

ZMENY A DOPLNKY Č. 2

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

DOLNÁ SÚČA

Záväzná časť

NÁVRH

Obstarávateľ

Obec Dolná Súča



Spracovateľ



August 2026

OBSAH

1	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	3
2	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA	3
3	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	3
4	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY	3
5	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA REKREÁCIE	3
6	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	3
7	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	4
8	ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT	4
9	ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY	4
10	ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	4
11	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	4
12	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	5
13	ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z	5
14	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	6
15	REGULAČNÉ LISTY	7
16	ZOZNAM GRAFIKCKÝCH PRÍLOH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O DOLNÁ SÚČA	18

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Kapitola 1. *Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia* sa nemení.

2 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA

V Kapitole 2. *Zásady a regulatívy umiestňovania bývania* sa dopĺňajú odrážky:

V *stabilizovaných* územiach:

Dopĺňa sa odrážka pre centrálnu časť obce:

- izolované rodinné domy – minimálne výmery pozemkov – 380 m²/izolovaný RD.
- Rozvoj funkcie bývania do nasledovných lokalít výlučne pre rodinnú zástavbu:
 - *Plochy v osade Repáky*: **NB50 - NB52**
 - *Plochy v Dolnej Súči*: **NB53 – NB57**
 - *Plochy v osade Poľníky*: **NB58 – NB64**
 - Plochy v časti Dolina, v blízkosti hraníc Horná Súča: **NB65**

3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

Kapitola 3. *Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia* sa nemení.

4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY

V Kapitole 4. *Zásady a regulatívy umiestňovania výroby* sa nemení.

5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA REKREÁCIE

V Kapitole 3. *Zásady a regulatívy umiestňovania rekreácie* sa dopĺňajú odrážky:

- Rozvoj funkcie rekreácie do nasledovných lokalít výlučne pre rekreačné účely:
 - *Plochy v osade Poľníky*: **NR5, NR6** (*chata na rekreačné účely*)
 - *Plochy v blízkosti hraníc Horná Súča*: **NR7 - NR9**
 - *Plochy v Dolnej Súči*: **NRŠ1 – NRŠ2**

6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Kapitola 6. *Zásady a regulatívy umiestňovania dopravného vybavenia* sa nemení

7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Kapitola 7. *Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia* sa upraví odrážka v podkapitole *Vodné hospodárstvo*

V grafickej časti boli záplavové čiary aktualizované podľa máp povodňového ohrozenia a máp povodňového rizika, spracovaných pre II. cyklus manažmentu povodňových rizík.

Vodné hospodárstvo

- Výstavbu v rozvojových lokalitách situovaných v potenciálne zaplavovanom území vodného toku (podľa záplavových čiar z máp povodňového ohrozenia 8/2015) je možné uskutočniť pri dodržaní nasledovných požiadaviek:

8 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

Kapitola 8. *Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt* sa nemení

9 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY

Kapitola 9. *Zásady a regulatívy ochrany prírody, krajiny, prírodných zdrojov a ekologickej stability* sa nemení

10 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola 10. *Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie* sa nemení.

11 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Kapitola 11. *Vymedzenie zastavaného územia obce* sa dopĺňa v podkapitole 11.2. *Navrhované hranice zastavaného územia*

11.1 Súčasnú hranice zastavaného územia

11.2 Navrhované hranice zastavaného územia

V návrhu územného plánu boli k súčasnej platnej hranici zastavaného územia pričlenené plochy s navrhovaným rozvojom pre funkciu bývania, s občianskou vybavenosťou a zeleňou a technickej infraštruktúry. Vymedzenie tohto územia je v grafickej časti označené ako navrhovaná hranica zastavaného územia.

