



**ZMENY A DOPLNKY Č.2**  
**ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE**  
**VRÁDIŠTE**

ECOCITIES

## **ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE VRÁDIŠTE (návrh)**

### **Obstarávateľ:**

Obec Vrádište

### **Poverený obstarávaním:**

Ing. Jana Jurkovičová

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 312

### **Spracovateľ:**

ECOCITIES, s.r.o.

### **Dátum spracovania:**

apríl 2021

### **Hlavný riešiteľ:**

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

### **Odborná spolupráca:**

Martin Brezovský (energetika)

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Ing. Pavol Klúčik (doprava)

Ing. Marta Copláková (environmentálne aspekty a poľnohospodárstvo)

## Obsah

### A. Textová časť

Úvod.....	5
A.1. Základné údaje.....	7
A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	
A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce	
A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
A.2. Riešenie územného plánu obce .....	8
A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia	
A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania	
A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	
A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany ochrany pred povodňami	
A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
A.2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie	
A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov, napr. záplavové územie, územie znehodnoteného ťažbou	
A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	
A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	

B. Závazná časť riešenia.....	15
B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, kúpeľné, krajinno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky	
B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia)	
B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia bývania	
B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	
B.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	
B.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	
B.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	
B.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
B.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
B.10 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny	
B.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny	
B.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb	
B.13 Prehľad záväzných regulatívov	
B.14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
Regulačné tabuľky urbanistických blokov.....	18

### **C. Smerná grafická časť**

1. Výkres širších vzťahov M 1:50000 (**bez zmien**)
4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:2880 (**bez zmien**)
5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. (konceptia riešenia vodného hospodárstva) M 1: 2880 (**bez zmien**)
6. Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. (konceptia riešenia energetiky a telekomunikácií) M 1: 2880 (**bez zmien**)
7. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES M 1:5000
8. Výkres perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely M 1: 2880

### **D. Záväzná grafická časť**

- 2A. Komplexný urbanistický návrh M 1:2880 (pre zastavané územie obce)
- 2B. Komplexný urbanistický návrh M 1:5000 (pre celý kataster obce)
3. Regulačný výkres - záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:2880

## Úvod

### Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Vrádište sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 2 územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Keďže ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú.

Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.12, A.2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na dopĺňané rozvojové plochy, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmeny týkajú kapitol B.4, B.7, B.8 a regulačnej tabuľky pre regulačný blok H. V úplnom znení sú pre prehľadnosť spracované len regulačné tabuľky regulačných blokov, do ktorých spadajú rozvojové plochy, navrhované v zmenách a doplnkoch.

V grafickej časti v jednotlivých výkresoch sú vyznačené:

- dopĺňané rozvojové plochy a ich navrhované funkčné využitie
- navrhovaná líniová ochranná hygienická zeleň
- navrhované zábery poľnohospodárskej pôdy, vrátane druhu pozemkov
- navrhovaná hranica zastavaného územia
- hranice regulačných blokov s príslušnými regulatívmi

Zmeny a doplnky sú zakreslené na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú jednotlivé výkresy v pôvodnom znení. Priesvitky s podkladom sú dodané v integrovanom tlačovom výstupe. Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD. Názvy výkresov sú uvádzané podľa textovej časti doterajšej ÚPD, nakoľko na samotných výkresoch boli názvy odlišné, resp. skrátené.

### Opis riešenia zmien a doplnkov

V zmysle zmluvy o dielo so spracovateľom riešia zmeny a doplnky č. 2 doplnenie rozvojovej plochy č. 25, definovanej ako zmiešané územie obchodu, služieb a komerčných podnikateľských aktivít. Rozvojová plocha je situovaná na severnom okraji obce, vo výhodnej polohe pri cestách III/1121 a III/1127, v blízkosti ich napojenia na cestu II/426. Vypĺňa zvyškovú plochu medzi existujúcim areálom obchodu s kameňmi (Kameň Skalica, s.r.o.) a futbalovým ihriskom.

Ďalej bola dodatočne vznesená požiadavka na doplnenie menšej rozvojovej plochy č. 26, uvažovanej pre výstavbu jedného rodinného domu v záhrade, v rámci zastavaného územia obce.

