



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



# **ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE BLAHOVÁ**

návrh

## **Obstarávateľ:**

Obec Blahová

## **Poverený obstarávaním:**

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 470

## **Zhotoviteľ:**

Ekoplán, s.r.o.

[www.eko-plan.sk](http://www.eko-plan.sk)

## **Hlavný riešiteľ:**

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

## **Dátum spracovania:**

február 2024

# Obsah

## A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť .....	6
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	12
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch	
3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	

3.3	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	
3.4	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	
3.5	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt	
3.6	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	
3.7	Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9	Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	
3.10	Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11	Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny	
3.12	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
4.	Príloha - úplné znenie záväznej časti (kap. 3.1).....	16

## B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien**
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 2)
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – v mierke 1: 1: 2880 (výkres č. 3) – **bez zmien**
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 4) – **bez zmien**
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 5) – **bez zmien**
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 6)
- Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch, v mierke 1: 2880 (výkres č. 7) – **bez zmien**

# Úvod

## Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Blahová 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. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko 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 2.5, 2.6, 2.7, 2.12, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 2, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitoly 3.1. V prílohe je pre lepšiu prehľadnosť text záväznej časti v úplnom znení (z dôvodu, aby regulatívy pre rozvojové plochy zmien a doplnkov boli explicitne uvedené priamo v dokumentácii zmien a doplnkov č. 2).

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Rozvojové plochy zmien a doplnkov sú zakreslené vo výkresoch mierky 1: 10 000, t.j. vo výkresoch č. 2 a 6. V ostatných výkresoch nebolo možné rozvojové plochy zmien a doplnkov zakresliť, nakoľko sú mimo výrezov výkresov mierky 1 : 2880.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

## Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 2 primárne obsahuje zmenu funkčného využitia časti existujúceho areálu v lokalite Madarász a doplnenie plochy sadu (s možnosťou umiestnenia doplnkových hospodárskych stavieb) v lokalite Veľká lúka. Ďalej sa upresňuje regulatív minimálnej výmery stavebného pozemku pre rekreačné chatky a hospodárske stavby, upravený v zmenách a doplnkoch č. 1, ktorý sa má vzťahovať len na obytné územie.

V zmenách a doplnkoch č. 2 nebolo potrebné riešiť dopravné a technické vybavenie, nakoľko rozvojová plocha zmeny Z1 predstavuje existujúcu budovu doterajšieho rekreačného strediska so zabezpečeným dopravným prístupom po účelovej ceste, ako aj zabezpečeným zásobovaním elektrickou energiou, pitnou vodou, odkanalizovaním.

# 1. Základné údaje

## 1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Cieľom obstarania zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Blahová je na základe aktuálnych požiadaviek vlastníkov pozemkov zmeniť funkčné využitie časti existujúceho areálu v lokalite Madarász a umožniť výsadbu sadu s nevyhnutnými hospodárskymi objektmi.

## 1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Blahová bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Blahovej č. 45/2022 dňa 01. 08. 2022. Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Blahová boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Blahovej č. 38/2023 dňa 05.10.2023.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna, pričom zmeny a doplnky č. 2 ju rešpektujú.

## 1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 2 územnoplánovacej dokumentácie je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Blahová, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Blahovej č. 5/2021 zo dňa 25. 01. 2021.

## 2. Riešenie územného plánu - smerná časť

### 2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

---

*Bez zmien*

---

### 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)*

### 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

---

*Bez zmien*

---

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

### 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

---

*Bez zmien*

---

### 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

---

***V podkapitole 2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla sa za účelom upresnenia dopĺňa text „v obytnom území“ tak, že príslušný text znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím):***

---

Samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 800 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1200 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1600 m<sup>2</sup> a rekreačné chatky a hospodárske stavby v obytnom území na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m<sup>2</sup>. Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

## 2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

***V podkapitole Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území sa na konci odseku týkajúceho sa rekreačného územia dopĺňa nasledovný text:***

Z rekreačného územia rekreačného strediska Madarász sa pre občianske vybavenie typu sociálnych služieb vyčlení vymedzená časť.

***V podkapitole Určenie prevládajúcich funkčných území sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:***

Rozvojová plocha zmeny Z1 sa zaraďuje do územia občianskeho vybavenia O2, pričom sa mení zaradenie z pôvodného rekreačného územia R2.

Rozvojová plocha doplnku D1 sa zaraďuje do územia krajinnej zelene K4.

