

**OBEC
OBID
OKRES NOVÉ ZÁMKY, NITRIANSKY KRAJ**



**ÚZEMNÝ PLÁN
ZMENY A DOPLNKY č. 2/2026
prerokovanie
SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Obid

Ing. Monika Vajda - starostka obce

SPRACOVATEĽKA:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

**OSOBA SPÔSOBILÁ
NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:**

Ing. Lucia Ďuračková, Jarok

Obstarávateľ:

Sídlo:

Zastúpenie:

tel.:

mail:

Obec Obid

Kráľa Štefana 57, 943 04 Obid

Ing. Monika Vajda (starostka obce)

036 / 758 2187

starosta@obid.sk

Spracovateľka:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce: Ing. Lucia Ďuračková, Jarok

tel.:

mail.:

0918 651 278

durackova.oso@gmail.com

OBSAH:

A.1	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	
1.1	Hlavné ciele riešenia a problémy	4
1.2	Vyhodnotenie doteraz spracovaných dokumentácií	4
1.3	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom	
A.2	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	
2.1	Vymedzenie riešeného územia	
2.2	Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	5
2.3	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	5
2.4	Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy	
2.5	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6	Návrh funkčného využitia	5
2.7	Návrh riešenia bývania, OV so sociálnou štruktúrou, výroby a rekreácie	5
2.8	Vymedzenie zastavaného územia obce	7
2.9	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10	Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	7
2.12	Návrh verejného dopravného vybavenia	7
2.13	Návrh technického vybavenia	11
2.14	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.15	Vymedzenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.16	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.17	Vyhodnotenie perspektívneho využitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely	8
2.18	Vyhodnotenie navrhovaného riešenia	
A.3	ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU	
3.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	11
3.2	Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok	11
3.3	Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia	
3.4	Zásady a regulatívy dopravného a technického vybavenia územia	15
3.5	Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny	
3.6	Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie	15
3.7	Vymedzenie zastavaného územia obce	15
3.8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
3.9	Plochy pre verejnoprospešné stavby	15
3.10	Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny	15
3.11	Zoznam verejnoprospešných stavieb	15

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 2/2026 sú označené:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - pôvodným písmom | - pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia |
| - hrubým písmom | - doplnený, upravený, nahrádzajúci text |
| - ~~prečiarknutým písmom~~ | - ~~vypustený, neaktuálny text~~ |

A.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy

- na konci odseku sa vkladá nový text:

CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV č. 2/2026:

a1 - plocha sa nachádza mimo zastavaného územia, 700-1500m severozápadne od centra obce, na jestvujúcich plochách záhrad a viníc, v ÚP vedených ako nelesná drevinová vegetácia a trvalé trávne porasty - stav

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie NDV, TTP na C4 rekreácia, vinice

a2 - plocha sa nachádza mimo zastavaného územia, 600-1400m východne od centra obce, na jestvujúcich plochách záhrad a viníc, v ÚP vedených ako nelesná drevinová vegetácia a trvalé trávne porasty - stav

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie NDV, TTP na C5 rekreácia, vinice

b - plocha sa nachádza v zastavanom území, 650m severovýchodne od centra obce, na jestvujúcej ploche zelene, v ÚP vedenej ako verejná zeleň - stav a návrh

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie verejná zeleň na bývanie v rodinných domoch

c - plocha sa nachádza v zastavanom území, 540m severovýchodne od centra obce, na jestvujúcej ploche záhrad, v ÚP vedenej ako obytná ulica - návrh

- v ZaD sa rieši: - zmena priestorového usporiadania B1, mení sa šírka obytnej ulice z 15m na 10m

d - plocha sa nachádza v zastavanom území, 800m severozápadne od centra obce, v obytnom území, na ploche jestvujúcich záhrad, v ÚP vedenej ako bývanie v rodinných domoch - návrh

- v ZaD sa rieši: - zmena časti funkcie bývania RD na D1 šport a obytná ulica

e - plocha sa nachádza mimo zastavaného územia, 800m severozápadne od centra obce, na okraji obytného územia, na ploche jestvujúcich záhrad, v ÚP vedených ako zeleň ostatná a časť poľnohospodárska výroba - stav

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie zeleň ostatná a poľnohospodárska výroba na B3 bývanie v RD

