

# ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DUBOVÁ Č. 4

Závazná část

NÁVRH

Obstarávateľ

Obec Dubová



NOVEMBER 2019

# 1 ÚVOD

V rámci Zmien a doplnkov Územného plánu obce Dubová, resp. zmien a doplnkov jeho regulačnej časti, je špecifikovaná regulácia využitia územia nasledovne:

1. Na základe požiadavky obce bola upravená záväzná časť ÚPN obce, z dôvodu zabezpečenia praktického použitia záväznej časti ÚPN obce. Ide o úpravu po formálnej stránke, ktorá predstavuje transformáciu záväzných regulácií z jednotlivých kapitol záväznej časti v zmysle schváleného ÚPN obce Dubová (Uznesenie OZ č. 41/2010 zo dňa 04. 11. 2010, VZN č. 41/2010 zo dňa 04. 11. 2010) do regulačných listov pre jednotlivé navrhované funkčné územia (bloky)
2. doplnenie regulačných zón s abecedným označením pre existujúce zastavané územie, ktoré boli v schválenom ÚPN obce (Uznesenie OZ č. 41/2010 zo dňa 04. 11. 2010, VZN č. 41/2010 zo dňa 04. 11. 2010) len čiastočne regulované
3. regulačné zóny vyplývajúce zo zmien a doplnkov č. 1/2011
4. regulačné zóny vyplývajúce zo zmien a doplnkov č. 1/2014
5. nové regulačné zóny vyplývajúce zo zmien a doplnkov č. 4

## Systém spracovania záväznej časti - Vysvetlivky:

Záväzná časť je uvádzaná nasledovne:

- časti, ktoré sa nemenia sú vyznačené

Kapitola sa nemení.

- časti, ktoré sú doplnené sú v kapitole vyznačené **tučným písmom so šedou potlačou**, pričom celá kapitola je znázornená ako „*italik*“
- regulačné bloky sú uvádzané len nové, resp, tie kde došlo k zmene

## 1.1 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU - ÚPN R BRATISLAVSKÉHO KRAJA

Kapitola sa mení nasledovne

Pri rozvoji obce Dubová je potrebné postupovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou:

- Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (schválený uznesením zastupiteľstva BSK č. 60/2013 zo dňa 20.09.2013 a VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN R, v znení Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN R Bratislavského samosprávneho kraja, schválené uznesením zastupiteľstva BSK č. 94/2017 zo dňa 29.09.2017, VZN BSK č. 3/2017, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD č. 1 ÚPN R,

### Záväzná časť územného plánu obce Dubová obsahuje:

- návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, a
- návrh vymedzenia verejno-prospešných stavieb.
- a
- Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb, (výkres č.9)
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, (výkres č.1)

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

### 1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia

Kapitola sa mení nasledovne

Z hľadiska urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania územia treba pri realizácii rozvojových zámerov územného plánu dodržať nasledovné zásady a regulatívy:

- zachovať
  - obraz sídla a vidiecku siluetu
  - charakter zastavanej štruktúry
  - ráz okolitej krajiny, ktorý sa nachádza v dotyku so zastavaným územím
- dotvoriť
  - hlavné ťažiskové priestory C1,
  - poľnohospodársku a lesnú krajinu líniovými prvkami zelene v zmysle návrhov MÚSES,
- rešpektovať
  - založenú pôdorysnú osnovu obce
  - výškovú hladinu vidieckej zástavby,
  - stavebnú čiaru a hmotovo-priestorové riešenie zástavby,
- intenzifikovať zastavané územie obce
- doplniť stavebné prieluky objektmi, ktoré sa výškovou hladinou a architektonickým riešením prispôbia okolitej vidieckej zástavbe.
- **Dotvoriť a rozvíjať**
  - **Hlavné a vedľajšie kompozičné rozvojové osi**
  - **Hlavné a vedľajšie ťažiskové priestory**

## 1.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Kapitola sa mení nasledovne

ÚPN obce Dubová navrhuje využiť územie obce pre nasledovné prioritné funkcie:

- Obytnú funkciu plochy bývania v rodinných domoch, plochy bývania v bytových domoch, s primeraným štandardom základnej a vyššej občianskej vybavenosti.
- Rekreačnú funkciu plochy športu a rekreácie, využívajúc potenciál obce v nadväznosti na prírodné a kultúrne danosti územia, s cieľom rozvíjať rekreáciu miestneho až regionálneho významu,
- Výrobnú funkciu plochy nezávadnej výroby a skladového hospodárstva, plochy poľnohospodárskej výroby, plochy technickej infraštruktúry.  
zameranú hlavne na poľnohospodársku druhovú výrobu a podnikateľské aktivity výrobného, nevýrobného skladového a obslužného charakteru.

Podľa prevládajúcich činností v území sú rozvojové plochy označené ako rozvojové zámery pre nasledovné bilančné etapy:

### 1. etapa do roku 2020:

IB2/12RD, IB3/8RD, IB4/18RD, IB6/5RD, IB7/20RD, IB8/5RD, IB9/6RD, IB10/5RD, IB11/8RD, IB12/4RD, IB13/25RD, IB14, IB16/4RD, IB17/6RD, IB19/12RD, IB20/5RD, IB21/8RD, IB24/35RD, IB25/36RD, IB26/45RD, IB32, **IB33, IB34, IB35**  
HB1/2BD

OV v zastavanom území: (40), (41), (42) a OV mimo zastavané územie: (43), R+VČ1, Š+TV1, Š+TV2, Z1, Š+TV3, PA1, PA3, PA6, PA7, DI1

### 2. etapa do roku 2030:

IB1/85RD, IB15/20RD, IB18/20RD, IB22/5RD, IB23/10RD, IB31/10RD,

HB3/2BD,  
PA2, PA5,  
OV(44), OV(45),  
R+VČ2, R+VČ3, Z2, Z3, Z4,

**Funkčno-prevádzkové regulatívy** sú členené na regulatívy pre:

**Obytné územie** – optimálna intenzifikácia existujúcej obytnej štruktúry zástavby a zhodnotenie potenciálu územia pre rôzne formy bývania v hraniciach zastavaného územia obce.

**Zmiešané územie** – viacfunkčné zmiešané využitie navrhovaných plôch pre bývanie, občiansku vybavenosť, rekreáciu, šport a obslužné malé podnikateľské aktivity.

**Rekreačné územie** – doplnenie plôch pre každodennú rekreáciu, voľný čas, šport a telovýchovu do obytného územia, a optimálne využitie potenciálu katastrálneho územia pre rozvoj rekreácie miestneho až regionálneho významu.

**Výrobné územie** – zmena funkčného využitia plôch existujúceho Poľnohospodárskeho dvora s intenzívnejším využitím jeho areálu po reštruktúracii a obnove,

návrh nových podnikateľských aktivít v katastrálnom území obce Dubová, s cieľom zabezpečiť nové pracovné príležitosti pre jej obyvateľov.

Pre tieto základné funkcie sa navrhuje využiť disponibilný potenciál územia nasledovne:

**V hraniciach zastavaného územia obce**, (prieluky a nevyužitie plochy nadmerných záhrad),

**Mimo hraníc zastavaného územia obce** ( disponibilné plochy v rozvojových smeroch pre situovanie nových rozvojových zámerov bývania a podnikateľských areálov a plochy PPF v kontakte s rozšíreným zastavaným územím obce.

Body 1.3 – 1.7 Závaznej časti ÚPN obce sú transformované do jednotlivých regulačných listov

1.3 - Zásady a regulatívy pre existujúce a navrhované obytné územie

1.4 - Zásady a regulatívy pre existujúce a navrhované zmiešané územie

1.5 - Zásady a regulatívy pre existujúce a navrhované rekreačné územie

1.6 - Zásady a regulatívy pre existujúce a navrhované športovo-rekreačné územie

1.7 - Zásady a regulatívy pre existujúce a navrhované výrobné územie

## 1.8 Závazné regulatívy hmotovo-priestorové

Kapitola sa mení nasledovne

### **Regulatívy priestorové a kompozičné**

V ÚPN obce Dubová z hľadiska kompozície navrhuje:

**V katastrálnom území obce zachovať:**

- optimálnu funkčnú a priestorovú rovnováhu v území, biologickú rozmanitosť prírodného prostredia a jeho ekologicko-stabilizačných hodnôt,
- a akceptovať chránené prostredie s vyhlásenou ochranou v zmysle legislatívy (CHKO, CHVÚ),
- charakter okolitej poľnohospodárskej krajiny, ktorú navrhuje dotvoriť líniovými a pôdoochrannými prvkami zelene,
- typickú siluetu zástavby a diaľkové pohľady na vidiecku štruktúru obce na podkarpatských svahoch,

**V rozšírenom zastavanom území obce:**

- zachovať kompaktnosť pôvodnej pôdorysnej štruktúry obce v severovýchodnej línii, s dobudovanou novou obalovou štruktúrou rodinnej zástavby, a rozvinutým novým rozvojovým smerom pre bývanie v S-J línii,
- zachovať charakter vidieckej zástavby, a novú výstavbu prispôbiť merítkom aj tvarosloviem pôvodnej uličnej fronte – doplniť uličný typ zástavby,
- skompletizovať existujúcu štruktúru zástavby využitím doposiaľ voľných prelúk v pôvodnej štruktúre
- prioritne rozšíriť existujúcu urbanistickú štruktúru do voľnej poľnohospodárskej krajiny v polohách kontaktných s pôvodnou zástavbou a takto rozšírené kompaktné územie komunikačne zaokruhovať,

- funkčne a priestorovo doplniť existujúcu urbanistickú štruktúru zástavby v ťažiskových priestoroch obce, s cieľom dotvoriť centrum obce C1 a vybudovať vedľajšie ťažisko C2, diferencované podľa významu, funkcie, a lokalizácie:
- hlavný ťažiskový priestor obce pri kostole dobudovať na administratívno-správne, osvetotovo-vzdelávacom a kultúrnom centre,
- vedľajší ťažiskový priestor pri kruhovom objazde dobudovať na turisticko-informačné centrum s občerstvením, posedením a trhom,
- čiastočne upraviť hranicu CHVÚ v navrhnutom S-J rozvojovom smere tak, aby bolo možné obojstranne využiť účelovú obslužnú komunikáciu smerom z ťažiska C2 na Fugelku a Kuklu, v ktorej je navrhované sústredenie všetkých línii technickej infraštruktúry pôvodných aj navrhovaných, vrátane zakábelovania dnešného vzdušného vedenia VN, ktoré okrem toho že znehodnocuje diaľkové pohľady, nepriaznivo pôsobí aj na chránené vtáčie územie.

#### Výšková hladina zástavby:

- rodinné domy max.1- nadzemné podlažia + obytné podkrovie,
- bytové domy max. 2-3 nadzemné podlažia + obytné podkrovie,
- zariadenia občianskej vybavenosti, rekreácie a výroby max.2 nadzemné podlažia.

#### Odstupy medzi objektami:

- dodržať príslušné normy a predpisy v závislosti od druhu a výšky umiestnených zariadení – dodržiavať Vyhlášku č.532/2002 Z.z. o stavebno-technických požiadavkách na výstavbu,

#### Na asanáciu navrhuje ÚPN obce Dubová:

- 1 objekt bývalej Osvety – schátralý, nefunkčný objekt v priestore C1, za Obecným úradom a Poštou,
- 1 objekt chaty v rekreačnom areály Kukla, po vyhorení,
- 1 objekt starého hospodárskeho objektu nad Poľnohospodárskym dvorom,

#### Na rekonštrukciu navrhuje ÚPN obce Dubová:

- objekt súčasného Obecného úradu s Poštou, objekty MŠ a ZŠ pre zvýšené výhľadové kapacity,
- Areál nefunkčnej malej čistiacej stanice, ČOV Fugelka, po vybudovaní verejnej kanalizácie v obci,

#### Na zmenu funkčného využitia ÚPN obce Dubová navrhuje:

- Areál Poľnohospodárskeho dvora, s následnou reštruktúraciou a rekonštrukciou,
- 1 objekt starého hospodárskeho objektu nad Poľnohospodárskym dvorom,

#### Na intenzifikáciu územia navrhuje ÚPN obce:

- pôvodná uličná štruktúra doplnením voľných prelúk

#### Nezastaviteľné plochy:

Nezastaviteľnými plochami v území obce Dubová sú ochranné pásma:

- línii nadradených trás dopravy, II/502, technickej infraštruktúry VTL plynovodu, vzdušných vedení VN, kanalizačného zberača, a hlavného vodovodného rádu,
- plôch ochranných pásiem okolo zariadení technickej infraštruktúry, RS, TS, ČS, Skládky odpadov, cintorína a Poľnohospodárskeho dvora,

#### **Kompozičná kostra územia obce**

Rešpektovať základnú kompozičnú kostru územia obce, ktorú tvoria ťažiskové priestory a hlavné a vedľajšie kompozičné osi, formujúce urbanistickú štruktúru územia obce.

- **Hlavná kompozičná os** je na území obce jasne čitateľná, je vedená v hlavnom dopravnom koridore, ktorý prechádza zastavaným územím obce v smere juhozápad – severovýchod (cesta II/502).
- **Vedľajšie kompozičné osi**

Hlavná kompozičná os je tvorená:

- cesta II/502 (Hlavná ulica), ktorá sprostredkúva spojenie so susednými obcami, trasovaná v smere juhozápad – severovýchod, pričom v ÚPN R Bratislavského regiónu je špecifikovaná ako rozvojová os 3. stupňa. Hlavná kompozičná os delí zastavané územie obce na dve časti severnú a južnú.

**Vedľajšie (podružné) kompozičné osi, dopĺňajúce hlavné kompozičné osi, sú vedené:**

- kompozičná os vedená z križovatky s Hlavnou ulicou po ulici Novosadská až po chatu Fúgelka. Tento referenčný bod zabezpečuje prepojenie na prírodnú krajinu obce.
- kompozičná os vedená z križovatky s Hlavnou ulicou po ulici Družstevná
- kompozičná os vedená po Podhorskej a Zámockej ulici

**Doplnkové kompozičné osi**

- navrhovaná kompozičná os prepájajúca podhorskú ulicu s Novosadskou ulicou (rovnobežná s hlavnou kompozičnou osou),
- navrhovaná kompozičná os vychádzajúca z Novosadskej ulice, križujúca Hlavnú ulicu a pokračujúca do vnútorného priestoru novourbanizovanej lokality „Za hoštákmi“
- navrhovaná kompozičná os vychádzajúca z vedľajšej kompozičnej osi vedenej po Družstevnej ulici a napájajúcej sa na Hlavnú kompozičnú os (v Hlavnej ulici)

**Ťažiskové priestory**

**Hlavný ťažiskový priestor (centrum obce) s lokálnym až subregionálnym významom:**

- *centrum* obce – hlavný ťažiskový priestor obce pri kostole s lokalizáciou hlavnej dominanty obce r. k. kostol Ružencovej Panny Márie a občianskej vybavenosti - OcÚ, Materská škola
- *ťažiskový centrálny priestor obce* – tvorený priestorom pozdĺž cesty II/502 (Hlavná ulica) medzi križovatkou Družstevnej a Novosadskej ulice s Hlavnou, po r. kat. kostol. Priestor je už historicky veľkoryso koncipovaný s hlavnou a podružnou komunikáciou, parkovo upravenou plochou a tvorí priestorovú dominantu pôdorysnej kompozičnej schémy obce.

**Doplnkové ťažiskové priestory (subcentrá, mikrocentrá) s lokálnym významom:**

- vedľajší ťažiskový priestor tvorený križovatkou Družstevnej a Novosadskej ulice s Hlavnou, ktorý je v ÚPN obce špecifikovaný ako budúce turisticko-informačné centrum s občerstvením, posedením a trhom,

## **1.10. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania, občianskeho vybavenia, výroby, podnikania, športu a rekreácie**

Kapitola sa mení nasledovne

ÚPN obce Dubová navrhuje:

### **Pre bývanie**

- realizovať výstavbu RD v uličných prelukách, cca 30 RD, ktoré sú individuálne rozložené popri komunikáciách, (hlavnej ul., Zámockej ul., Podhradskej ul., Sokolskej ul., Družstevnej ul., aj Dolnej ul., ale tiež okolo ul. Novosadská).
- Umiestniť prioritne (v priestore aj v čase) novú výstavbu rodinných domov v zadných traktoch nadmerných záhrad, kde sa vytvoria nové uličné línie, (pokračovanie ul. Sokolská cez "Dolné Humná", nová ulica cez "Horné Humná", nová ulica "Za kaplnkou", nová ulica v predĺžení Podhorskej ul.), ktoré po vzájomnom obslužnom prepojení vytvoria potrebné zaokruhovanie okolo rozšírenej, kompaktnej obytnej štruktúry obce,
- Rozvinúť novú rodinnú zástavbu v novom rozvojovom smere, naznačenom už v súčasnosti spodnou časťou Novosadskej ul.. V tomto smere sa navrhuje obojstranná zástavba RD, v záujme využitia kompletnej infraštruktúry v celej dĺžke trasy cesty na Fúgelku a Kuklu, t.j. Novosadskej ul. Po ľavej strane rekonštruovaného uličného profilu návrh situuje štyri malé obytné súbory RD, s vyšším štandardom vidieckeho bývania bližšie k prírodnému prostrediu kolmým dopravným napojením na Novosadskú ul. Po pravej strane Novosadskej ul. sa navrhuje uličné obostavenie rodinnými domami zasunutými hlbšie od cesty vzhľadom na vedenie sietí pozdĺž komunikácie, a s pozemkami v hĺbke cca 40 – 50m, ktorým sa navrhuje presnejšie vyhraničiť dotknuté chránené vtáčie územie v jazyku okolo Dubovského potoka, (zámer ktorý treba prerokovať na kompetentnej úrovni počas pripomienkovania ÚPN),

- realizovať v lokalite "Za hoštákmi" v rámci 1.etapy väčší obytný súbor (OS) rodinných domov, ktorý navrhnutým spôsobom dopravnej obsluhy tohto OS vyrieši problém požadovaného "neobostavania" št. cesty II/502. Návrh ÚPN-O doporučuje 1 kolmý nástup do lokality z Hlavnej ulice, iba ako pravé odbočenie).

### **Pre občiansku vybavenosť**

- doplniť prioritne komerčné zariadenia maloobchodu a služieb do ťažiskových priestorov obce C1 a C2, a tiež do hlavnej línie "obecného bulváru,
- v ťažiskovom priestore C1 zrekonštruovať objekty Obecného úradu a pošty, (a plochy okolo upraviť dlažbou), dobudovať areál ZŠ a MŠ, (s návrhom viacfunkčného využitia školského areálu),
- v ťažiskovom priestore C1 vybudovať nový Kultúrno-osvetový objekt (s klubmi pre deti, dospelých aj dôchodcov, modernou Knižnicou /aj internetovou/, a Pamätnou izbou Vincenta Šikulu) na mieste po asanovaní starého osvetového objektu, a tiež vybudovať nový objekt Opatrovateľskej starostlivosti, (ako denného stacionára pre občanov-seniorov a imobilných občanov,
- doplniť občiansku vybavenosť o privátnu zdravotnícku starostlivosť (zubný lekár, všeobecný lekár a lekárňu) v rámci pôvodnej alebo novej obytnej, alebo vybavenostnej štruktúry obce,
- realizovať maloobchodné zariadenie základnej OV (šírokasortimentálna predajňa potravín) osobných služieb (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika,), v prízemí navrhovaných bytových domoch v lokalite "Humná" a "Spodky",
- v ťažiskovom priestore C2 vytvoriť podmienky pre Informačné turistické stredisko obce, (s propagáciou rekreácie a cestovného ruchu v jej území), prípadne pre prevádzku kaviarne s cukrárňou, predajňou tlačovín s reprografickými službami, v nadväznosti na priestor pre trhovisko a parkovisko,
- udržiavať v dobrom stavebno-technickom stave zachované prvky drobnej architektúry,
- revitalizovať verejný priestor Hlavnej ulice dlažbou, (aj vymedzenie cyklistickej trasy),
- rekonštruovať líniu parkovej zelene v strede obecného bulváru tak, aby vznikol peší prechádzkový priestor pre prechádzky a oddych obyvateľov,

### **Pre výrobu:**

#### **Poľnohospodársku**

- prehodnotiť plochu areálu Poľnohospodárskeho dvora Agroliptu, s možnosťou jeho reštruktúrácie a intenzifikácie v súlade so zmenou jeho funkčného využitia. Návrh doporučuje v areály chov koní, v kontexte s navrhovanou výstavbou areálu Ranča Dubová v kontaktnej lokalite medzi odvodňovacími kanálmi,
- okolo areálu PD sa v rozsahu ochranného pásma navrhuje vysadiť izolačná zeleň s funkciou estetickou, hygienickou aj ochrannou,
- navrhuje sa prečistenie, resp. prehĺbenie odvodňovacích kanálov, v záujme odstránenia podmáčania lokalít pod PD,

#### **Priemyselnú a remeselnú výrobu, stavebníctvo a skladové hospodárstvo a podnikateľské aktivity**

- využiť plochy pod areálom PD na situovanie miestnych podnikateľských aktivít výrobného, alebo nevýrobného charakteru a charakteru "služieb obyvateľstvu", alebo poľnohospodárskej druhovýroby (rozvojové zámery PA3, PA5), vybudovať v tomto území podnikateľskú zónu, ktorú bude možné v prípade väčšieho záujmu rozširovať smerom dolu,
- V lokalite "Pod hájom" realizovať nadväzne na areál existujúcej skládky TKO podnikateľské zóny, (PA1) ako jej rozšírenie /v súlade s platným ÚR/, za predpokladu odizolovania celej lokality "Pod Hájom" stavbou ekologického zeleného valu (Z1). Tento val vytvorí podmienky pre vylepšenie životného prostredia pre kontaktné územie obce a po jeho vybudovaní sa stanoví potrebný rozsah ochranného pásma.
- V priestore bývalej starej skládky sa navrhujú umiestniť drobné výrobné a nevýrobné, alebo skladové aktivity a prevádzky PA6 a PA7 (napr. výroba šumivých vín a iné).

ÚPN obce Dubová nedoporučuje v zastavanom území obce umiestňovať prevádzky, ktoré by mohli svojou činnosťou negatívne ovplyvňovať okolité najmä obytné prostredie škodlivými emisiami, pachmi, nadmerným hlukom a vibráciami.

Zariadenia služieb výrobných aj nevýrobných, bez konfliktných dopadov na kvalitu obytného a spoločenského prostredia, sa môžu umiestňovať priamo v obytnom prostredí (napr. drobná potravinárska výroba – pekárňu, cukráreň, výroba polotovarov, a služby obyvateľstvu...)

### **Pre rekreáciu:**

#### **V zastavanom území obce**

- označiť východiskové body pre turistické trasy, s dobudovaním občianskej vybavenosti (Informačného turistického centra),

- vytvoriť informačný systém v obci s pútačmi a popisom jednotlivých rekreačných cieľov
- rozšíriť existujúci futbalový štadión o plochy pre ďalšie loptové hry (rozvojový zámer Š+TV1 a Š+TV3),

#### V katastrálnom území obce:

- Využiť nezastavané územie v lokalite chat Kukla (vrátane miesta po vyhorenom objekte) na príp.dostavbu a prestavbu, s cieľom vytvoriť v tejto rekreačnej lokalite "Malokarpatské rekreačno-spoločenské a turisticko-relaxačné centrum" (rozvojový zámer R+VČ1), s niekoľkými ubytovacími chatkami, objektom recepcie a správy, občerstvením a stravovaním a relaxačným zariadením, prípadne aj rekonštrukciou ubytovacieho objektu na Fugelke (chaty Hubice),
- V lokalite "Grefty" pod areálmi na Fugelke a Kukle založiť voľnočasový priestor pre hry v prírode pre deti i dospelých, s ľahkou mobilnou architektúrou ako doplnkového rekreačno-oddychového priestoru, (rozvojový zámer "R+VČ3), **R+VČ4 Hydrostav**
- S cieľom oživiť agroturistiku v riešenom území, ÚPN navrhuje v súvislosti chovu koní na PD dvore, realizovať areál s klusáckym oválom (rozvojový zámer R+VČ2), so zariadením občerstvenia, prechodného ubytovania, rekreačného jazdeckta, s množstvom voľnočasových priestorov a príp .aj vodnou plochou,
- V južnom okraji k.ú. ÚPN umiestňuje areál "Športového letiska" pre nemotorové a ľahké motorové lietadlá,(rozvojový zámer"Š+TV2",s trávnatou a spevnenou dráhou a s príslušnou vybavenosťou technickou, výukovou, administratívnou, aj obslužno-rekreačnou pre adeptov aj návštevníkov,

### **1.11. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia**

Kapitola sa nemení

### **1.12. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene.**

Kapitola sa nemení

### **1.13. Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP**

Kapitola sa mení nasledovne

- zlepšiť kvalitu povrchových a podzemných vôd,
- vybudovať verejnú kanalizáciu v obci, čím dôjde aj k zlepšeniu kvality vôd
- obmedziť vykurovanie objektov pevným palivom
- zrekultivovať bývalú skládku odpadov a zabrániť tvorbe divokých skládok,
- vybudovať okolo areálu Skládky odpadu Dubová, ochranný ekologický "zelený val"
- do realizácie preložky cesty II/502 obmedziť v zastavanom území obce rýchlosť na komunikácii II/502 na 40 km/hod.
- preveriť hlučnosťou štúdiu možný negatívny vplyv preložky cesty II/502 na susediace obytné prostredie. V prípade prekročenia prípustných hladín hluku bude potrebné navrhnúť účinné protihlukové opatrenia.
- posilniť brehovú vegetáciu vodných tokov a odvodňovacích kanálov
- riešiť pásma líniovej ochrannej zelene (hygienickej ochrany) okolo dotknutých prevádzkovo technicko-stavebnými opatreniami zabrániť veternej a dažďovej erózii pôd.
- vyčistiť odvodňovacie kanály a rigoly v riešenom území a zlepšiť tým odtokové pomery a
- **v zmysle zákona o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia<sup>1</sup> pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika,**
- **postup stanovenia presnej objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu, priepustnosti základových pôd riešeného územia vykonať pri výstavbe v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle príslušných legislatívnych požiadaviek na zabezpečenie radiačnej ochrany,**
- **neumiestňovať do existujúcich výrobných území zariadenia a prevádzky so stredným alebo veľkým**

<sup>1</sup> zákon č. 355/2007 Z .z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov



**zdrojom znečistenia ovzdušia, preferovať trvalo udržateľné formy a postupy výroby,**

## **Návrh ekostabilizačných opatrení v zmysle Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy**

V zmysle Metodického usmernenia MDVRR SR odboru územného plánovania k zabezpečeniu plnenia uznesenia vlády SR<sup>2</sup> uplatňovať pri urbanizácii územia obce Dubová nasledovné opatrenia:

### **Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav**

- Zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach
- Zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravne a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam
- Zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov v sídlach (*ochrana brehových porastov tokov Dubovský potok, Poľný kanál a ich prítoky*).
- Zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam (*realizovať v rámci náhradnej výsadby pri výrube drevín*)
- Vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny (*realizovať prepojenie zelene v obci – parkovo upravené plochy a ostatných plôch sídelnej zelene pomocou líniových interakčných prvkov s krajinou zeleňou*)

### **Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchric**

- Zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločenstiev drevín v extravilánoch miest a obcí
- Zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
- Zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť stromovej vegetácie v blízkosti elektrického vedenia

### **Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha**

- Podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
- Zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
- V menších obciach podporovať výstavbu domových čistiarní odpadových vôd
- V prípade, že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť opatrenia voči riziku lesných požiarov
- Podporovať a zabezpečovať zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov

### **Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok**

- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu (*zaplavované pobrežné pozemky neohrádzovaných vodných tokov, v zmysle platného zákona o vodách a inundačné územia zabezpečiť ako nezastavateľné, kde podľa okolností uplatňovať predovšetkým trávne, travinno-bylinné porasty*)
- Zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach *napr. zatravnňovacie pásy, poldre na svahoch Malých Karpát, vrátane vinohradníckych území a vyvíjať tlak na správcov povrchových tokov za účelom zabezpečenia dôslednej údržby v záujme zachovania nezmenených prietokových pomerov v korytách*
- Zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí (*obnova brehových porastov v miestach kde absentujú*)
- V prípade že samospráva vlastní lesy, zabezpečiť udržiavanie siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou a rozrušovať nepotrebné lesné cesty
- Usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení
- Zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii a zosuvom pôdy.

## **1.14. Vymedzenie zastavaného územia obce**

Kapitola 1.14 sa mení nasledovne

<sup>2</sup> Uznesenie vlády SR č. 148/2014 z 26.3.2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy

Priebeh súčasnej aj navrhovanej hranice zastavaného územia je vyznačený v grafickej časti dokumentácie ÚPN obce Dubová, v znení následných zmien a doplnkov – výkres č. 2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

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

Kapitola 1.15 sa nemení. Kapitola bola aktualizovaná v ZaD č. 1/2014

### **1.16. Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scelovania pozemkov a asanáciu**

Kapitola 1.16 sa nemení

### **1.17. Rozvojové zámery pre ktoré je potrebné obstaráť podrobnejšiu zonálnu dokumentáciu**

Kapitola sa mení nasledovne

Podľa zákona č.50/1976 Zb. V znení neskorších predpisov Územný plán obce Dubová vymedzil z navrhovaných rozvojových zámerov tie, pre ktoré bude potrebné obstaráť podrobnejšie riešenie v na úrovni územného plánu zóny. V prípade riešeného územia sú to navrhované plochy, kde spôsob parcelácie pozemkov vyžaduje zlučovanie, alebo delenie parciel. Tomuto kritériu zodpovedajú hlavne rozsiahlejšie plochy navrhnuté pre obytné, rekreačné, výrobné a zmiešané územie. Plochy ktorých riešenie sa odvíja od existujúcej parcelácie (napr. Preluky) a tiež niektoré menšie plochy, nie je potrebné riešiť s podrobnosťou územného plánu zóny.

Preveriť urbanisticko-architektonické riešenie podrobnejšou dokumentáciou sa navrhuje pre nasledovné rozvojové zámery:

- obytné územie – doporučujú sa podrobnejšie riešiť rozvojové zámery na úrovni ÚŠ:  
IB1/85RD, IB4, IB6 – IB23, IB24/35RD, IB25/36RD, IB26/45RD, IB31, IB32, **IB33, IB34, IB35**  
HB1/2BD, HB3/2BD,
- výrobné územie – PA1, PA2, PA3, PA5, PA6, PA8, PA9
- rekreačné územie - Š+TV3
- zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry, pre trasy a križovatky, je potrebná projektová dokumentácia na úrovni min. projektu pre územné konanie.
- 

### **1.18. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

Kapitola 1.18 sa mení nasledovne

Za verejnoprospešné stavby sa podľa stavebného zákona<sup>3</sup> považujú pre účely riadenia rozvoja územia v návrhovom období nasledujúce stavby:

#### **Dopravná infraštruktúra**

##### **Cestná infraštruktúra**

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN R Bratislavského kraja (VPS):

1.7. Preložky a nové trasy ciest II. triedy:

<sup>3</sup> Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, § 108, ods.3 sa za verejnoprospešné stavby podľa § 108, ods.2, písm. a) považujú „stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie“. Pre tieto stavby je podľa § 108, ods.1 a 2 Stavebného zákona možné „rozhodnutím stavebného úradu vyvlastniť pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, alebo vlastnícke práva k takýmto pozemkom a stavbám obmedziť“.

1.7.2. II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava – Pezinok – Modra – Doľany do novej extravilánovej polohy v úseku Bratislava – Pezinok, križovatka s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta - **DC**  
Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN – O

- napojenie ulice Družstevná na obchvat – dopravná rezerva, šírková úprava - **DC/1**
- napojenie Hlavnej ulice na obchvat – **DC/2**
- existujúce miestne komunikácie, ich rekonštrukcia a šírková úprava na uliciach Podhorská, Novosadská, Zámocká, Vinohradnícka, Družstevná, Sokolská, Krížna, Dolná - **DC/3**
- budovanie nových miestnych komunikácií – ciest a chodníkov v rozvojových územiach obce v lokalitách Koligramy, Dolné humná, Za Hoštáky, Za kaplnkou, Horné lúky, Horné humná, Nad kostolom a Novosady – **DC/4**
- prepojenie Družstevnej ulice a Dolnej ulice v lokalite HB 1 – **DC/5**
- prepojenie Podhorskej ulice a Novosadskej ulice v lokalite Noviny – **DC/6**
- spomaľovacie prvky vstupu do obce na ceste II/502 - **DC/7**
- priechody pre chodcov s nástupnými plochami a ostrovcami na ceste II/502 – (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) - **DC/8**
- kruhový objazd na križovatke Hlavná – Novosadská – Družstevná ako dočasné spomaľovacie zariadenie do vybudovania obchvatu – **DC/9**
- nová križovatka na vytvorenie vstupu do územia Za Hoštáky a Za Kaplnkou na Hlavnej ulici - **DC/10**
- prístupová komunikácia k cintorínu po zmene orientácie hlavného vstupu - (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **DC/11**

Zabezpečenie obsluhy súčasných a navrhovaných funkčných plôch obslužnými komunikáciami

- komunikácia k rekreačnej zóne Fúgelka -- **DC/12**
- komunikácia k športovému letisku Dubová - **DC/13**
- komunikácia ku skládke odpadov a plánovanému recyklačnému centru – **DC/14**
- účelová komunikácia na obsluhu územia tradičných vinohradníckych plôch v lokalitách Koligramy – terasy, Koruny, Noviny, Spodky, Odchotáre, Kukle, Ochtál – **DC/15**
- komunikácie k existujúcim dvom samotám – obytným budovám odlúčeným od kompaktnej výstavby (dom pri strelnici, dom pod korunami) – **DC/16**
- účelové komunikácie pre potreby lesného hospodárstva v lokalite Koligramy, Koruny Fúgelka, Novosady, tiež Pod humnami a Pod panským (Lindava od cintorína a okolo Webrovej záhrady) (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **DC/17**
- lesná požiarňa cesta Fúgelka – Papiernička (aj ako alternatívna prístupová komunikácia) (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **DC/18**
- plochy a stavby účelových komunikácií pre údržbu a prevádzku vodohospodárskych zariadení, vodných tokov, melioračných zariadení a kanalizácie – **DC/19**

## Infraštruktúra železničnej dopravy

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN R Bratislavského kraja (VPS)

1.12. ŽSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) - **DŽ**.

## Statická doprava

- verejné parkoviská v obci (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) - **DS**

## Prímestská hromadná doprava

- autobusové zastávky a nevyhnutné smerové a šírkové úpravy komunikácií - **DH**

## Cyklistická doprava

- cyklistická dopravná trasa Fúgelka – Novosady – Dubová – Letisko – **DB1**
- Malokarpatská cyklistická cesta popri ceste II/502 – **DB2**
- Vinohradnícka cyklomagistrála: Modra Elesko – Spodky – Horné humná – Podhorská – Zámocká – Ochtál – Častá (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **DB3**
- cyklistická cesta - Hlavná ulica - Novosadská ulica po Fúgelku, Družstevná – prepojenie II/502 a 504 - popri ceste II/502 a II/504 – **DB4**

## Pešia doprava

- pešia trasa Fúgelka – Novosady – Dubová – Letisko – **DP1**
- úprava a výstavba peších chodníkov pri miestnych existujúcich a plánovaných komunikáciách (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **DP2**

## Verejnoprospešné stavby a plochy vodohospodárskeho vybavenia

### Vodné hospodárstvo

#### *V oblasti odtokových pomerov*

- úpravu odtokových pomerov a protipovodňovú ochranu na poľnohospodárskej pôde medzi zastavaným územím obce a pohorím Malé Karpaty - nad obcou – **VH1**
- úpravu odtokových pomerov a protipovodňovú ochranu na poľnohospodárskej pôde medzi obcou a nižšie položenými katastrami obcí Budmerice a Vištuk, – **VH2**
- úpravu odtokových pomerov a protipovodňové opatrenia v intraviláne obce a v rozvojových územiach, – **VH3**
- úprava studní a drobných vodných zdrojov – studničiek – **VH4**

#### *Stavby a zariadenia na zásobovanie pitnou vodou a odvádzanie a čistenie odpadových vôd*

- rozšírenie verejného vodovodu - rozvodnej siete, vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete – **VV1**
- rozšírenie kanalizačnej siete - rozvodnej siete, kanalizačné rozvody a príslušné zariadenia kanalizačnej siete – **VV2**

## Verejnoprospešné stavby energetického vybavenia a telekomunikácií

- nové 22/0,4 kV trafostanice podľa rámcového návrhu ÚPN obce a následnej projektovej dokumentácie - **TE1**
- všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie lokalít výstavby, navrhovaných v ÚPN obce, elektrickou energiou podľa následnej projektovej dokumentácie (vo výkrese VPS zobrazené len vybrané trasy) - **TE2**
- všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie lokalít výstavby, navrhovaných v ÚPN obce plynom – **TP1**
- všetky súvisiace objekty k predošlým stavbám ako aj nevyhnutné preložky ostatných inžinierskych sietí - vyvolané investície – (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) - **TP2**
- všetky nevyhnutné telekomunikačné siete pre lokality výstavby navrhované v ÚPN obce – **ES/1**

## Verejnoprospešné stavby odpadového hospodárstva

Verejnoprospešné stavby odpadového hospodárstva vyplývajúce z ÚPN R Bratislavského kraja:

6.1. Plochy pre zariadenia skládok odpadov vyhovujúcich technickým podmienkam vrátane regionálnych veľkoplošných skládok:

- Skládky odpadov Dubová - **OH**

6.2. Stavby a zariadenia na zber, zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.

Verejnoprospešné stavby odpadového hospodárstva vyplývajúce z ÚPN obce

- Recyklačné a materiálové centrum obce Dubová v zmysle PD – **OH/1**
- Zberný dvor – **OH/2**
- Stojiská pre umiestnenie kontajnerov systému recyklácie a zhodnocovania odpadov – (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) - **OH/3**

## Verejnoprospešné stavby občianskeho vybavenia

### Verejné školstvo

- materské školy - **OV/1**

## Verejné sociálne a zdravotnícke zariadenia

- dostavba sociálnych a sociálno-zdravotných zariadení podľa potreby (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) - **OS/1**

## Verejné kultúrno-spoločenské zariadenia

- 

## Verejné rekreačno-športové zariadenia

- dostavba športového areálu – **OR/1**

## Verejné priestranstvá

- Priestranstvo pri sv. Jánovi – **VP/1**
- Cintorín – **VP/2**
- Vítkov vršok – kalvária, krížová cesta, jaskyňa Panny Márie – **VP/3**
- Drobná sakrálna architektúra (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **VP/4**
- Rozhľadňa na Kukle (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **VP/5**

## Verejná zeleň

- Ochrany pôdy pred degradáciou vetrom a vodou (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **OZ/1**
- Líniová zeleň a stromoradia – vetrolamy - **OZ/2**
- Plochy poľnohospodárskej pôdy určenú na výsadbu krmovín pre divo žijúcu zver (nezobrazuje sa vo výkrese VPS) – **OZ/3**
- Biokoridorov a biocentier miestneho významu v navrhovanom systéme MUSES a KEP – **OZ/4**
- Ochranný val - **OZ/5**
- Park za Hoštákmi - **OZ/6**

## 1.19. *Stavebné uzávery*

Kapitola 1.19 sa nemení

# Regulačné listy

## **Regulácia územia**

Regulácia územia vo svojom obsahu nadväzuje na riešenie koncepcie rozvoja obce Dubová. Do regulatívov sú premietnuté základné princípy navrhovaného riešenia hmotovo-priestorovej a funkčnej organizácie riešeného územia, vrátane obnovy existujúcej urbanistickej štruktúry, ako aj zásady jeho dopravnej a technickej obsluhy.

## **Vymedzenie regulačných blokov**

V rámci riešenia územného plánu sú z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia, s určením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania. Regulácie sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Na základe analyticko-syntetického hodnotenia a návrhu zásad rozvoja územia boli pre návrh regulácie riešeného územia vymedzené diferencované bloky podľa:

- typológie urbanisticko-architektonickej štruktúry,
- funkčného využitia územia.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- existujúce územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné (obytné, výrobné, rekreačné..),
- novonavrhované územia (obytné, výrobné, zmiešané, rekreačné..),
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia,
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne rovnaký charakter využitia,
- hranicu blokov novonavrhovaných území tvorí samotná navrhovaná plocha,
- hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívané krajiny, chránené územia.
- Minimálna rozloha bloku pre potreby špecifikovania regulačných prvkov je 0,5 ha, ktorá je viazaná na zabezpečenie grafickej zobraziteľnosti

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre zastavané územie t. j. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné - ÚPN obce ich považuje za stabilizované. Územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia ako aj územia, ktorých funkčné využitie je novokoncipované.

Regulatívy funkčného využitia územia stanovujú organizovanie všetkých činností v území prostredníctvom:

- koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- systému regulácie,
- regulácie funkčného využitia územia,
- regulácie spôsobu využitia územia,
- regulácie intenzity využitia územia.

V rámci funkčného využívania územia sa špecifikuje:

- prípustné funkčné využitie,
- neprípustné funkčné využitie,
- doplnkové funkčné využitie.

# REGULAČNÝ LIST BLOKU

IB

I.	Identifikačné číslo bloku	IB1-IB4, IB6-IB26, IB31, IB32, IB33, IB34, IB35								
II.	Funkčné využitie	Obytné územie s vidieckou zástavbou rodinných domov								
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.								
IV.	Funkčná regulácia	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Prípustná funkcia</th> <th>Doplnková funkcia</th> <th>Neprípustná funkcia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy bývania v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, garáže a drobné hospodárske objekty,</li> <li>• plochy občianskeho vybavenia v kombinácii s obytnými domami RD ako maloobchodné a obslužné prevádzky pre obyvateľov, /vrátane súkromne zdravotníckej starostlivosti/, a k nim prináležiacich stavieb a zariadení,</li> <li>• plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky, servisné a opravárenské služby) v zastavanom území, bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie – ako funkcia doplnková</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verejné dopravné vybavenie územia obce zlepšujúce dopravné pomery a sprehľadňuje prevádzku v obci,</li> <li>• verejné technické vybavenie územia zvyšujúce štandard bývania a kvalitu životného prostredia,</li> <li>• plochy verejnej zelene v území v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie</li> <li>• plochy športu, telovýchovy, oddychu a voľnočasových aktivít ako doplnkové priestory podporujúce sociálne kontakty a kultúru obyvateľstva.</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy bývania v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),</li> <li>• všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využívanie susediacich pozemkov,</li> <li>• priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi vplyvmi na obytné prostredie,</li> <li>• veľké skladové plochy a plochy veľkých technických zariadení nadmierného významu a prevádzky so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,</li> <li>• stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> <li>• zariadenia a prevádzky, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym cítením obyvateľov obce</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>			Prípustná funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy bývania v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, garáže a drobné hospodárske objekty,</li> <li>• plochy občianskeho vybavenia v kombinácii s obytnými domami RD ako maloobchodné a obslužné prevádzky pre obyvateľov, /vrátane súkromne zdravotníckej starostlivosti/, a k nim prináležiacich stavieb a zariadení,</li> <li>• plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky, servisné a opravárenské služby) v zastavanom území, bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie – ako funkcia doplnková</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verejné dopravné vybavenie územia obce zlepšujúce dopravné pomery a sprehľadňuje prevádzku v obci,</li> <li>• verejné technické vybavenie územia zvyšujúce štandard bývania a kvalitu životného prostredia,</li> <li>• plochy verejnej zelene v území v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie</li> <li>• plochy športu, telovýchovy, oddychu a voľnočasových aktivít ako doplnkové priestory podporujúce sociálne kontakty a kultúru obyvateľstva.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy bývania v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),</li> <li>• všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využívanie susediacich pozemkov,</li> <li>• priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi vplyvmi na obytné prostredie,</li> <li>• veľké skladové plochy a plochy veľkých technických zariadení nadmierného významu a prevádzky so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,</li> <li>• stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> <li>• zariadenia a prevádzky, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym cítením obyvateľov obce</li> </ul>
Prípustná funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy bývania v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, garáže a drobné hospodárske objekty,</li> <li>• plochy občianskeho vybavenia v kombinácii s obytnými domami RD ako maloobchodné a obslužné prevádzky pre obyvateľov, /vrátane súkromne zdravotníckej starostlivosti/, a k nim prináležiacich stavieb a zariadení,</li> <li>• plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky, servisné a opravárenské služby) v zastavanom území, bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie – ako funkcia doplnková</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verejné dopravné vybavenie územia obce zlepšujúce dopravné pomery a sprehľadňuje prevádzku v obci,</li> <li>• verejné technické vybavenie územia zvyšujúce štandard bývania a kvalitu životného prostredia,</li> <li>• plochy verejnej zelene v území v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie</li> <li>• plochy športu, telovýchovy, oddychu a voľnočasových aktivít ako doplnkové priestory podporujúce sociálne kontakty a kultúru obyvateľstva.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy bývania v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),</li> <li>• všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využívanie susediacich pozemkov,</li> <li>• priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi vplyvmi na obytné prostredie,</li> <li>• veľké skladové plochy a plochy veľkých technických zariadení nadmierného významu a prevádzky so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,</li> <li>• stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> <li>• zariadenia a prevádzky, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym cítením obyvateľov obce</li> </ul>								
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	<table border="1"> <thead> <tr> <th>maximálny index zastavanej plochy</th> <th>minimálny index zelene</th> <th>maximálna podlažnosť</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,30 samostatne stojaci, 0,50 v radovej zástavbe</td> <td>0,60 samostatne stojaci, 0,35 v radovej zástavbe</td> <td>2 vrátane podkrovia</td> </tr> </tbody> </table>			maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	maximálna podlažnosť	0,30 samostatne stojaci, 0,50 v radovej zástavbe	0,60 samostatne stojaci, 0,35 v radovej zástavbe	2 vrátane podkrovia
maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	maximálna podlažnosť								
0,30 samostatne stojaci, 0,50 v radovej zástavbe	0,60 samostatne stojaci, 0,35 v radovej zástavbe	2 vrátane podkrovia								
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voľná zástavba izolovaných objektov v zeleni</li> </ul>								
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uličný typ zástavby samostatne stojacich, prípadne radových, alebo skupinových rodinných domov,</li> <li>- hustota zástavby 30 – 70 obyv./1ha,</li> <li>- minimálna výmera stavebného pozemku:</li> <li>- pre izolované RD výmera (600-1000m<sup>2</sup>),</li> <li>- pre dvojdomy a skupinové RD výmera min.(400-500m<sup>2</sup>),</li> <li>- minimálna vzdialenosť pre samostatne stojace RD 7m, v stiesnených podmienkach min. 4m.</li> <li>- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov,</li> <li>- koridory sietí verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore, alebo páse verejnej zelene,</li> <li>- min. šírka pozemku pre výstavbu RD 15m, doporučená šírka pozemku na nových plochách bývania 18m, v prípade potreby pôjde o zlučovanie a rozdeľovanie (reparceláciu pozemkov) pre účely novej výstavby, (po dohode vlastníkov nehnuteľností),</li> <li>- výška opoťenia max. 180 cm.</li> </ul>								
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy</li> </ul>								
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schéma verejnoprospešných stavieb – výkres č. 8</li> </ul>								
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rešpektovať prvky ÚSES regionálnej a lokálnej úrovne,</li> <li>• rešpektovať ochranné pásmo vodného toku v šírke 5 m od brehovej čiary obojstranne,</li> </ul>								
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	Urbanistická štúdiá pre - IB1, IB4, IB6-IB26, IB31, IB32 <b>IB33, IB34, IB35</b>								

# REGULAČNÝ LIST BLOKU

R+VČ

I.	Identifikačné číslo bloku	R+VČ1, R+VČ2, R+VČ3, R+VČ4,		
II.	Funkčné využitie	Rekreačné územie		
III.	Základná charakteristika	Predstavujú územia pre rozvoj areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho až nadmiestneho významu		
IV.	Funkčná regulácia			
	<b>Prípustná funkcia</b>	<b>Doplnková funkcia</b>	<b>Nepripustná funkcia</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy a objekty na prechodné ubytovanie,</li> <li>• plochy a objekty rekreácie, vrátane agroturistiky,</li> <li>• plochy a objekty športu a telovýchovy,</li> <li>• plochy verejnej zelene,</li> <li>• športové a rekreačné aktivity v prírode,</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy a objekty občianskej vybavenosti (obchodné, obslužné, kultúrne, občerstvovacie, stravovacie a ubytovacie, náučné a relaxačné zariadenie a prevádzky),</li> <li>• verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, ostatné súvisiace funkcie,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi,</li> <li>• skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,</li> <li>• plochy slúžiace pre stavebníctvo.</li> <li>• Trvalé bývanie</li> </ul>	
V.	<b>Regulácia intenzity využitia pozemku</b>			
	<b>maximálny index zastavanej plochy</b>	<b>minimálny index zelene</b>	<b>podlažnosť</b>	
	0,20	0,70	2 vrátane podkrovia	
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba izolovaných objektov</li> </ul>		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dostavba, prestavba, prístavba</li> </ul>		
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,</li> <li>• zabezpečiť pravidelnú údržbu a starostlivosť o zeleň</li> </ul>		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schéma verejnoprospešných stavieb – výkres č. 8</li> </ul>		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>		



I.	Identifikačné číslo bloku	Š+TV2		
II.	Funkčné využitie	Plochy rekreácie a voľného času s objektami - Športové letisko		
III.	Základná charakteristika	Predstavujú územia pre rozvoj zariadení športového letiska – zariadenia pre nemotorové a ľahké motorové lietadlá		
IV.	Funkčná regulácia			
	<b>Prípustná funkcia</b>	<b>Doplnková funkcia</b>	<b>Nepripustná funkcia</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plochy a zariadenia pre nemotorové a ľahké motorové lietadlá</li> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zariadenia občianskej vybavenosti (občerstvenie, stravovanie, požičovne športových potrieb, relaxačné centrum, informačné centrum), rekreačné ubytovanie,</li> <li>športové zariadenia (detské ihriská, a športové plochy – tenisové kurty, ihriská - volejbalové, basketbalové, futbalové, a plochy pre exteriérové hry),</li> <li>plochy verejnej a izolačnej zelene, plochy a zariadenia pre agroturistiku, verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, ostatné súvisiace funkcie,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>priemyselná a poľnohospodárska výroba nadmierného významu</li> <li>skladové plochy a plochy technických zariadení nadmierného významu,</li> <li>plochy slúžiace pre stavebníctvo.</li> <li>Trvalé bývanie</li> </ul>	
V.	<b>Regulácia intenzity využitia pozemku</b>			
	<b>maximálny index zastavanej plochy</b>	<b>minimálny index zelene</b>	<b>Podlažnosť</b>	
	0,2	0,70	2 vrátane podkrovia	
VI.	<b>Regulácia urbanistickej štruktúry</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zástavba izolovaných objektov</li> </ul>		
VII.	<b>Regulácia intervenčných zásahov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dostavba, prestavba, prístavba</li> </ul>		
VIII.	<b>Regulácia zelene v území</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné dreviny a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy drevín</li> <li>zabezpečiť pravidelnú starostlivosť o dreviny</li> </ul>		
IX.	<b>Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>schéma verejnoprospešných stavieb – výkres č. 8</li> </ul>		
X.	<b>Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>		
XI.	<b>Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD</b>			

# REGULAČNÝ LIST BLOKU

P

I.	Identifikačné číslo bloku	P	
II.	Funkčné využitie	Územie poľnohospodársky využívanej krajiny	
III.	Základná charakteristika	Predstavujú plochy intenzívne aj extenzívne obhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy, prevažne ornej pôdy.	
IV.	Funkčná regulácia		
	<b>Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia</b>	<b>Doplnková funkcia</b>	<b>Nepripustná funkcia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>poľnohospodársky obhospodarovaná poľnohospodárska pôda začlenená do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,</li> <li>účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>špecifické bývanie – samoty (jestvujúce),</li> <li>účelové poľnohospodárske komunikácie,</li> <li>príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,</li> <li>zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),</li> <li>linie krajiny zelene na poľnohospodárskej pôde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obchodno-obslužná vybavenosť,</li> <li>poľnohospodárska výroba,</li> <li>priemyselná výroba,</li> <li>stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> <li>skladovanie a distribúcia.</li> </ul>
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	<b>maximálny index zastavanej plochy</b>	<b>minimálny index zelene</b>	<b>podlažnosť</b>
		0,90	
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<del>zastavba izolovaných objektov pre potreby hlavnej funkcie (v nevyhnutných prípadoch)</del>	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	Obnova existujúcich objektov	
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> <li>uplatňovať geograficky pôvodné dreviny, stanovištne vhodné podľa spoločenstiev potenciálnej prirodzenej vegetácie</li> <li>rešpektovať navrhované líniové a plošné interakčné prvky</li> <li>schéma verejnoprospešných stavieb – výkres č. 8</li> </ul>	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať prvky ÚSES regionálnej a lokálnej úrovne,</li> <li>rešpektovať genofondové lokality,</li> <li>rešpektovať ochranné pásmo vodného toku v šírke 5 m od brehovej čiary obojstranne,</li> <li>rešpektovať ochranné pásmo lesa.</li> </ul>	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD		

# REGULAČNÝ LIST BLOKU

P

I.	Identifikačné číslo bloku	PL	
II.	Funkčné využitie	Územie poľnohospodársky využívanej krajiny	
III.	Základná charakteristika	Predstavujú plochy obhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy - lúky a pasienky.	
IV.	Funkčná regulácia		
	<b>Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia</b>	<b>Doplnková funkcia</b>	<b>Nepripustná funkcia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>poľnohospodársky obhospodarovaná poľnohospodárska pôda začlenená do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,</li> <li>účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>špecifické bývanie – samoty (jestvujúce)</li> <li>účelové poľnohospodárske komunikácie,</li> <li>príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,</li> <li>zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),</li> <li>linie krajiny zelene na poľnohospodárskej pôde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obchodno-obslužná vybavenosť,</li> <li>poľnohospodárska výroba,</li> <li>priemyselná výroba,</li> <li>stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> <li>skladovanie a distribúcia.</li> </ul>
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	<b>maximálny index zastavanej plochy</b>	<b>minimálny index zelene</b>	<b>podlažnosť</b>
		0,90	
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	•	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	• <u>Obnova existujúcich objektov</u>	
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> <li>uplatňovať geograficky pôvodné dreviny, stanovištne vhodné podľa spoločenstiev potenciálnej prirodzenej vegetácie</li> <li>rešpektovať navrhované líniové a plošné interakčné prvky</li> <li>zabezpečiť odstraňovanie náletových drevín</li> </ul>	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• schéma verejnoprospešných stavieb – výkres č. 8	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať prvky ÚSES regionálnej a lokálnej úrovne,</li> <li>rešpektovať genofondové lokality,</li> <li>rešpektovať ochranné pásmo vodného toku v šírke 5 m od brehovej čiary obojstranne,</li> <li>rešpektovať ochranné pásmo lesa.</li> </ul>	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD		