

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA

Zmeny a doplnky 4/2026
Záväzná časť

Objednávateľ:
Obec Pata

Zhotoviteľ:
Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, CSc.
a kolektív

marec 2026

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE	3
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA ZMENY A DOPLNKY 4/2026- ZÁVÄZNÄ ÄASŤ	3
1. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA ZÄVÄZNÄ ÄASŤ – úprava kapitol	4
1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia	5
1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia.....	5
1.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch.....	5
1.2.2 Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	6
1.2.3 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch.....	7
1.3 Zásady funkčného využívania územia	7
1.4 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia	7
1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti.....	9
1.6 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	9
1.7 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	10
1.8 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene.....	10
1.9 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP.....	11
1.10 Vymedzenie hranice zastavaného územia obce.....	11
1.11 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.....	11
1.12 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.....	12
1.13 Vymedzenie časti územia, pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN zóny	12
2. REGULAČNÉ LISTY ROZVOJOVÝCH ZÄMEROV	13

VÝKRESOVÄ ÄASŤ

– NÄLOŽKY NA VÝKRESY ÚPN OBCE PATA v znení Zmien a doplnkov 1/2016, 2/2021, 3/2024

VÝKRES Ä. 2:	KOMPLEXNÝ NÄVRH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	M 1: 5 000
VÝKRES Ä. 8:	SCHÉMA ZÄVÄZNÝCH ÄASŤÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	M 1: 5 000

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie:

Územný plán /ÚPN/ obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026

Spracovateľ dokumentácie

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, PhD. a kolektív
Jégého 19
821 08 Bratislava
autorizovaný architekt SKA
(registračné číslo A 0109)
asopirova@nexta.sk

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Pata
Hlohovecká 103/69
925 53 Pata
prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 12 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov
Ing. Anna Halabrinová
číslo preukazu OSO 469
Družstevná č. 4996/38
926 01 Sered'

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA ZMENY A DOPLNKY 4/2026- ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026, v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii, obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrených vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia, s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Rozvojový zámer predstavuje nezastavané územia, na ktorom sa navrhuje nová výstavba v časovom horizonte do roku 2032. Rozvojový zámer je vymedzený ako priestorovo kompaktná a prirodzene ohraničená plocha, ktorá má spoločné charakteristiky – prevládajúce funkčné využitie.

Regulatívy sú stanovené samostatne pre každý regulačný blok – rozvojové zámery 01 - 08/26, III/26, XV/26, 1₇₉-1₈₀ výstavbu rodinného domu v prelúke a z₁₇ výstavbu rodinného domu 2 rade za existujúcim RD.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a návrhy riešenia, ktoré nebudú uvedené v tejto záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

Základná rozvojová koncepcia stanovená v Územnom pláne obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026 rešpektuje:

- Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 149/2014/08 Trnavského samosprávneho kraja dňa 17.12.2014 a jeho záväznú časť, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014 dňa 17.12.2014,
- Zadanie územného plánu obce Pata z roku 2009, ktoré bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 32/OZ-2009 zo dňa 31.08.2009,

- Územný plán obce Pata, schválený Uznesením OZ č. 25/OZ-2013 zo dňa 25.02.2013 a VZN č. 2/2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Pata, v znení Zmien a doplnkov 1/2016, 2/2021 a 3/2024,
- RÚSES okresu Galanta, Esprit, s. r. o, 2019, 2023.

POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026 navrhuje nasledovné zmeny a doplnky platného ÚPN obce Pata v znení Zmien a doplnkov č. 1/2016, 2/2021 a 3/2024:

- **obytné územie (výstavba rodinných domov):**
 - **1₇₉ výstavba v preluka** (max. 1 rodinného domu),
 - **1₈₀ výstavba v preluka** (max. 1 rodinného domu),
 - **z₁₇ výstavba RD v 2. rade** za existujúcim rodinným domom (max. 1 rodinného domu) – zrušenie preluky 1₁₃,
- **v nových rozvojových zámeroch:**
 - 01/26** výstavba max. 2 rodinných domov za sebou, pri súčasnom zmenšení schváleného rozvojového zámeru 10,
 - 02/26** výstavba max. 2 rodinných domov za sebou, pri súčasnom zrušení schváleného rozvojového zámeru z₁₂,
 - 03/26** výstavba max. 3 rodinných domov, pri súčasnom zrušení schváleného rozvojového zámeru z₂ a odčlení časti územia schváleného RZ 10, pri ponechaní územnej rezervy pre dopravný vjazd/výjazd do rozvojového zámeru 10,
 - 05/26** výstavba max. 12 rodinných domov, pri podmienke vypracovať spoločnú urbanistickú štúdiu pre rozvojové zábery 05/26 a III/26,
 - 06/26** výstavba max. 6 rodinných domov,
- **zmena funkčného využitia schválených rozvojových zámerov**
doplnenie **obytného územia** (výstavba bytových domov):
 - 04/26** výstavba max. 2 bytových domov, pri podmienke vypracovať urbanistickú štúdiu,
 - III/26** **zmena funkčného využitia** schváleného rozvojového zámeru III (v zmysle ÚPN obce Pata) z plôch rekreácie a športu na obytného územia (výstavba max. 6 bytových domov), pri podmienke vypracovať urbanistickú štúdiu,
 - XV/26** **zmena funkčného využitia** schváleného rozvojového zámeru XV (v zmysle ÚPN obce Pata ZaD 3/2024) z obytného územia (výstavba radových rodinných domov) na obytné územie (výstavba max. 3 bytových domov), pri podmienke vypracovať spoločnú urbanistickú štúdiu pre rozvojové zábery 05/26 a III/26,
- **rekreačného územia:**
 - 07/26** **zmena funkčného využitia** schváleného rozvojového zámeru RZ 14 (v zmysle ÚPN obce Pata) – z návrhu na zalesnenie územia na **rekreačné územie** – rekreácia v zeleni (náučný chodník, lanová dráha, detské ihrisko, altánok, ohnisko, rozhľadňa, pobytová lúka),
 - 08/26** **zmena funkčného využitia** schváleného rozvojového zámeru RZ 14 (v zmysle ÚPN obce Pata) – z návrhu na zalesnenie územia na **rekreačné územie** – rekreácia v zeleni (náučný chodník, lanová dráha, detské ihrisko, altánok, ohnisko, pobytová lúka),

Úprava záväznej časti Územného plánu obce Pata, v znení Zmien a doplnkov 1/2016, 2/2021, 3/2024:

- **1₀₁ – 1₈₀** výstavba rodinných domov v preluka: min. výmera pozemku **300 m²**, max. 1 rodinný dom,

- **1₆₂, 1₆₃, 1₆₅** výstavba rodinných domov v prelukách - úprava dopravného prístupu na pozemky z Jácovej ulice (v zmysle ZaD 3/2024) na **Priebežnú ulicu** (v zmysle ZaD 4/2026),
- **úprava výšky zástavby RD:**
 - 1₀₁ – 1₈₀** výstavba rodinných domov v preluke
 - z₁ – z₁₇** výstavba rodinných domov v 2. rade za existujúcim rodinným domom:
 - 1 nadzemné podlažie s rovnou strechou (tzv. bungalov),
 - 1 nadzemné podlažie + šikmá neobývaná strecha (sklon strechy max. 30°),
 - 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovie,
 - 2 nadzemné podlažia s rovnou strechou,
- úprava koeficientu zastavanosti na „**max.**“, koeficientu zelene na „**min.**“, vypúšťa sa koeficient spevnených plôch,
- **RZ XI** – úprava max. výšky zástavby rodinných domov z 1 NP na **2 NP** (1. nadzemné podlažie = prízemie+ 2. NP).

1. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA ZÁVÄZNÁ ČASŤ – úprava kapitol

1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026 z hľadiska priestorového usporiadania územia navrhuje:

- intenzifikovať zastavané územie obce
 - 1₇₉ – 1₈₀** - doplniť stavebné preluky izolovanými rodinnými domami, ktoré sa výškovou hladinou a architektonickým riešením prispôbia okolitej vidieckej zástavbe,
 - Z₁₇** - doplniť intenzitu zástavby výstavbou RD v 2. rade za existujúcim rodinným domom.
- využiť potenciál nezastavaného územia obce Pata pre novú výstavbu rodinných, bytových domov a rekreačných objektov:
01 až 08/26, III/26, XV/26.

1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

1.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Návrh plôch obytného územia

- 1₇₉** navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rodinného domu v preluke.
Limity územia:
- prístup na pozemok RD zo Šopornianskej ulice,
 - stavebnú čiaru rodinného domu prispôbiť okolitej zástavbe.
- 1₈₀** navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rodinného domu v preluke.
Limity územia:
- prístup na pozemok RD zo Seredskej ulice,
 - stavebnú čiaru rodinného domu prispôbiť okolitej zástavbe.
- z₁₇** navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba max. 1 rodinného domu v 2. rade za existujúcim RD.
Limity územia:
- prístup k rodinnému domu cez pozemok 6376/283 z Letnej ulice,
 - zmenšenie preluky 1₁₃.

Navrhované rozvojové zámery

01/26 – navrhované funkčné využitie: **obytné územie** – výstavba max. 2 rodinných domov za sebou.