- zahrnutie plochy do zastavaného územia

f - plocha sa nachádza v zastavanom území, 400m severozápadne od centra obce, v obytnom území, na ploche jestvujúceho bývania, v ÚP vedenej ako bývanie v rodinných domoch - stav

- v ZaD sa rieši: - iba vo výkrese č. 2, zmena funkcie občianskej vybavenosti na bývanie RD

g - plocha sa nachádza mimo zastavaného územia, 2,4km severovýchodne od centra obce, na hranici katastra s mestom Štúrovo, na ploche podľa registra C zastavaná plocha a nádvorie, v ÚP vedenej ako orná pôda

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie orná pôda na A8 výroba, obchod a služby

- zahrnutie plochy do zastavaného územia

1.2 Vyhodnotenie doteraz spracovaných dokumentácií

- zadanie bolo schválené uznesením OZ č. XIV/28092004/IV-Zas. bod č. 2 zo dňa 28.9.2004

- územný plán bol schválený uznesením OZ č. XXIV/28092005/VII-Zas. bod č. 2 zo dňa 28.9.2005

Zadanie územného plánu obce, bolo vypracované a prerokované v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚP.

- na konci odseku sa vkladá text:

- Zmeny a doplnky ZaD 1/2022 boli schválené uznesením OZ 11/2022-2026 zo dňa 14.12.2022

Zámery v riešenom území ZaD č. 2/2026 sú v súlade s hlavnými cieľmi stanovenými pre rozvoj obce v platnom ÚP. Zmenou spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území, vznikla potreba vypracovať zmeny a doplnky. Návrh vznikol na podnet obce a občanov.

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 2/2026 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 223/2022-2026 dňa 18.3.2026.

A.2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

- text zo ZaD 1/2022 sa nemení

2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- upravuje sa text:

Predpokladaný vývoj počtu obyvateľov

Obec Obid	(počet obyvateľov)	Prírastok
Stav k 11/2001	1165	
Stav k 12/2021	1147	
Stav k 12/2024	1143	
Návrhové obdobie	~~1453~~ 1506	~~306~~ 53

ZaD č. 2/2026 budú mať vplyv na zmenu počtu obyvateľov obce:

- plocha b odhad nárastu počtu obyvateľov o 7 (2b.j.)
- plocha d odhad poklesu počtu obyvateľov o 10 (3b.j.)
- plocha e - lokalita B3 odhad nárastu počtu obyvateľov o 56 (16b.j.)
- plocha f nemá vplyv na počet obyvateľov

2.6 Návrh funkčného využitia

Zoznam lokalít určených na zmenu funkčného využitia:

- dopĺňa sa text:

B3 -	Bývanie v rodinných domoch / návrh	1,3ha
C4 -	Rekreácia, vinice / návrh	5,2ha
C5 -	Rekreácia, vinice / návrh	6,4ha
D1 -	Športový areál / návrh	0,54ha
A8 -	Výroba, obchod a služby / návrh	0,33ha

2.7 Návrh riešenia bývania, OV so sociálnou štruktúrou, výroby a rekreácie

BÝVANIE

- na konci odseku sa dopĺňa text:

č.	etapa	funkcia	počet domov	počet obyvatel'ov	rozloha (ha)	v ZÚ	mimo ZÚ	vyňatie V
b		bývanie v RD - návrh	2	7	0,19	0,19	-	-
d		bývanie v RD	-3	-10	0,54	0,54	-	-
e - B3	I.	bývanie v RD - návrh	16	56	1,3	-	2,2	1,3

- b plocha sa nachádza v zastavanom území, 650m severovýchodne od centra obce, na jestvujúcej ploche zelene, v ÚP vedenej ako verejná zeleň - stav a návrh

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie verejná zeleň na bývanie v rodinných domoch
- za každých, aj začatých 50m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny (napr. poloha stromov na južnej strane plochy pozemku na zatienenie zastavaných plôch, uprednostniť listnaté dreviny nevytvárajúce tieň v zime), z toho min. 25% stromov v dospelom vzraste výšky 10m a viac

- d plocha sa nachádza v zastavanom území, 800m severozápadne od centra obce, v obytnom území, na ploche jestvujúcich záhrad, v ÚP vedenej ako bývanie v rodinných domoch - návrh