Na južnom okraji obce sa v rámci rozvojovej plochy č. 3 na pozemku vo vlastníctve obce parc. č. C-KN 461/114 navrhuje pás ochrannej hygienickej zelene. Líniová zeleň bude situovaná na hranici súčasného rozsahu zástavby rodinných domov a poľnohospodárskej pôdy. V textovej časti sa ďalej špecifikuje potreba odstavných plôch vo väzbe na výrobný areál.

## **A.1. Základné údaje**

### **A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši**

Hlavným cieľom riešenia je vyhovieť novým nárokom na rozvoj podnikateľských aktivít, vyplývajúcim z požiadaviek vlastníkov pozemkov v danom katastrálnom území, ako aj umožniť výsadbu ochrannej hygienickej zelene na rozhraní existujúcej zástavby rodinných domov a poľnohospodárskej pôdy.

Obstaranie zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Vrádište bolo iniciované zo strany obce a vlastníkov pozemkov. Obec Vrádište vybrala zhotoviteľa na základe prieskumu trhu realizovaného v elektronickom systéme pre zadávanie zákaziek.

### **A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce**

Územný plán obce Vrádište bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva vo Vrádišti č. 210/2018 dňa 04. 06. 2018.

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Vrádište boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva vo Vrádišti č. 81/2020 dňa 14. 09. 2021.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna a doterajší stavebný vývoj ju rešpektoval. Navrhované zmeny a doplnky založenú koncepciu vhodným spôsobom dopĺňajú.

### **A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním**

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 2 územnoplánovacej dokumentácie nie je v rozpore s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Vrádište z roku 2013.

Riešenie zmien a doplnkov pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia. Je tiež v súlade s požiadavkami na riešenie jednotlivých funkčných subsystémov obce a odvetvových koncepcii.



## **A.2. Riešenie územného plánu obce**

### **A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis**

---

***Bez zmien***

---

### **A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu**

---

***Bez zmien***

---

*Po schválení ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD.*

### **A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce**

---

***Bez zmien***

---

*Kapitola obsahuje aktuálne údaje; zmenami a doplnkami č. 2 ÚPD nedochádza k podstatnej zmene demografických charakteristík a predpokladov rozvoja obce.*

### **A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia**

---

***Bez zmien***

---

*Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov.*

### **A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

---

***V podkapitole A.2.5.1 Urbanistická štruktúra a kompozičné vzťahy sa dopĺňa text:***

---

Rozvojová plocha č. 25 vyplní zvyškovú plochu medzi existujúcim areálom obchodu s kameňmi (Kameň Skalica, s.r.o.) a futbalovým ihriskom.

## **A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania**

### ***V podkapitole A.2.6.1 Navrhované rozvojové zámery s určením hlavného (prevládajúceho) funkčného využitia sa dopĺňa nasledujúci text a tabuľka:***

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa dopĺňajú rozvojové plochy č. 25, 26.

Rozvojová plocha č.	Regulačný blok	Názov obecnej štvrte	Hlavné, prevládajúce využitie/popis	Výmera v ha	Návrh/Výhľad
25	H4	Trávniky	Občianska vybavenosť lokál. význam.	2,29	návrh
26	B9	Dedina	Bývanie v rodinných domoch/1 RD	0,14	návrh

### ***V podkapitole A.2.6.1 Navrhované rozvojové zámery s určením hlavného (prevládajúceho) funkčného využitia sa nahrádza text (s vyznačením zmeneného a dopĺňaného textu):***

Navrhované rozvojové plochy 2, 3, 6, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 25 sa nachádzajú mimo zastavaného územia.

## **A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie**

### ***V podkapitole A.2.7.1 Bývanie sa dopĺňa nasledovný text:***

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa navrhuje využitie jedného pozemku, vymedzeného ako rozvojová plocha č. 26, v záhrade za rodinným domom, v zastavanom území obce. Pozemok je určený pre výstavbu jedného rodinného domu.