Limity územia:

- vybudovať neverejnú cestu, ktorá sa napojí na Hájsku ulicu,
- zmenšiť výmeru schváleného rozvojového zámere RZ 10.

02/26 – navrhované funkčné využitie: **obytné územie** – výstavba max. 2 rodinných domov za sebou.

Limity územia:

- vybudovať neverejnú cestu, ktorá sa napojí na Jácovú ulicu,
- zrušiť schválený rozvojový zámer z₁₂ (výstavba v 2. rade),
-

03/26 – navrhované funkčné využitie: **obytné územie** – výstavba max. 3 rodinných domov.

Limity územia:

- vybudovať cestu, ktorá sa napojí na ulicu Pod Vinohradmi,
- zrušiť schválený rozvojový zámer Z₂ (výstavba v 2. rade),
- ponechať územnú rezervu pre dopravný vjazd do rozvojového zámeru RZ 10.

04/26 navrhované funkčné využitie: **obytné územie** – výstavba max. 2 bytových domov.

Limity územia:

- prístup k bytovým domom zo Školskej ulice,
- statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru,
- vypracovať urbanistickú štúdiu.

05/26 – navrhované funkčné využitie: **obytné územie** (výstavba max. 12 rodinných domov).

Limity územia:

- statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru,
- vypracovať spoločnú urbanistickú štúdiu pre rozvojové zábery XV/26 a 05/26.

06/26 – navrhované funkčné využitie: **obytné územie** (výstavba max. 6 rodinných domov).

Limity územia:

- statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru,
- prístup k rodinným domom z Párovskej ulice.

Zmena funkčného využitia schválených rozvojových zámerov (III/24, XV/24, 14/24):

III/26 – zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru III (v zmysle ÚPN obce Pata) z plôch rekreácie a športu na **obytného územia** (výstavba max. 6 bytových domov).

Limity územia:

- prístup na pozemok BD zo Šopornianskej ulice,
- zabezpečiť statickú dopravu na pozemku rozvojového zámeru III/26,
- vypracovať urbanistickú štúdiu pre rozvojový zámer III/26.

XV/26 – zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru XV (v zmysle ÚPN obce Pata ZaD 3/2024) z obytného územia (výstavba radových rodinných domov) na **obytné územie** (výstavba max. 3 bytových domov do max. 3 NP + obytné podkrovie).

Limity územia:

- prístup na pozemok BD zo Sereďskej ulice,
- stavebnú čiaru bytového domu (1. BD od Šopornianskej ulice prispôbiť stavebnej čiare okolitých RD),
- zabezpečiť statickú dopravu na pozemku rozvojového zámeru XV/26,
- vypracovať spoločnú urbanistickú štúdiu pre rozvojové zábery XV/26 a 05/26.

1.2.2 Rekrečné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026 navrhuje rozvojové zábery pre **rekreačné územie** – rekreáciu v zeleni:

07/26 – zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru RZ 14 (v zmysle ÚPN obce Pata) z návrhu na zalesnenie územia na **rekreačné územie** – rekreácia v zeleni (náučný chodník, lanová dráha, detské ihrisko, altánok, ohnisko, rozhľadňa, pobytová lúka)

Limity územia:

- zabezpečiť statickú dopravu na pozemku rozvojového zámeru 07/26,

- vypracovať spoločnú urbanistickú štúdiu pre rozvojové zámery 07/26 a 08/26.

08/26 – zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru RZ 14 (v zmysle ÚPN obce Pata) z návrhu na zalesnenie územia na **rekreačné územie** – rekreácia v zeleni (náučný chodník, lanová dráha, detské ihrisko, altánok, ohnisko, pobytová lúka)

Limity územia:

- zabezpečiť statickú dopravu na pozemku rozvojového zámeru 07/26,
- vypracovať spoločnú urbanistickú štúdiu pre rozvojové zámery 07/26 a 08/26.

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026 mení funkčné využitie schváleného rozvojového zámeru III z rekreačného územia na obytné územie, určené pre výstavbu bytových domov s označení III/26.

1.2.3 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Text kapitoly sa nemení.