- v ZaD sa rieši: - zrušenie časti plochy bývania v RD na D1 šport a obytná ulica

- e plocha, lokalita B3 sa nachádza mimo zastavaného územia, 800m severozápadne od centra obce, na okraji obytného územia, na ploche jestvujúcich záhrad, v ÚP vedených ako zeleň ostatná a časť poľnohospodárska výroba - stav

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie zeleň ostatná a poľnohospodárska výroba na bývanie v RD
- zahrnutie plochy do zastavaného územia
- rešpektovať navrhovanú šírku obytnej ulice 12m (cesta, chodník, vegetácia)
- rešpektovať jestvujúce VN elektrické vzdušné vedenie a jeho ochranné pásmo 10m na obe strany od vedenia
- za každých, aj začatých 50m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny (napr. poloha stromov na južnej strane plochy pozemku na zatienenie zastavaných plôch, uprednostniť listnaté dreviny nevytvárajúce tieň v zime), z toho min. 25% stromov v dospelom vzraste výšky 10m a viac

- f plocha sa nachádza v zastavanom území, 400m severozápadne od centra obce, v obytnom území, na ploche jestvujúceho bývania, v ÚP vedenej ako bývanie v rodinných domoch - stav

- v ZaD sa rieši: - iba vo výkrese č. 2, zmena funkcie občianskej vybavenosti na bývanie RD

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, SOCIÁLNA INFRAŠTRUKTÚRA A CR

- na konci odseku sa dopĺňa text:

č.	funkcia	rozloha (ha)	v ZÚ	mimo ZÚ	vyňatie V
a1 - C4	rekreácia, vinice	5,2	-	5,2	4,1
a2 - C5	rekreácia, vinice	6,4	-	6,4	5,6
d - D1	šport - športový areál	0,54	0,54	-	-

- a1 plocha, lokalita C4 sa nachádza mimo zastavaného územia, 700-1500m severozápadne od centra obce, na jestvujúcich plochách záhrad a viníc, v ÚP vedených ako nelesná drevinová vegetácia a trvalé trávne porasty - stav

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie NDV, TTP na C4 rekreácia, vinice
- rešpektovať jestvujúce VN elektrické vzdušné vedenie a jeho ochranné pásmo 10m na obe strany od vedenia

- a2 plocha sa nachádza mimo zastavaného územia, 600-1400m východne od centra obce, na jestvujúcich plochách záhrad a viníc, v ÚP vedených ako nelesná drevinová vegetácia a trvalé trávne porasty - stav

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie NDV, TTP na C5 rekreácia, vinice

- **d** plocha sa nachádza v zastavanom území, 800m severozápadne od centra obce, v obytnom území, na ploche jestvujúcich záhrad, v ÚP vedenej ako bývanie v rodinných domoch - návrh

- v ZaD sa rieši:
- zmena časti funkcie bývania RD na D1 šport a obytná ulica
 - rešpektovať navrhovanú šírku ulice 12m (cesta, chodník, vegetácia)

HOSPODÁRSKA ZÁKLADŇA A VÝROBA

- na konci odseku sa dopĺňa text:

č.	funkcia	rozloha (ha)	v ZÚ	mimo ZÚ	vyňatie V
g - A8	výroba, obchod a služby	0,33	-	0,33	-

- **g** plocha sa nachádza mimo zastavaného územia, 2,4km severovýchodne od centra obce, na hranici katastra s mestom Štúrovo, na ploche podľa registra C zastavaná plocha a nádvorie, v ÚP vedenej ako orná pôda

- v ZaD sa rieši:
- zmena funkcie orná pôda na A8 výroba, obchod a služby
 - zahrnutie plochy do zastavaného územia
 - rešpektovať ochranné pásmo 50m od osi vozovky cesty I. triedy

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

- na konci odseku sa dopĺňa text:

Zastavané územie sa v ZaD č. 2/2026 navrhuje rozšíriť o plochu 2,2ha.

Druh pozemku	výmera v ha
Zastavané územie	70,4146
Mimo zastavaného územia	170,6958
Katastrálne územie spolu	241,1104
Zastavané územie – návrh	
plocha e - lokalita B3	2,2
plocha g - lokalita A8	0,33

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Návrh prvkov MÚSES

- na konci odseku sa dopĺňa text:

V ZaD č. 2/2026 sa navrhujú interakčné prvky líniové a plošné, v rámci lokality B3 ako súčasť obytných ulíc, v rámci lokality C4, C5 ako súčasť ulíc k viniciam, lokality D1 ako súčasť športového areálu a lokality A8 ako súčasť ohraničenia plochy.