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú vymedzené nasledovne:

Tab. 1 Rozšírenie hraníc zastavaného územia

Číslo lokality ZD2	Označenie blokov	Funkčné využitia návrh	Hranica ZÚ	Rozloha v ha
3	NB52	plochy bývania v RD	mimo	1,167
4	NB53	plochy bývania v RD	mimo	0,2411
5	NB53	plochy bývania v RD	mimo	0,2261
6	NB33	plochy bývania v RD	mimo	1,8867
7	NB35	plochy bývania v RD	mimo	0,2967
8	NB35	plochy bývania v RD	mimo	0,0424
12	NB37	plochy bývania v RD	mimo	0,2207
13	NB40	plochy bývania v RD	mimo	0,0916
20	NB65	plochy bývania v RD	mimo	0,2552
24	NB37	plochy bývania v RD	mimo	0,0675
30	NB64	plochy bývania v RD	mimo	0,1647
SPOLU				4,6597

12 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

V kapitole 12 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území sa nemení

V grafickej časti boli záplavové čiary aktualizované podľa máp povodňového ohrozenia a máp povodňového rizika, spracovaných pre II. cyklus manažmentu povodňových rizík.

13 ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

Kapitola 13. Časti obce, pre ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN-Z sa nemení

14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V kapitola 14. *Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb* sa dopĺňa nasledovne:

Zoznam verejnoprospešných stavieb

Podľa § 108 ods. 2 písmena f) a l) zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nižšie uvedené stavby.

Z hľadiska širších vzťahov sú do ÚPN obce premietnuté verejnoprospešné stavby v zmysle záväznej časti ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja:

Verejnoprospešné stavby v oblasti vodného hospodárstva:

2. Oblasť odvádzania a čistenia odpadových vôd, (nezobrazuje sa v grafike)

5. Aglomerácia Nemšová.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z riešenia ÚPN obce:

Dopravná infraštruktúra

- 01a – komunikácia cesty
- 01b – most,
- 01c - lávky¹ (nezobrazuje sa v grafike)
- 01d – rozšírenie komunikácie
- 01e – cyklotrasa,
- 01f – zastávka autobusovej HD
- 01g - parkovisko
- 01h – chodník (nezobrazuje sa v grafike)

Technická infraštruktúra

- 02a – vodovod,
- 02b – vodojem,
- 02c – úprava vodného toku
- 02d - rekonštrukcia vodovodu
- 03 – kanalizácia,
- 04 – plynovod,
- 05 – telekomunikácie,
- 06a – VN vedenie,
- 06b – trafostanica,
- 08 – polder, protipovodňové opatrenia

Občianska vybavenosť

- 07 – cintorín.

Verejnoprospešné stavby sú špecifikované vo výkrese č. 7.

¹ V zmysle dokumentu:

Plán manažmentu povodňového rizika v čiastkovom povodí Váhu (December 2014)
ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚPN-O DOLNÁ SÚČA - ZÁVÄZNÁ ČASŤ - NÁVRH

15 REGULAČNÉ LISTY

Kapitola 15 sa mení nasledovne

Regulácia územia

Regulácia územia v zmysle §12 ods. 6 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii predstavuje systém presne formulovaných zásad priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vyjadrený vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, vrátane podmienok využitia územia a umiestňovania stavieb. Do zásad a regulatívov sú premietnuté základné princípy navrhovaného riešenia hmotovo-priestorovej a funkčnej organizácie riešeného územia, vrátane možného doplnenia existujúcej urbanistickej štruktúry, ako aj zásady a regulatívy jeho dopravnej a technickej obsluhy.

Vymedzenie regulačných blokov

Na základe analyticko-syntetického hodnotenia a návrhu zásad rozvoja územia boli pre návrh regulácie riešeného územia vymedzené diferencované bloky podľa:

- typológie urbanisticko-architektonickej štruktúry,
- funkčného využitia územia v rámci zastavaného územia a
- funkčného využitia územia mimo zastavaného územia.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- existujúce územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné (obytné, výrobné, rekreačné),
- novonavrhované územia (obytné, výrobné, zmiešané, rekreačné),
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia,
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne rovnaký charakter využitia,
- hranicu blokov novonavrhovaných území tvorí samotná navrhovaná plocha,
- hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívané krajiny, chránené územia.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky – sú špecifikované rovnako pre zastavané územie t. j. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné. ÚPN obce ich považuje za stabilizované. Územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia ako aj územia, ktorých funkčné využitie je novokoncipované.

Regulatívy funkčného využitia územia stanovujú organizovanie všetkých činností v území prostredníctvom:

- urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- systému regulácie,
- regulácie funkčného využitia územia,
- regulácie spôsobu využitia územia,
- regulácie intenzity využitia územia.

