechou, alebo konštrukciou krovu s max. spádom 20°
- podmurovka pod pomúrnicu nepresiahne výšku 0,5 m
- podkrovné priestory nesmú byť obytné, využiť iba ako povalový priestor
- oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehľadné, resp. bariérové do výšky 200 cm, alt. podľa dohody susedov

- prípustné funkcie - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, dopravné a technické vybavenie, zeleň
- podmiennečne vhodné - žiadne
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

Vymedzenie zastavaného územia obce

Pri využívaní riešených území navrhovaných lokalít nedôjde ku zväčšeniu zastavaného územia obce.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Všetky ochranné pásma a chránené územia v riešenom území katastra obce Červeník ostávajú v platnosti podľa pôvodného územného plánu.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami sa v rámci zmeny 7/2022 oproti pôvodnému ÚPN-O nemení.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v nových lokalitách bude riešená s požiarňami hydrantami. (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 Z.z.) Konkrétne problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.

Vzhľadom na uvažovaný návrh novej výstavby obytných objektov budú riešené otázky ochrany obyvateľstva v zmysle zákona NR SR č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení

V katastrálnom území obce nie je navrhnuté ani vyhlásené žiadne územie zo súvislej európskej sústavy chránených území NATURA 2000 - územie európskeho významu alebo chránené vtáčie územie.

Navrhovanými zmenami sa pôvodná koncepcia ochrany prírody a tvorby krajiny nemení. Návrhy zamerané na tvorbu kostry ÚSES a návrhy ekostabilizačných opatrení je nutné dodržať podľa pôvodného územného plánu.

Podľa zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov pre zámer navrhovanej činnosti – „Skleník na pestovanie potravín“ – bolo spracované vo februári 2026 „Hodnotenie klimatických rizík a zraniteľnosť projektu“ so záverom:

„Celkové hodnotenie potvrdzuje, že projekt disponuje dostatočnou adaptívnou kapacitou a klimatickou odolnosťou, pričom navrhnuté riešenia vychádzajú z overených technológií a skúseností z porovnateľných prevádzok. Z pohľadu klimatickej zraniteľnosti a rizika zmeny klímy je preto možné projekt považovať za primerane odolný a udržateľný, bez identifikácie rizík, ktoré by mohli zásadne ohroziť jeho realizáciu alebo prevádzku.“

Verejné dopravné a technické vybavenie

DOPRAVA

Všetky navrhované lokality majú dopravnú vybavenosť vyriešenú, lokality sa napoja vjazdami na existujúcu sieť spevnených, resp. nespevnených ciest.

ZaD 8a/2026 – p.č.1581/16 – plochy športu a rekreácie - lokalita je dopravne napojená na jestvujúcu miestnu nespevnenú cestu z okolia vodnej plochy a pre pešiu a cyklistickú dopravu je spojená s cestou situovanou na hrádzi Drahovského kanála

ZaD 8b/2026 – skleníkové hospodárstvo - lokalita je dopravne napojená na jestvujúcu dopravnú vybavenosť z plôch výroby a skladov katastra mesta Leopoldov.

ZaD 8c/2026 – p.č. 2627 – bytový dom – pôvodná dopravná koncepcia lok. B3

VODOVOD, KANALIZÁCIA, ELEKTRICKÁ ENERGIA

Všetky navrhované lokality majú technickú vybavenosť vyriešenú, lokality sa napoja prípojkami na existujúcu sieť distribučných rozvodov.

ZaD 8a/2026 – p.č.1581/16 – plochy športu a rekreácie – lokalita nebude napojená na verejné technické vybavenie obce.

ZaD 8b/2026 – skleníkové hospodárstvo - lokalita bude napojená prípojkami na jestvujúcu technickú vybavenosť z plôch výroby a skladov katastra mesta Leopoldov.

ZaD 8c/2026 – p.č. 2627 – bytový dom – pôvodná koncepcia lok. B3 – prípojka.

VEREJNÉ OSVETLENIE

ZaD 8a/2026 – p.č.1581/16 – plochy športu a rekreácie - nie je predmetom návrhu zmien 8/2026

ZaD 8b/2026 – skleníkové hospodárstvo - nie je predmetom návrhu zmien 8/2026

ZaD 8c/2026 – p.č. 2627 – bytový dom – pôvodná dopravná koncepcia lok. B3

TELEKOMUNIKÁCIE

ZaD 8a/2026 – p.č.1581/16 – plochy športu a rekreácie - nie je predmetom návrhu zmien 8/2026

ZaD 8b/2026 – skleníkové hospodárstvo - lokalita bude napojená prípojkami na jestvujúce telekomunikačné rozvody z plôch výroby a skladov katastra mesta Leopoldov