### ***V podkapitole A.2.7.2 Občianska vybavenosť so sociálnou infraštruktúrou sa dopĺňa nasledovný text:***

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa navrhuje rozvojová plocha č. 25, určená pre komerčnú občiansku vybavenosť rôznych podnikateľských aktivít. Okrem prevádzok obchodu sa tu počíta s prevádzkami skladovania, ako aj s turistickou atrakciou typu minizoo. Predpokladá sa tu vznik max. 10 pracovných miest.

## A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

---

### **Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:**

---

Prírastok zastavaného územia o rozvojovú plochu č. 25, navrhovanú v zmenách a doplnkoch č. 2 mimo hranice zastavaného územia a príslušnú zástavbu, je rekapitulovaný v nasledujúcej tabuľke:

Označenie rozvojovej plochy	Názov obecnej štvrte	Výmera rozšírenia ZU (ha)	Poznámka
25	Trávniky	2,29	Celá plocha rozvojovej lokality
Bez označenia	Trávniky	0,65	Územie stabilizované so zástavbou mimo súčasných hraníc (Kameň Skalica, s.r.o.)
Spolu		2,94	

## A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

---

### **Bez zmien**

---

Ochranné pásma definované v doterajšej ÚPD sa vzťahujú aj na rozvojové plochy, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2.

## A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany ochrany pred povodňami

---

### **Bez zmien**

---

Na zmeny a doplnky č. 2 sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD.

## A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

---

### **Bez zmien**

---

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability.

## A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

---

### ***Poznámka k časti Automobilová doprava:***

---

Návrhy rozvojových plôch, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2, si nevyžadajú investície do verejného dopravného vybavenia. Rozvojová plocha č. 25 je priamo dostupná z ciest III/1121 a III/1127. Rozvojová plocha č. 26 je priamo dostupná z komunikácie navrhovanej v zmenách a doplnkoch č. 1.

### ***V odseku Statická doprava sa v časti „4. oblasť“ dopĺňa nasledovný text:***

---

Pre potreby výrobného areálu MONT-ALU, s.r.o. sa tiež počíta s vybudovaním parkovania s kapacitou 28 stojísk pozdĺž existujúcej príjazdovej komunikácie.

### ***V podkapitole A.2.12.2 Vodné hospodárstvo, v časti Zásobovanie pitnou vodou, v odseku Potreba vody sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Návrh zmien a doplnkov č. 2 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v dopĺňaných rozvojových plochách č. 25, 26. Výpočet pre rozvojovú plochu č. 25 je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií. Počíta sa so špecifickou potrebou podľa odhadovaného počtu pracovníkov občianskej vybavenosti, výroby a skladov - 80 l/zam./smena. Priemerná denná potreba vody  $Q_p$  vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 2 bude 0,009 l/s. Nároky rozvojovej plochy č. 26 sú vzhľadom k jej rozsahu nebilancované.

### ***Poznámka k časti Zásobovanie pitnou vodou, odseku Návrh riešenia:***

---

Rozvojová plocha č. 25 bude pitnou vodou zásobovaná z existujúceho verejného vodovodu, vedeného v trase cesty III/1121. Taktiež rozvojovú plochu č. 26 je možné napojiť na existujúci verejný vodovod.

### ***Poznámka k časti Odvodnenie a likvidácia odpadových vôd:***

---

Riešenie odvodnenia a likvidácie odpadových vôd podľa doterajšej ÚPD sa vzťahuje aj na rozvojovú plochu č. 25 navrhovanú v zmenách a doplnkoch č. 2 (je možné jej napojenie na splaškovú kanalizáciu navrhovanú v doterajšej ÚPD). Rozvojovú plochu č. 26 je možné napojiť na existujúcu kanalizáciu.

---

**Poznámka k časti Zásobovanie teplom:**

---

Riešenie zásobovania teplom podľa doterajšej ÚPD sa vzťahuje aj na rozvojové plochy č. 25, 26 navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2 (v prípade potreby je možné ich napojenie na existujúci strednotlakový plynovod).

---

**V podkapitole A.2.12.3 Energetika, v časti Zásobovanie elektrickou energiou , v odseku Potreba elektrickej energie sa dopĺňa nasledovný text:**

---

Pre objekty občianskej vybavenosti, ako aj výroby a skladov sa uvažuje so zaťažením 0,02 kW/m<sup>2</sup>. Na základe maximálnej potenciálne zastavanej plochy povolenej regulatívmi pre rozvojovú plochu č. 25, navrhovanú v zmenách a doplnkoch č. 2, bude maximálny prírastok spotreby elektrickej energie 182,9 kW.