2.12 Návrh verejného dopravného vybavenia

3.1 NÁVRH KOMUNIKAČNÉHO SYSTÉMU

- upravuje sa text:

Pre lokality ZaD 2/2026 sa navrhuje celková šírka dopravného priestoru:

- **c** plocha, lokalita B1 - mení sa šírka obytnej ulice z 15m na 10m pre miestnu cestu funkčnej triedy C3
- **d** plocha, lokalita D1 - miestna cesta funkčnej triedy D1, šírka ulice min. 12m
- **e** plocha, lokalita B3 - miestna cesta funkčnej triedy D1, šírka ulice min. 12m

B.1. NÁVRH ZÁSOBOVANIA PITNOU VODOU

- na konci odseku sa dopĺňa text:

Lokality B3, D1 a plocha b budú napojené na jestvujúci a navrhovaný verejný vodovod nachádzajúci sa v dopravnom priestore miestnych ciest. Lokality C4 a C5 budú napojené na jestvujúce studne s pitnou vodou, nachádzajúce sa na pozemkoch.

plocha / lokalita / RD / zamestnanci	potreba vody		
	priemerná denná	max. denná	max. hodinová
	Qp (l/deň)	Qmax (l/s)	Qh (l/s)
b / 2RD	2x580=1160	2x0,01343=0,03	2x0,01343=0,03
d / D1 / -3RD	-1740	-0,04	-0,04
e / B3 / 16RD	9280	0,21	0,21
g / A8 / 10 zam.	150	0,0003	0,0003

Celková potreba vody spolu: Qp = 8850 l/deň

Podrobnejšie posúdenie tlakových pomerov v jestvujúcej rozvodnej sieti vzhľadom na uvažovaný rozvoj v obci bude riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

C.1-Odvádzanie a čistenie odpadových vôd - návrh

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z plánovaných:

- *na konci sa vkladá text:*

- obytných plôch e - B3 sa navrhuje napojiť na navrhovanú gravitačnú kanalizáciu od jestvujúcej ulice z východného smeru k navrhovanej miestnej ulici
- obytných plôch b sa navrhuje napojiť na jestvujúcu gravitačnú kanalizáciu v miestnej ulici
- rekreačných plôch d - D1 sa navrhuje napojiť na jestvujúcu gravitačnú kanalizáciu od jestvujúcej ulice z východného smeru k navrhovanej miestnej ulici
- plocha a1 a a2, lokalita C4 a C5 nebudú napojené na kanalizačnú sieť

Množstvo splaškov navrhovanej rozvojovej vybavenosti odtekajúcich do kanalizácie je totožné s potrebou vody.

- priemerné denné množstvo odpadových vôd: **Qp = 8850 l/deň**

D. ZÁSOBOVANIE PLYNOM A TEPLOM

ZÁSOBOVANIE PLYNOM - NÁVRH

- *na konci odseku sa dopĺňa text:*

Plocha b a lokalita B3 budú napojené na jestvujúci plynovod nachádzajúci sa v dopravnom priestore miestnych ciest. Plocha a1 a a2, lokalita C4 a C5 nebudú napojené na plynovod.

plocha / lokalita	funkcia	počet domov	počet obyvateľov	rozloha (ha)	potreba plynu (m ³ /h)
b	bývanie v RD	2	7	0,19	6,4
d / D1	bývanie v RD	-3	-10	0,54	-9,6
e / B3	bývanie v BD	16	56	1,3	51,2
g / A8	výroba, obchod a služby			0,33	42,9

E. ELEKTRICKÁ ENERGIA

ENERGETIKA – NÁVRH

Návrh zásobovania lokalít

- *na konci odseku sa dopĺňa text:*

Plocha b a lokalita B3 budú napojené na jestvujúcu elektrickú sieť a trafostanice nachádzajúce sa v dopravných priestoroch miestnych ciest. Plocha a1 a a2, lokalita C4 a C5 nebudú napojené na elektrickú sieť.

