A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS).

Regulatívne zásady obsahujú záväzné pravidlá, vrátane smerných častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:
- regionálna (ÚPN-VÚC)
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

V § 3 – Vymedzenie pojmov sa dopĺňa nasledovné:

V bode 6. Pozemky a plochy, na ktoré sa vzťahujú jednotlivé záväzné regulatívy, stanovené týmto nariadením, sú označené v grafickej časti ÚPN-O nasledovne:

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
ÚB	Jadrová časť obce Vyčlenená lokalita 3 – Areál bývalého MNV	
ÚB	Ostatná časť obce Vyčlenená lokalita 1 – Pri cintoríne	
UB	Ostatná časť obce Vyčlenená lokalita 2 – Vinohradská cesta	
UB	A. Polhony Vyčlenená lokalita 4 – Pri bytovkách	

V § 4 – Záväzné regulatívy sa dopĺňa nasledovné:

V odseku „Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, prípustné spôsoby a koeficienty využitia“ sa dopĺňa v tabuľke „Sumárne hodnotené územie z hľadiska prípustného a neprípustného využitia územia je nasledovné (doplnený text hrubým písmom):

Časť	**Funkčné využitie**	**Poč. RD**	**Poč. apart.**	**Prípustné**	**Neprípustné**
Jadro (námestie)	Bývanie a občianska vybavenosť (komerčná)			• dvojpodlažné objekty nad terénom • sedlové strechy • sezónne využitie územia pred objektom • stavebné využitie záhrad pre rozšírenie bývania a trhovej vybavenosti • **bytové domy max. s 3 NP vo vyčlenenom území (areál bývaého MNV)**	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat
Ostatný intravilán	Bývanie a občianska vybavenosť (komerčná a nekomerčná)	10 RD		• dvojpodlažné objekty nad terénom • sedlové strechy • **stavebné využitie záhrad** • chov hydiny (sliepky, zajace)	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat
A	Bývanie (RD)	40 RD **2 BD**		• dvojpodlažné objekty nad terénom • **bytové domy max. s. 3 NP vo vyčlenenom území (lokalita 4)** • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace)	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat

V §5 –Regulačné listy sa dopĺňa nasledovné :

V urbanistickej jednotke Ostatná časť obce sa vyčleňuje Lokalita 1 – Pri cintoríne

Regulačný list

Ostatná časť obce – Lokalita 1 – Pri cintoríne

Lokalita sa nachádza v severnej časti obce a tvorí ju lúka oproti miestnemu cintorínu. Územný plán obce akceptoval pôvodnú funkciu územia - lúka.

V rámci ZaD1 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkčného využitia územia pre funkciu bývania v rozsahu 2 rodinných domov.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia
Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami (izolovanými).

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – min. 500 m^2

Minimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti
- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku
  - min. 7 m od susedného objektu
- stavebná čiara – nestanovuje sa

V urbanistickej jednotke Ostatná časť obce sa vyčleňuje Lokalita 2 – Vinohradnícka cesta

Regulačný list

Ostatná časť obce – Lokalita 2 – Vinohradnícka cesta

Lokalita sa nachádza v severovýchodnej časti obce v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinnými domami. Ide o návrh na umiestnenie ešte jedného rodinného domu na Vinohradníckej ceste. Územný plán obce akceptoval pôvodnú funkciu územia – ostatná plocha, ktorá nie je využívaná pre poľnohospodárske účely.

V rámci ZaD1 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkcie územia z ostatnej plochy na funkciu bývania v rozsahu 1 rodinný dom.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia
Plocha určená pre bytovú zástavbu – 1 rodinný dom.

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v rodinnom dome
- doplnková vybavenosť (garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky,
- bývanie v bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- izolovaný rodinný dom

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie

obytných objektov, na zachovanie intimity a súčasnej kvality bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – min. 500 m^2

Minimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti
- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku
  - min. 7 m od susedného objektu
- stavebná čiara – nestanovuje sa

V urbanistickej jednotke Jadrová časť obce sa vyčleňuje
Lokalita 3 – Areál bývalého MNV

Regulačný list

Jadrová časť obce – Lokalita 3 – Areál bývalého MNV

Lokalita sa nachádza v jadrovej časti obce. Ide o areál bývalého objektu Miestneho národného výboru. Územný plán obce navrhoval uvedený objekt l využiť pre bývanie a občiansku vybavenosť.

V rámci ZaD1 ÚPN-O sa navrhuje oprava grafického značenia funkcie na funkciu bývania, vzhľadom na to, že v grafickej časti ÚPN-O prišlo k zámene grafického značenia a namiesto červenej farby bol objekt označený zelenou farbou. Zámerom je umožniť využitia územia pre malopodlažnú bytovú výstavbu formou bytového domu so 6 BJ.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia
Plocha určená pre malopodlažnú bytovú zástavbu – 1 Bytový dom so 6 BJ.

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v bytovom dome
- doplnková vybavenosť (garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky,
- bývanie v rodinných domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- bytový dom

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity a súčasnej kvality bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- 70% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- bytový dom – max. 3 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti
- nestanovuje sa

V urbanistickej jednotke A. Polhony sa vyčleňuje lokalita 4 – Pri bytovkách

Lokalita 4 – Pri bytovkách

Regulačný list

Lokalita 4 – Pri bytovkách

Lokalita sa nachádza v západnej časti obce. Ide o lokalitu určenú pre umiestnenie malopodlažnej bytovej výstavby formou rodinných a bytových domov. Územný plán obce nešpecifikoval podrobnejšie umiestnenie rodinných a bytových domov.

V rámci ZaD1 ÚPN-O sa navrhuje spresnenie v južnej časti tejto lokality, kde sa navrhuje umiestnenie bytových domov v nadväznosti na existujúcu skupinu bytových domov v rozsahu dvoch bytových domov s 2x 6 bytovými jednotkami.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia
Plocha určená pre malopodlažnú bytovú zástavbu – bytové domy

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v bytových domoch
- doplnková vybavenosť (garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky,
- bývanie v rodinných domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- bytové domy

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity a súčasnej kvality bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- 60% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- bytový dom – max. 3 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti
- nestanovuje sa