V rámci funkčného využívania územia sa špecifikuje:

- prípustné funkčné využitie,
- neprípustné funkčné využitie,
- doplnkové funkčné využitie.

Označenie regulačných blokov je nasledovné:

Urbanizované územie - NÁVRH

NB1-NB25 – NB49, NB50 – NB65	Obytné územie so zástavbou rodinných domov
NR1 – NR2, NR5 – NR9	Územie rekreačného využitia – súkromného charakteru
NRŠ1 – NRŠ2	Územie športovo-rekreačnej vybavenosti

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B

I.	Identifikačné číslo bloku	B1-B5, B7-B18	
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou s rodinných domov	
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia - bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie.	Doplňková funkcia - rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom, - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia - zariadenia vzdelávania a kultúry (malokapacitné vzdelávacie zariadenia, komunitné centrum a pod.) - zariadenia a objekty technického a hospodárskeho zázemia obce nerušiaci bývanie	Neprípustná funkcia - obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia.
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	maximálny index zastavanej plochy 0,30	minimálny koeficient zelene 0,65	Podlažnosť 2NP (max. 10 m nad pôvodným terénom) 3NP v B3 – iba objekt pošty 3NP v B1 – iba zariadenie pre seniorov a zdravotné stredisko
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	sústredená zástavba izolovaných objektov	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby v rámci prieluk vyznačených v grafickej časti	
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb	

X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	• rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability, • rešpektovať ochranné pásma vodných tokov • rešpektovať Plán manažmentu povodňového rizika (december 2014) • rešpektovať ochranné pásma technickej infraštruktúry • rešpektovať ochranné pásmo cintorína • pre zástavbu v rámci prieluk rešpektovať existujúcu stavebnú čiaru, objekty neumiestňovať do hĺbky pozemku, • Stavebné objekty v blízkosti vodných tokov je možné umiestňovať len mimo záplavového územia nad hladinu Q100, • Výstavbu v rozvojových lokalitách situovaných v potenciálne zaplavovanom území vodného toku (podľa máp povodňového ohrozenia) je možné uskutočniť pri dodržaní požiadaviek definovaných v kap. 2 Zásady a regulatívy umiestňovania bývania, • rešpektovať PHO II.stupňa vodného zdroja Studňa HDS1 Pred Hlbokým (B9)
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	•

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB

I.	Identifikačné číslo bloku	NB1, NB3 - NB25, NB26 - NB37, NB39 - NB46, NB48 - NB49, NB50 – NB65		
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov		
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia	
	- bývanie v rodinných domoch (RD) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie.	- základná vybavenosť zdravotníctva, nerušiaci bývanie, - administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie - rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), - verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), - prijazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a jazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúrálnej obsluhy územia - zariadenia vzdelávania a kultúry (malokapacitné vzdelávacie zariadenia, komunitné centrum a pod.) - zariadenia a objekty technického a hospodárskeho zázemia obce nerušiaci bývanie.	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba.	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny koeficient zelene	Podlažnosť	Minimálna výmera pozemku
	0,35-RD,	0,60-RD,	2NP pre RD, NB41 NB44 1NP+podkrovie NB41,NB43,NB44 1NP+podkrovie	500 m ² – RD
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	zástavba izolovaných objektov v zeleni		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	nová výstavba na nových plochách		
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb		