1.3 Zásady funkčného využívania územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026 – navrhované rozvojové zámery:

- **plochy bývania s objektmi rodinných domov**
v hraniciach zastavaného územia obce: rozvojové zámery: **1₇₉, 1₈₀, Z₁₇, 01/26, 02/26, 03/26, 05/26, 06/26,**
- **plochy bývania s objektmi bytových domov**
v hraniciach zastavaného územia obce: rozvojové zámery: **04/26, III/26, XV/26,**
- **plochy rekreácie v zeleni**
mimo hraníc zastavaného územia obce: rozvojový zámery: **07/26, 08/26,**
- **plochy, línie zariadenia technickej infraštruktúry**
v hraniciach zastavaného územia obce: rozvojové zámery: **1₇₉, 1₈₀, Z₁₇, 01-06/26, III/26, XV/26,**
mimo hraníc zastavaného územia obce: rozvojový zámery: **07/26, 08/26,**

línie a plochy dopravy:

- v hraniciach zastavaného územia obce: rozvojové zámery: **1₇₉, 1₈₀, Z₁₇, 01-06/26, III/26, XV/26,**
- mimo hraníc zastavaného územia obce: rozvojový zámery: **07/26, 08/26.**

1.4 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Koeficient zastavanosti – je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou rozvojového zámeru (regulačného bloku), stanovuje sa ako maximálny prípustný.

Koeficient vegetačných plôch- je pomer medzi plochou zelene na teréne a plochou rozvojového zámeru (regulačného bloku), stanovuje sa ako minimálny požadovaný.

Stavebná čiara – čiara, ktorá záväzne stanovuje polohu fasády objektu.

Regulatívy novej zástavby pre rodinné domy

pre obytnú výstavbu rodinného domu v prelukách.

- **1₀₁-1₈₀** (platí aj pre preluky schválené Územným plánom obce Pata v znení Zmien a doplnkov 1/2016, 2/2021 a 3/2024),
 - maximálne 1 samostatne stojaci rodinný dom,
 - výmera pozemku pre 1 rodinný dom : min.300 m²,
 - koeficient zastavanosti: max. 35 %,
 - koeficient vegetačných plôch: min. 50 %,
 - podlažnosť rodinného domu:

- 1 nadzemné podlažie s rovnou strechou (tzv. „bungalov“),
 - 1 nadzemné podlažie + šikmá neobývaná strecha (sklon strechy max. 30°),
 - 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovie,
 - 2 nadzemné podlažia s rovnou strechou,
 - stavebná čiara v prelukách:
 - sa prispôsobuje okolitej zástavbe,
 - parkovanie: na pozemku rodinného domu (min. 3 parkovacie miesta);
- **pre obytnú výstavbu rodinného domu v 2. rade za existujúcim rodinným domom**
z₁ – z₁₇ (platí aj pre výstavbu rodinného domu v 2. rade za existujúcim rodinným domom, ktorá bola schválená Územným plánom obce Pata v znení Zmien a doplnkov 1/2016, 2/2021 a 3/2024),
- maximálne 1 samostatne stojaci rodinný dom,
 - výmera pozemkov rodinných domov (existujúci a navrhovaný v 2. rade):
 - minimálne 800 m² + prístup na pozemok v 2. rade, z toho:
 - minimálne 400 m² pre existujúci rodinný dom,
 - minimálne 400 m² pre navrhovaný RD v 2. rade + prístup na pozemok,
 - koeficient zastavanosti: max. 35 %,
 - koeficient vegetačných plôch: min. 50 %,
 - podlažnosť rodinného domu:
 - 1 nadzemné podlažie s rovnou strechou (tzv. „bungalov“),
 - 1 nadzemné podlažie + šikmá neobývaná strecha (sklon strechy max. 30o),
 - 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovie,
 - 2 nadzemné podlažia s rovnou strechou,
 - vjazd/vstup na pozemok rodinného domu v 2. rade:
 - šírka minimálne 3,5 m,
 - vzdialenosť medzi objektmi:
 - v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.
 - parkovanie: na pozemku rodinného domu (min. 3 parkovacie miesta);
- **pre obytnú výstavbu rodinného domu**
- **v navrhovaných rozvojových zámeroch 01/26, 02/26, 03/26, 05/26,**
 - **v rozvojových zámeroch schválených** v Územnom pláne obce Pata v znení Zmien a doplnkov 1/2016, 2/2021 a 3/2024:
 - výmera pozemku pre rodinný dom : min. 500 m²,
 - **v navrhovaných rozvojovom zámere 06/26,**
 - výmera pozemku pre rodinný dom : min. 400 m²,
 - koeficient zastavanosti: max. 35 %,
 - koeficient vegetačných plôch: min. 50 %,
 - podlažnosť rodinného domu:
 - 1 nadzemné podlažie s rovnou strechou (tzv. „bungalov“),
 - 1 nadzemné podlažie + šikmá neobývaná strecha (sklon strechy max. 30o),
 - 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovie,
 - 2 nadzemné podlažia s rovnou strechou,
 - vzdialenosť medzi objektmi:
 - v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.
 - parkovanie: na pozemku rodinného domu (min. 3 parkovacie miesta).

