

# A. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

## 12. Závazná časť

### 12.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.1 sa v časti „Maximálna výška objektov“ menia a dopĺňajú definície pojmov, vzťahujúce sa na celé riešené územie platného ÚPN obce (vrátane riešenej lokality č. XX./O-01/2014 – regulačného bloku B1), nasledovne – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce: >

Definície pojmov:

- **„Nadzemné podlažie“** – úroveň podlahy 1. NP nesmie presiahnuť 0,8 m od úrovne príľahlej komunikácie.
  - Za **podzemné podlažia** sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príľahlého terénu v pásme širokom 5000 mm po obvode bytového domu alebo rodinného domu. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)
  - **„Podkrovím“** sa pri šikmej streche rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie). Pri plochej streche sa „podkrovím“ rozumie ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie) do výmery 50% zo zastavanej plochy objektu.
  - Konštrukčná výška v prípade rodinných domov, bytových domov a rekreačných chát je obmedzená na max. 3,5 m, v prípade zariadení výroby, občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a rekreácie je obmedzená na max. 4,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.
  - Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielačie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.
  - Pri určenej podlažnosti v niektorých lokalitách je potrebné preveriť kolíziu s výškami určenými ochrannými pásmami letiska. Nadradeným regulatívom podlažnosti sú nadmorské výšky určené ochrannými pásmami letiska M. R. Štefánika Bratislava, určenými rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 3.7.1981– katastrálne územie obce Malinovo spadá do:
    - ochranného pásma vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska a ochranným pásmom vodorovnej roviny radaru s výškovým obmedzením 172,00 m n. m. B.p.v.
    - ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy letiska a ochranným pásmom kužeľovej plochy radaru (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 172,00 – 250,00 m n. m. B.p.v.
- Dopravný úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách:
- ktoré svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava
  - zariadení, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačie stanice
  - zariadení, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.1 sa zároveň v časti „Špecifická regulácia“ menia a dopĺňajú podmienky parcelácie pozemkov pre rodinné domy a podmienky oplocovania pozemkov, vzťahujúce sa na celé riešené územie platného ÚPN obce (vrátane riešenej lokality č. XX./O-01/2014 – regulačného bloku B1), nasledovne – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce: >

#### Špecifická regulácia

- pri parcelácii pozemkov pre rodinné domy samostatne stojace (RDS) s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 600 m<sup>2</sup>/každý RD
- pri parcelácii pozemkov pre rodinné domy samostatne stojace (RDS) s 2-3 bytovými jednotkami a rodinný dvojdom (RDD) každý s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 800 m<sup>2</sup>/každý RD

- pri parcelácii pozemkov pre rodinný dvojdom (RDD) každý s 2-3 bytovými jednotkami dodržiavať podmienku min. výmery 1.000 m<sup>2</sup>/každý RD
- pri oplocovaní pozemkov dodržiavať podmienku situovania priehľadného oplotenia zo všetkých strán, okrem strany vjazdu a výjazdu. ~~– oplotenia kde min. 50 % oplotenia zo strany uličného priestoru je vybudovaná z materiálov zabezpečujúcich „priehľad“ medzi ulicou a oploteným pozemkom. Oplotenie pozemkov, situovaných pri cestách II. a III. tr. môže byť nepriehľadné.~~
- pri oplocovaní pozemkov dodržiavať podmienku max. výšky oplotenia zo strany vjazdu a výjazdu 1,5 m, z „ostatných strán“ 1,8 m.

> Na riešenie lokalitu XX.O-01/2014 (regulačný blok B1) sa vzťahujú všetky zásady a regulatívy priestorového usporiadania podľa platného ÚPN obce v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa zmien a doplnkov uvedených v predchádzajúcom texte, definované pre regulačný blok B1 – z dôvodu zabezpečenia prehľadnosti ich uvádzame v úplnom znení: >

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania pre regulované územie - lokalitu XX./O-01/2014 (regulačný blok B1).

Hranica regulačného bloku B1 je priestorovo vymedzená v grafickej časti (výkres č. 2b). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

#### Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží. Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 2 nadzemné podlažia (+ obytné podkrovia, resp. ustúpené – polovičné podlažie) pre regulačný blok B1.