plocha / lokalita	funkcia	počet domov ha	koeficient súčasnosti	výkon b.j. kVA	Pp kVA
b	bývanie v RD	2	0,31	Pb 15kW/b.j.	9,3
d / D1	bývanie v RD	-3	0,31	Pb 15kW/b.j.	13,95

e / B3	bývanie v BD	16	0,66	Pb 15kW/b.j.	158,4
g / A8	výroba, obchod a služby	0,33	0,8	Pi 20W/m²	5,28
	verejné osvetlenie	3% z Pp			5,45
	celková potreba				192,38

2.17 Vyhodnotenie perspektívneho využitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- na konci odseku sa dopĺňa text:

Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy je povinný zabezpečiť ochranu poľnohospodárskej pôdy zaradenej podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality uvedených v nariadení vlády z roku 2025.

- dopĺňa sa tabuľka:

VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY								
lokalita	etapa I. II.	funkcia	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)		
			ZÚ	mimo ZÚ	spolu	BPEJ kód /skupina	výmera (ha)	výmera spolu (ha)
B3	I.	bývanie v RD		1,3	1,3	0037002/2	0,9	0,9
C4		rekreácia, vinice		5,2	5,2	0043002/5 0043402/5	0,4 3,7	4,1
C5		rekreácia, vinice		6,4	6,4	0020003/2 0037002/2	2,2 3,4	5,6

pozemky nie sú vedené v registri C-KN ako poľnohospodárska pôda								
lokalita	etapa I. II.	funkcia	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)		
			ZÚ	mimo ZÚ	spolu	BPEJ kód /skupina	výmera (ha)	výmera spolu (ha)
A8	I.	výroba, obchod a služby		0,33	0,33	0037002/2	0,33	0,33

- lokalita A8 je v ÚP evidovaná vo funkcii orná pôda a v registri C-KN je evidovaná v druhu pozemku zastavané plochy a nádvoria, nie je to poľnohospodárska pôda
- pozemky, ktoré nie sú vedené v registri C-KN ako poľnohospodárska pôda, nepodliehajú konaniu podľa zákona č. 220/2004 Z. z. a môžu sa využívať na nepoľnohospodárske účely - odpoveď OOP Nitra
- parcela registra C 1682 a jej katastrálna mapa je v prílohe na konci textu

2.17.1 Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde
Prehľad a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

- dopĺňa sa text:

B3 - bývanie v rodinných domoch / návrh 1,3ha

Lokalita je navrhovaná na funkciu bývania v rodinných domoch vzhľadom na možnosť priameho dopravného napojenia na miestnu cestu a na technické vybavenie.

C4 - rekreácia, vinice / návrh 5,2ha

Lokalita je navrhovaná na funkciu rekreácia, vinice z dôvodu regulačne usmerňovať výstavbu viničných a záhradných stavieb tak, aby nedošlo k devastácii oblasti a to aj s dopadom na okolitý ekosystém, poľnohospodársku a lesnú pôdu. Prevládajúca funkcia stavieb je zabezpečiť výrobu, spracovať a uskladniť produkciu, rekreačná funkcia stavieb spočíva v regenerácii pracovnej sily.

C5 - rekreácia, vinice / návrh**6,4ha**

Lokalita je navrhovaná na funkciu rekreácia, vinice z dôvodu regulačne usmerňovať výstavbu viničných a záhradných stavieb tak, aby nedošlo k devastácii oblasti a to aj s dopadom na okolitý ekosystém, poľnohospodársku a lesnú pôdu. Prevládajúca funkcia stavieb je zabezpečiť výrobu, spracovať a uskladniť produkciu, rekreačná funkcia stavieb spočíva v regenerácii pracovnej sily.

A.3 ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Intravilán obce

- *upravuje a dopĺňa sa text:*

V rámci návrhu UPN O sú navrhnuté nové lokality a plochy pre malopodlažnú bytovú výstavbu 1NP, 1NP + podkrovie, 2NP + plochá strecha (lokalita B1, B2, **B3**).

Extravilán obce

- *dopĺňa sa text:*

Vo východnej a západnej časti územia, v kontakte so zastavaným územím, sa navrhujú lokality C4 a C5 určené pre rekreáciu, vinice, z dôvodu usmerňovať výstavbu viničných a záhradných stavieb tak, aby nedošlo k devastácii oblasti a to aj s dopadom na okolitý ekosystém, poľnohospodársku a lesnú pôdu.