Regulatívy novej zástavby pre bytové domy:

- **pre obytnú výstavbu bytového domu**
 v navrhovaných rozvojových zámeroch **04/26, III/26, XV/26,**

- počet objektov bytových domov:
 - 04/26** max. 2 bytové domy,
 - III/26** max. 6 bytových domov
 - XV/26** max. 3 bytové domy.
- koeficient zastavanosti: max. 40 %,
- koeficient vegetačných plôch: min. 35 %,
- podlažnosť bytového domu v rozvojovom zámere:
 - 04/26** – max. 3 nadzemné podlažia, max. 1 podzemné podlažie,
 - III/26** – max. 4 nadzemné podlažia, max. 1 podzemné podlažie,
 - XV/26** – max. 3 nadzemné podlažia + obytné podkrovia, max. 1 podzemné podlažie,
- vzdialenosť medzi objektmi:
 - v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.
- parkovanie na pozemku rozvojového zámeru v zmysle STN.

Regulatívy pre rekreačné územie

- pre rekreáciu v zeleni

07/26, 08/26

- počet objektov: 1 (rozhľadňa v rozvojovom zámere 07/26),
- koeficient zastavanosti: max. 10 % len z pozemku CKN 5056/1 (evidovanom ako orná pôda),
- koeficient vegetačných plôch: min. 80 %,
- parkovanie na pozemku rozvojového zámeru v zmysle STN.

Všetky stavby, s ktorými sa uvažuje v návrhu územného plánu obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026, musia spĺňať ustanovenia zákona č. 25/2025 Zb. v znení neskorších predpisov, ktoré ustanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.

1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026 navrhuje v rozvojových zámeroch **04/26, III/26** zariadenia občianskej vybavenosti integrovať s funkciou bývania v parteri bytových domov.

Parterom budovy sa rozumie časť nadzemného podlažia umiestnená v 1 nadzemnom podlaží (na úrovni príslušného terénu), ktorá je orientovaná do časti verejného priestoru, vyhradeného pre peších.

1.6 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Navrhované dopravné zámery:

- 1₆₂, 1₆₃, 1₆₅** úprava záväznej regulácie pre výstavbu rodinného domu v prelúke (v zmysle ZaD 3/2024): opravný prístup bude zabezpečený z Priebežnej ulice,
- 1₇₉ - 1₈₀** prelúka: dopravný prístup bude zabezpečený z existujúcich miestnych ciest,
- z₁₇** výstavba v 2.rade za existujúcim rodinným domom: dopravný prístup bude zabezpečený po samostatnom pozemku alebo pozemku predného rodinného domu, min. šírka neverejnej cesty je 3,5 metra,
- 01/26-03/26, 05/26, 06/26** výstavba rodinných domov: dopravný prístup bude zabezpečený z existujúcich miestnych ciest,
- 04/26, III/26, XV/26** výstavba bytových domov: dopravný prístup bude zabezpečený z existujúcich miestnych ciest,
- 07/26, 08/26** rekreácia v zeleni: dopravný prístup bude zabezpečený z Hlohoveckej cesty.

Dopravné limity:

- napojenie neverejných komunikácií na dopravnú kostru obce vyriešiť v zmysle platných STN už v etape pred samotným povoľovaním jednotlivých stavieb,
- umiestnenie stavebných objektov mimo zastavaného územia obce osádzať za ochranné pásmo ciest II. a III. triedy,
- v prípade umiestnenia rozvojových zámerov s funkčným využitím obytné územie v blízkosti ciest II. a III. triedy sa odporúča v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie posúdiť nepriaznivý vplyv dopravy a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií na životné prostredie v znení neskorších predpisov,
- v prípade, že bude zástavba situovaná v pásme s prekročenou prípustnou hladinou hluku, podrobnejšie stupne PD navrhnu zodpovedajúce opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov z dopravy a zaviazu investora stavby na ich realizáciu.

Statická doprava:

- pre potreby každého rodinného domu navrhnuť min. 3 parkovacie miesta na vlastnom pozemku (v zmysle STN 73 6110:2024).

Ochranné stavby civilnej ochrany obyvateľstva

Pri spracovaní podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie je nutné:

- civilnú ochranu riešiť v zmysle zásad vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších podmienok, pričom sa jedná o určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb ako aj ich umiestnenie v stavbách (§4 ods. 2,3,4 citovanej vyhlášky MV SR),
- ochranné stavby civilnej ochrany obyvateľstva riešiť v zmysle §139a ods. 10, písm. m, zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 237/2000 Z.z.