Definície pojmov:

- Za **podzemné podlažia** sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príslušného terénu v pásme širokom 5000 mm po obvode bytového domu alebo rodinného domu. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)
- „**Podkrovím**“ sa pri šikmej streche rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovia sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie). Pri plochej streche sa „podkrovím“ rozumie ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie) do výmery 50% zo zastavanej plochy objektu.
- Konštrukčná výška v prípade rodinných domov, bytových domov a rekreačných chat je obmedzená na max. 3,5 m, v prípade zariadení výroby, občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a rekreácie je obmedzená na max. 4,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.
- Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.
- Pri určenej podlažnosti v niektorých lokalitách je potrebné preveriť kolíziu s výškami určenými ochrannými pásmami letiska. Nadradeným regulatívom podlažnosti sú nadmorské výšky určené ochrannými pásmami letiska M. R. Štefánika Bratislava, určenými rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 3.7.1981– lokalita č. XX./O-01/2014 spadá do:
  - ochranného pásma vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska a ochranným pásmom vodorovnej roviny radaru s výškovým obmedzením 172,00 m n. m. B.p.v.
  - ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy letiska a ochranným pásmom kužeľovej plochy radaru (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 172,00 – 250,00 m n. m. B.p.v.

Dopravný úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách:

- ktoré svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava
- zariadení, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice
- zariadení, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

#### Určenie výšky upraveného terénu

- výška upraveného terénu jednotlivých stavebných pozemkov nesmie presiahnuť 0,3 m od výšky príhľej komunikácie.

### Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavania objektmi (pomer zastavanej plochy objektmi k ploche pozemku, resp. regulačného bloku krát 100 %). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Regulatív max. percenta zastavania objektmi je stanovený nasledovne:

- 30 % pre regulačný blok B1.

### Podiel ozelenenia plôch

Regulatív určuje minimálne percento ozelenenia (pomer nespevnených plôch k ploche pozemku, resp. regulačného bloku krát 100 %). Do nespevnených plôch sa započítava verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, úžitkovej vegetácie, polí a ostatných plôch, okrem zastavaných a spevnených plôch. Podiel ozelenenia plôch je rozdielom celkovej plochy regulačného bloku a spevnených a zastavaných plôch. Minimálne percento ozelenenia je stanovené nasledovne:

- 50 % pre regulačný blok B1.

### 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 záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

### Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Stavby musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti podľa platných predpisov a noriem (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a príloha k uvedenej vyhláške).

### Špecifická regulácia

- pri parcelácii pozemkov pre rodinné domy samostatne stojace (RDS) s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 600 m<sup>2</sup>/každý RD
- pri parcelácii pozemkov pre rodinné domy samostatne stojace (RDS) s 2-3 bytovými jednotkami a rodinný dvojdom (RDD) každý s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 800 m<sup>2</sup>/každý RD
- pri parcelácii pozemkov pre rodinný dvojdom (RDD) každý s 2-3 bytovými jednotkami dodržiavať podmienku min. výmery 1.000 m<sup>2</sup>/každý RD
- pri oplocovaní pozemkov dodržiavať podmienku situovania priehľadného oplotenia zo všetkých strán, okrem strany vjazdu a výjazdu
- pri oplocovaní pozemkov dodržiavať podmienku max. výšky oplotenia zo strany vjazdu a výjazdu 1,5m, z „ostatných strán“ 1,8 m.

## 12.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.2 sa v časti „Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B1“ mení definícia záväznej funkcie, vzťahujúca sa na celé riešené územie platného ÚPN obce (vrátane riešenej lokality č. XX./O-01/2014 – regulačného bloku B1), nasledovne – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce: >

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- bývanie v rodinných domoch (B1) – podiel RDD a RDR max. 10 % z celkovej výmery

> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.2 sa v časti „Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B2“ mení definícia záväznej funkcie, vzťahujúca sa na celé riešené územie platného ÚPN obce (vrátane riešenej lokality č. XX./O-01/2014 – regulačného bloku B1), nasledovne – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce: >

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- bývanie v rodinných a bytových domoch (B2) – podiel bytových domov max. 30 % z celkovej výmery, podiel RDD a RDR max. 10 % z celkovej výmery

**> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.2 sa v časti „Regulatívny funkčný využitia pre regulačný blok B3“ mení definícia záväznej funkcie, vzťahujúce sa na celé riešené územie platného ÚPN obce (vrátane riešenej lokality č. XX./O-01/2014 – regulačného bloku B1), nasledovne – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce: >**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- bývanie v rodinných a bytových domoch (B3) – podiel bytových domov max. 15 % z celkovej výmery so situovaním len v okrajovej časti pri ceste II/510, podiel RDD a RDR max. 10 % z celkovej výmery.