**Tab.: Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 2**

Označenie rozvoj. plochy zmeny / doplnku	Výmera v ha	Funkčná územná zóna	Príslušnosť k priestorovému celku
Z1	0,7314	obytné územie	O2
D1	7,7620	územie krajinnej zelene	K4

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1, R2 sa v charakteristike územia R2 vypúšťa text „v súčasnom rozsahu“***

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre územie občianskeho vybavenia O1, O2 sa vymedzenie územia O2 dopĺňa o nasledovný text:***

Pre priestorový celok O2 sa ďalej vymedzuje rozvojová plocha zmeny Z1.

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre územie občianskeho vybavenia O2 sa Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) dopĺňa o nasledovný text:***

rekreácia – len v rozvojovej ploche zmeny Z1 (v lokalite Madarász)



---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K1, K2, K3 sa názov podkapitoly dopĺňa o text „K4“ a text sa dopĺňa o nový riadok tabuľky pre územie K4:***

---

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
K4	trvalé kultúry (sad)	trvalé trávne porasty doplnkové hospodárske stavby - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	všetky ostatné druhy využívania

## **2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území**

---

***V podkapitole 2.7.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou sa dopĺňa nasledovný text:***

---

V rámci rekreačného strediska Madarász sa navrhuje pre občianske vybavenie sociálnych služieb vyčleniť bývalá ubytovacia budova rekreačného strediska s príslušnými pozemkami, v rozsahu rozvojovej plochy zmeny Z1. Predpokladaná kapacita zariadenia sociálnych služieb bude 50 klientov, služby pre nich bude zabezpečovať 50 zamestnancov.

---

***V podkapitole 2.7.3 Návrh riešenia výroby sa dopĺňa nasledovný text:***

---

V lokalite Veľká lúka pri Malom Dunaji sa v rozsahu rozvojovej plochy doplnku D1 počíta s doplnením výsadby trvalých kultúr na poľnohospodárskej pôde (sadu), s možnosťou situovania doplnkových hospodárskych stavieb v limitovanom rozsahu, s ohľadom na biokoridor Malého Dunaja.

## **2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

***Bez zmien***

---

*(Zmenami a doplnkami č. 1 nedochádza k zmene vymedzenia zastavaného územia obce)*

## 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

*Bez zmien*

## 2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

*Bez zmien*

## 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

*Bez zmien*

## 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

*V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:*

Návrh zmien a doplnkov č. 2 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou pre zámer zariadenia sociálnych služieb v lokalite Madarász v rámci rozvojovej plochy zmeny Z1. Priemerná potreba vody  $Q_p$  bude podľa počtu účelových jednotiek (50 klientov) 0,289 l/s. Zdrojom zásobovania pitnou vodou pre rozvojovú plochu zmeny Z1 bude existujúca studňa na príľahlom pozemku KN-C 451/56.

**Tab.: Bilancia potreby vody – podľa zmien a doplnkov č. 2**

	Potreba vody
Ročná potreba vody ( $m^3/r$ )	9 125 $m^3/r$
Priemerná potreba vody $Q_p$ (l/s) sociálne služby 500 l/lôžko/deň (= 500 x 50 l/deň)	25 000 l/deň = 0,289 l/s
Max. denná potreba vody $Q_d$ (l/s) $Q_d = Q_p \times k_d$ (2,0)	0,578 l/s
Max. hodinová potreba vody $Q_h$ (l/s) $Q_d \times k_h$ (1,8)	1,040 l/s

*(Poznámka: Výpočet potreby vody 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.)*

---

***V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:***

---

Na základe kapacity rozvojovej plochy zmeny Z1, navrhovanej v zmenách a doplnkoch č. 2, bude spotreba elektrickej energie 158 kW. Uvedené nároky budú pokryté z príľahlej transformačnej stanice TS 705-006.

**Tab.: Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 2**

Označenie plochy zmeny / doplnku	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
Z1	50 lôžok	158

*(Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 klienta, pri koeficiente súčasnosti  $\beta = 0,3$ )*

## **2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie**

---

***Bez zmien***

---

## **2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

---

***Bez zmien***

---

## **2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

---

***Bez zmien***

---

## **2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch**

---

***Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:***

---

V súvislosti s návrhom rozvojovej plochy doplnku D1 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy malého rozsahu. Rozvojová plocha je určená pre trvalé kultúry

(sad), zábery poľnohospodárskej pôdy sú však potrebné pre nevyhnutné doplnkové hospodárske stavby. V zmysle záväžného regulatívu maximálneho podielu zastavaných plôch je prípustná zastavanosť max. 1% - úmerne tomu je vyčíslená predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Rozvojová plocha zmeny Z1 je lokalizovaná na pozemkoch evidovaných v KN ako zastavané plochy, nedôjde tu preto k záberom poľnohospodárskej pôdy.