3.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok

- *do regulatívu sa vkladá text:*

REGULATÍV - BÝVANIE B1, **B3**

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE:

PRÍPUSTNÉ najmenej 75% z plochy

- bývanie - rodinné domy
- doplnkové k bývaniu - hospodárske sklady
- zeleň

OBMEDZUJÚCE

- občianska vybavenosť, napr.:

- školstvo (jasle, materská škola, základná škola, klub...)
- zdravotníctvo a sociálna starostlivosť (lekárne, ambulancie, poradne, domov dôchodcov, denný stacionár, opatrovateľská služba, domov na polceste, azylový dom...)
- obchod a služby (maloobchod, menšie remeselné prevádzky, administratíva...)
- rekreácia a šport (športovisko, ihrisko)

- dopravné vybavenie (cesty, zariadenia a plochy statickej dopravy)

- technické vybavenie (vedenie inžinierskych sietí)

ZAKAZUJÚCE

- výroba

ZASTAVANOSŤ max. 30% rodinný dom, doplnkové stavby (garáž, prístrešok na auto, altánok, bazén, sklad, sauna...), spevnené plochy (chodník, plochy pokryté štrkom alebo zatravnovacími tvárniciami, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie...)

PODLAŽNOSŤ

1NP, 1NP + podkrovie, 2NP + plochá strecha

ZELEŇ

70% stromy, kry (ovocné, okrasné), tráva, kvety...

REGULATÍV - REKREÁCIA, VINICE C4, C5**FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE:****PRÍPUSTNÉ najmenej 75% z plochy**

- rekreácia - chaty na prechodné ubytovanie
- poľnohospodárska výroba rastlinná (záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinárstvo) - sklady na uskladnenie produkcie
- zeleň

OBMEDZUJÚCE

- dopravné vybavenie územia (cesty, zariadenia a plochy statickej dopravy)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

ZAKAZUJÚCE

- bývanie
- priemyselná výroba, sklady a distribúcia (znižujúce kvalitu prostredia, zvyšujúce dopravnú záťaž)

VYUŽITIE PLOCHY:**ZASTAVANOSŤ max. 15%, stavby a budovy max. do 25m²**

vrátane spevnených plôch (parkovanie, chodník, plochy pokryté štrkom alebo zatrávňovacími tvárnicami, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie...)

PODLAŽNOSŤ max. 1NP + podkrovie**ZELEŇ 85% - stromy, kry (ovocné, okrasné), tráva, kvety...**

- za každých, aj začatých 20m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť min. 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny (napr. poloha stromov na južnej strane plochy pozemku na zatienenie zastavaných plôch, uprednostniť listnaté dreviny nevytvárajúce tieň v zime), z toho min. 30% stromov v dospelom vzhľade výšky 10m a viac
- pri dodatočnom navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín

Prístupová cesta:

- po oboch stranách, za každých, aj začatých 10bm rovnomerne vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 50% stromov v dospelom vzhľade výšky 10m a viac

REGULATÍV - ŠPORT, IHRISKO - D1**FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE:**

PRÍPUSTNÉ najmenej 75% z plochy

- šport (športovisko, ihrisko pre deti a dospelých, telocvičňa, bazén, ľadová plocha, tribúna, pódium...)
- zeleň

OBMEDZUJÚCE

- doplnkové (hospodárske stavby, sklady...)
- obchod a služby (verejné stravovanie a ubytovanie, maloobchod...)
- dopravné vybavenie územia (cesty, zariadenia a plochy statickej dopravy)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

ZAKAZUJÚCE

- bývanie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba, sklady a distribúcia (znižujúce kvalitu prostredia, zvyšujúce dopravnú záťaž)

VYUŽITIE PLOCHY:

ZASTAVANOSŤ max. 50%

vrátane spevnených plôch (parkovanie, chodník, plochy pokryté štrkom alebo zatravnovaciami tvárniciami, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie...)

PODLAŽNOSŤ max. 2NP vrátane podkrovia a ustúpeného podlažia

ZELEŇ 50% - stromy, kry (ovocné, okrasné), tráva, kvety...