Energetické nároky rozvojovej plochy č. 25 budú pokryté z najbližšej transformačnej stanice TS-0071-003, za predpokladu zvýšenia jej výkonu na 400 kVA. V prípade vyšších nárokov na potrebu elektrickej energie je prípadne možné zriadenie novej transformačnej stanice priamo v danej rozvojovej ploche.

Pri zástavbe a využití rozvojovej plochy č. 25 je potrebné rešpektovať existujúce vonkajšie elektrické vedenia VN 22 kV s ich ochranným pásomom.

Energetické nároky rozvojovej plochy č. 26 sú vzhľadom k jej rozsahu bilančne nevýznamné.

### **A.2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie, hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie**

---

**Bez zmien**

---

V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 ÚPD nie je potrebné doplniť koncepciu starostlivosti o životné prostredie.

### **A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov, napr. záplavové územie, územie znehodnotené ťažbou**

---

**Bez zmien**

---

V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť / dopĺňať vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov.

## A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

### Bez zmien

V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu.

## A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely

### Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom dopĺňanej rozvojovej plochy č. 25 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy. Uvedená rozvojová plocha č. 25 predstavuje zvyškovú plochu medzi existujúcim areálom obchodu s kameňom a futbalovým ihriskom. Priamo nadväzuje na existujúce zastavané územie a využíva fragmentovanú plochu poľnohospodárskej pôdy, ktorá je z tohto dôvodu ťažko obrábateľná.

Podľa kódu BPEJ ide z väčšej časti o pôdu 1. skupiny kvality, z menšej časti o pôdu 5. skupiny kvality. Keďže ide o nepravdepodobné rozhranie pôd s markantným rozdielom kvality, predpokladá sa, že skutočná kvalita enklávy pôdy zaradenej do 1. skupiny kvality, bude nižšia. Uvedenými skutočnosťami odôvodňujeme navrhované zábery najkvalitnejšej pôdy v danom katastrálnom území v zmysle prílohy č. 2 k nariadeniu vlády SR č. 58/2013 Z.z.

Rozvojová plocha č. 26 využíva priestorové rezervy v zastavanom území obce. Jej časť je v KN evidovaná ako zastavané plochy, v bilancii záberov poľnohospodárskej pôdy je preto zahrnutý len pozemok evidovaný v KN ako záhrada.

Tab.: Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 2

Číslo Lok.	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Užív. PP	Vybud. hydrom zariad.	Čas. etapa realiz.	Iná inform.
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha				
25	Vrádište	OV	2,2864	2,2864	0117002 /1. 0140001 /5.	2,0917 0,1947	0	-	2022	
26	Vrádište	bývanie	0,1360	0,0959	0120003 /2.	0,0959	0,0959	-	2022	v ZÚO
<b>Celkom</b>				<b>2,3823</b>						

Vysvetlivky: ZÚO – zastavané územie obce, OV – občianske vybavenie

### **A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov**

---

#### ***Bez zmien***

---

*Zmeny a doplnky č. 2 ÚPD neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky.*

## **B. Závazná časť riešenia**

**B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, kúpeľné, krajinnno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky**

---

***Bez zmien***

---

*Regulatívy sa vzťahujú aj na rozvojové plochy podľa zmien a doplnkov č. 2.*

**B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia)**

---

***Bez zmien***

---

*Regulatívy sa vzťahujú aj na rozvojové plochy podľa zmien a doplnkov č. 2.*

**B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia bývania**

---

***Bez zmien***

---

**B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

---

***V príslušnom regulatíve sa dopĺňa odkaz na regulačný blok H4 tak, že znie nasledovne:***

---

- nové zariadenia občianskej vybavenosti nadmiestneho významu lokalizovať najmä v rámci vymedzených regulačných blokov H1, H3, H4, resp. tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy a existujúcu zástavbu – zariadenia areálového charakteru je potrebné situovať v okrajových polohách obce (významné uzly vybavenosti – najmä centrum obce, športový areál, plochy bloku H3, H4 pri ceste II/426) tak aby dotvárali kompozičnú kostru obce