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

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Užív. PP	Vybud. Hydr. zariaden.	Čas. etapa realiz	Iná inform.	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha z toho v ZÚO					
D1	Blahová	trvalé kultúry	7,7620	0,0776	0001001 /3.	0,0776		FO	-	I.	-

Vysvetlivky: ZÚO – zastavané územie obce

## **2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov**

### ***Bez zmien***

*(Zmeny a doplnky č. 1 neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)*

### 3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

#### 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

---

*V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania sa za účelom upresnenia dopĺňa text „v obytnom území“ tak, že príslušný text znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím):*

---

Samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 800 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1200 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1600 m<sup>2</sup> a rekreačné chatky a hospodárske stavby v obytnom území na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m<sup>2</sup>. Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

---

*V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálna výška zástavby v 1. odrážke dopĺňa tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím):*

---

- 1 nadzemné podlažie\* – v obytnom území B1, B2, v rekreačnom území R1, R2, vo výrobnom území V2, v území K4

---

*V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálna výška zástavby dopĺňa o novú odrážku s textom:*

---

- 4 nadzemné podlažia – v území občianskeho vybavenia O2 a len v lokalite Madarász

---

*V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálny podiel zastavaných plôch dopĺňa o novú prvú odrážku s textom:*

---

- maximálne 40% – v území občianskeho vybavenia O2

---

*V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálny podiel zastavaných plôch upravuje tak, že v 2. odrážke sa vypúšťa text „,O2“*

---

---

***V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálny podiel zastavaných plôch dopĺňa o novú poslednú odrážku s textom:***

---

- maximálne 1% – v území K4

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R2 sa v Charakteristike vypúšťa text „v súčasnom rozsahu“***

---

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre územie občianskeho vybavenia O2 sa Vymedzenie dopĺňa o nasledovný text:***

---

- navrhovaná rozvojová plocha zmeny Z1

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre územie občianskeho vybavenia O2 sa Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) dopĺňa o nasledovný text:***

---

- rekreácia – len v rozvojovej ploche zmeny Z1 (v lokalite Madarász)

---

***Dopĺňa sa nová podkapitola Regulácia funkčného využitia pre územie krajinej zelene K4***

---

### **Regulácia funkčného využitia pre územie krajinej zelene K4**

Charakteristika:

- Územie je určené pre krajinnú zeleň - trvalé kultúry (sad) s doplnkovými hospodárskymi stavbami za predpokladu zachovania ekologickej stability územia.

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha doplnku D1

Prípustné funkčné využívanie:

- trvalé kultúry (sad)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- trvalé trávne porasty
- doplnkové hospodárske stavby - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

### **3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

### **3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

### **3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

### **3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

---

*Bez zmien*

---

### **3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability**

---

*Bez zmien*

---

### **3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

*Bez zmien*

---

### **3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

---

*Bez zmien*

---

### **3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

---

*Bez zmien*

---

### **3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

*Bez zmien*

---

### **3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny**

---

*Bez zmien*

---

### **3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

---

*Schéma sa dopĺňa v zmysle výkresov č. 2 a 3*

---



## 4. Príloha - úplné znenie záväznej časti (kap. 3.1)

Vysvetlivky:

obyčajný text = územný plán obce, v znení zmien a doplnkov č. 1

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 2

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 2

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“, t.j. výkresy č. 2 a 3.