ZaD 8c/2026 – p.č. 2627 – bytový dom – pôvodná dopravná koncepcia lok. B3

Vymedzenie prieskumných, chránených ložísk. území a dobývacích priestorov

Do územia katastra obce Červeník zasahujú

- Výhradné ložisko územím(CHLÚ) „Trakovice (70) – horľavý zemný plyn“, s určeným dobývacím priestorom (DP), NAFTA a.s., Bratislava
- Výhradné ložisko „Madunice (69) – horľavý zemný plyn“, s určeným dobývacím priestorom (DP), NAFTA a.s., Bratislava
- Ložisko nevyhradeného nerastu(LNN) „Červeník-štrkopiesky a piesky (4602)“, ALAS SLOVAKIA Bratislava
- Do riešeného územia čiastočne zasahuje Chránené ložiskové územie(CHLÚ) „Madunice-zemný plyn“.
- PRIESKUMNÉ ÚZEMIE (PÚ) „Trnava – horľavý zemný plyn“, NAFTA a.s., Bratislava – 50%, Vermilion SlovakiaExploration s.r.o., - 50%.

Pre povolenie stavieb a zariadení v CHLÚ a DP je nutné rešpektovať banský zákon:

§ 18 - Obmedzenie niektorých činností v CHÚ

§ 19 - Povoľovanie stavieb a zariadení v CHÚ

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 8/2026 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotenú ťažbou.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

ÚPN-O Červeník rieši katastrálne územie o celkovej výmere			993,8864 ha
Z toho:			
<u>poľnohospodárska pôda</u>			<u>807,8155 ha</u>
návrhom ÚPN-VÚC trnavského kraja bolo odňaté			183,0596 ha
návrhom ÚPN-O Červeník bolo odňaté			25,8279 ha
návrhom zmien 1/2011 sa plánuje odňať			5,0510 ha
návrhom zmien 3/2013 sa plánuje odňať			11,2917 ha
návrhom zmien 4/2016 sa plánuje odňať:			1,5311 ha
návrhom zmien 6/2020 sa plánuje odňať:			1,0016 ha
<u>návrhom zmien 7/2022 sa plánuje odňať:</u>			<u>0,1500 ha</u>
poľnohospodárska pôda pred zmenou 8/2026			579,9026 ha
ZaD 8a/2026	trvale trávny porast	-	0,3249 ha
ZaD 8b/2026	orná pôda	0020003	0,6001 ha
	<u>orná pôda</u>	<u>0032062</u>	<u>0,1057 ha</u>
Spolu			1,0307 ha

Poľnohospodárska pôda katastra obce bude v rámci zmeny 8/2026 po odňatí predstavovať výmeru **578,8719 ha**

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Červeník z r.2007, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.9/2007 zo dňa 18.09.2007, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane následných schválených zmien a doplnkov.

ČERVENÍK
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY 8/2026

NÁVRH
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

OBSAH

I.	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	10
II.	URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH	10

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Pri stanovovaní regulatívov využitia územia je nutné brať do úvahy jestvujúce funkčné využívanie územia. Nové rozvojové plochy a funkcie musia rešpektovať, príp. navrátiť historický charakter a identitu riešenému územiu, za dodržania všetkých socio-ekologických podmienok.

V znení textu sú oproti pôvodne schválenej záväznej časti doplnené, príp. upravené texty určenia podmienok využitia jednotlivých plôch v území tučnou kurzívou.

I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia je stanovené limitmi a regulatívmi, ktoré dopĺňajú jestvujúce prevládajúce funkcie využívania riešeného územia obce.

Priestorové usporiadanie je dané súčasnou urbanistickou štruktúrou obce, kde hlavné kompozičné osi - miestne komunikácie sú nesúmerne situované v zastavanom území. V nových rozvojových plochách (plochy bytovej výstavby B) bude priestorové usporiadanie rešpektovať pôvodnú urbanistickú štruktúru, kde kompozičnú os výstavby bude tvoriť navrhovaná miestna komunikácia.

Z hľadiska funkčného využitia riešeného územia obce je nutné vytvárať funkčné a priestorovo homogénne urbanistické celky v území pre:

- II-1 obytné územie /B/

Zmena 6c/2020

- II-2 výrobné územie, skladové plochy /P, ZD, **SH**/

- II-3 plochy cintorínov /C/

- II-4 plochy rekreácie a športu /R/

Zmena 3/2013

- II-5 zmiešané plochy výroby a agroturistiky /ZÚ/

Zmena 4/2016

- II-6 plochy ochrany prírody a tvorby krajiny /MBc/

II. URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

II-1.1 Zásady a regulatívy pre jestv.lok. obytnej výstavby B:

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov na jestvujúcich parcelách, v prielukách, záhradách po asanácii starých objektov, resp. rekonštrukciou, nadstavbou jestvujúcich objektov za týchto podmienok:

- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia, architektonické riešenie prispôbiť okolitej jestvujúcej zástavbe