## **B.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia**

---

### ***Bez zmien***

*Regulatívy sa vzťahujú aj na rozvojové plochy podľa zmien a doplnkov č. 2. (vrátane regulatívu „rešpektovať koridory jestvujúcich elektrických vedení, prekládky realizovať v nevyhnutnom rozsahu“)*

## **B.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

---

### ***Bez zmien***

*V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 ÚPD nie je potrebné navrhnúť zásady a regulatívy, nad rámec pôvodne navrhovaných.*

## **B.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

---

### ***V príslušnej časti sa dopĺňa nasledovná odrážka:***

- zabezpečiť výsadbu líniovej ochranej hygienickej zelene v rámci rozvojovej plochy č. 3 na rozhraní existujúcej zástavby rodinných domov a poľnohospodárskej pôdy

## **B.8 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

### ***Na konci sa dopĺňa nasledovný text:***

plocha č. 25 – regulačný blok H4, regulačný blok H3

## **B.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

---

### ***Bez zmien***

*Ochranné pásma definované v doterajšej ÚPD sa vzťahujú aj na rozvojové plochy navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2.*

## **B.10 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

---

***Bez zmien***

---

## **B.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny**

---

***Bez zmien***

---

*Pre rozvojové plochy navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2 ÚPD nie je potrebné obstaráť územný plán zóny.*

## **B.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

***Bez zmien***

---

## **B.13 Prehľad záväzných regulatívov**

---

***Bez zmien***

---

*Kapitola odkazuje na regulačné tabuľky urbanistických blokov – v samostatnej časti*

## **B.14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

---

***Bez zmien***

---

*V texte kapitoly, ktorá odkazuje na kapitoly B.1 - B13 textovej časti a výkresy č. 2A, 2B, 3, nedochádza k zmenám.*

## **Regulačné tabuľky urbanistických blokov**

**(samostatná časť)**

*Dopĺňaná rozvojová plocha č. 25 sa zaraďuje do regulačného bloku H4.*

*Dopĺňaná rozvojová plocha č. 26 sa pričleňuje k regulačnému bloku B9.*

---

***Regulačná tabuľka urbanistického (regulačného) bloku sa nahrádza nasledovnou tabuľkou  
(s vyznačením vypusteného a dopĺňaného textu):***

---

## REGULAČNÝ BLOK B1 – B11 - PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH V STABILIZOVANEJ ŠTRUKTÚRE

1 Regulácia funkčného využitia územia		
Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie
<p>- plochy rodinných domov - plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím</p>	<p>- plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry – zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy, najmä v polyfunkcii s bývaním – okrem občianskej vybavenosti s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu</p> <p>- rekreačno-zotavovacia vybavenosť(detské ihriská, športoviská a športové ihriská</p> <p>- plochy dopravných zariadení - nevyhnutné pre obsluhu územia</p> <p>- 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.),</p> <p>- plochy nepoľnohospodárskej výroby – drobné remeselné-výrobné prevádzky a sklady okrem zámočnických, stolárskych, lakírnických a kovoobrábacích prevádzok a okrem prevádzok, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č.401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov a prílohe č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov</p> <p>- plochy zariadení technickej vybavenosti – nevyhnutné pre obsluhu územia</p> <p>- Zariadenia pre úpravu a spracovanie</p>	<p>- plochy bytových domov okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</p> <p>- plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry všetkých druhov negatívne ovplyvňujúca bývanie</p> <p>- plochy dopravných zariadení - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</p> <p>- plochy športu, rekreácie a cestovného ruchu</p> <p>- plochy nepoľnohospodárskej výroby, skladov, ťažby, zariadení technickej vybavenosti, skládok odpadov, spaľovní všetkých druhov – okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</p> <p>- plochy zariadení poľnohospodárskej výroby všetkých druhov negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</p> <p>- plochy špeciálnej zelene – cintorín</p> <p>- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</p> <p>- skladovanie a distribúcia</p> <p>- činnosti zakázané podľa § 31 ods.4 vodného zákona</p> <p>- priemyselná výroba</p> <p>- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt</p>

	poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch - plochy parkovej zelene - plochy izolačnej zelene	
<b>2. Regulácia priestorového usporiadania územia</b>		
<b>Koeficient zastavanosti</b>	<b>Koeficient zelene</b>	<b>Maximálna podlažnosť</b>
<b>0,3</b>	<b>0,45</b>	1 NP – pre objekty RD, 2 NP - RD s plochou strechou, bez možnosti nadstavby podkrovia resp. ustúpeného podlažia 3 NP – vrátane využiteľného podkrovia, resp. ustúpeného podlažia - pre ostatné objekty,
<b>3. Špecifické regulatívy</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného riešenia, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie</li> <li>- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkošpádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)</li> <li>- výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene resp. vykonania iných protihlukových opatrení (vhodné stavebno-technické riešenia objektov - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, vhodné konštrukcie oplotenia)</li> <li>- Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby,</li> <li>- rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1 až B.12</li> <li>- Doplnkové funkcie by nemali presiahnuť 20% z celkových funkčných plôch</li> <li>- urbanistická štruktúra – prevaha sústredenej zástavby izolovaných objektov</li> <li>- minimálna výmera pozemkov – samostatne stojace – min 450m<sup>2</sup> (optimálne 600m<sup>2</sup>)</li> <li>- radové, átriové - min 300m<sup>2</sup> (optimálne 450m<sup>2</sup>)</li> <li>- Statická doprava pri novej výstavbe , dostavbe alebo nadstavbe musí byť zabezpečená na vlastnom pozemku</li> <li>- Vylúčiť v ochrannom pásme cintorína výstavbu budov okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom</li> </ul>		

## REGULAČNÝ BLOK H1, H3, H4 - PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI NADMIESTNEHO VÝZNAMU

1 Regulácia funkčného využitia územia		
Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- nákupno-obchodné centrá orientované na spotrebný tovar</li> <li>- autosalóny a predajne áut</li> <li>- požičovne áut</li> <li>- motorest</li> <li>- gastro služby rôznej kategórie</li> <li>- motely</li> <li>- prezentačné a výstavné areály</li> <li>- vybavenosť komerčnej administratívy</li> <li>- malovýroba bez negatívneho vplyvu na spoločenské prostredie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vyhradená rekreačno-zotavovacia vybavenosť(detské ihriská, športoviská a športové ihriská</li> <li>- bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti</li> <li>- plochy dopravných zariadení - nevyhnutné pre obsluhu územia</li> <li>- zariadenia turistického ruchu</li> <li>- priestory pre zhromažďovanie</li> <li>- 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.),</li> <li>- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,</li> <li>- plochy nepoľnohospodárskej výroby – drobné remeselné-výrobné prevádzky a sklady okrem zámočnických, stolárskych, lakírnických a kovoobrábacích prevádzok a okrem prevádzok, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č.401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov a prílohe č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov</li> <li>- plochy zariadení technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia</li> <li>- plochy parkovej zelene</li> <li>- plochy izolačnej zelene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie</li> <li>- veľkokapacitné skladovanie a distribúcia</li> <li>- činnosti zakázané podľa § 31 ods.4 vodného zákona</li> <li>- poľnohospodárska výroba</li> <li>- priemyselná výroba</li> <li>- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt</li> <li>- činnosti zakázané podľa § 31 ods.4 vodného zákona</li> </ul>

<b>2. Regulácia priestorového usporiadania územia</b>		
<b>Koeficient zastavanosti</b>	<b>Koeficient zelene</b>	<b>Maximálna podlažnosť</b>
0,4	0,2	3 NP
<b>3. Špecifické regulatívy</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1 až B.12</li> <li>- Doplnkové funkcie by nemali presiahnuť 30% z celkových funkčných plôch</li> <li>- urbanistická štruktúra – prevaha izolovanej , areálovej zástavby</li> <li>- Statická doprava riešená v zmysle STN</li> <li>- prípustná je reparcelácia pozemkov (scelovanie pozemkov je prípustné)</li> </ul>		