**> Na riešenú lokalitu XX./O-01/2014 (regulačný blok B1) sa vzťahujú všetky zásady a regulatívy funkčného využívania územia podľa platného ÚPN obce v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa zmien a doplnkov uvedených v predchádzajúcom texte, definované pre regulačný blok B1 – z dôvodu zabezpečenia prehľadnosti ich uvádzame v úplnom znení: >**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia pre regulované územie - lokalitu XX./O-01/2014 (regulačný blok B1).

Hranica regulačného bloku je priestorovo vymedzená v grafickej časti (výkres č. 2b). Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v regulačnom bloku je minimálne 80% z celkovej funkčnej plochy.

#### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B1**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- bývanie v rodinných domoch (B1) – podiel RDD max. 10 % z celkovej výmery

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová

Podmienečne vhodné využitie:

- 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

Nepripustné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- výroba
- skladovanie, okrem skladov súvisiacich s hlavným a prípustným funkčným využitím
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania
- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo.

## **12.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability**

> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.7 sa za časť „rešpektovať chránené územia ...“ dopĺňa nasledovný text: >

- rešpektovať navrhované chránené územie európskeho významu SKUEV 0541 Malý Dunaj (nachádza sa na Malom Dunaji a na meandri Malého Dunaja), v ďalšom procese je potrebné podrobne analyzovať existujúcu zeleň a zachovať hlavne domáce druhy drevín

> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.7 sa časť „rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES) okresu Bratislava – vidiek“ mení a dopĺňa nasledovne – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce: >

- rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES) ~~okresu Bratislava – vidiek~~ v súlade s návrhmi ÚPN-R BSK:
  - regionálne biocentrum Ostré rúbanisko RBC 60 (zasahuje do nášho územia iba čiastočne) – jeho hranice podľa návrhu v RÚSES môžeme zachovať v pôvodnom rozsahu, v niektorých miestach bude potrebné rozšíriť brehovú porast okolo toku Malého Dunaja, a to hlavne z dôvodov, aby obrábaná pôda nesiahala až k vode, dôležité je zabrániť znečisťovaniu povrchových ale aj podzemných vôd v dôsledku intenzívneho využívania poľnohospodárskej pôdy
  - nadregionálny biokoridor Malý Dunaj NRBK VIII (pôvodne navrhovaný od meandru až po hlavný tok) – na tomto území sa nachádza zavláňovaná poľnohospodárska pôda, preto nie je možné v celej šírke vytvoriť biokoridor (navrhujeme zúžiť jeho šírku na 100m v smere meandra Malého Dunaja), v niektorých miestach bude potrebné dobudovať brehovú zeleň a zrevitalizovať tok, dôležité je zabrániť znečisťovaniu vody odpadom, na plochách ornej pôdy v meandroch ~~doporučujeme odporúčame~~ vykonať ekostabilizačné opatrenia (napr. obrábanie pôdy bez použitia agrochemikálií)
  - regionálny biokoridor Malý Dunaj – Dunaj RBK XXXIII (v našom riešenom území prechádza tokom kanála vyúsťujúceho z meandra Malého Dunaja, tento kanál je regulovaný s trávovým porastom na brehoch) – navrhujeme dobudovať brehovú zeleň pozostávajúcu zo stromovej a krovínnej vrstvy, ktorá bude pôsobiť aj ako vetrolam proti veternej erózii

> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.7 sa zároveň časť „rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES)“ dopĺňa nasledovne – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce: >

- rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES) a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:
  - miestne biocentrum, navrhované na ploche historického parku pri kaštieli (je to plocha so stromovou a krovinnou vegetáciou, aj keď druhové zloženie nie je pôvodné, ide najmä o zbierkové exempláre, ktoré je potrebné zachovať)
  - miestny biokoridor, navrhovaný medzi meandrami Malého Dunaja (tento biokoridor bude slúžiť aj ako vetrolam medzi dvoma plochami ornej pôdy)
  - miestny biokoridor, navrhovaný ako prepojenie nadregionálneho biokoridoru Malý Dunaj NRBK VIII a regionálneho biokoridoru Malý Dunaj – Dunaj RBK XXXIII
  - interakčný prvok plošný, navrhovaný na ploche areálovej zelene pri internátoch školy a na ploche miestneho cintorína (tieto plochy sú poprepájané interakčnými prvkami líniovými s najbližšími biocentrami a biokoridormi).

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

> V pôvodnom texte kapitoly č. 12.11 sa časť „Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby“ dopĺňa nasledovne: >

Zoznam verejnoprospešných stavieb je potrebné doplniť o túto verejnoprospešnú stavbu:

- miestna cyklistická trasa.

**Rekapitulácia záväznej regulácie**

> V riešenom území „Zmien a doplnkom č. 01/2014“ sa navrhuje úprava záväznej regulácie blokov B1, B2, B3, B4, vzťahujúca sa na celé riešené územie platného ÚPN obce (vrátane riešenej lokality č. XX./O-01/2014 – regulačného bloku B1), nasledovne – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce. >

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie (min. 80% výmery reg. bloku)	Max. nadzemná podlažnosť (výška objektov v metroch)	Max. percento zastavania objektmi	Min. percento ozelenenia	Typologický druh zástavby	Iné
B1	Bývanie v RD – podiel RDD a RDR max. 10 % z celkovej výmery	2 NP	30 %	50 %	Prípustný: RDS, RDD Nepripustný: RDR	Zabezpečiť min. 2-3 parkovacie miesta na pozemku RD. Max. výška oplotenia zo strany vjazdu a výjazdu 1,5m, z „ostatných strán“ 1,8 m. Oplotenie pozemkov z „ostatných strán“ (okrem strany vjazdu a výjazdu) musí byť priehľadné, okrem oplotenia pozemkov situovaných pri cestách II. a III. tr. Potreba vypracovania urbanistickej štúdie. Min. šírka hl. komunikácie C2 11m s min. jednostranným chodníkom. Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby. Pri parcelácii pozemkov pre RDS s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 600 m <sup>2</sup> /každý RD. Pri parcelácii pozemkov pre RDS s 2-3 bytovými jednotkami a RDD každý s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 800 m <sup>2</sup> /každý RD. Pri parcelácii pozemkov pre RDD každý s 2-3 bytovými jednotkami dodržiavať podmienku min. výmery 1.000 m <sup>2</sup> /každý RD. V lokalite č. XX./O-01/2014 klásť osobitný dôraz na národné kultúrne pamiatky Apponyho kaštieľ a park (Bratislavská ulica, súpisné číslo 118, číslo parcely 1, 2/1, 2/4, 2/10, číslo NKP v ÚZPF 452/1,2), nachádzajúce sa v bezprostrednej blízkosti riešeného regulačného bloku B1 - § 27 ods. 2) zákona NRSR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu - cit: „V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť, ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky. Desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak NKP je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou pozemok.“
B2 B3	Bývanie v RD a BD B2 – podiel BD max. 30 % z celkovej	2 NP pre RD 3 NP pre BD	30 %	50 %	Prípustný: RDS, RDD, RDR (max. 5 RD v rade), BDBo	Zabezpečiť min. 2-3 parkovacie miesta na pozemku RD. Max. výška oplotenia zo strany vjazdu a výjazdu 1,5m, z „ostatných strán“ 1,8 m.

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie (min. 80% výmery reg. bloku)	Max. nadzemná podlažnosť (výška objektov v metroch)	Max. percento zastavania objektmi	Min. percento ozelenenia	Typologický druh zástavby	Iné
	výmery, podiel RDD a RDR max. 10 % z celkovej výmery B3 – podiel BD max. 15 % z celkovej výmery so situovaním pri ceste II/510, podiel RDD a RDR max. 10 % z celkovej výmery				Nepripustný: RDR	<p>Oplotenie pozemkov z „ostatných strán“ (okrem strany vjazdu a výjazdu) musí byť priehľadné ★, okrem oplotenia pozemkov situovaných pri cestách II. a III. tr.</p> <p>Potreba vypracovania urbanistickej štúdie.</p> <p>Min. šírka hl. komunikácie C2 11m s min. jednostranným chodníkom.</p> <p>Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby.</p> <p>Pri parcelácii pozemkov pre RDS s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 600 m<sup>2</sup>/každý RD.</p> <p>Pri parcelácii pozemkov pre RDS s 2-3 bytovými jednotkami a RDD každý s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 800 m<sup>2</sup>/každý RD.</p> <p>Pri parcelácii pozemkov pre RDD každý s 2-3 bytovými jednotkami dodržiavať podmienku min. výmery 1.000 m<sup>2</sup>/každý RD.</p> <p>Pri umiestňovaní BD dodržiavať podmienku max. zastavanej plochy objektu BD 450 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pri umiestňovaní RD a BD vo vzájomnom kontakte dodržiavať podmienku ich min. vzdialenosti 30 m.</p> <p>Pri umiestňovaní BD dodržiavať podmienku situovania min. 50 % parkovacích miest pod objektmi BD.</p>
B4	Bývanie v BD	3 NP	30 %	50 %	Prípustný: BDBo Nepripustný: BDBb	<p>Max. výška oplotenia zo strany vjazdu a výjazdu 1,5m, z „ostatných strán“ 1,8 m.</p> <p>Nie je povolené oplotenie nepriehľadné ★, okrem oplotenia pozemkov situovaných pri cestách II. a III. tr.</p> <p>Oplotenie pozemkov z „ostatných strán“ (okrem strany vjazdu a výjazdu) musí byť priehľadné ★</p> <p>Potreba vypracovania urbanistickej štúdie.</p> <p>Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby.</p> <p>Pri umiestňovaní BD dodržiavať podmienku max. zastavanej plochy objektu BD 450 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pri umiestňovaní RD a BD dodržiavať podmienku min. vzdialenosti 30 m.</p> <p>Pri umiestňovaní BD dodržiavať podmienku situovania min. 50 % parkovacích miest pod objektmi BD alebo v podzemných častiach stavebných parciel.</p> <p>Pri umiestňovaní BD v lokalite B4 zakomponovať výsadbu vzrastlej zelene, hlavne v plochách priameho kontaktu RD a BDBo</p>

★ Priehľadným oplotením pozemkov sa rozumie oplotenie, z ktorého min. 50-75 % plochy zo strany uličného priestoru pozostáva z materiálov zabezpečujúcich „priehľad“ medzi ulicou a oploteným pozemkom.

> V riešenom území „Zmien a doplnkom č. 01/2014“ sa navrhuje aj úprava vo „Vysvetlivkách“ záväznej regulácie – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa záväznej regulácie platného ÚPN obce: >

**Vysvetlivky:****RD – rodinný dom (RDS – rodinný dom samostatne stojaci, RDD – rodinný dvojdom, RDR – rodinný dom radový)**

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Rodinný dom môže byť riešený ako oddelený (samostatne stojaci) alebo riešený v združenej zástavbe (dvojdomy, radové domy ... – v prípade, ak to umožňuje stanovená regulácia.

**BD – bytový dom (BDBo – bytový dom bodový, BDBb – bytový dom blokový)**

Hlavné funkčné využitie: Regulatív určuje hlavné funkčné využitie v sektore (resp. na pozemku). Prípustné a neprípustné funkčné využitie je uvedené v textovej časti.

Max. výška objektov: Regulatív určuje max. počet nadzemných podlaží, resp. výšku objektov v metroch v sektore (resp. na pozemku), pričom podkrovia, resp. ustúpené podlažie (pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta.

Max. percento zastavania objektmi: Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch sektoru (resp. pozemkov v sektore). Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche sektoru (resp. pozemku) uvedený v percentách (x 100).

Min. percento ozelenenia: Regulatív určuje minimálny podiel zelene v sektore (resp. na pozemku). Je určený ako pomer plochy zelene z rastlého terénu k celkovej ploche sektoru (resp. pozemku) uvedený v percentách (x 100). Počíta sa verejná aj súkromná zeleň, vzrastlá aj nízka zeleň.

Typologický druh zástavby: Regulatív určuje prípustný a neprípustný typologický druh zástavby v sektore (resp. na pozemku). Neprípustný typologický druh je uvedený v textovej časti.

> Na riešenu lokalitu XX./O-01/2014 (regulačný blok B1) sa vzťahujú všetky zásady a regulatívy uvedené v Rekapitulácii záväznej regulácie, podľa platného ÚPN obce v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa zmien a doplnkov uvedených v predchádzajúcom texte, definované pre regulačný blok B1 – z dôvodu zabezpečenia prehľadnosti ich uvádzame v úplnom znení: >

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie (min. 80% výmery reg. bloku)	Max. nadzemná podlažnosť (výška objektov v metroch)	Max. percento zastavania objektmi	Min. percento ozelenenia	Typologický druh zástavby	Iné
B1	Bývanie v RD – podiel RDD max. 10 % z celkovej výmery	2 NP	30 %	50 %	RDS, RDD RDR je neprípustný	Zabezpečiť min. 3 parkovacie miesta na pozemku RD. Max. výška oplotenia zo strany vjazdu a výjazdu 1,5m, z „ostatných strán“ 1,8 m. Oplotenie pozemkov z „ostatných strán“ (okrem strany vjazdu a výjazdu) musí byť priehľadné ✱- Potreba vypracovania urbanistickej štúdie. Min. šírka hl. komunikácie C2 11m s min. jednostranným chodníkom. Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby. Pri parcelácii pozemkov pre RDS s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 600 m <sup>2</sup> /každý RD. Pri parcelácii pozemkov pre RDS s 2-3 bytovými jednotkami a RDD každý s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 800 m <sup>2</sup> /každý RD. Pri parcelácii pozemkov pre RDD každý s 2-3 bytovými jednotkami dodržiavať podmienku min. výmery 1.000 m <sup>2</sup> /každý RD. V lokalite č. XX./O-01/2014 klásť osobitný dôraz na národné kultúrne pamiatky Apponyho kaštieľ a park (Bratislavská ulica, súpisné číslo 118, číslo parcely 1, 2/1, 2/4, 2/10, číslo NKP v ÚZPF 452/1,2),



Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie (min. 80% výmery reg. bloku)	Max. nadzemná podlažnosť (výška objektov v metroch)	Max. percento zastavania objektmi	Min. percento ozelenenia	Typologický druh zástavby	Iné
						nachádzajúce sa v bezprostrednej blízkosti riešeného regulačného bloku B1 - § 27 ods. 2) zákona NRSR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu - cit: „V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť, ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky. Desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak NKP je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou pozemok.“

**Vysvetlivky:****RD – rodinný dom (RDS – rodinný dom samostatne stojaci, RDD – rodinný dvojdom, RDR – rodinný dom radový)**

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Rodinný dom môže byť riešený ako oddelený (samostatne stojaci) alebo riešený v združenej zástavbe (dvojdomy, radové domy ... – v prípade, ak to umožňuje stanovená regulácia.

**BD – bytový dom (BDBo – bytový dom bodový, BDBb – bytový dom blokový)**

**Hlavné funkčné využitie:** Regulatív určuje hlavné funkčné využitie v sektore (resp. na pozemku). Prípustné a neprípustné funkčné využitie je uvedené v textovej časti.

**Max. výška objektov:** Regulatív určuje max. počet nadzemných podlaží, resp. výšku objektov v metroch v sektore (resp. na pozemku), pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta.

**Max. percento zastavania objektmi:** Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch sektoru (resp. pozemkov v sektore). Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche sektoru (resp. pozemku) uvedený v percentách ( $\times 100$ ).

**Min. percento ozelenenia:** Regulatív určuje minimálny podiel zelene v sektore (resp. na pozemku). Je určený ako pomer plochy zelene z rastlého terénu k celkovej ploche sektoru (resp. pozemku) uvedený v percentách ( $\times 100$ ). Počíta sa verejná aj súkromná zeleň, vzrastlá aj nízka zeleň.

**Typologický druh zástavby:** Regulatív určuje prípustný a neprípustný typologický druh zástavby v sektore (resp. na pozemku).

**Grafické prílohy:**

Výkres č. 2a. „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“ v rozsahu celej legendy okrem časti „Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde“

Výkres č. 2b. „Schéma záväzných častí“ v rozsahu celej legendy.