### 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

#### Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:

- novou výstavbou zachovať a podporiť kompaktný pôdorys obce
- rešpektovať založenú ortogonálnu kompozičnú osnovu navzájom kolmých a prepojených ulíc
- v rozvoji obce rešpektovať hlavnú kompozično-prevádzkovú os danú cestou III/1431
- navrhovanú uličnú sieť prepojiť a zokruhovať s existujúcou uličnou sieťou, vyhýbať sa vytváraniu slepých ulíc a neverejných uličiek
- rešpektovať líniové prvky ako územnotechnické limity rozvoja obce – melioračný kanál, cestu III. triedy, líniovú zeleň, elektrické vedenia VN, siete technickej infraštruktúry
- uskutočniť komplexnú revitalizáciu a dobudovanie centrálnej zóny obce, vrátane úpravy a dotvorenia verejných priestranstiev, doplnenia verejnej zelene a oddychových plôch
- rešpektovať ako nezastavateľné plochy existujúce plochy verejnej zelene
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách, resp. po asanovaných stavbách
- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- nepovoľovať v obci skupinové formy zástavby (radovú zástavbu)
- samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 800 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1200 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1600 m<sup>2</sup> a rekreačné chatky a hospodárske stavby v obytnom území na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m<sup>2</sup>. Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov a rekreačných chát z uličnej strany a všetky oplotenia v priestorovom celku O1 vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre jednotlivé funkčné územia
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

### **Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania**

Z hľadiska funkčného využívania sú záväzné nasledovné zásady:

- rozvoj územia orientovať hlavne na obytné funkcie
- pre výstavbu obytných ulíc uprednostniť primárne rezervy v zastavanom území – využitím rozsiahlejších záhrad
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie; pred výstavbou v rozvojových plochách č. 1, 4, 5, 6, 8 preukázať, že príslušné výrobné územie resp. plochy športu a rekreácie nebudú mať negatívne vplyvy na obytné prostredie a v prípade potreby realizovať opatrenia na ich elimináciu a výsadbu izolačnej zelene.
- uskutočniť revitalizáciu a rekonštrukciu výrobného areálu na východnom okraji obce s rozširovaním zastúpenia prevádzok podnikateľských aktivít nepoľnohospodárskeho charakteru
- vo výrobnom areáli, resp. v jeho časti v bezprostrednom kontakte s obytným územím, sú prípustné len prevádzky bez živočíšnej výroby a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a príslušné obytné územie
- nové areály pre nepoľnohospodársku výrobu a sklady budovať vo väzbe na existujúce výrobné areály
- nepovoľovať v zastavanom území obce prevádzky priemyselnej výroby a logistiky nadmiestneho významu
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce
- v obytnom území je drobnochov hospodárskych zvierat prípustný len v súčasnom rozsahu, resp. v rozsahu pre osobnú potrebu pri dodržaní minimálnej vzdialenosti stavby pre drobnochov od obytnej budovy 15 m
- pri výstavbe obytných budov rešpektovať všetky ochranné pásma sietí a zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry, ako aj hygienické ochranné pásma
- v rámci navrhovaných obytných súborov vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými ihriskami

- v lokalite Madarász rozvíjať prímestskú rekreáciu a pririečnu rekreáciu v atraktívnom prostredí pri Malom Dunaji, s ohľadom na záujmy ochrany prírody a krajiny
- rekreačné aktivity ďalej orientovať na cykloturistiku a agroturistiku

### **Regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

#### **Maximálna výška zástavby**

Regulatív maximálnej výšky zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálna výška zástavby sa môže zvýšiť len o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s podkrovím. Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia.

- 1 nadzemné podlažie\* – v obytnom území B1, B2, v rekreačnom území R1, R2, vo výrobnom území V2, v území K4
- 2 nadzemné podlažia – vo výrobnom území V1, V3, v území občianskeho vybavenia O1, O2
- 4 nadzemné podlažia – v území občianskeho vybavenia O2 a len v lokalite Madarász

Poznámka: \* Nevzťahuje sa na existujúce stavby, ktoré stanovenú výšku presahujú; výšku týchto stavieb však nemožno zvyšovať ďalšími stavebnými úpravami.

#### **Maximálny podiel zastavaných plôch**

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy, plochy športovísk. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 40% – v území občianskeho vybavenia O2
- maximálne 30% – v obytnom území B1 – len v rámci navrhovaných rozvojových plôch, vo výrobnom území V2, V3, v území občianskeho vybavenia O1, ~~O2~~
- maximálne 25% – v obytnom území B2, v obytnom území B1 – len mimo navrhovaných rozvojových plôch
- maximálne 20% – vo výrobnom území V1, v rekreačnom území R2
- maximálne 10% – v rekreačnom území R1
- maximálne 1% – v území K4