X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	• občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavnými plochami, • rešpektovať ochranné pásma vodných tokov a PHO vodného zdroja • stavby umiestňovať vo vzdialenosti min.25m od hranice lesných pozemkov • oplotenie zo strany lesného pozemku možno budovať len z ľahko demontovateľného materiálu, • v časti Repákovci (NB26 – NB31, NB50 – NB52) rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z 2. stupňa ochrany krajiny a prírody – nebudovať oplotenia, resp. používať oplotenia čo najviac priechodné pre živočíchy, nestavieť masívne oplotenia (betón, kameň), • pri umiestnení stavieb a doplnkových stavieb rešpektovať regulatív dopravného vybavenia pre prístup do a z lesných komplexov • ~~rešpektovať ochranné pásmo cintorína 50m~~ • lokality na plochách stabilizovaných a potenciálnych zosuvov je potrebné posúdiť ich vhodnosť a podmienky stavebného využitia inžinierskogeologickým prieskumom (NB8, NB12 - NB19, NB25, NB41, NB43, NB45, NB47-NB49, NB59, NB60, NB61, NB62, NB63, NB65) • Výstavba v lokalitách NB20, NB21, ktoré sa nachádzajú v PHO III. stupňa VZ Mlynský náhon Hrabovka je možná za predpokladu kladného hydrogeologického posudku a pri dodržaní účinných zabezpečujúcich technických opatrení (odpadové vody budú zaústené do žumpy alebo kanalizácie, v rodinných domoch nebude vykonávaná činnosť, pri ktorej by boli sústredované nebezpečné látky, alebo by vznikali nebezpečné odpady, chov domácich zvierat a nakladanie s odpadmi z tohto chovu bude v súlade s príslušnými právnymi predpismi). • V regulačnom bloku NB43, NB44, NB45 je umožnené realizovať jednu zástavbu RD, pritom je potrebné dodržať stavebnú čiaru a nepokračovať s ďalšou výstavbou • V regulačnom bloku NB45 rešpektovať ochranné pásmo technickej infraštruktúry a 3. stupeň ochrany prírody a krajiny • NB30 – podmienka vysporiadania cestnej komunikácie, • Rešpektovať podmienky vyplývajúce z CHKO Biele Karpaty • Súhlas orgánu ochrany prírody je potrebný na oplotenie pozemku, umiestnenie výsadby drevín a ich druhové zloženie, likvidáciu TTP, výrub drevín a i. v zmysle § 13 zákona o ochrane prírody a krajiny, • V regulačnom bloku NB42, NB43, NB47-NB49 rešpektovať chránený biotop Nížinné a podhorské kosné lúky, na zásah do biotopu je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 6 zákona o ochrane prírody a krajiny • rešpektovať ochranné pásmo prírodnej pamiatky Súčanka 60m a podmienky vyplývajúce z III. stupňa ochrany
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	• urbanistická štúdia, pre regulačné bloky NB6, NB9, NB11, NB12, NB13, NB32, NB41

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB

I.	Identifikačné číslo bloku	NB46			
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov			
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou a pre individuálnu rekreáciu, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.			
IV.	Funkčná regulácia				
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia - bývanie v rodinných domoch (RD) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, - stavby pre individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty, záhradné chaty) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím,	Doplňková funkcia - základná vybavenosť zdravotníctva, nerušiaci bývanie, - administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie - rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), - verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), - prijazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a jazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia	Nepripustná funkcia - obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba.		
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku				
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny koeficient zelene	Podlažnosť	Minimálna výmera pozemku	
	0,35-RD,	0,60-RD,	2NP pre RD,	500 m ² – RD 500 m ² – chata	
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	zástavba izolovaných objektov v zeleni			
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	nová výstavba na nových plochách			
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,			
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb			
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	- občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňovými plochami, - rešpektovať ochranné pásma vodných tokov a PHO vodného zdroja - stavby umiestňovať vo vzdialenosti min.25m od hranice lesných pozemkov - oplotenie zo strany lesného pozemku možno budovať len z ľahko demontovateľného materiálu, - pri umiestnení stavieb a doplnkových stavieb rešpektovať regulatív dopravného vybavenia pre prístup do a z lesných komplexov lokality na plochách stabilizovaných a potenciálnych zosuvov je potrebné posúdiť ich vhodnosť a podmienky stavebného využitia inžinierskogeologickým prieskumom NB46 - Rešpektovať podmienky vyplývajúce z CHKO Biele Karpaty - Súhlas orgánu ochrany prírody je potrebný na oplotenie pozemku, umiestnenie výsadby drevín a ich druhové zloženie, likvidáciu TTP, výrub drevín a i. v zmysle § 13 zákona o ochrane prírody a krajiny, - rešpektovať chránený biotop Nížinné a podhorské kosné lúky, na zásah do biotopu je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 6 zákona o ochrane prírody a krajiny			