- za každých, aj začatých 30m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť min. 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny (napr. poloha stromov na južnej strane plochy pozemku na zatienenie zastavaných plôch, uprednostniť listnaté dreviny nevytvárajúce tieň v zime), z toho min. 50% stromov v dospelom vzhľade výšky 10m a viac
- pri dodatočnom navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín

Prístupová cesta:

- po oboch stranách, za každých, aj začatých 10bm rovnomerne vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 50% stromov v dospelom vzhľade výšky 10m a viac

REGULATÍV - VÝROBA, OBCHOD A SLUŽBY A8**FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE:****PRÍPUSTNÉ najmenej 75% z plochy**

- priemyselná výroba (skladovanie a distribúcia) bez negatívneho vplyvu na životné prostredie
- obchod a služby (maloobchod, menšie prevádzky, administratíva, opravárenské a servisné prevádzky...)
- zeleň

OBMEDZUJÚCE

- šport v rámci areálu pre zamestnancov (otvorené, alebo kryté ihriská, športoviská...)
- prechodné ubytovanie (služobné byty)
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia ciest a verejných plôch
- zariadenia civilnej ochrany
- dopravné vybavenie územia (čerpacia stanica, cesty, zariadenia a plochy statickej dopravy)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

ZAKAZUJÚCE

- bývanie, rekreácia, poľnohospodárska výroba

VYUŽITIE PLOCHY:

ZASTAVANOSŤ max. 70% vrátane spevnených plôch (parkovanie, areálové cesty, chodník, plochy pokryté štrkom alebo zatrávňovacími tvárnicami, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie...)

PODLAŽNOSŤ max. 3NP

ZELEŇ 30% - stromy, kry (ovocné, okrasné), tráva, kvety...

- za každých, aj začatých 30m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť min. 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny (napr. poloha stromov na južnej strane plochy pozemku na zatienenie zastavaných plôch, uprednostniť listnaté dreviny nevytvárajúce tieň v zime), z toho min. 50% stromov v dospelom vzhľade výšky 10m a viac

3.4 Zásady a regulatívy dopravného a technického vybavenia územia*- na konci odseku sa dopĺňa text:***Pre lokality ZaD 2/2026 sa navrhuje celková šírka dopravného priestoru:**

- c plocha, lokalita B1 - mení sa šírka obytnej ulice z 15m na 10m pre miestnu cestu funkčnej triedy C3

- d plocha, lokalita D1 - miestna cesta funkčnej triedy D1, šírka ulice min. 12m

- e plocha, lokalita B3 - miestna cesta funkčnej triedy D1, šírka ulice min. 12m

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Hlavné požiadavky z hľadiska životného prostredia:

- na konci odseku sa dopĺňa text:

Pre lokality ZaD 2/2026 sa navrhuje v uliciach priestorovo vyčleniť zeleň po oboch stranách ciest, za každých, aj začatých 10bm rovnomerne vysadiť 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny, z toho min. 50% stromov v dospelom vztaste výšky 10m a viac.

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce*- dopĺňa sa text:***Zastavané územie v ZaD č. 2/2026 sa navrhuje rozšíriť o plochu 2,2ha.**

Druh pozemku	výmera v ha
Zastavané územie	70,4146
Mimo zastavaného územia	170,6958
Katastrálne územie spolu	241,1104
Zastavané územie – návrh	
 plocha e - lokalita B3	2,2
 plocha g - lokalita A8	0,33

3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby*- dopĺňa sa text:*

Ako verejnoprospešné stavby vyplývajúce z riešenia ÚP sú lokality určené na zmenu funkčného využitia:

B3 - Bývanie - malopodlažná bytová zástavba / návrh	1,3ha
C4 - Rekreačia, vinice / návrh	5,2ha
C5 - Rekreačia, vinice / návrh	6,4ha
D1 - Šport, areál / návrh	0,54ha
A8 - Výroba, obchod a služby / návrh	0,33ha

3.10 Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny*- dopĺňa sa text:*

Pre ZaD 2/2026 nie je potrebné obstaráť a schváliť spracovanie územného plánu zóny, alebo urbanistickej štúdie.

3.11 Zoznam verejnoprospešných stavieb

navrhované verejnoprospešné stavby:

*- dopĺňa sa text:***29. Športový areál**