## **Odstupové vzdialenosti medzi objektmi**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

## **Regulatívy funkčného využitia územia**

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné / výrobné / rekreačné územie / územie občianskeho vybavenia).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať minimálne 75% funkčných plôch príslušného priestorového celku.
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení. Obmedzujúce funkčné využívanie môže predstavovať maximálne 25% funkčných plôch príslušného priestorového celku.
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové (regulačné) celky, ktoré sú v komplexnom výkrese vymedzené grafickou značkou príslušného plošného javu alebo javov a súčasne kódom priestorového celku. Názvy plošných javov korešpondujú s názvami príslušných priestorových celkov. Niektoré plošné javy definujú dva príbuzné priestorové celky, pričom v grafickej časti sú rozlíšené kódom priestorového celku. Súčasťou obytného územia sú aj vyznačené menšie plochy doplnkových funkcií obmedzujúceho funkčného využívania (občianske vybavenie), ktoré nie sú samostatne označené kódom priestorového celku. V prípade územia bez predpokladu lokalizácie zástavby vyplýva príslušnosť k priestorovému celku z odseku „vymedzenie“.

## **Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1**

Charakteristika:

- V priestorovom celku B1 sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základného občianskeho vybavenia a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu maximálnej zastavanej plochy. Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou bývania

s max. tromi rodinnými domami v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby (pri dodržaní regulatívu minimálnej veľkosti pozemku).

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba v zastavanom území obce, voľné prieluky
- navrhované rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky so zastavanou plochou do 150 m<sup>2</sup> a len mimo centrálnej zóny obce
- hospodárske stavby so zastavanou plochou do 70 m<sup>2</sup> - ako doplnkové stavby rodinných domov
- rekreácia individuálna – v záhradných a rekreačných chatkách so zastavanou plochou do 70 m<sup>2</sup>
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia
- bývanie v bytových domoch – len existujúce alebo len na pozemkoch vo vlastníctve obce

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

## Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B2

Charakteristika:

- V priestorovom celku B2 sa počíta so zachovaním rodinných domov vidieckeho charakteru nižšej intenzity zástavby bez predpokladu rozširovania.

Vymedzenie:

- existujúce rozptýlené osídlenie v lokalite Feješov

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) - okrem drobného chovu
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

## Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1

Charakteristika:

- Existujúci športový areál s futbalovým ihriskom sa zachová, dobuduje a doplní sa jeho vybavenie.

Vymedzenie:

- existujúci športový areál

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- šport a rekreácia – športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

### **Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R2**

Charakteristika:

- Existujúce rekreačné stredisko s príhľadnou chatovou zástavbou pri Malom Dunaji sa zachová ~~v súčasnom rozsahu~~, bez predpokladu ďalšieho rozširovania

Vymedzenie:

- rekreačné stredisko Madarász, s príhľadnou chatovou zástavbou

Druh funkčného územia:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- rekreácia – prechodné ubytovanie
- rekreácia individuálna – v záhradných a rekreačných chatkách so zastavanou plochou do 80 m<sup>2</sup>

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- športové ihriská a zariadenia športu
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- bývanie – max. 25% funkčných plôch
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výroba akéhokoľvek druhu
- skladovanie a logistika



- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

### **Regulácia funkčného využitia pre územie občianskeho vybavenia O1**

Charakteristika:

- Priestorový celok O1 je určený pre zariadenia občianskeho vybavenia v centre obce.

Vymedzenie:

- občianske vybavenie v centrálnej zóne obce (kostol, OcÚ, MŠ, predajňa)

Druh funkčného územia:

- **územie občianskeho vybavenia**

Prípustné funkčné využívanie:

- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane parkovísk a garáží
- zariadenia športu, ihriská
- bývanie – len v súhrnnej zastavanej ploche 600 m<sup>2</sup> v celom priestorovom celku

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby)
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

### **Regulácia funkčného využitia pre územie občianskeho vybavenia O2**

Charakteristika:

- Priestorový celok O2 je určený pre zariadenie sociálnych služieb (pre seniorov).

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha č. 8
- navrhovaná rozvojová plocha zmeny Z1

Druh funkčného územia:

- **územie občianskeho vybavenia**

Prípustné funkčné využívanie:

- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane parkovísk a garáží
- zariadenia športu, ihriská
- rekreácia – len v rozvojovej ploche zmeny Z1 (v lokalite Madarász)

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie (okrem ubytovania klientov sociálneho zariadenia, zamestnancov a správcov)
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby)
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

### **Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1**

Charakteristika:

- Existujúci hospodársky dvor sa zachová, s možnosťou intenzifikácie v medziach stanovených limitov a využitia aj pre nepoľnohospodársku výrobu.