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NR

I.	Identifikačné číslo bloku	NR2-NR4, NR5-NR9		
II.	Funkčné využitie	Územie rekreačného využitia – súkromného charakteru		
III.	Základná charakteristika	Predstavujú územia pre rozvoj rekreačnej a zotavovaco-oddychovej činnosti v rámci súkromných záhrad – tzv. druhé bývanie.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia - stavby pre individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty), - plochy hospodárskej a okrasnej zelene, - oddychovo – rekreačné plochy zelene, - poľnohospodárska výroba orientovaná na pestovanie produktov zdravej výživy (chov zvierat, pestovanie plodín k tomu účelu vytvorených záhradách), - hospodárske objekty.	Doplňková funkcia - Verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), - zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	Nepripustná funkcia - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia, - služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, - bývanie v rodinných a bytových domoch, - služby negatívne ovplyvňujúce funkciu.	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	maximálny index zastavanej plochy 0,15	minimálny koeficient zelene 0,70	Minimálna výmera pozemku 1000 m²	Podlažnosť 1+1 (max. 10 m nad pôvodným terénom)
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	zástavba izolovaných objektov v zeleni		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	nová výstavba na nových plochách		
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy drevín a ovocné stromy		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb		

X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	• rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability, • rešpektovať ochranné pásmo lesa a obmedzenia vyplývajúce zo zákona o lesoch • rešpektovať ochranné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry • rešpektovať ochranné pásma vodných tokov a PHO vodného zdroja • rešpektovať a ponechať existujúcu zástavbu rodinných domov, príp. rekreačných chat • nebudovať oplotenia, resp. používať oplotenia čo najviac priečhodné pre živočíchy, nestavať masívne oplotenia (betón, kameň), • lokality na plochách stabilizovaných a potenciálnych zosuvov je potrebné posúdiť ich vhodnosť a podmienky stavebného využitia inžinierskogeologickým prieskumom (NR2, NR3, NR4, NR5, NR6, NR7, NR8, NR9) • V regulačnom bloku NR2 a NR4 rešpektovať chránený biotop Nížinné a podhorské kosné lúky, na zásah do biotopu je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 6 zákona o ochrane prírody a krajiny, • Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z 2. stupňa ochrany krajiny a prírody v bloku NR4, súhlas orgánu ochrany prírody je potrebné na oplotenie pozemku, umiestnenie výsadby drevín a ich druhové zloženie, likvidáciu, výrub drevín a i. v zmysle § 13 zákona o ochrane prírody a krajiny, • V regulačnom bloku NR2, NR3, NR4 je umožnené realizovať jednu zástavbu rekreačnej chaty
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	•

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NR

I.	Identifikačné číslo bloku		NRŠ1-NRŠ2	
II.	Funkčné využitie		Územie športovo – rekreačnej vybavenosti	
III.	Základná charakteristika		Predstavujú územia pre rozvoj areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho až nadmiestneho významu.	
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia		Doplňková funkcia	Neprípustná funkcia
	• zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, • voľne prístupné oddychovo – rekreačné plochy zelene • vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), • rozhľadňa.		• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a cykloodpočívadlo a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • prechodné bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti.	• poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • bývanie v rodinných a bytových domoch, • služby negatívne ovplyvňujúce funkciu.
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny koeficient zelene	Minimálna výmera pozemku	Podlažnosť
	0,2	0,70		1+1 (max. 10 m nad pôvodným terénom) – okrem stavby rozhľadne
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry		• zástavba izolovaných objektov v zeleni	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov		• nová výstavba na nových plochách	
VIII.	Regulácia zelene v území		• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy drevín a ovocné stromy	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov		• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia		• rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability, • rešpektovať ochranné pásmo lesa a obmedzenia vyplývajúce zo zákona o lesoch • rešpektovať ochranné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry • rešpektovať ochranné pásma vodných tokov a PHO vodného zdroja	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD		•	

16 ZOZNAM GRAFIKCKÝCH PRÍLOH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O DOLNÁ SÚČA

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
2	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1:5000
7	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	1:5000
8	Výkres regulácie	1:5000