1.7 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia**Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:**

Pri spracovaní podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie je nutné:

- napojiť navrhované rozvojové zámery na existujúce siete technickej infraštruktúry,
- verejný vodovod a verejnú kanalizáciu navrhovať v súlade s STN a ostatnými súvisiacimi normami,
- realizácia rozvojových zámerov je podmienená rekonštrukciou existujúcej ČOV s navýšením jej kapacity,
- pri súbehu a križovaní inžinierskych sietí dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov,
- povrchové vody z navrhovaného územia eliminovať na miesta ich vzniku,
- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky,
- dažďovú vodu z komunikácií je možné zadržiavať v zariadeniach umiestnených v priľahlých, prípadne aj vzdialenejších plochách zelene v rámci riešeného územia
- zákaz výstavby veterných elektrární v katastrálnom území obce Pata.

Technické podmienky pripojenia navrhovaných objektov na siete technickej infraštruktúry budú upresnené v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie.

1.8 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**Zásady a regulatívy ochrany kultúrno-historických hodnôt**

Navrhované rozvojové zámery nie sú v dotyku ani nezasahujú do ochranných pásiem kultúrno-historických pamiatok.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk je v jednotlivých etapách realizácie nových rozvojových

zámerov na území obce Pata nevyhnutné, v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, splniť nasledujúcu podmienku:

- investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, pozemné stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhodne Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z.z.

V prípade záchranného archeologického výskumu vydá Krajský pamiatkový úrad Trnava rozhodnutie

Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny

Pri ochrane prírody, krajiny a zelene dôsledne uplatňovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a vykonávaciu vyhlášku č. 170/2021 Z.z. k tomuto zákonu.

Navrhované rozvojové zámery nie sú v dotyku s územiaми ochrany prírody a krajiny.

Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Návrh zelene vychádza z hlavného cieľa riešenia územia, ktorým je ponechať aktuálnu výsadbu a typy vegetačných plôch v území. V nových rozvojových zámeroch navrhnúť v podrobnejších stupňoch dokumentácie:

- verejnú, izolačnú alebo areálovú kríkovú a stromovú zeleň, bez konfliktu s inžinierskymi sieťami.
- sadové úpravy musia zohľadňovať pôvodný typ vegetácie, dreviny musia byť pôvodné z druhov prirodzenej vegetácie daného územia.

1.9 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie:

- napojiť navrhované rozvojové zámery na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu,
- pre vykurovanie navrhovať využitie alternatívnych zdrojov energie,
- nakladanie s odpadmi riešiť v následných stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle §99 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov; v prípade, že sa jedná o jednoduchú stavbu nie je potrebné vyjadrenie z hľadiska citovaného zákona,
- pri vykurovaní objektov využívať obnoviteľné zdroje energií.

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radonového rizika. Vhodnosť a podmienky využitia územia s výskytom stredného radonového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzení ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

1.10 Vymedzenie hranice zastavaného územia obce

Text kapitoly sa nemení.

1.11 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

V zmysle leteckého zákona sa na území obce vyžaduje súhlas Dopravného úradu pre :

1. umiestnenie stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavieb,
2. stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak :
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,

- sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.

1.12 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 4/2026 navrhuje verejnoprospešné stavby:

- miestne komunikácie v rozvojových zámeroch 04/26, III/26, XV/26,
- líniové a plošné stavby technickej infraštruktúry v rozvojových zámeroch: 01-08/26, III/26, XV/26.

1.13 Vymedzenie časti územia, pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN zóny

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Pre rozvojové zámery III, XV, XIV, 05/26 a 14 je nutné vypracovať územnoplánovací podklad – Urbanistickú štúdiu.

2. REGULAČNÉ LISTY ROZVOJOVÝCH ZÁMEROV

ZÁKLADNÝ REGULAČNÝ LIST ROZVOJOVÉHO ZÁMERU /RZ/

Identifikačné označenie rozvojového zámeru:

1₀₁ - 1₈₀	- výstavba samostatne stojaceho rodinného domu v prelúke pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.),
Z₁₇	- výstavba samostatne stojaceho rodinného domu v 2. rade za existujúcim RD pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.),
01/26, 02/26, 03/26, 05/26, 05/26	- výstavba rodinných domov pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.),
III/26, XV/26, 04/26	- výstavba bytových domov pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.),
07/26, 08/26	rekreácia v zeleni pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.),

A/ Závazná časť

1. Funkčné využitie územia RZ
obytné územie
2. Popis funkčného využitia
dominantné funkčné využitie
prípustné funkčné využitie
3. Urbanistická intervencia
4. Spôsob zástavby
5. Limity využitia územia
6. Celková plošná výmera
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastavaného územia)
8. Index zastavanej plochy
9. Index prírodnej plochy
10. Podlažnosť objektov
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy

B/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku
13. Odporúčania

Bod 6 Celková plošná výmera pozemku pre RD	
rodinné domy v prelukách	min. 300 m ²
rodinné domy v 2. rade za existujúcim RD	min. 400 m ² +príst. na poz.
rodinné domy v rozvojových zámeroch 01/26, 02/26, 03/26, 05/26	min 500 m ²
06/26	min 400 m ²

Bod 8 Index zastavanej plochy (koeficient zastavanosti) nasledovne:

rodinné domy samostatne stojace

- | | |
|--|-----------|
| - pri rodinných domoch v prelukách 1₀₁ – 1₈₀
zastavané plochy | max. 35 % |
| - pri rodinnom domoch v 2. rade za existujúcim z₁ - z₁₇
zastavané plochy | max. 35 % |
| - pri rozvojových zámeroch 01/26, 02/26, 03/26, 05/26, 06/26
zastavané plochy | max. 35 % |

bytové domy

- | | |
|--|-----------|
| - pri rozvojových zámeroch III/26, XV/26, 04/26
zastavané plochy | max. 40 % |
|--|-----------|

rekreácia v zeleni

- | | |
|--|-----------|
| - pri rozvojových zámeroch 07/26, 08/26
zastavané plochy | max. 10 % |
|--|-----------|

Bod 9 Index prírodnej plochy nasledovne:

rodinné domy samostatne stojace

- pri rodinných domoch v prelukách **1₀₁ – 1₈₀**
plochy zelene min. 50 %
- pri rodinnom domoch v 2. rade za existujúcim **z₁₇**
plochy zelene min. 50 %
- pri rozvojových zámeroch **01/26, 02/26, 03/26, 05/26, 06/26**
plochy zelene min. 50 %

bytové domy

- pri rozvojových zámeroch **III/26, XV/26, 04/26**
plochy zelene min. 35 %

rekreácia v zeleni

- pri rozvojovom zámere **07/26, 08/26**
plochy zelene min. 80 %.

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	Preluky 1 ₀₁ - 1 ₈₀
	forma výstavby	samostatne stojace rodinné domy (max. 1 RD v prelukе)
2. Popis funkčného využitia:		
Dominantné funkčné využitie		
- bývanie v rodinných domoch doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
Prípustné funkčné využitie		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním.		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba samostatne stojacich rodinných domov v prelukách		
4. Spôsob zástavby:		
Uličný typ zástavby		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
6. Celková plošná výmera jedného pozemku:	min. 300 m ²	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: min 300 m ²	max. 0,35	
9. Index prírodnej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: min. 300 m ²	min. 0,50	
10. Podlažnosť objektov:		
Samostatne stojace rodinné domy Max. nadzemné podlažie (NP) Max. podzemné podlažie (PP):	1 NP (prízemie) s rovnou strechou („bungalov“), 1 NP + šikmá neobývaná strecha (sklon strechy max. 30%), 1 NP+ obytné podkrovia, 2 NP s rovnou strechou 1 PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	min. 300 m ²
13. Odporúčania:	
Výškovú hladinu rodinného domu a stavebnú čiaru prispôbiť okolitej zástavbe. Statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru.	

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	Z₁ - Z₁₇
	forma výstavby	samostatne stojace rod. domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u> - bývanie v rodinných domoch doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u> -		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba samostatne stojacich rodinných domov v 2. rade za existujúcim rodinným domom.		
4. Spôsob zástavby:		
Zástavba izolovaného rodinného domu v 2. rade za existujúcim rodinným domom (do hĺbky pozemkov).		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - zriadiť vecné bremeno pre neverejnú prístupovú komunikáciu.		
6. Celková plošná výmera jedného pozemku:	výmera pozemkov rodinných domov (existujúci a navrhovaný v 2. rade): - min. 800 m ² + prístup na pozemok v 2. rade, z toho: - min 400 m ² pre existujúci rodinný dom, - min. 400 m ² pre navrhovaný rodinný dom v 2. rade + prístup na pozemok,	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: - min. 400 m ²	max. 0,35	
9. Index prírodnej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: - min. 400 m ²	min. 0,50	
10. Podlažnosť objektov:		
Samostatne stojace rodinné domy Max. nadzemné podlažia (NP): Max. podzemné podlažie (PP):	1 NP (prízemie) s rovnou strechou („bungalov“), 1 NP + šikmá neobývaná strecha (sklon strechy max. 30%), 1 NP+ obytné podkrovia, 2 NP s rovnou strechou 1 PP	
13. Odporúčania:		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	min. 400 m ² + prístup na pozemok (pre RD v 2. rade za existujúcim RD)
13. Odporúčania: Prístup na pozemok RD v 2. rade cez samostatný pozemok alebo pozemok predného RD. Statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru. Statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru.	

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	01/26, 02/26, 03/26, 05/26, 06/26
	forma výstavby	samostatne stojace rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
Dominantné funkčné využitie		
- bývanie v rodinných domoch doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty).		
Prípustné funkčné využitie		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba		
4. Spôsob zástavby:		
Uličný typ zástavby		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov - okolitá zástavba – výškové obmedzenie - technická a dopravná infraštruktúra - vybudovať prístupovú komunikáciu k RD		
6. Celková plošná výmera jedného pozemku:	Pre zábery: 01/26, 02/26, 03/26, 05/26 min. 500 m ² Pre záber: 06/26 min. 400 m ²	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: - min. 500 m ²	max. 0,35	
9. Index prírodnej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: - min. 500 m ²	min. 0,50	
10. Podlažnosť objektov:		
Samostatne stojace RD: Nadzemné podlažie (NP) Podzemné podlažie (PP)	1 NP (prízemie) s rovnou strechou („bungalov“), 1 NP + šikmá neobývaná strecha (sklon strechy max. 30%), 1 NP+ obytné podkrovie, 2 NP s rovnou strechou 1 PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať spoločný územnoplánovací podklad – Urbanistickú štúdiu pre rozvojové zábery 05/26 a XV/26. 03/26 – ponechať územnú rezervu pre dopravný vjazd do rozvojového záberu RZ 10. Statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového záberu.		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	III/26, XV/26, 04/26
	forma výstavby	bytové domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- územie slúžiace pre bývanie v bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, dopravné a technické vybavenie, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb,		
- verejná zeleň		
- drobné zariadenia vonkajších priestorov: altánky, hracie a športové prvky, prístrešky na náradie, ohnisko, posedenie		
- detské ihrisko		
- dopravná a technická infraštruktúra súvisiaca s funkciou		
- stojiská pre zberné nádoby domového dopadu umiestnené na pozemku BD		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba , počet objektov bytových domov:		
04/26 max. 2 bytové domy,		
III/26 max. 6 bytových domov		
XV/26 max. 3 bytové domy.		
4. Spôsob zástavby:		
Bodový, doskový typ zástavby		
5. Limity využitia územia		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- okolitá zástavba – výškové obmedzenie		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- vybudovať prístupovú komunikáciu k BD		
6. Celková plošná výmera rozvojového zámeru:	III/26 – výmera 1,0103 ha XV/26 – výmera 0,327 ha 04/26 – 0,2769 ha	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Bytové domy	max. 0,40	
9. Index prírodnej plochy:		
	min. 0,35	
10. Podlažnosť objektov BD		
Nadzemné podlažie (NP)	III/26 – max. 4NP, max. 1 PP	
Podzemné podlažie (PP)	XV/26 – max. 3 NP+ obytné podkr., max. 1 PP, 04/26 – max. 3NP, max. 1 P	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať spoločný územnoplánovací podklad – Urbanistickú štúdiu pre rozvojové zábery 05/26 a XV/26 .		
Vypracovať územnoplánovací podklad – Urbanistickú štúdiu pre rozvojové zábery III/26 , 04/26 .		
Zabezpečiť statickú dopravu na pozemku rozvojového zámeru.		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - rekreačné územie (rekreácia v zeleni)	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	07/26, 08/26 rekreácia v zeleni s rozhľadňou
2. Popis funkčného využitia:		
Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru. Zeleň verejne prístupná bez obmedzení, časť je navrhovaná na doplnenie plôch zelene prírodnej, časť tvorí navrhovaný lesopark.		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - lesné porasty - lesné škôlky - pobytové lúky, - trvalo trávne porasty 		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy - pešie trasy a spevnené plochy - náučné chodníky - cyklistické trasy - altánky, ohniská, - chodník v korunách stromov - rozhľadňa - drobná architektúra a mobiliár (altánky, prístrešky, lavičky. Ohnisko...) 		
3. Urbanistická intervencia:		
4. Spôsob zástavby:		
Bodový (rozhľadňa)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
6. Celková plošná výmera rozvojového zámeru:	4,3624 ha	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	4,3624 ha	
8. Index zastavanej plochy:		
Izolované objekty (rozhľadňa)	max. 0,10	
9. Index prírodnej plochy:		
	min. 0,80	
10. Podlažnosť objektov:		
	nie je obmedzená	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
-		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	
-	-
13. Odporúčania:	
Zabezpečiť statickú dopravu na pozemku rozvojového zámeru.	
Výstavba je prípustná len na pozemku CKN 5056/1 (evidovanom ako orná pôda).	
Vypracovať spoločný územnoplánovací podklad – Urbanistickú štúdiu pre rozvojové zámery 07/26 a 08/28.	