- prípustné funkcie - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, občianske vybavenie, verejné dopravné a technické vybavenie, uličná zeleň, detské ihriská
- podmiennečne vhodné - doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

ZaD 8d/2026 – dopĺňa sa:

- ***v prípade potreby situovania objektov rodinných domov vo vnútri záhrad, kde nie je predpoklad vytvoriť uličnú zástavbu, je nutné rešpektovať podmienky zachovania***

súkromia susedov, dodržať regulatívy a limity rozmerov stavebnej časti objektu a koeficientov zastavanosti:

- max. vzdialenosť druhého domu od uličnej čiary prvého domu 50 m
 - min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 2,0 m
 - koeficient zastavanosti spolu so spevnenými plochami max. 0,5
 - koeficient zelene min. 0,5
 - objekt môže mať iba jedno nadzemné podlažie
 - zastrešenie objektu plochou strechou, alebo konštrukciou krovu s max. spádom 20°
 - podmurovka pod pomúrnicu nepresiahne výšku 0,5 m
 - podkrovné priestory nesmú byť obytné, využiť iba ako povalový priestor
 - oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehl'adné, resp. bariérové do výšky 200 cm, alt. podľa dohody susedov
-
- **prípustné funkcie** - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, dopravné a technické vybavenie, zeleň
 - **podmienečne vhodné** - žiadne
 - **neprípustné funkcie** - všetky ostatné

Zmena 8c/2062 – pre lok.B3 sa dopĺňa:

II-1.2 Zásady a regulatívy pre navrhované lok.bytovej výstavby B1-B4, B7:

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov za týchto podmienok:

- pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučováním jestvujúcich,
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia,

Zmena 1/2011

- rešpektovať závlahové potrubia, v prípade nutnosti zrealizovať ich prekládku

Zmena 6f/2020 , zmena 7/2022 – dopĺňa sa:

- Výmera pozemkov samostatne stojacich rodinných domov v novo navrhovaných obytných zónach s novou parceláciou je min. 500 m².
- Šírka pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy s novou parceláciou je min. 15 m.
- Samostatne stojaci rodinný dom je potrebné osadiť na pozemok 6 m od čelnej hranice pozemku zo strany ulice
- koeficienty zastavanosti pre rodinné domy
zastavaná a spevnená plocha max.0,50
plocha zelene min. 0,50
- V prípade vytvorenia novej lokality s ponechaním pôvodnej parcelácie sa nestanovuje min. plocha a šírka parcely, ani koeficienty zastavanosti
- V prípade 2-3 bytov v jednom RD je nutné dodržať min. plochu 300 m² na jeden byt
- V častiach obce so zachovanou pôvodnou zástavbou musí urbanistická mierka nových objektov vychádzať zo štruktúry pôvodnej vidieckej zástavby
- V nových lokalitách, v prípade ucelenej uličnej štruktúry, možno riešiť architektúru obytných objektov do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia v prípade plochej strechy
- **Pre lokalitu B3 na p.č.2627 alternatíva bytový dom do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia v prípade plochej strechy ▪ koeficient zastavanosti pre bytové domy:**

zastavaná a spevnená plocha ***max.0,65***
plocha zelene ***min. 0,35***

- príпустné funkcie - obytná, rodinné domy, ***pre lok.B3 alt. bytový dom***, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, občianske vybavenie, verejné dopravné a technické vybavenie, uličná zeleň, detské ihriská
- podmiennečne vhodné - doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

ZaD 8b/2026 – dopíňa sa:

II-2.6 Zásady a regulatívy pre plochu skleníkového hospodárstva, lokalita SH :

V tejto lokalite sa uvažuje s čisto monofunkčným využitím plochy a to pre zriadenie skleníkového hospodárstva pre rastlinnú produkciu. Je nutné dodržať všetky krajinnoekologické podmienky, s minimalizovaním negatívnych vplyvov na krajinu a okolité životné prostredie.

- ***prípustné funkcie - výlučne pre poľnohospodársku produkciu a skladovanie rastlinnej výroby***
 - ***nevyhnutné plochy technického vybavenia***
 - ***nevyhnutné plochy služieb pre zamestnancov***
 - ***príslušné prístupové motorové a pešie komunikácie***
- ***neprípustné funkcie - rekreačné funkcie v rámci podnikateľských aktivít***
 - ***občianska vybavenosť, bývanie***
 - ***všetky ostatné***

ZaD 8a/2026 – platí pôvodný text:

II-4.1 Zásady a regulatívy plochy rekreácie a športu, lok.R:

V tejto lokalite sa uvažuje s čisto monofunkčným využitím plochy a to bez výhľadového plošného rozšírenia.

- príпустné funkcie - športovo-rekreačné plochy a stavby
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- príslušné prístupové motorové, cyklistické a pešie komunikácie, parkovacie plochy
- parkovo upravená plošná a líniová zeleň priestorov a areálov
- neprípustné funkcie - všetky ostatné