Vymedzenie:

- hospodársky dvor na severovýchodnom okraji obce

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- živočíšna výroba – len do 50 veľkých dobytčích jednotiek

- nepoľnohospodárska výroba (vrátane stavebnej výroby), výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok) - bez negatívnych a rušivých vplyvov
- skladovanie a distribúcia - miestneho významu
- odpadové hospodárstvo (zberný dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- plochy ochrannej a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie – okrem existujúceho
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- šport a rekreácia (okrem agroturistiky)

### **Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V2**

Charakteristika:

- Existujúce mechanizačné stredisko sa zachová, bez predpokladu intenzifikácie a rozširovania.

Vymedzenie:

- mechanizačné stredisko na juhozápadnom okraji obce

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladovanie a distribúcia – miestneho významu
- komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním
- plochy ochrannej a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna výroba
- priemyselná výroba
- skladovanie a distribúcia vyššieho významu
- bývanie

- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov (obytného územia)

### **Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V3**

Charakteristika:

- Priestorový celok je určený pre vytvorenie areálov nezávadnej výroby, skladov a podnikateľských aktivít typu výrobných služieb, skleníkového hospodárstva.

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha č. 9

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- remeselná-výrobná prevádzka, výrobné služby, zariadenia stavebníctva
- poľnohospodárska výroba

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane parkovísk a garáží
- skladovanie a distribúcia – miestneho významu
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikateľskými subjektmi
- plochy ochranné a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- živočíšna výroba
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie, zdravie a kvalitu života obyvateľov
- skladovanie a distribúcia vyššieho významu
- šport a rekreácia

### **Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K1**

Charakteristika:

Územie K1 tvoria zvyšky lužného lesa pri Malom Dunaji, ktoré sú pilierom ekologickej stability pre široké okolie. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

Vymedzenie:

Celok predstavuje malý Dunaj so zvyškami lužného lesa

Prípustné funkčné využívanie:

- lesné porasty

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre účely lesného hospodárstva – senníky, horáreň, posedy a pod.
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.
- trvalé trávne porasty, vodné plochy

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb
- ťažba nerastných surovín

## **Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K2**

Charakteristika:

- Územie K2 je intenzívne poľnohospodársky využívané prevažne ako orná pôda, v častiach ako trvalé kultúry. Je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES.

Vymedzenie:

- Ide o riečnu rovinu s poľnohospodárskou pôdou, ktorá predstavuje celé katastrálne územie s výnimkou existujúcej zástavby so sídelnou zeleňou a jej navrhovaného rozšírenia.

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, trvalé trávne porasty)
- nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty, vodné plochy

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – poľné hnojiská, kompostoviská, skleníky, prístrešky a pod.
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb
- ťažba nerastných surovín

### **Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K3**

Charakteristika:

- Sídlná zeleň nadväzuje na obytné územie. Tvorí ju verejná zeleň a špeciálna zeleň (vrátane cintorína), ako aj súkromná zeleň vyznačených záhrad v zástavbe obce. Je nevyhnutná pre zabezpečenie kvality životného prostredia, ako aj ekologickej stability územia.

Vymedzenie:

- existujúca špeciálna zeleň (cintorín)
- navrhovaná rozvojová plocha č. 7 (rezervovaná pre verejnú zeleň)
- súkromná zeleň záhrad v zástavbe obce bez predpokladu zástavby (podľa vyznačenia v grafickej časti)

Prípustné funkčné využívanie:

- verejná zeleň
- špeciálna zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb – len existujúci areál cintorína
- záhrady, vrátane hospodárskych objektov v nevyhnutnom rozsahu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- ihriská a oddychové plochy – len v rámci plôch verejnej zelene
- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

### **Regulácia funkčného využitia pre územie krajinej zelene K4**

Charakteristika:

- Územie je určené pre krajinnú zeleň - trvalé kultúry (sad) s doplnkovými hospodárskymi stavbami za predpokladu zachovania ekologickej stability územia.

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha doplnku D1

Prípustné funkčné využívanie:

- trvalé kultúry (sad)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- trvalé trávne porasty
- doplnkové hospodárske stavby - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania