



# Obsah

1. ÚVOD .....	3
1.1. Identifikačné údaje .....	3
1.2. Predmet riešenia .....	3
1.3. Ciele urbanistickej štúdie .....	3
1.4. Vymedzenie riešeného územia .....	4
1.5. Spôsob spracovania urbanistickej štúdie .....	4
1.6. Podklady pre spracovanie urbanistickej štúdie.....	4
1.7. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územno-plánovacej dokumentácie.....	5
2. NÁVRH RIEŠENIA.....	5
2.1. Analýza územia a jeho limity .....	5
2.1.1. Limity dopravnej a technickej infraštruktúry .....	5
2.1.2. Limity využitia územia a ostatné limity .....	6
2.1.3. Limity kultúrno-historické.....	6
2.2. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia .....	6
2.2.1. Funkčná organizácia územia .....	6
2.2.2. Urbanistická štruktúra .....	7
2.2.3. Návrhu dopravy a dopravné vstupy.....	7
2.2.4. Návrh na technickú infraštruktúru.....	7
2.2.5. Návrh zelene.....	7
2.2.6. Požiarna ochrana .....	7
2.2.7. Protipovodňová ochrana.....	7
2.2.8. Návrh odpadového hospodárstva .....	8
3. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU	8
4. NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA.....	8
1.1. Regulačné bloky .....	8
5. GRAFICKÁ ČASŤ .....	11

# 1. ÚVOD

## 1.1. Identifikačné údaje

### NÁZOV DOKUMENTÁCIE

Urbanistická štúdia „Doľany rozvojový zámer RZ 36“

### OBSTARÁVATEĽ

Obec Doľany

so sídlom Doľany 169

900 88 Doľany

Obstarávateľom urbanistickej štúdie je obec Doľany (okres Pezinok), ktorá má záujem o zábery poľnohospodárskej pôdy v juhovýchodnej časti katastra obce s cieľom zmeny z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda) na malopodlažnú obytnú zástavbu BD, zariadenia občianskej vybavenosti, športový areál, zberný dvor, oddychovo-rekreačnú zónu, obecný park, izolačnú zeleň, dopravnú a technickú infraštruktúru. Predmetné územie je v zmysle aktuálne schváleného územného plánu a jeho Zmien a doplnkov č.1/2014 regulované ako orná pôda (stav).

### SPRACOVATEĽ

Ing. arch. Romana Hajduková

Košarovce 162

094 06 Košarovce

+421 903 388 743

[romana.hajdukova@stuba.sk](mailto:romana.hajdukova@stuba.sk), [hajdu.ronna@gmail.com](mailto:hajdu.ronna@gmail.com)

## 1.2. Predmet riešenia

Predmetom riešenia je spracovanie urbanistickej štúdie v obci Doľany, rozvojový zámer RZ 36 na overenie a spodrobnenie Zmien a doplnkov 2/2020 ÚPN-O Doľany z hľadiska zdôvodnenia nevyhnutnosti požadovaného záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske použitie a riešenie rozvojového zámeru RZ 36 na novej rozvojovej ploche v súlade so Zmenami a doplnkami 2/2020 ÚPN-O Doľany. Urbanistická štúdia bude spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, vyhlášky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov a požiadaviek ostatných osobitných predpisov.

## 1.3. Ciele urbanistickej štúdie

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie je ustanoviť na vymedzenom území:

- zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného vybavenia územia,
- pozemky, ktoré sú v zastavanom a nezastavanom území obce, stavby na stavebných pozemkoch a podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia,
- nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky,
- zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné vybavenie územia,
- zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,

- umiestnenie zelene,
- pozemky pre verejnoprospešné stavby.

Pri jej spracovaní je potrebné:

- overiť návrh funkčného využitia územia rozvojového zámeru RZ 36 na novej rozvojovej ploche,
- riešiť dopravné napojenie všetkých stavieb a pozemkov vo vymedzenom území,
- navrhnúť dopravné napojenie na jestvujúcu cestu III/1295,
- vymedziť lokalitu rozvojového zámeru RZ 36 a jej priestorové prepojenie na okolité územie,
- navrhnúť základné funkčno-priestorové usporiadanie rozvojovej lokality v rozsahu a podrobnosti územného plánu zóny:
  - navrhnúť malopodlažnú obytnú výstavbu /sociálne bývanie/,
  - športový areál a oddychovo-rekreačná zóna,
  - zberný dvor,
  - obecný park, izolačná a parková zeleň,
  - nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra súvisiaca s funkciou,
  - regionálne dopravné trasy ( o výmere 65546 m<sup>2</sup>):
    - preložku cesty II/502 v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany - dvojpruhová cesta s ochranným pásmom,
    - novú regionálnu trať z Pezinku do Smoleníc ŤSR 120-116 s ochranným pásmom,
  - stanoviť konkrétne regulatívy a limity,
  - riešiť problematiku prístupu do krajiny a k poľnohospodárskej pôde.

#### 1.4. Vymedzenie riešeného územia

Rozvojový zámer je situovaný v juhovýchodnej časti katastrálneho územia, po ľavej strane cesty v smere na obec Dlhá. Leží mimo hranice zastavaného územia obce.

Riešené územie rozvojového zámeru RZ 36 je ohraničené:

- zo severu, západu a východu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou),
- z juhu cestou III/1090 Doľany a Dlhá.

Celková výmera riešeného územia je 20,5047 ha. Zahŕňa pozemky registra CKN s parcelnými číslami: 920/2 časť (orná pôda o výmere 14,2119 m<sup>2</sup>), 948/2- časť (vodná plocha o výmere 3 749 m<sup>2</sup>), 933/7 – časť (ostatná plocha o výmere 2 641 m<sup>2</sup>), 936/14 – časť ( orná pôda o výmere 15 667 m<sup>2</sup>), 944/35 časť (orná pôda o výmere 36 793 m<sup>2</sup>), 936/4 - časť (orná pôda o výmere 3 807 m<sup>2</sup>), 933/4 (ostatná plocha o výmere 271 m<sup>2</sup>).

#### 1.5. Spôsob spracovania urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude spracovaná v zmysle § 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako podklad na overenie a spodrobenie Zmien a doplnkov 2/2020 ÚPN-O Doľany. Pripomienky a požiadavky vzniknuté po prerokovaní urbanistickej štúdie budú zapracované do čistopisu urbanistickej štúdie.

#### 1.6. Podklady pre spracovanie urbanistickej štúdie

Pri riešení urbanistickej štúdie boli použité nasledovné podklady:

- ÚPN-O Doľany (rok 2008), ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Doľanoch č. 6/2008 dňa 9.10.2008,

- Zmeny a doplnky č. 1/2014, ktoré boli schválené obecným zastupiteľstvom obce Doľany uznesením č. 1/2015 dňa 17.9.2015.



Výrez výkresu č. 2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia ÚPN-O Doľany (Ing. arch. Arnošt Mitske) s vyznačením riešenej lokality RZ36

### 1.7. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územno-plánovacej dokumentácie

Z ÚPN-O a jeho zmien a doplnkov vyplývajú nasledovné požiadavky a limity:

- ponechať územnú rezervu pre preložku cesty II/502 v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany a pre železničnú infraštruktúru ŽSR 120-116 – novú regionálnu trať z Pezinka do Smoleníc; rešpektovať trasu vzdušného vedenia 22 kV elektrickej energie (linka č. 217) s ochranným pásmom,
- rešpektovať trasu cesty II. triedy v dotyku s južnou stranou rozvojového zámer, popri ktorej je vedené vodovodné potrubie,
- zachovať rezervu pre mimoúrovňovú križovatku v mieste kríženia cesty III. triedy a výhľadovej preložky cesty II/502 a železnice,
- podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene (záväzný regulatív ÚPN R BSK 5.3.2 (pozri kap. 1.3.2),
  - na juhovýchodnej hrane riešeného územia je potrebné rešpektovať navrhovanú líniovú zeleň pôdoochrannú.

## 2. NÁVRH RIEŠENIA

### 2.1. Analýza územia a jeho limity

#### 2.1.1. Limity dopravnej a technickej infraštruktúry

- severozápadným okrajom územia vedie trasa VN 22 kV (linka č. 217) s ochranným pásmom 10 m od osi vedenia,
- potreba ponechať územnú rezervu pre preložku cesty II/502 v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany, pre železničnú infraštruktúru ŽSR 120-116 – novú regionálnu trať z Pezinka do Smoleníc v severozápadnej časti riešeného územia a pre mimoúrovňovú križovatku v mieste kríženia cesty III. triedy a výhľadovej preložky cesty II/502 a železnice,

- rešpektovať trasu cesty II. triedy v dotyku s južnou stranou rozvojového zámer, popri ktorej je vedené vodovodné potrubie,

#### *2.1.2.Limity využitia územia a ostatné limity*

- v lokalite sa nachádzajú odvodnenia a závlahy,
- na juhovýchodnej hrane riešeného územia je potrebné rešpektovať navrhovanú líniovú zeleň pôdoochrannú.

#### *2.1.3.Limity kultúrno-historické*

- Riešené územie nie je pamiatkovo chránené, ani sa tu nenachádzajú NKP.

## **2.2.Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia**

Riešené územie rozvojového zámeru 36 tvorí v súčasnosti poľnohospodárska pôda v extraviláne obce, ktorá je využívaná ako orná pôda. Navrhovaná funkčná organizácia územia vytvorí nové športovo-rekreačné zázemie obce s obecným parkom, doplnené o objekty občianskej vybavenosti a malopodlažnej bytovej výstavby.

#### *2.2.1.Funkčná organizácia územia*

V riešenom území sa predpokladá realizácia športového areálu s futbalovým ihriskom, kde navrhujem okrem futbalového ihriska umiestniť tréningové ihrisko, tenisové kurty, multifunkčné a workoutové ihrisko. Zástavba bude tvorená izolovanými objektmi tribúny a objektom zázemia so šatňami, priestorom pre odkladanie zariadení na údržbu areálu, predaj lístkov a občerstvením. Dopravne je územie napojené na cestu III/1295, z ktorej je navrhovaný vjazd na parkovisko s kapacitou 149 parkovacích miest (ďalej PM), z toho 3 PM pre imobilných a 5 PM pre autobusy.

Obecný park bude prepojený so športovým areálom a spolu vytvoria športovo-rekreačné zázemie obce. V parku navrhujem inline dráhu, hracie plochy pre deti a skatepark, ktoré budú prepojené sústavou peších chodníkov, na ktorých budú plochy pre zastavenia so sedením. Súkromnejší charakter posedenia poskytnú objekty drobnej architektúry (altánky). Zeleň v parku predstavuje trávnaté plochy, výsadby a vysokú zeleň. Na park nadväzujú územia bývania v bytových domoch, občianskej vybavenosti a zberný dvor.

Na území bývania v bytových domoch sa predpokladá realizácia 5 3-podlažných bytových domov, kde by malo vzniknúť 60 bytov. Centrálnu časť tohto územia tvorí plocha terás a detské ihrisko. Parkovacie plochy predstavujú 90 PM, z toho 2 PM sú určené pre imobilných. Parkovanie je riešené parkoviskom v území a kolmým a pozdĺžnym státím popri prístupových komunikáciách. Územie je prepojené pešími trasami s obcou pozdĺž komunikácie III/1295 a cez park. Zeleň tvoria trávnaté plochy, dažďové záhrady, a vysoká zeleň, ktorú čiastočne (oddelene od komunikácie) tvoria ovocné stromy.

Na území občianskej vybavenosti sa predpokladá realizácia samostatne stojaceho solitérneho objektu s potravinovým supermarketom, prevádzkou verejného stravovania a prevádzkami maloobchodu a služieb. K prevádzke verejného stravovania prislúcha aj plocha spevnenej terasy. Dopravne je územie napojené na navrhovanú komunikáciu (napojenú na cestu III/1295), z ktorej je vjazd na parkovisko s 55 PM, z toho 2 PM sú určené pre imobilných. Zásobovanie je navrhované zo severovýchodnej časti územia z navrhovanej komunikácie. Územie je pešími trasami prepojené s obcou chodníkom pozdĺž komunikácie III/1295 a chodníkom pozdĺž navrhovanej komunikácie je prepojené na park. Zeleň tvoria trávnaté plochy, dažďové záhrady a vysoká zeleň.

Areál zberného dvoru je tvorený spevnenou plochou. Pri vstupe do areálu navrhujeme zriadiť menší administratívny objekt (kontajnerového charakteru) pre pracovníka zberného dvoru. Dopravný vstup je

riešený zo severovýchodnej strany. K areálu prislúcha 10 PM – kolmých státí na opačnej strane prístupovej komunikácie pred areálom.

### *2.2.2. Urbanistická štruktúra*

Urbanistická štruktúra pozostáva zo zástavby izolovaných objektov v športovom areály, parku (drobná architektúra), na území občianskej vybavenosti a v zbernom dvore). Na území malopodlažnej zástavby bytových domoch je sústredená zástavba izolovaných objektov. Ďalšie špecifikácie sú v rámci návrhu regulácie územia.

### *2.2.3. Návrhu dopravy a dopravné vstupy*

Dopravne je územie napojené na cestu III/1295, z ktorej sú navrhované 2 dopravné vstupy. Územie bude obsluhované navrhovanými miestnymi obslužnými komunikáciami triedy C2 MO 7,5/30. Navrhovaná komunikácia vytvorí v území dopravný okruh a budú z nej riešené dopravné vstupy na jednotlivé pozemky okrem športového areálu, ktorý má dopravný vstup situovaný bližšie k obci z cesty III/1295. Všetky plochy statickej dopravy v území navrhujeme realizovať z polopriepustných a priepustných povrchov (zatravnovacie tvárnice, polopriepustný betón a pod.) s doplnením o filtračné pásy a iné vodozádržné opatrenia pre zadržiavanie a filtráciu dažďovej vody z odstavných plôch. Odvodnenie komunikácií bude zabezpečené vyspádovaním (pričným a pozdĺžnym) do zeleného pásu alebo vsakovaco-odvodňovacieho pásu. Riešené územie je napojené na obec peším chodníkom šírky 2,0 m pozdĺž cesty III/1295 a taktiež cez park, ochrannú zeleň až k obci. Jednotlivé funkčné časti územia sú vzájomne prepojené pešími trasami, pričom je kladený dôraz, aby všetky územia boli napojené na obecný park.

Uličný priestor:

- bez parkovania – šírka komunikácie 6,0 m + šírka chodníka 2,0 m
- s obojstranným kolmým parkovaním - šírka kolmých parkovacích státí 5,5 m + šírka komunikácie 6,0 m + šírka kolmých parkovacích státí 5,5 m + šírka chodníka 2,0 m
- s jednostranným pozdĺžnym parkovaním - šírka komunikácie 6,0 m + šírka pozdĺžneho parkovacieho miesta + šírka chodníka 2,0 m

### *2.2.4. Návrh na technickú infraštruktúru*

Všetky navrhované objekty musia pri výstavbe spĺňať podmienky stanovené platnými predpismi na technické požiadavky na výstavbu a všeobecné technické požiadavky na stavby.

### *2.2.5. Návrh zelene*

V riešenom území je navrhnuté množstvo zelených plôch ktoré predstavujú plochy ochrannej a sprievodnej zelene, plochy parkovej zelene a plochy verejnej zelene. Pozdĺž cesty III/1295 navrhujeme jednostrannú aleju stromov a na juhovýchodnej hrane riešeného územia navrhujeme líniiovú zeleň pôdoochrannú podľa návrhu ÚPN-O a jeho zmien a doplnkov. V území navrhujeme implementovať vodozádržné opatrenia v podobe dažďových záhrad, ktoré budú zberať a zadržiavať dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch a filtračné pásy v plochách odstavných plôch.

### *2.2.6. Požiarna ochrana*

Protipožiarna bezpečnosť technickej infraštruktúry bude riešená v nasledovných stupňoch ÚPD a PD v zmysle Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z., Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z., Vyhlášky MV SR 699/2004 Z.z. a STN 92 0400, STN 92 0201 1-4 a súvisiacich noriem.

### *2.2.7. Protipovodňová ochrana*

V súčasnosti prechádza riešeným územím hydromelioračný kanál, ktorý navrhujem presunúť v navrhovanej trase.

### 2.2.8.Návrh odpadového hospodárstva

Odpadové hospodárstvo vyprodukované v športovom areáli, bytových domov a zariadeniach občianskej vybavenosti bude separovaný a zberaný do polopodzemných kontajnerov Molok. Veľkosť jedného stojiska je 4450 x 6100 mm, pričom pri objektoch občianskej vybavenosti bude zdvojené stojisko pre zvýšenie kapacity.

## 3. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU

V súčasnosti je riešené územie využívané ako poľnohospodárska pôda, evidovaná ako orná pôda – BPEJ - 0165023, 0150012, 0165232, 0156202, mimo hranice zastavaného územia obce.

Poľnohospodárska pôda môže byť využitá na stavebné účely až po udelení rozhodnutia o vyňatí poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov. Predmetom tejto štúdie je overiť funkčnú organizáciu územia z hľadiska zdôvodnenia nevyhnutnosti požadovaného záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske použitie. Vzhľadom na vyššie uvedené, bude odnímanie poľnohospodárskej pôdy predmetom riešenia Zmien a doplnkov 2/2020.

V riešenom území sa nezaberajú pozemky na lesnom pôdnom fonde.

## 4. NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Riešené územie je regulované v textovej aj grafickej forme. Stanovené podmienky regulácie územia a

Regulatívy funkčného využitia územia predstavujú:

- Index zastavaných plôch (max.) - pomer zastavaných plôch k celkovej ploche pozemku
- Index spevnených plôch (max.) - pomer spevnených plôch k celkovej ploche pozemku
- Index podlažných plôch (max.) - pomer
- Koeficient zelene (min.) – minimálny pomer plôch zelene k celkovej ploche pozemku

Regulácia umiestnenia stavby na pozemku:

- Stavebná čiara je priemet zvislej roviny, ktorá je rozhraním zastaviteľnej a nezastaviteľnej časti pozemku. V nezastaviteľnej časti nie je možné umiestňovať budovy na trvalo.
- Oplotenie pozemkov – pozemky je možné oplotiť do max. výšky 1500 mm a oplotenie rožných pozemkov nesmie zasahovať do zorného poľa komunikácií

### 1.1. Regulačné bloky

Riešené územie je rozdelené na 6 urbanistických blokov, ktoré sú regulované funkčným využitím, indexom zastavaných plôch (IZP), indexom spevnených plôch (ISP), indexom podlažných plôch (IPP), koeficientom zelene (KZ) a max. podlažnosťou (NP).

Tab.1: Tabuľka regulatívo v regulačných blokoch.

Názov bloku	<b>O</b>
Funkčné využitie	PLOCHY OCHRANNEJ A SPRIEVODNEJ ZELENE
<b>Funkčná regulácia územia</b>	
Prípustná funkcia	• plochy ochrannej a sprievodnej zelene



Doplnková funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• orná pôda</li> </ul>				
Neprípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba akéhokoľvek typu</li> </ul>				
Regulácia intenzity využitia pozemku	IZP = -	ISP = -	IPP = -	KZ = 1,0	ONP
<b>Regulácia urbanistickej štruktúry</b>					
Špecifické požiadavky na reguláciu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• v území nesmie byť realizovaná výstavba</li> <li>• rešpektovať trasu VN 22 kV (linka č. 217) s ochranným pásmom 10 m od osi vedenia</li> <li>• rešpektovať územnú rezervu pre preložku cesty II/502 v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Dol'any, pre železničnú infraštruktúru ŽSR 120-116 – novú regionálnu trať z Pezinka do Smoleníc a pre mimoúrovňovú križovatku v mieste kríženia cesty III. triedy a výhľadovej preložky cesty II/502 a železnice</li> </ul>				
Názov bloku	<b>P</b>				
Funkčné využitie	PLOCHY PARKOVEJ ZELENE				
<b>Funkčná regulácia územia</b>					
Prípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• parky</li> <li>• parkovo upravené plochy</li> </ul>				
Doplnková funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hracie plochy, detské ihriská</li> <li>• skatepark</li> <li>• vodozádržné opatrenia (dažďové záhrady a pod.)</li> </ul>				
Neprípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bývanie</li> <li>• obchodná a obslužná vybavenosť</li> <li>• poľnohospodárska a priemyselná výroba</li> <li>• sklady a distribúcia</li> </ul>				
Regulácia intenzity využitia pozemku	IZP = 0,01	ISP = 0,25	IPP = -	KZ = 0,74	Max. 1NP
<b>Regulácia urbanistickej štruktúry</b>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba izolovaných objektov – drobná architektúra</li> <li>• neprekročiteľná výška – 3,0 m nad úrovňou terénu v strede objektu</li> <li>• oplotenie – max. výška 1,5 m</li> <li>• terénne úpravy sa povoľuje vykonávať v takom rozsahu, aby nedošlo k nepriaznivému pôsobeniu na okolité pozemky a stavebné objekty</li> </ul>				
Názov bloku	<b>ŠR</b>				
Funkčné využitie	PLOCHY A ZARIADENIA ŠPORTU A REKREÁCIE				
<b>Funkčná regulácia územia</b>					
Prípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zariadenia športových a rekreačných areálov, tvorené otvorenými športoviskami a ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie a športu</li> <li>• vybavenosť verejného stravovania</li> </ul>				
Doplnková funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verejná zeleň</li> <li>• príjazdové a prístupové komunikácie, odstavovacie plochy vozidiel, spevnené plochy chodníkov</li> </ul>				

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia</li> <li>• odpadové hospodárstvo (kontajnerové stojisko)</li> <li>• vodozádržné opatrenia (dažďové záhrady a pod.)</li> </ul>					
Neprípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bývanie a prechodné bývanie</li> <li>• obchodná a obslužná vybavenosť</li> <li>• poľnohospodárska a priemyselná výroba</li> <li>• sklady a distribúcia</li> </ul>					
Regulácia intenzity využitia pozemku	<table border="1"> <tr> <td>IZP = 0,05</td> <td>ISP = 0,35</td> <td>IPP = -</td> <td>KZ = 0,60</td> <td>Max. 2NP</td> </tr> </table>	IZP = 0,05	ISP = 0,35	IPP = -	KZ = 0,60	Max. 2NP
IZP = 0,05	ISP = 0,35	IPP = -	KZ = 0,60	Max. 2NP		
<b>Regulácia urbanistickej štruktúry</b>						
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba izolovaných objektov</li> <li>• neprekročiteľná výška – 8,0 m nad úrovňou terénu v strede objektu</li> <li>• oplotenie – max. výška 1,5 m</li> <li>• terénne úpravy sa povoľuje vykonávať v takom rozsahu, aby nedošlo k nepriaznivému pôsobeniu na okolité pozemky a stavebné objekty</li> </ul>					
Názov bloku	<b>BD</b>					
Funkčné využitie	<b>MALOPODLAŽNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA - BYTOVÉ DOMY</b>					
<b>Funkčná regulácia územia</b>						
Prípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bývanie v bytových domoch</li> <li>• plochy detských ihrísk a plochy spevnených terás</li> </ul>					
Doplnková funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verejná zeleň a zeleň obytného prostredia, vodozádržné opatrenia (dažďové záhrady a pod.)</li> <li>• príjazdové a prístupové komunikácie, odstavovacie plochy vozidiel, spevnené plochy chodníkov</li> <li>• zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia</li> <li>• odpadové hospodárstvo (kontajnerové stojisko)</li> </ul>					
Neprípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obchodná a obslužná vybavenosť</li> <li>• poľnohospodárska a priemyselná výroba</li> <li>• sklady a distribúcia</li> <li>• služby a činnosti negatívne ovplyvňujúce bývanie</li> </ul>					
Regulácia intenzity využitia pozemku	<table border="1"> <tr> <td>IZP = 0,20</td> <td>ISP = 0,25</td> <td>IPP = 0,55</td> <td>KZ = 0,55</td> <td>Max. 3NP</td> </tr> </table>	IZP = 0,20	ISP = 0,25	IPP = 0,55	KZ = 0,55	Max. 3NP
IZP = 0,20	ISP = 0,25	IPP = 0,55	KZ = 0,55	Max. 3NP		
<b>Regulácia urbanistickej štruktúry</b>						
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sústredená zástavba izolovaných objektov</li> <li>• oplotenie – max. výška 1,8 m</li> <li>• terénne úpravy sa povoľuje vykonávať v takom rozsahu, aby nedošlo k nepriaznivému pôsobeniu na okolité pozemky a stavebné objekty</li> </ul>					
Názov bloku	<b>OV</b>					
Funkčné využitie	<b>ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI</b>					
<b>Funkčná regulácia územia</b>						
Prípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vybavenosť obchodného a obslužného charakteru</li> <li>• vybavenosť zdravotníckych a sociálnych služieb</li> </ul>					

Doplnková funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>verejná zeleň, vodozádržné opatrenia (dažďové záhrady a pod.)</li> <li>príjazdové a prístupové komunikácie, odstavovacie plochy vozidiel, spevnené plochy chodníkov</li> <li>zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia</li> <li>odpadové hospodárstvo (kontajnerové stojisko)</li> </ul>				
Nepripustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>bývanie a prechodné bývanie</li> <li>poľnohospodárska a priemyselná výroba</li> <li>sklady a distribúcia</li> <li>služby a činnosti negatívne ovplyvňujúce bývanie</li> </ul>				
Regulácia intenzity využitia pozemku	IZP = 0,30	ISP = 0,50	IPP = 0,3	KZ = 0,20	Max. 1NP
<b>Regulácia urbanistickej štruktúry</b>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zástavba izolovaných objektov</li> <li>oplotenie – max. výška 1,8 m</li> <li>terénne úpravy sa povoľuje vykonávať v takom rozsahu, aby nedošlo k nepriaznivému pôsobeniu na okolité pozemky a stavebné objekty</li> </ul>				
Názov bloku	<b>ZD</b>				
Funkčné využitie	<b>ZBERNÝ DVOR</b>				
<b>Funkčná regulácia územia</b>					
Prípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>areálové zariadenie na zber triedených surovín</li> </ul>				
Doplnková funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>verejná zeleň, vodozádržné opatrenia (dažďové záhrady a pod.)</li> <li>príjazdové a prístupové komunikácie, odstavovacie plochy vozidiel, spevnené plochy chodníkov</li> <li>zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia</li> </ul>				
Nepripustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>bývanie a prechodné bývanie</li> <li>obchodná a obslužná vybavenosť</li> <li>poľnohospodárska a priemyselná výroba</li> </ul>				
Regulácia intenzity využitia pozemku	IZP = 0,02	ISP = 0,90	IPP = -	KZ = 0,08	Max. 1NP
<b>Regulácia urbanistickej štruktúry</b>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zástavba izolovaných objektov – kontajnerový administratívny objekt a pod.</li> <li>oplotenie – max. výška 1,8 m</li> <li>terénne úpravy sa povoľuje vykonávať v takom rozsahu, aby nedošlo k nepriaznivému pôsobeniu na okolité pozemky a stavebné objekty</li> </ul>				

## 5. GRAFICKÁ ČASŤ

Grafická časť je prílohou tejto časti.

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Širšie vzťahy                          | M 1:5000 |
| 2. Komplexný urbanistický návrh           | M 1:1000 |
| 3. Dopravná infraštruktúra                | M 1:1000 |
| 4. Priestorová a funkčná regulácia územia | M 1:1000 |