

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE HRUBÁ BORŠA ZMENY A DOPLNKY Č. 2

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Hrubá Borša v znení neskorších zmien a doplnkov,
schválený uznesením OZ v Hrubej Borši č. 32/08 zo dňa 11.09.2008
spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Obstarávateľ:

Obec Hrubá Borša

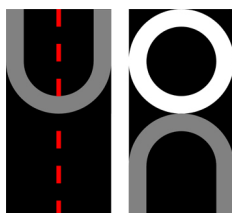
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb.:

Ing. arch. Jana Zlámalová, reg. č. 219

Spracovateľ:

ÚPn s.r.o.

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734AA



Obsah:**A. Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi (str. 4)****B. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti (str. 7)**

B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, kúpeľné, krajinnoekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 7)

B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) (str. 8)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 8)

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 9)

B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 9)

B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (str. 10)

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 10)

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 10)

B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 10)

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt (str. 10)

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 10)

B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 10)

B.7 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 11)

B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 11)

B.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 11)

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby (str. 11)

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 11)

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie (str. 11)

B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny (str. 11)

B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 12)

B.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť UŠ (str. 12)

B.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 12)

B.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 13)

B.14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 14).

C. Grafické prílohy**Zoznam záväzných výkresov:**

2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:5000

2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia M 1:5000

Poznámka: Smerná časť platného ÚPN sa nemení ani v textovej ani v grafickej časti. Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie.

Použité skratky a termíny:

ÚPN	= územný plán
Platný ÚPN	= ÚPN obce Hrubá Borša v znení „Zmien a doplnkov č. 1“
ÚPD	= územno-plánovacia dokumentácia
ÚPP	= územno-plánovací podklad
UŠ	= urbanistická štúdia.

Regulačný blok = funkčná a priestorovo homogénna jednotka, ktorá predstavuje základnú územno-plánovacia jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN.

Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu priestorových celkov regulácie v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu priestorových celkov regulácie v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 2“:

Textová časť obsahuje v časti A. – Dôvody obstarania, vymedzenie riešeného územia a ciele riešenia – prehľadné zhrnutie spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce po jednotlivých lokalitách. Závazná časť je spracovaná formou zmien a doplnkov všetkých kapitol pôvodného textu. Smerná časť nie je zmenami a doplnkami dotknutá, preto nie sú spracované žiadne úpravy.

Grafická časť je spracovaná formou náložiek na výrezy záväzných výkresov „ÚPN obce Hrubá Borša“ v znení „Zmien a doplnkov č. 1“ (výkresy č. 2.1, 2.2). Smerná časť nie je zmenami a doplnkami dotknutá, preto nie sú spracované žiadne úpravy smerných výkresov.

Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.

A. ÚDAJE O DOKUMENTÁCII, OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

Názov dokumentácie

ÚPN obce Hrubá Borša - Zmeny a doplnky č. 2 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 2“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Hrubá Borša

Obecný úrad , Hrubá Borša 73, 925 23 Hrubá Borša

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:
Ing. arch. Jana Zlámalová (registračné číslo 219).

Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava.

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. Monika Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA – zodpovedný riešiteľ

Ing. arch. Zuzana Slezáková.

Návrhové obdobie

Do roku **2035**.

Dôvody obstarania, vymedzenie riešeného územia a ciele riešenia

Hlavným dôvodom obstarania „Zmien a doplnkov č. 2“ je záujem obce Hrubá Borša, ako orgánu územného plánovania, zapracovať zmeny regulácie funkčného a priestorového usporiadania v existujúcej zástavbe obce a v lokalitách schválených v platnom ÚPN obce.

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 2“ je k. ú. Hrubá Borša v rozsahu zámerov podľa popisu v ďalšom texte „Cieľ riešenia“.

Cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 2“ je:

- potreba zmeny regulácie územia spojenej so zmenou funkčného využitia v existujúcej zástavbe obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia:

lokalita č. 1/2

- potreba zmeny regulácie územia bez zmeny funkčného využitia v rozvojových plochách v zmysle platného ÚPN:

lokality č. 2/2, 3/2.

Popis lokalít „Zmien a doplnkov č. 2“ podľa vymedzených lokalít:

- **lokalita č. 1/2** (1,0244 ha), areál firmy ORAG (regulačný blok „O2“) podľa schváleného ÚPN – Zmeny a doplnky č. 1, navrhovaná na zmenu funkčného využitia z funkcie „občianska vybavenosť“ na funkciu „polyfunkcia bývania v bytových domoch a občianska vybavenosť“ (regulačný blok „BO2“)

max. počet nadzemných podlaží „**3 NP**“

max. miera zastavania objektmi „**50%**“

min. podiel zelene „**20%**“

- **lokalita č. 2/2** (0,2855 ha), s pôvodným označením **11/1** (regulačný blok „R3“) podľa schváleného ÚPN – Zmeny a doplnky č. 1, navrhovaná na zmenu regulácie pre schválené bytové domy na pozemku parc. č. 225/84 reg. C
max. počet nadzemných podlaží z „2 NP“ na „**3 NP**“
max. miera zastavania objektmi z „25%“ na „**50%**“
min. podiel zelene z „50%“ na „**20%**“
- **lokalita č. 3/2** (4,6031 ha), s pôvodným označením **10/1** (regulačný blok „R3“) podľa schváleného ÚPN – Zmeny a doplnky č. 1, navrhovaná na zmenu regulácie
max. miera zastavania objektmi z „25%“ na „**40%**“
min. podiel zelene z „50%“ na „**30%**“.

Celková výmera rozvojových plôch je **5,9130 ha**.

Rozsah a metodika spracovania

Rozsah a metodika spracovania „Zmien a doplnkov č. 2“ je v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 55/2001 Z. z.

„Zmeny a doplnky č. 2“ sú zhotovené v nasledovnom rozsahu a obsahu:

1. Spracovanie „Zmien a doplnkov č. 2“:

- záväzná textová časť „Zmien a doplnkov č. 2“ – zoznam kapitol pozri v úvodnej časti „Obsah“
- Záväzná grafická časť „Zmien a doplnkov č. 2“ – zoznam grafických príloh pozri v úvodnej časti „Obsah“.

2. Prerokovanie a posúdenie „Zmien a doplnkov č. 2“:

- „Zmeny a doplnky č. 2“ budú prerokované s verejnosťou a dotknutými orgánmi
- po prerokovaní budú „Zmeny a doplnky č. 2“ predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania príslušnému orgánu.

3. Schválenie a uloženie „Zmien a doplnkov č. 2“:

- „Zmeny a doplnky č. 2“ budú predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu
- po schválení bude vyhotovený čistopis „Zmien a doplnkov č. 2“ a dokumentácia bude uložená.

Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 2 k ÚPN obce

Pre „Zmeny a doplnky č. 2“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- „ÚPN regiónu BSK“, schválený uznesením č. 60/2013 zo dňa 20.09.2013, záväznú časť vymedzuje Všeobecne záväzné nariadenie BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013
Poznámka: Priemet „ÚPN regiónu BSK“ bol spracovaný v „Zmenách a doplnkoch č. 1“ ÚPN obce Hrubá Borša.
- „ÚPN obce Hrubá Borša“, schválený uznesením OZ v Hrubej Borši č. 32/08 zo dňa 11.09.2008, spracovateľ: ÚPn s.r.o.
- „ÚPN obce Hrubá Borša – Zmeny a doplnky č. 1“, schválený uznesením OZ v Hrubej Borši č. 55 zo dňa 05.10.2015, spracovateľ: ÚPn s.r.o.
- Požiadavky obce Hrubá Borša na rozsah zmien a doplnkov.

Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 2“ so zadaním ÚP obce

Zadanie ÚPN obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Hrubá Borša. Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2“, iné zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 2“ rešpektujú vstupné ciele rozvoja obce Hrubá Borša, stanovené v „Zadaní ÚPN obce Hrubá Borša“.

Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce

„ÚPN obce Hrubá Borša“ bol spracovaný firmou ÚPn s.r.o. a schválený uznesením OZ v Hrubej Borši č. 32/08 zo dňa 11.09.2008. Platný ÚPN bol jeden krát aktualizovaný.

„Zmeny a doplnky č. 2“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa „Cieľov riešenia“ (pozri popis v predchádzajúcom texte). Neovplyvňujú koncepciu riešenia schválenej dokumentácie. Návrh najmä upravuje reguláciu platného ÚPN obce.

Obyvateľstvo, bytový fond, pracovné príležitosti

„Zmeny a doplnky č. 2“ vzhľadom na zmeny regulácie v lokalitách, ktoré vytvárajú podmienky pre zahustenie bytovej výstavby, môžu priniesť mierny nárast počtu trvalo bývajúcich obyvateľov, táto zmena však oproti návrhu platného ÚPN nie je zásadná.

„Zmeny a doplnky č. 2“ nepredpokladajú nárast počtu pracovných príležitostí.

V zmysle vyššie uvedeného popisu pri bilanciách „Zmien a doplnkov č. 2“ nepočítame s nárastom počtu obyvateľov ani zamestnancov.

Napojenie riešeného územia na verejné dopravné vybavenie územia

Návrh riešenia verejného dopravného a technického vybavenia územia bol spracovaný v platnom ÚPN, ktorý riešil aj napojenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 2“ nedochádza k žiadnym zmenám v dopravnom riešení ani v technickom riešení (zariadenia a siete technickej infraštruktúry). Bilancie lokalít taktiež neovplyvňujú bilancie pôvodnej dokumentácie.

Podrobný návrh riešenia dopravného a technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre „Zmeny a doplnky č. 2“

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmeny a doplnky č. 2“ je schválený „ÚPN regiónu BSK“ (záväznú časť vymedzuje VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013) – regulatívy, vzťahujúce sa na obec Hrubá Borša boli uvedené v „Zmenách a doplnkoch č. 1“ ÚPN obce Hrubá Borša, preto ich opakovane neuvádzame.

B. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

>>3. odrážka 2. odseku pôvodného textu kapitoly č. B.1 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

- **O1-2: Občianska vybavenosť.**

Poznámka: Vypustenie regulačného bloku O2 je z dôvodu, že dochádza k zmene funkčného využitia v lokalite č. 1/2, ktorá ako jediná bola zaradená do regulačného bloku „O2“ a ktorá sa „Zmenami a doplnkami č. 2“ mení na regulačný blok „BO2“: Polyfunkcia bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti.

>> Vysvetlivky k zásadám a regulatívom priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – vybraný text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne: >>

ÚPN obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie:

- **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy**
 - v zastavanom území obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia
 - mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

V tomto území sa jedná o novú výstavbu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkresy č. 2.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

- **R3: Bývanie v rodinných domoch**
- **BO2: Polyfunkcia bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti.**

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.13. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.12.

B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

> *Pôvodný text kapitoly č. B.2.1 sa nemení ani nedopĺňa.* >

>> *Vysvetlivky k regulácii priestorového usporiadania sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – vybraný text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne:* >>

- *pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade (kapitola č. B.13: „Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:*

maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovia, resp. posledné ustupujúce podlažie (t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách) do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch.

maximálna miera zastavania objektmi

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobu funkčného využitia a druhu zástavby.

Udáva pomer súčtu plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území funkčnej plochy (regulačného bloku) resp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia x 100. Uvádza sa v percentách. V prípade, že pre celú funkčnú plochu (regulačný blok) resp. jej ucelenú časť nie je spracovaná podrobnejšia dokumentácia (na zonálnej úrovni), ktorá by určovala súčet plôch zastavaných objektmi, je potrebné udaný pomer zastavaných plôch aplikovať priamo na stavebný pozemok (stavebný pozemok je v tomto prípade vymedzeným územím pre výpočet). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe rozvojového územia v rámci obce a zohľadňuje aj vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch.

Udáva pomer súčtu započítateľných plôch zelene na rastlom teréne, nad podzemnými alebo nadzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 0,5 m (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch - okrem zastavaných a spevnených plôch) vo vymedzenom území funkčnej plochy (regulačného bloku) resp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia x 100. Uvádza sa v percentách. V prípade, že pre celú funkčnú plochu (regulačný blok) resp. jej ucelenú časť nie je spracovaná podrobnejšia dokumentácia (na zonálnej úrovni), ktorá by určovala súčet započítateľných plôch zelene, je potrebné udaný pomer aplikovať priamo na stavebný pozemok (stavebný pozemok je v tomto prípade vymedzeným územím pre výpočet).

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. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, krajinno-ekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

Definície pojmov:

- Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.
- Za podzemné podlažia sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom prilahlého 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 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).
- „Ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)
- 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 lokalitách **je potrebné preveriť kolíziu s výškami určenými ochrannými pásmami letiska. Nadradeným regulatívom podlažnosti sú nadmorské výšky určené ochrannými pásmami letiska** – pozri grafickú časť a kapitolu B.8.

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

> **Pôvodný text kapitoly č. B.2.2 sa nemení ani nedopĺňa.** >

>> **Vysvetlivky k regulácii funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – celý text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne:** >>

Pre usmernenie funkčného využívania územia v jednotlivých regulačných blokoch je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade (kapitola č. B.13: „Prehľad záväzných regulatívov), kde je stanovené:

- *hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí ÚPD a ÚPP na zonálnej úrovni*
- *doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku*
- *neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.*

B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

>> **Bod č. 4. pôvodného textu kapitoly č. B.3 platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením):** >>

4. nové zariadenia občianskej vybavenosti **nadmiestneho významu** lokalizovať najmä v rámci vymedzených regulačných blokov ~~O2 a~~ BO, resp. tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré ÚPN obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy a existujúcu zástavbu – zariadenia je potrebné situovať umiestňovať v ťažiskových polohách obce (významné uzly vybavenosti) alebo na hlavných kompozičných osiach (významné osi vybavenosti) tak, aby dotvárali kompozičnú kostru obce.

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

>> Pôvodný text kapitoly č. B.4.1 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

>> Pôvodný text kapitoly č. B.4.2 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

>> Pôvodný text kapitoly č. B.5.1 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

Poznámka: „Zmeny a doplnky č. 2“ nezasahujú do pamiatkovo chránených objektov ani území. Zoznam pamiatkovo chránených objektov a návrh ich ochrany rieši platný ÚPN.

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

>> Pôvodný text kapitoly č. B.5.2 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

Poznámka: V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa nenachádzajú žiadne vyhlásené chránené územia ani prvky RÚSES. V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. patrí riešené územie do I. stupňa ochrany.

B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

>> Pôvodný text kapitoly č. B.6 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

>> Pôvodný text kapitoly č. B.7 sa nemení ani nedopĺňa. >>

Poznámka: Lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ sa nachádzajú v navrhovanom zastavanom území, vymedzenom platným ÚPN.

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8 sa nemení ani nedopĺňa. Vymedzené ochranné pásma a chránené územia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN (ak sú nimi zábery zmien a doplnkov dotknuté) a opakovane ich neuvádzame. >>

Poznámka: Lokality č. 1/2 a 3/2 sú ovplyvnené ochranným pásmom cesty III. triedy a ochrannými pásmami letiska Kráľová pri Senci, lokalita č. 2/2 je ovplyvnená ochranným pásmom elektrickej stanice, lokality č. 1/2 a 3/2 sú ovplyvnené ochranným pásmom lesa, všetky lokality č. 1/2, 2/2 a 3/2 sú ovplyvnené ochranným pásmom vodných zdrojov Jelka 2. stupňa – vonkajším, ochrannými pásmami navrhovaných podzemných vedení technickej vybavenosti a obmedzeniami vyplývajúcimi z polohy v Chránenej vodohospodárskej oblasti (CHVO) Žitný Ostrov. Všetky ochranné pásma a chránené územia boli zapracované do platného ÚPN.

B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.1 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné definície plôch na verejnoprospešné stavby z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.2 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 2“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie

>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>

B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.4 sa nemení ani nedopĺňa. >>

B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY

>>Pôvodný text kapitoly č. B.10 sa nemení ani nedopĺňa. >>

B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ UŠ

>>Pôvodný text kapitoly č. B.11 sa nemení ani nedopĺňa. >>

B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

>>Pôvodný text kapitoly č. B.12 sa nemení ani nedopĺňa. >>

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Pôvodný text kapitoly č. B.13 platného ÚPN sa v časti tabuľky, ktorá sa týka regulačného bloku „R3“ (do tohto regulačného bloku sú zaradené lokality č. 2/2 a 3/2) a regulačného bloku „BO2“ (do tohto regulačného bloku je zaradená lokalita č. 1/2) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Označenie regulač. blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
R3	bývanie v rodinných domoch	občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky) nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselno-výrobné prevádzky, okrem neprípustných poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu) šport a telovýchova - ihriská rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia bývanie v bytových domoch – len na pozemku parc. č. 225/84 (lokalita č. 2/2)	bývanie v bytových domoch, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselno-výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat) technická vybavenosť nadlokálneho charakteru dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce	3 NP v lokalite č. 2/2 2 NP v ostatných častiach bloku	50 % v lokalite č. 2/2 40 % v lokalite č. 3/2 25 % v ostatných častiach regulačného bloku	20 % v lokalite č. 2/2 30 % v lokalite č. 3/2 50 % v ostatných častiach regulačného bloku	zabezpečiť parkovanie a garážovanie áut v zmysle STN všetky rodinné domy riešiť ako samostatne stojace navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary v navrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov
BO2	polyfunkcia bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti	nerušivá výroba verejná a vyhradená zeleň dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane remeselno-výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat) technická vybavenosť nadlokálneho charakteru dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce	3 NP v lokalite č. 1/2 4 NP v ostatných lokalitách	50 % v lokalite č. 1/2 40 % v ostatných častiach regulačného bloku	20 % v lokalite č. 1/2 30 % v ostatných častiach regulačného bloku	zabezpečiť parkovanie a garážovanie áut v zmysle STN v navrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov

B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

>> Za pôvodný text kapitoly č. B.14 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v tejto dokumentácii a v platnom ÚPN obce. Taktiež je potrebné rešpektovať právoplatné rozhodnutia, vydané pred schválením platného ÚPN, a to v prípade ak sú nad rámec regulácie ÚPN obce.

>> Vysvetlivky k rozsahu záväznej časti sú pre „Zmeny a doplnky č. 2“ rovnaké ako pre platný ÚPN – text kvôli získaniu celkového prehľadu o rozsahu záväznej časti uvádzame informatívne: >>

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **B. Záväzná textová časť** – kapitoly č. B.1.-B.13.
- **D. Záväzná grafická časť** – výkresy č. 2.1, 2.2
 - 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:5000
 - 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia M 1:5000.