

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MILOSLAVOV

NÁVRH RIEŠENIA

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Objednávateľ:

Obec Miloslavov

Spracovateľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopirová

máj 2009

OBEC MILOSLAVOV
SCHVALOVACIA DOLOŽKA:	
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MILOSLAVOV	
.....	
BOL SCHVÁLENÝ V OBECNOM ZASTUPITELSTVE	
UZN Č:	ZO DŇA:
OPRÁVNENÁ OSOBA:	Jaroslav Ferianček
PODPIS:

RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus:

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD.

Ekológia a ŽP:

Ing. Katarína Staniková

Poľnohospodárstvo

a lesné hospodárstvo:

Ing. Katarína Staniková

Technická a dopravná infraštruktúra:

Ing. Alexandra Dinková

OBSTARÁVATEĽ ÚPD

podľa §2a stavebného zákona

Obec Miloslavov

prostredníctvom:

Ing. arch. Silvie Mičianovej (Gálovej)

Obsah

1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI.....	4
1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia	4
1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia.....	5
1.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	5
1.2.2 Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	6
1.2.3 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	7
1.3 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia	9
1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti.....	11
1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia.....	11
1.6 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	12
1.7 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania	
prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania	
ekologickej stability vrátane plôch zelene	14
1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP	16
1.9 Vymedzenie hranice zastavaného územia obce	17
1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	17
1.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov,	
na asanáciu a chránené časti krajiny	20
1.12 Vymedzenie časti územia, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny.....	21
1.13 Stavebné uzávery.....	21
2. REGULAČNÉ LISTY ROZVOJOVÝCH ZÁMEROV	22

GRAFICKÁ ČASŤ :

Výkres č. 1:	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	
		M 1: 10 000
Výkres č. 9:	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	

Vysvetlivky k skratkám uvádzaným v textovej časti:

ÚPD	– územnoplánovacia dokumentácia
ÚPP	– územnoplánovací podklad
ÚPN	– územný plán, ÚPN SÚ – územný plán sídelného útvaru
ÚPN VÚC	– územný plán veľkého územného celku
SP	– stavebné povolenie
miestny	– obecný, lokálny
nadmestny	– regionálny

1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť územného plánu obce Miloslavov v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrené vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia, s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Základná rozvojová koncepcia riešenia rešpektuje:

- rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN VÚC Bratislavského kraja, v znení neskorších Zmien a doplnkov,
- VZN BSK č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008, ktorým sa mení a dopĺňa VZN BSK č. 18/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN VÚC Bratislavský kraj,
- Územného plánu sídelného útvaru Miloslavov, rok 1997, v znení zmien a doplnkov 2001 a 2003 – záväzná časť,

Z ÚPN VÚC Bratislavského kraja je nevyhnutné:

- 5.14 rezervovať koridor pre rýchlostnú komunikáciu R7 R 11,5/100 (ďaleký výhľad R 22,5/100) v trase: križovatka diaľnice D4-Rovinka obchvat juhom-Dunajská Lužná obchvat juhom – hranica Bratislavského kraja v smere územie Trnavského samosprávneho kraja,
- 5.18 rešpektovať maximálne prípustné výšky zástavby a koordinovať funkčné využitie územia s prevádzkovateľom letiska so zreteľom aj na predpokladanú hlukovú záťaž a dopady na životné prostredie v ochranných pásmach a pod prekážkovými rovinami súčasných vzletových a pristávacích dráh a navrhovanej paralelnej vzletovej a pristávacej dráhy letiska M.R.Štefánika do vzdialenosti 15 km.

Návrh záväznej časti v grafickej prílohe (výkres č. 9: Schéma záväzných častí riešenia, M 1:10 000) vyznačuje:

- urbanistické zóny ÚPN SÚ Miloslavov, rok 1997, Zmeny a doplnky 2001 a 2003, ktoré nie sú predmetom riešenia, nakoľko ich regulácia, ktorá bola schválená v záväznej časti pôvodnej územnoplánovacej dokumentácie, sa potvrdzuje v plnom rozsahu,
- navrhované rozvojové zámery, ktoré sú predmetom regulácie riešeného územného plánu obce Miloslavov.

Regulatívy sú stanovené samostatne pre každý regulačný blok (rozvojový zámer – RZ). Regulačný blok (rozvojový zámer) je vymedzený ako priestorovo kompaktná a prirodzene ohraničená plocha, ktorá má spoločné charakteristiky – prevládajúce funkčné využitie:

- **preluky p1 až p45 preluky** - predstavujú potenciálne stavebné pozemky pre výstavbu rodinných domov v zastavanej štruktúre obce, ktorá je navrhnutá ako stabilizované územie, v ktorom sa nepredpokladajú rozsiahle funkčné zmeny,
- **rozvojové zámery RZ 1 až RZ 20 a RZ A a RZ C** - predstavujú nezastavané územia - plochy poľnohospodárskej pôdy, na ktorých sa navrhuje nová výstavba v časovom období do roku 2020,
- **rozvojové zámery RZ 21 až RZ 27, RZ B** - predstavujú výhľadový územný potenciál obce na nezastavaných územia - plochách poľnohospodárskej pôdy, ktorých rozvoj je podmienený schválením Zmien a doplnkov Územného plánu obce Miloslavov, rok 2009, preto nie sú regulované v tejto záväznej časti.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a návrhy riešenia, ktoré nie sú uvedené v tejto záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a v záväzných častiach ÚPN SÚ Miloslavov, 1997, Zmeny a doplnky 2001 a 2003, majú charakter odporúčania a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia

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

- zachovať
 - obraz sídla a existujúcu siluetu miestnej časti Alžbetin dvor, tvorenú rímsko-katolíckym kostolom Božieho milosrdenstva,
 - územné rozdelenie zastavanej štruktúry miestnych častí Alžbetin dvor a Miloslavov,
 - charakter okolitej krajiny, tvorenej ornou pôdou, ovocnými sadiami a lesom, ktorý sa

- nachádza v dotyku so zastavaným územím miestnej časti Alžbetin dvor,
- dotvoriť
 - hlavné ťažiskové priestory miestnych častí (Radničné a Lipové námestie),
 - poľnohospodársku krajinu líniovými prvkami zelene v zmysle návrhov MÚSES,
- rešpektovať
 - založenú pôdorysnú osnovu miestnych častí Alžbetin dvor a Miloslava,
 - výškovú hladinu vidieckej zástavby,
 - stavebnú čiaru a hmotovo-priestorové riešenie zástavby,
- intenzifikovať zastavané územie obce
 - doplniť stavebné preluky objektmi, ktoré sa výškovou hladinou a architektonickým riešením prispôbia okolitej vidieckej zástavbe.

1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Členenie funkčných plôch existujúcich i navrhovaných je určené vo výkrese č. 1 a 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (M 1:10000 a M 1:5000).

Ide o plochy s presným funkčným vymedzením, rešpektujúce limity územia, s určenými regulačnými podmienkami výstavby a poskytujúce priestor pre investovanie v navrhovaných časových etapách.

Funkčno-prevádzkové regulatívy (záväzné regulatívy) sú členené na regulatívy pre:

- obytné územie
 - plochy bývania v rodinných domoch,
 - plochy bývania v bytových domoch,
- rekreačné územie
 - plochy športu a rekreácie,
- výrobné územie
 - plochy nezávadnej výroby a skladového hospodárstva,
 - plochy poľnohospodárskej výroby,
 - plochy technickej infraštruktúry.

1.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Obytné územie tvoria plochy bývania v rodinných a bytových domoch včítane plôch základnej občianskej vybavenosti miestneho významu.

Návrh plôch obytného územia:

bývanie v rodinných domoch

- **preluky:** p1 – p45
- **rozvojové zámery:** RZ 1, RZ 2, RZ 3, RZ 5, RZ 6, RZ 7, RZ 8, RZ9, RZ 10 - časť, RZ 11, RZ 12, RZ 13, RZ 16, RZ 18, RZ 19 - časť, RZ 20 – časť,

bývanie v bytových domoch

- **rozvojové zámery:** RZ 10 - časť, RZ 18 - časť, RZ 19-časť.

Základná charakteristika

- plochy slúžiace výhradne pre bývanie v rodinných domoch formou individuálnej bytovej výstavby – nízkopodlažná zástavba rodinných domov samostatne stojacich, radových a átriových a pre obsluhu denných potrieb bývajúceho obyvateľstva,
- plochy slúžiace pre bývanie formou nízkopodlažnej bytovej výstavby - bytové domy.

Dominantné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, detské ihriská, oddychové plochy),
- dopravná a technická obsluha územia.

Prípustné doplnkové funkčné využitie situované v samostatných objektoch, alebo integrované s funkciou bývania v objektoch rodinných alebo bytových domoch,

- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním,
- základná zdravotnícka vybavenosť (lekárne, lekárske ambulancie, poradne, jasle a pod.),
- administratívna vybavenosť,
- zariadenia pre prechodné ubytovanie (penzióny, hotely, ubytovne),

- športové plochy a zariadenia (športové areály, detské ihriská, telocvične...),
- školské zariadenia (MŠ, ZŠ...),
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky servisné, opravárenské služby) bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie,
- plochy súkromných záhrad,
- plochy vnútroblokovej zelene,
- plochy líniovej a izolačnej verejnej zelene,
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie a cyklistické trasy a plochy statickej dopravy.

Nepripustné funkčné využitie

- všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania, napr.:
 - priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
 - skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
 - zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
 - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
 - čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
 - hlučné zábavné zariadenia,
 - skládky odpadov.

1.2.2 Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Rekreačné územie tvoria plochy športu a rekreácie miestneho až regionálneho významu.

Návrh plôch rekreačného územia:

- **rozvojové zámery: RZ 17, RZ 20 – časť**

Základná charakteristika

- predstavuje územie pre rozvoj rekreácie a športových plôch rôzneho druhu, vrátane plôch obslužných objektov a zariadení a plôch verejnej a parkovej zelene.

Dominantné funkčné využitie

- zariadenia športu tvorené športoviskami, ihriskami a zariadeniami, rekreácie, zotavenia a oddychu s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou,
- plochy verejnej a vyhradenej zelene (parky, lesoparky, vyhradená areálová zeleň, špeciálna zeleň – cintoríny).

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a prechodného ubytovania (reštaurácie, jedálne, stánky rýchleho občerstvenia, ubytovne, penzióny, turistické ubytovne, stanové tábory a pod.),
- ostatná vybavenosť (požičovne športových potrieb, informačné centrá...),
- plochy a zariadenia využívané pre agroturistiku,
- záhradkárске a chatové osady,
- dopravná obsluha územia (príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a priestranstvá, zjazdové chodníky, cyklistické trasy, plochy statickej dopravy),
- technická obsluha územia.

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skládky odpadov,
- zberný dvor,
- čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov.

Záhradkárska osada

stav – záhradkárska osada pri železničnej trati

Základná charakteristika

- plochy určené pre rekreačné aktivity individuálnej rekreácie s produkčnou funkciou (rastlinná malovýroba) a rekreačno-relaxačnou funkciou, vrátane plôch obslužných objektov.

Dominantné funkčné využitie

- areály s objektmi vybavenosti a zariadeniami slúžiacimi potrebám individuálnej rekreácie – záhradné chaty a prístrešky užívateľov jednotlivých pozemkov.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- plochy zariadení technickej infraštruktúry,
- plochy a zariadenia dopravnej infraštruktúry – komunikácie, pešie a cyklistické trasy, plochy statickej dopravy,
- na území je možné realizovať verejné priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou, zeleň záhradných chát, produkčná zeleň (ovocné stromy a kry), zeleň pri parkovacích plochách.

Nepripustné funkčné využitie

- zákaz umiestňovať objekty inej ako rekreačnej funkcie a vykonávať činnosti, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali rekreačnú funkciu.

1.2.3 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Plochy drobnej remeselnej výroby, výrobných služieb, distribúcie, skladov a autodopravy miestneho významu

- **rozvojové zámery: RZ 4**

Základná charakteristika

- predstavuje plochy pre rozvoj výroby, skladov, remeselnej výroby a výrobo-obslužnej vybavenosti miestneho významu.

Dominantné funkčné využitie

- drobné prevádzky výrobného charakteru,
- prevádzky remeselnej výroby,
- prevádzky autodopravy,
- skladovacie areály, distribučné skladovacie prevádzky,
- areály zariadení stavebnej výroby a stavebných hmôt.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít (opravárenské a servisné prevádzky),
- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- základná administratívna vybavenosť súvisiaca s výrobou,
- maloobchodné skladovacie prevádzky a areály,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene a plochy vnútro-areálovej zelene,
- dopravná obsluha územia (príjazdové komunikácie, areálové komunikácie, plochy statickej dopravy, pešie komunikácie a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- technická obsluha územia,
- zberný dvor.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie všetkých druhov,
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti,
- zariadenia športu a rekreácie.

1.2.4 Zásady funkčného využitia územia

ÚPN obce Miloslavov prisudzuje rozvojovým zámerom nasledovné funkčné využitie:

- **plochy bývania s objektmi rodinných domov - návrh:** preluky a RZ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13,16,18,19,20

plochy bývania s objektmi bytových domov - návrh: : RZ 10, 18, 19 (max 10 % z celkovej výmery rozvojového zámeru)

plochy občianskej vybavenosti - návrh:

miestna časť Alžbetin dvor:

RZ 8 (obchodná vybavenosť a služby obyvateľstvu),
obchodná vybavenosť v samostatných objektoch alebo
integrovaná s bývaním v navrhovaných v objektoch
rodinných domoch,

miestna časť Miloslavov:

RZ 11 (obchodná vybavenosť a služby obyvateľstvu),
obchodná vybavenosť v samostatných objektoch alebo
integrovaná s bývaním v navrhovaných v objektoch
rodinných domoch,**plochy športu a rekreácie - návrh:**

miestna časť Miloslavov:

RZ 17 – športové plochy a zariadenia miestneho významu,
RZ 20 časť – športové plochy a zariadenia
miestneho až regionálneho významu**plochy výroby a skladov - návrh::**

miestna časť Alžbetin dvor:

RZ 4 – plochy nezávadnej výroby, stavebníctva, skladového
hospodárstva a výrobo-obslužných aktivít,**plochy technickej infraštruktúry s objektmi – návrh:**

liniové a plošné stavby technickej infraštruktúry;

plochy a zariadenia dopravnej infraštruktúry**– návrh:**

- miestne komunikácie:

RZ A – hlavná obslužná komunikácia funkčnej
triedy C1,- miestne obslužné a prístupové komunikácie funkčnej triedy
– C2 a C3,

- zjazdové chodníky – D1,

RZ C - pešia a cyklistická trasa,

plochy statickej dopravy,

územná rezerva pre rýchlostnú komunikáciu R7,

RZ B – hlavná obslužná komunikácia funkčnej triedy C1,

územná rezerva pre južný obchvat cesty III/06304;

– výhľad:**plochy verejnej zelene a izolačnej zelene::**

miestna časť Alžbetin dvor:

RZ 3 (izolačná zeleň),

miestna časť Miloslavov:

RZ 11 (izolačná zeleň),

RZ 18, 19, 20 (izolačná zeleň v území bezpečnostného
pásma VTL plynu s možnosťou využitia na športové plochy
bez stavebnej činnosti).**Plošné výmery rozvojových zámerov**

Rozvo- jové zábery	Výmera v ha	RD+BD	ŠP	VY	OV	DO+VZ	Časová etapa výstavby
Preluky p1-p45	3,4608	3,4608				-	do roku 2020
1	14,9330	11,9464				2,9866	do roku 2020
2	1,6983	1,4983				0,2000	do roku 2020
3	2,8885	0,5777				2,3108	do roku 2020
4	0,8992			0,8992			do roku 2020
5	2,3087	1,9587				0,3500	do roku 2020
6	9,5398	7,6318				1,9080	do roku 2020
7	2,6062	2,0852				0,5210	do roku 2020
8	12,2604	9,2684			0,4500	2,5420	do roku 2020
9	12,3570	9,8856				2,4714	do roku 2020
10	13,0195	10,4156				2,6039	do roku 2020
11	7,7248	5,2458			0,9350	1,5440	do roku 2020
12	3,7349	3,5048				0,2301	do roku 2020

Rozvo- jové zámery	Výmera v ha	RD+BD	ŠP	VY	OV	DO+VZ	Časová etapa výstavby
13	17,2109	13,7687				3,4422	do roku 2020
16	5,7500	4,6000				1,1500	do roku 2020
17	0,1840		0,1840				do roku 2020
18	9,9328	7,4496				2,4832	do roku 2020
19	14,8325	9,6412				5,1913	do roku 2020
20	22,8880	14,0772	0,8000			8,0108	do roku 2020
A	1,1116					1,1116	do roku 2020
C	0,1770					0,1770	do roku 2020
Spolu	159,5179	117,0158	0,9840	0,8992	1,3850	39,2339	do roku 2020

Vysvetlivky:

RD – plochy rodinných domov, BD – plochy bytových domov, ŠP – plochy športu a rekreácie, VY – plochy výroby, OV – plochy občianskej vybavenosti, DO – plochy komunikácií, VZ – plochy izolačnej zelene

Poznámka:

V navrhovanom funkčnom využití územia nie sú zahrnuté výhl'adové rozvojové zámery (RZ 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, RZ B), ktorých realizácia je podmienená vypracovaním a schválením Zmien a doplnkov Územného plánu obce Miloslavov.

Na obnovu a prestavbu územný plán navrhuje:

- rekonštruovať objekt Základnej školy v miestnej časti Miloslava,
- rekonštruovať objekty Základnej a Materskej školy v miestnej časti Alžbetin dvor,
- rekonštruovať objekt železničnej stanice Miloslavov,
- rekonštruovať športové a rekreačné zariadenia v miestnej časti Miloslava:
 - športové ihrisko situované na Úzkej ulici,
 - detské ihrisko na Lipovom námestí,
 - Anna Majer a jazero „Miloslavka“ s okolím,
- rekonštruovať so zmenou funkcie: skladový areál pri Anna Majeri a firme Samat, zberné suroviny na Športovej ulici, poľné hnojisko medzi miestnou časťou Miloslava a Alžbetin dvor, PD Úsvit a skladové priestory pri PD v miestnej časti Alžbetin dvor,
- rekonštruovať a rozširovať existujúci domový fond dostavbami a nadstavbami (pri dodržaní regulatívov primeranej intenzity využitia územia),
- dobudovať chýbajúce zariadenia a trasy dopravnej technickej infraštruktúry,
- rekonštruovať miestne komunikácie.

1.3 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia

Regulatívy novej zástavby (p1-p45, RZ 1 až RZ 20)

Maximálna výška objektov – určuje maximálny počet nadzemných podlaží objektu (NP)

- **rodinné domy** - izolované, dvojdomy, radové, átriové:
 - so šikmou strechou – 1NP + obytné podkrovie, prípadne ustupujúce podlažie,
 - s rovnou strechou – 2 NP,
- **bytové domy** – schodišťové, pavlačové a chodbové, kombinované
 - so šikmou strechou – 2NP + obytné podkrovie, prípadne ustupujúce podlažie,
 - s rovnou strechou – 3 NP,
- **ostatné objekty** (zariadenia občianskej vybavenosti, športu a rekreácie a výroby)
 - so šikmou strechou – 2NP + podkrovie,
 - s rovnou strechou – 3 NP,
- **objekty individuálnej rekreácie** - záhradné chaty
 - 1 NP + podkrovie.

Ustupujúce podlažie je posledné najvyššie položené nadzemné podlažie v stavbe, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia (podľa STN 73 4301).

Podkrovie je vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia 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 nadväzujú na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (podľa STN 73 4301).

Maximálny počet podzemných podlaží (PP)

- **rodinné domy** – 1 PP
- **bytové domy** – 2 PP
- **ostatné objekty** – 2 PP
- **objekty individuálnej rekreácie - záhradné chaty** – 1 PP

V podzemnom podlaží nesmú byť situované obytné priestory.

Podzemné podlažie je každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terén. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body max. a min. hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné (v zmysle STN 773 4301/Z1 Budovy na bývanie).

Minimálna výmera pozemkov

- **rodinné domy**
 - samostatne stojace – min. 600 m² (optimálne 800 m²),
 - radové, átriové: – min. 300 m² (optimálne 450 m²).

Ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je ho možné definovať ako stavebný pozemok.

Spôsob zástavby

- uličný typ zástavby rodinných domov,
- uličný typ zástavby bytových domov,

Intenzita využitia funkčných plôch (vyjadruje maximálne percento využitia pozemku: zastavaním objektmi, ozelenením a využitím ostatnými plochami - spevnené plochy, chodníky, komunikácie a pod.):

rodinné domy samostatne stojace

- pri výmere pozemku 600 m² až 800 m²
 - zastavané plochy 25 %
 - plochy zelene 60 %
 - ostatné plochy 15 %
- pri výmere pozemku nad 800 m²
 - zastavané plochy 30 %
 - plochy zelene 55 %
 - ostatné plochy 15 %

rodinné domy radové a átriové

- pri výmere pozemku 300 m² až 450 m²
 - zastavané plochy 30 %
 - plochy zelene 55 %
 - ostatné plochy 15 %
- pri výmere pozemku nad 450 m²
 - zastavané plochy 35 %
 - plochy zelene 50 %
 - ostatné plochy 15 %

záhradné chaty (objekty individuálnej rekreácie)

- zastavané plochy 13 %
- plochy zelene 0,77 %.

ostatné objekty

- zastavané plochy 40 %
- plochy zelene 35 %
- ostatné plochy 25 %

Pripúšťa sa maximálne 15% objektov radových, prípadne átriových rodinných domov z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v rozvojovom zámere.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené §6 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa

ustanovujú podrobnosti o všeobecne technických podmienkach na výstavbu a o všeobecne technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

- Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.
- Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2m.
- V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4m, ak v žiadnej z protíahlých častí stien nie sú okná obytných miestností.
- Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3m od okraja pozemnej komunikácie; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.
- Vzájomné odstupy a vzdialenosti treba merať na najkratších spojniciach medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien, ďalej od hraníc pozemkov a okrajov pozemnej komunikácie. Vystupujúca časť stavby sa zohľadňuje, ak vystupuje viac ako 1, 50 m od steny.

Stavebná čiara

- minimálne 6 m od uličnej čiary pozemku.

Stavebná čiara (SČ) je územný priemet zvislej roviny, ktorá je rozhraním zastaviteľnej a nezastaviteľnej časti pozemku. V nezastaviteľnej časti pozemku nie je možné umiestňovať žiadne trvalé budovy, bez ohľadu na to, či majú nadzemné alebo podzemné podlažia.

Uličná čiara (UČ) je hranicou medzi pozemkom a verejným priestranstvom, alebo verejným komunikačným priestorom.

Oplotenie stavieb

- maximálna výška oplotenia – 180 cm,
- oplotenie nesmie zasahovať do rozľadového poľa priliehajúcich pozemných komunikácií.

Technická a dopravná infraštruktúra

- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Navrhované objekty musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, požiadavky bezbariérovosti v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a jej prílohy.

1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

Zásady pre umiestňovanie **zariadení občianskej vybavenosti**:

- existujúce zariadenia, ktoré vyhovujú z hľadiska priestorových nárokov, prevádzkových požiadaviek, hygienických predpisov – ponechať a postupne modernizovať,
- pri návrhu jednotlivých stavieb zariadení občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry dodržiavať príslušné normy a predpisy platné v čase realizácie stavieb,
- navrhované zariadenia občianskej vybavenosti umiestňovať v obytnom území do samostatných objektov alebo vstavať ako súčasť rodinných a bytových domov,
- navrhovaná územná rezerva pre zariadenia občianskej vybavenosti - RZ 8 a RZ 11.

1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry:

- rezervovať územný koridor pre navrhovanú rýchlostnú cestu R7 v úseku Bratislava-Dunajská Lužná RC 22,5/100 s ochranným pásmom,
- výhľadovo rezervovať územný koridor pre južný dopravný obchvat cesty III/06304 v katastrálnom území miestnej časti Alžbetin dvor,
- rešpektovať cesty III. triedy s výhľadovým šírkovým usporiadaním - v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 a vo funkčnej triede B3 (v zmysle STN 73 6110) a mimo

- zastavaného územia v kategórii C 7,5/70 (v zmysle STN 73 6101),
- rešpektovať trasu železničnej dráhy s ochranným pásmo v zmysle zákona č. 164/1996 Z. z. o dráhach),
- rekonštruovať železničnú trať Z.131 Bratislava-Dunajská Lužná-Komárno (v zmysle záväznej časti ÚPN VÚC Bratislavský kraj),
- rešpektovať ochranné pásmo letiska M.R.Štefánika a nesmerového majáka NDB (kapitola 1.10).

V oblasti miestnej dopravnej infraštruktúry:

- riešiť obslužné komunikácie vo funkčnej triede C1 – C3 v zmysle STN 73 6110 – projektovanie miestnych komunikácií v podrobnejších stupňoch PD,
- navrhnúť komunikácie najnižšej dopravno-urbanistickej úrovne - ukľudnené komunikácie vo funkčnej úrovni FT D1, ktoré umožnia prístup k jednotlivým objektom,
- pripojenie existujúcich a novovybudovaných miestnych a účelových komunikácii na cesty III. triedy riešiť v podrobnejších stupňoch dokumentácie v súlade s STN 73 6110, STN 73 6102 a STN 73 6425,
- riešiť statickú dopravu, cyklistickú dopravu a pešie trasy v podrobnejších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110,
- pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu životného prostredia a v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle STN 73 6056 odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel a STN 73 0531 ochrana proti hluku v pozemných stavbách,
- zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v zmysle STN 736425 Stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky – navrhnúť novú autobusovú zastávku v miestnej časti Alžbetin dvor tak, aby bola pokrytá pešia dostupnosť k zastávkam HD z navrhovaných obytných zón,
- prechody pre chodcov na cestách III. triedy označiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými úpravami,
- inžinierske siete uložiť do cestného pozemku iba v prípade križovania s cestou, ktoré musí byť realizované kolmým pretlakom s uložením do chráničky.

1.6 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

V oblasti zásobovania pitnou vodou

- riešené územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti, preto je nevyhnutné rešpektovať podmienky stanovené §31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- rešpektovať trasy existujúcich vodovodných potrubí, vrátane ich ochranných pásiem (v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách - pri profile potrubia do DN 500 je ochranné pásmo 1,5 m od pôdorysných okrajov vodovodného potrubia obojstranne,
- územie ochranného pásma vodovodu zachovať ako verejne prístupný priestor v zmysle STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 5402, STN 75 6101 a STN 75 6910 (v opačnom prípade bude využitie územia obmedzené zmluvou o vecnom bremene v neprospech vlastníka pozemku),
- navrhované vodovodné potrubia situovať do verejných pozemkov v koridore obslužných komunikácií,
- na navrhovanej vodovodnej sieti osadiť požiarne hydranty vo vzdialenosti 160–400 m (v zmysle §8 vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z.),
- preložku potrubia realizovať len po odsúhlasení projektovej dokumentácii vlastníkom – správcom siete,
- vodovodnú sieť v nových rozvojových zámeroch budovať v predstihu a zokruhovať.

V oblasti odkanalizovanie územia

- rozvojové zámery podmieniť rozšírením ČOV Hamuliakovo, napojenie na existujúci vodovod a verejnú kanalizáciu bude možné až po odsúhlasení vlastníkom a prevádzkovateľom vodovodu a kanalizácie (BVS a.s., VV š.p., obec Miloslavov),
- rozvodnú sieť budovať v predstihu pred realizáciou objektov,
- pri umiestňovaní stavieb rešpektovať existujúce stokové siete a ich ochranné pásmo v súlade

so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách – 3m od vonkajšieho pôdorysného okraja, horizontálne na obe strany,

- odvádzanie dažďových vôd v maximálnej miere zdržať v území vsakom, pri dodržaní ustanovení zákona 364/2004 Z. z. a zachovaní retenčnej schopnosti územia primeranou hustotou novej zástavby,
- v rozvojových zámeroch navrhovaných kanalizačnú stokovú sieť uložiť do verejných priestorov komunikácií a zelene v zmysle STN 75 6101, STN 73 6822, STN 73 6005,
- odvádzanie vôd z povrchového odtoku rozsiahlejších parkovacích a manipulačných plôch občianskej vybavenosti a skladového hospodárstva požaduje riešiť v zmysle ust. § 6 NV SR č. 296/2005 Z. z.

V oblasti vodných tokov

- rešpektovať limity vodných plôch a tokov a ich ochranné pásma v zmysle §49 zákona NR SR č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a Vyhlášky č. 211/2005 – 5m od brehovej čiary od kanála Tomášov-Lehnice a ostatných hydromelioračných kanálov,
- v ochrannom pásme zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku a povodia k pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly,
- akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s kanálom odsúhlasiť správcom vodného toku.

V oblasti zásobovania elektrickou energiou

- dodržiavať ochranné pásmo existujúcich VN vzdušných vedení v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a príslušných STN,
- rešpektovať trasy 22 kV vzdušných vedení, v prípade potreby riešiť v zastavanom území a na rozvojových plochách návrh ich prekládky,
- prekládky elektroenergetických rozvodných zariadení riešiť v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. „Preložka energetického rozvodného zariadenia“,
- elektrické rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou, v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532 z 19.09.2002,
- v nižších stupňoch projektovej dokumentácie na základe urbanistickej koncepcie bilancovať nové nároky na el. energiu, navrhnuť rekonštrukcie a rozšírenie existujúcich TS a el. siete,
- nové trafostanice navrhnuť v centre odberu.

V oblasti zásobovania teplom

- splynofikovať alebo prebudovať na elektrickú energiu kotolne, ktoré sú dosiaľ na pevné a tuhé palivá,
- využívať alternatívne zdroje energie.

V oblasti zásobovania zemným plynom

- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a trás STL plynovodu (v zmysle zákona č.656/2004 Zb.),
- pri projektovaní dodržať STN 38 6410/Z1 (Plynovody a prípojky s vysokým tlakom) a STN 33 4050 (Predpisy pre podzemné oznamovacie vedenia),
- napojiť navrhované rozvojové zámery na rozvod STL plynovodu,
- uvažovať so 100% plynofikáciou v rámci navrhovanej IBV rodinných domov.
- vo vyšších stupňoch PD previesť hydraulický prepočet nových MS v náväznosti na jestvujúce MS v obci, v závislosti od odberu ZP.

V oblasti telekomunikácií

- rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách,
- zachovať existujúce nadzemné a podzemné telekomunikačné trasy a zariadenia v správe ST, a.s.,
- riešiť náhradu existujúcich vzdušných rozvodov mts prostredníctvom metalických káblov,
- riešiť rozšírenie mts na navrhovaných rozvojových plochách káblami uloženými v zemi,
- pri všetkých stavbách a terénnych úpravách v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie požiadať podľa §69 ods. 6 zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách o vyjadrenie

- o existencii podzemných a nadzemných sietí,
- pred zemnými prácami vytýčiť existujúce vedenia podzemných telekomunikačných sietí.

V oblasti odpadového hospodárstva

- dodržať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
- obmedzovať vznik odpadov v komunálnej sfére – prevádzať dôslednú osvetu a propagáciu separovaného zberu,
- zvýšiť materiálové zhodnocovanie komunálneho odpadu,
- zhodnocovať biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad, vrátane odpadu z cintorínov a z ďalšej zelene na pozemkoch právnických osôb, fyzických osôb a občianskych združení, ak sú súčasťou komunálneho odpadu, určiť miesto zhodnocovania biologicky rozložiteľného odpadu (RZ 4),
- vybudovať zberný dvor v katastrálnom území obce Miloslavov – RZ 4.

V oblasti civilnej ochrany obyvateľstva

- v podrobnejších stupňoch PD rešpektovať ustanovenia:
 - zákona NR SR č. 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
 - vyhlášky MV SR č. 533/2006 Z. z. o ochrane obyvateľstva pri výrobe, preprave, skladovaní a manipulovaní s nebezpečnými látkami v znení neskorších predpisov,
 - vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov,
 - vyhlášky MV SR 523/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie záchranných prác a organizovania jednotiek civilnej ochrany,
 - vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany,
 - vyhlášky MV SR č. 314/1998 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany,
 - nariadenia vlády SR č. 166/1994 Z. z. o kategorizácii územia SR.

V oblasti požiarnej ochrany obyvateľstva

- zriadiť v obci dobrovoľný hasičský zbor a perspektívne uvažovať s vybudovaním hasičskej zbrojnice (RZ11),
- pri realizácii rozvojových zámerov riešiť protipožiarne zabezpečenie v zmysle nasledovných predpisov:
 - §4 písm. k) Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
 - vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 591/2005 Z. z.,
 - vyhlášky MV SR 611/2006 Z. z. o hasičských jednotkách,
 - vyhlášky MV SR 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb,
 - vyhlášky MV SR 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov a nadväzujúcich noriem,
 - § 43 d) zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

1.7 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistor. hodnôt, ochrany a využívania prír. zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekol. stability vrátane plôch zelene

Ochrana kultúrnych pamiatok

V riešenom zastavanom území obce Miloslavov sa nachádzajú niektoré objekty, ktoré územný plán doporučuje chrániť:

miestna časť Alžbetin dvor:

- objekt tzv. jubilejnej základnej školy, ktorej vznik sa datuje k roku 1928,
- kultúrny dom postavený v roku 1937, neskôr prestavaný,
- dnešný remeselný dvor, predtým objekt využívaný ako sýpka, je pôvodne rímsko-katolícky kostol postavený v 13. storočí, s prestavbami v 17. a 19. storočí, umiestnený na parcelách č. 299/1 a /2, evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod č. 10564 – je

- pamiatkovo chránený v súlade s príslušnými ustanoveniami pamiatkového zákona,
- božia muka, nachádza sa v záhrade objektu so súpisným číslom Hlavná ulica č. 186,
- zvonica postavená v roku 1947,
- murovaný pamätník s obrazom sv. Alžbety v blízkosti sýpky,
- murovaný pomník a roku 1790;

miestna časť Miloslava:

- objekt kultúrneho domu – pôvodne gazdovský dom, postavený v roku 1895,
- objekt základnej školy, postavený v roku 1928,
- modlitebňa náboženskej obce baptistov, postavená v roku 1926,
- zvonica, postavená v roku 1935,
- drevený kríž, pôvodne umiestnený za objektom Obecného úradu, neskôr premiestnený na cintorín.

Zásady ochrany a využitia kultúrno-historických pamiatok

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce Miloslavov dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov,
- chrániť všetky pamiatky zapísané v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu,
- v zastavanom území obce Miloslavov zachovať zachovať pôvodný pôdorys a jemu prislúchajúci vidiecky charakter zástavby, priestorovú a hmotovú skladbu,
- v prípade objektov z pôvodnej zástavby obce, vo vyhovujúcom technickom stave, odporúčame ich zachovanie, prípadne rekonštrukciu so zachovaním pôvodného výrazu, k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie.

Ochrana archeologických lokalít

V riešenom katastrálnom území obce Miloslavov eviduje archeologický ústav SAV dve archeologické lokality, ktoré boli zistené pri leteckom prieskume v rokoch 1994 a 2002, v polohách: Alžbetin dvor a Štvrtocký majer. Zo susednej obce Dunajská Lužná je známe kniežacie mohylové pohrebisko zo staršej doby železnej (doby halštatskej) a bohaté praveké osídlenie. Nemožno vylúčiť, že ďalšie náleziská budú zistené pri novej výstavbe, pri ktorej v súvislosti so zemnými prácami by mohlo dôjsť k narušeniu alebo zničeniu archeologických objektov a situácií.

Z hľadiska archeologických nálezov územný plán požaduje

- v rámci stavebnej činnosti, v prípade akéhokoľvek archeologického nálezov postupovať v zmysle §40, ods. 2,3 zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu a §127 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku,
- stavebník/investor v každej etape stavby vyžadujúcej si zemné práce si od Archeologického ústavu SAV v Nitre už v stupni územného konania vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezisk. Stanovisko/vyjadrenie Archeologického ústavu SAV bude slúžiť ako podklad k rozhodnutiu/stanovisku Krajského pamiatkového úradu.

Zásady pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

- rešpektovať záväznú časť ÚPN VÚC Bratislavský kraj v oblasti ekologických aspektov ochrany prírody a krajiny,
- rešpektovať vyhlásené chránené územia v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002
 - riešené územie sa nachádza sa v území s 1. stupni ochrany (v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z.),
 - v riešenom území sa nenachádzajú:
 - vyhlásené chránené územia v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z.,
 - územia zaradené medzi navrhované chránené územia európskeho významu (CHÚEV), chránené vtáčie územia (CHVÚ) NATURA 2000.
 - celé riešené územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti (CHVO) Žitný ostrov, v ktorej musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby (v zmysle zákona 364/2004 Z.z. (vodný zákon),

- chrániť prírodné zdroje
 - spodné vody (CHVO Žitný ostrov),
 - pôdy štyroch najlepších skupín bonitovaných pôdnoekologických jednotiek s vybudovanými hydromelioračnými stavbami,
 - pamiatkový fond,
- chrániť ekologicky významné segmenty
 - mokrad' – biotop 8,15, štrkovisko pri Miloslavove s rozlohou 25 000 m²,
 - plochy lesných porastov,
 - plochy sadov,
 - trvalé trávne porasty,
 - vodné plochy a vodné toky,
 - všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely,
- rešpektovať prvky regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES)
 - rBK XVI Dunaj – Malý Dunaj – biokoridor regionálneho významu - rozšíriť plochy nelesnej drevinovej vegetácie výsadbou vhodných druhov drevín, obmedziť rozširovanie agátu bieleho do lesných porastov,
- rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES)
 - mBC Hviezdoslavovský les – biocentrum miestneho významu, zastaviť výstavbu rodinných domov na úkor lesných porastov, druhové zloženie drevín lesných porastov postupne meniť podľa druhového zloženia potenciálnej prirodzenej vegetácie,
 - mBK1 – biokoridor miestneho významu, posilniť plochy nelesnej drevinovej vegetácie (NDV),
 - mBK2 kanál Tomášov – Lehnice – biokoridor miestneho významu, vytvoriť brehovú vegetáciu,
- navrhnuť ekostabilizačné opatrenia
 - zvýšenie stability územia - na ploche výrobného areálu Samat, návrh postupnej zmeny výroby (vhodnejšia do obytného prostredia),
 - eliminácia stresových faktorov – na ploche poľnohospodárskeho družstva (stredný zdroj znečistenia ovzdušia), postupne znižovať chov živočíšnej výroby.
 - zmena kultúry na trvalo trávnych porastoch (TTP) – na plochách ornej pôdy, ktorá sa nachádza v navrhovaných biocentrách a biokoridoroch, vylúčiť intenzívne obrábanie pôdy s použitím chemikálií,
 - rekultivácia územia – dočasná plocha zberného dvora - doplniť výsadbou vhodnej drevinovej vegetácie pre funkciu špeciálnej zelene – cintorína,
- v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady na ekologickú stabilitu územia nasledovnými opatreniami:
 - funkčnosť biokoridorov a biocentier zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, zachovať minimálnu šírku biokoridoru regionálneho významu – 40m a miestneho biokoridoru – 20m (v zmysle Metodiky pre vypracovanie ÚSES),
 - návrh nových obytných zón podmieniť s územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú zeleň,
 - územne vymedziť priestor na dobudovanie prvkov MÚSES,
 - nezaberať plochy lesného pôdneho fondu pre novú výstavbu.

1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP

Z hľadiska životného prostredia Územný plán obce Miloslavov navrhuje nasledovné zásady a regulatívy:

- rešpektovať ustanovenia právnych predpisov z oblasti ochrany ŽP, hlavne:
 - zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorby krajiny,
 - zákon č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy,
 - zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch,
 - zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 529/2002 Z. z. a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
 - zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov,
 - zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
- realizáciu rozvojových zámerov podmieniť vybudovaním verejnej technickej infraštruktúry v dostatočnom časovom predstihu pred výstavbou jednotlivých objektov,

- pre ochranu zdravia ľudí zabezpečiť:
 - zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou,
 - odvádzanie splaškových vôd,
 - plynofikáciu kotolní, ktoré sú dosiaľ na pevné palivo,
- do obytného územia neumiestňovať drobné výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečistenia ovzdušia v zmysle §3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení predpisov a prílohy č. 2 vyhl. MŽP STR č. 706/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov,
- pred výstavbou nových alebo pri modernizácii jestvujúcich stavieb a zariadení, ktoré môžu byť stredným alebo veľkým zdrojom znečisťovania ovzdušia v zmysle vyhlášky č. 706/2002 Z. z. o zdrojoch znečisťovania ovzdušia a v znení neskorších predpisov, je každý prevádzkovateľ povinný požiadať o stanovisko a súhlas Obvodný úrad životného prostredia podľa zákona o ovzduší č. 478/2002 Z. z. (malé zdroje znečisťovania ovzdušia spadajú do kompetencie obecného úradu),
- eliminovať vplyv hluku na obytnú zástavbu vylúčením tranzitnej dopravy zo zastavaného územia obce,
- zabezpečiť vypracovanie záväzného posudku regionálnej veterinárnej a potravinovej správy v ďalších stupňoch PD pre stavby určené na:
 - chov zvierat,
 - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
 - prípravu, výrobu skladovanie a distribúciu medikovaných krmív,
 - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov.

1.9 Vymedzenie hranice zastavaného územia obce

Zastavané územie v riešenom území obce Miloslavov pozostáva z dvoch priestorovo oddelených zastavaných území:

- miestnej časti Miloslava s celkovou výmerou 47,62 ha,
- miestnej časti Alžbetin dvor s celovou výmerou 115,38 ha.

Celková výmera zastavaného územia obce Miloslavov je 163,00 ha.

Priebeh hranice zastavaného územia obce Miloslavov bol stanovený k roku 1966 a aktualizovaný v roku 1990. Vyznačený je v grafickej časti dokumentácie.

Územný plán obce Miloslavov navrhuje vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá zahŕňa rozvojové zámery, ktoré v dnes platnej hranici nie sú obsiahnuté:

v miestnej časti Miloslava

- zóny schválené v ÚPN SÚ Miloslavov rok 1997, Zmien a doplnky 2001 a 2003: R11, U11/3, U14/1, U14/2 a U14/3,
- navrhované rozvojové zámery ÚPN obce Miloslavov, rok 2009: RZ 11, RZ 12 – časť, RZ 13,
- RZ 16, RZ 18, RZ 19 a RZ 20,

v miestnej časti Alžbetin dvor

- navrhované rozvojové zámery ÚPN obce Miloslavov rok 2009: RZ 1, RZ 2, RZ 3 – časť, RZ 4, RZ 5, RZ 6, RZ 7, RZ 8, RZ 9 a RZ 10.

1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V katastrálnom území obce Miloslavov je nevyhnutné rešpektovať nasledovné ochranné pásma existujúcich a navrhovaných nadradených trás a zariadení:

Dopravnej infraštruktúry

- rýchlostnej cesty R7 – 100 m od osi priľahlého jazdného pásu,
- ciest III. triedy (III/06303 smer Miloslavov, III/06304 Dunajská Lužná-Miloslavov) ochranné pásmo stanovené mimo zastavaného územia alebo určeného na súvislé zastavanie – 20m od osi komunikácie (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.) v extravilánovom prietahu,

V zmysle § 11 ods. 2 zákona 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestnom ochrannom pásme zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich.

- železničnej trate 131 Bratislava-Dunajská Lužná-Komárno, ochranné pásmo 60m od osi krajnej koľaje na obidve strany,
- ochranné pásma nesmerového majáku NDB a Letiska M. R. Štefánika, Bratislava, ktoré boli stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 s výškovým obmedzením stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod a je stanovené:
 - ochranným pásmom roviny vzletových a pristávacích priestorov s výškovým obmedzením 210-226 m n.m. B.p.v,
 - ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 230-272 m n.m.B.p.v.,

Ochranné pásma nesmerového majáku NDB pozostávajú z troch sektorov a sú definované jednotlivými polomerami:

Sektor A: má tvar kruhu o polomere $r_1 = 25$ m so stredom v základnom bode ochranného pásma. V tomto sektore platí zákaz stavieb.

Sektor B: má tvar medzikružia o polomeroch $r_1 = 25$ m a $r_2 = 100$ m so stredom v základnom bode ochranného pásma. V tomto sektore sú prípustné len stavby, ktoré neobsahujú oceľové konštrukcie, plechové krytiny, kovové oplotenie a pod. Objekty nesmú prekročiť kužeľovú plochu s vrcholom na konci sektoru a stúpajúcu smerom od zariadenia v pomere 1:15.

Sektor C: má tvar medzikružia o polomeroch $r_2 = 100$ m a $r_3 = 250$ m so stredom v základnom bode ochranného pásma. V tomto sektore nie sú prípustné priemyslové stavby, rozvodne a pod. Objekty nesmú prekročiť kužeľovú plochu s vrcholom na konci sektoru A stúpajúcu smerom od zariadenia v pomere 1:15.

Maximálne prípustné vzdialenosti od základného bodu ochranného pásma sú:

- | | |
|---|--------|
| - nadzemné oznamovacie vedenia a vedenia NN | 100 m, |
| - vedenia VN do 110 kV | 150 m, |
| - elektrifikované železnice | 200 m, |
| - vedenia VVN nad 220 kV | 300 m. |

Ochranné pásmo rádiového návestidla MRK má tvar kruhu o polomere $r = 15$ m so stredom v základnom bode OP. V tomto sektore nesmú byť umiestnené objekty alebo kovové predmety, ktoré by zasahovali do kužeľovej plochy so sklonom 1:3 s vrcholom v základnom bode OP.

Všetky nadzemné oznamovacie vedenia a silnoprúdové vedenia VN a VVN a všetky elektrifikované železnice musia byť vzdialené min. 30 m od základného bodu OP.

Všetky stavby v ochranných pásmach NDB treba prerokovať s ich prevádzkovateľom Letovými a prevádzkovými službami SR.

Ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava sú znázornené vo výkresovej časti dokumentácie.

Letecký úrad SR je v zmysle §28 ods. 3 a §30 leteckého zákona dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné, aby vydal Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, resp. svojím charakterom mohli narušiť obmedzenia stanovené vyššie popísanými ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika, Bratislava,
- vysokých 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písmeno a),
- vysokých 30 m a viac, ktoré sú umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách a ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1, písmeno b),
- ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadení priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30, ods. 1, písmeno c),
- ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno c).

Technickej infraštruktúry - podzemné a nadzemné vedenia a stavby vymedzené STN a zákonom:

- ochranné pásmo trás vodovodov a kanalizácie v súlade s STN 75 5401, STN 756101 a so zákonom č 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č.

276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach:

- existujúceho vodovodu 2,0 m – najmenšia vodorovná vzdialenosť od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia,
- existujúcej kanalizácie 3,0 m – najmenšia vodorovná vzdialenosť od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia,
- ochranné pásma trás hydromelioračných stavieb – 5 m od odvodňovacieho kanála a závlahového potrubia (v zmysle vodného zákona č. 364/2004 Z. z.),
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle §656 zákona č. 656/2004 Z. z. vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 do 500 mm,
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 do 700 mm,
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 m,
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa,
 - 8 m pre technologické objekty,
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle §56 zákona č. 656/2004 Z. z. vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 10 m pre plynovod s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 150 mm,
 - 100 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 300 mm,
 - 150 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm,
 - 300 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch,
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe,
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách,
- vzdušné, podzemné silnoprúdové a slaboprúdové vedenia s ochranným pásmom v zmysle zákona 656/2004 Z. z. o energetike:
 - ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča na obidve strany táto vzdialenosť je pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane: pre vodiče bez izolácie 10 m, pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, pre závesné káblové vedenia – 1m
 - od 35 kV do 110 kV vrátane – 15 m,
 - od 110 kV do 220 kV vrátane – 20 m,
 - od 220 kV do 400 kV vrátane – 25 m,
 - nad 400 kV - 35 m,
 - ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m,
 - ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
 - 1m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
 - 3m pri napätí nad 110 kV.

V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:

- zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3m vo vzdialenosti do 2m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
- uskladňovať ľahko horľavé a výbušné látky,
- vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy,
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3m vo vzdialenosti presahujúcej 5m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia,
- vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prístup k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia – táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od kraja vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu,
- stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonávané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať,

Výškové ochranné pásma:

- výškové obmedzenie stavieb na maximálne 20 m nad terénom (154 m n.m.), stavby ktoré prekročia uvedenú výšku je možné umiestniť a povoľovať len so súhlasom Ministerstva obrany SR.

Hygienické ochranné pásma od:

- cintorínov (pohrebísk) v zmysle zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov – 50 m smerom von od oplotenia, v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy,
- areálu poľnohospodárskeho dvoru Úsvit so sídlom Alžbetin dvor so živočíšnou výrobou – vyznačené v grafickej časti dokumentácie,
- areálu Samat Kovoizospol v miestnej časti Miloslavov – 100m (vyznačené v grafickej časti dokumentácie),
- prírodných liečivých zdrojov a minerálnych vôd stolových (vyznačené v grafickej časti dokumentácie).

1.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby sú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejno-technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia (§108 odsek 3/ Staveného zákona).

Verejno-prospešné stavby vyplývajúce z ÚPN VÚC Bratislavský kraj (výkres č. 3 – Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia obce):

5.3 rýchlostná komunikácia R7 – R 11,5/100 (ďaleký výhľad R 22,5/100) v trase križovatka diaľnice D4 – Rovinka obchvat juhom – Dunajská Lužná obchvat juhom – hranica Bratislavského kraja v smere na územie Trnavského samosprávneho kraja,

14. kanalizácie a čistiarne odpadových vôd a s tým spojené zariadenia;

15.1 trasy verejných vodovodov na zásobovanie pitnou vodou.

Verejno-prospešné stavby vyplývajúce z územného (plánu obce Miloslavov výkres č. 3 – Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia obce):

- navrhovaná hlavná obslužná komunikácia funkčnej triedy C1 – RZ A,
- sieť miestnych obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 a C3,
- navrhovaná pešia a cyklistická trasa – RZ C,
- navrhovaná sieť miestnych upokojených komunikácií – D1,
- zastávka hromadnej dopravy v miestnej časti Alžbetin dvor,
- **trasy a zariadenia technickej infraštruktúry:**
 - navrhované trasy vodovodu (výkres č. 4 – Výkres riešenia verejného technického

- vybavenia obce – vodovod),
- navrhované trasy kanalizácie (výkres č. 5 – Výkres riešenia verejného technického vybavenia obce – kanalizácia),
- navrhované trasy plynu (výkres č. 6 – Výkres riešenia verejného technického vybavenia obce – plyn, elektrická energia, telekomunikácie),
- navrhované káblové vedenia elektrickej energie (výkres č. 6 – Výkres riešenia verejného technického vybavenia obce – plyn, elektrická energia, telekomunikácie),
- verejný priestor na osadenie navrhovaných transformačných staníc TS2-A - TS2-F (výkres č. 6 – Výkres riešenia verejného technického vybavenia obce – plyn, elektrická energia, telekomunikácie),
- územná rezerva pre prvky ÚSES a plochy pre výsadbu zelene (výkres č. 7 - Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES).

Umiestnenie ako aj navrhovaný počet zariadení technického vybavenia územia, ktoré sú navrhované pre verejnoprospešné stavby, je len orientačné. Presné vymedzenie plôch pre ich lokalizáciu bude predmetom podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov

K deleniu a scel'ovaniu pozemkov dôjde na väčšine plôch vymedzených ako rozvojové zámery. Na plochách navrhovaných pre bývanie sa budú deliť parcely z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie a dosiahnutia potrebnej šírky stavebných pozemkov. Bližšiu špecifikáciu delenia a scel'ovania pozemkov určia podrobnejšie dokumentácie.

Vymedzenie plôch na asanácie

Územný plán obce Miloslavov nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

- rBK XVI Dunaj – Malý Dunaj – biokoridor regionálneho významu,
- mBC Hviezdoslavovský les – biocentrum miestneho významu,
- mBK1 – biokoridor miestneho významu,
- mBK2 kanál Tomášov – Lehnice – biokoridor miestneho významu,
- interakčné prvky líniové,
- interakčný prvok plošný,
- líniová zeleň pôdoochranná.

1.12 Vymedzenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny

Územný plán navrhuje preveriť urbanisticko-architektonické riešenie podrobnejšou územno-plánovacou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny pre nasledovné rozvojové zámery:

obytné územie : RZ 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 20.

Ostatné rozvojové zámery a stavebné pozemky (aj v zastavanom území obce), ktoré nie sú napojené na technickú infraštruktúru a spevnené komunikácie budú preverené urbanistickými štúdiami.

1.13 Stavebné uzávery

V katastrálnom území obce Miloslavov nebolo pre žiadne územie vydané právoplatné rozhodnutie o stavebnej uzávere v zmysle §39d Zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Územný plán navrhuje vyhlásiť stavebnú uzáveru na územnú rezervu pre trasu rýchlostnej komunikácie R7, ktorá je vedená katastrálnym územím obce.

2. REGULAČNÉ LISTY ROZVOJOVÝCH ZÁMEROV

ZÁKLADNÝ REGULAČNÝ LIST ROZVOJOVÉHO ZÁMERU /RZ/

Identifikačné označenie rozvojového zámeru:

p1 až p 45	- PRELUKY
RZ 1 až RZ 20	- ROZVOJOVÉ ZÁMERY

A/ Závazná časť

- 1. Funkčné využitie územia RZ**
 - obytné územie
 - rekreačné územie
 - výrobné územie
- 2. Popis funkčného využitia**
 - dominantné funkčné využitie
 - prípustné funkčné využitie
- 3. Urbanistická intervencia**
- 4. Spôsob zástavby**
- 5. Limity využitia územia**
- 6. Celková plošná výmera**
- 7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastavaného územia)**
- 8. Index zastavanej plochy**
- 9. Index prírodnej plochy**
- 10. Podlažnosť objektov**
- 11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy**

B/ Smerná časť

- 12. Minimálna výmera pozemku**
- 13. Odporúčania**

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	p1 až p45 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u> - bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)		
<u>Prípustné funkčné využitie</u> - základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov v existujúcej štruktúre zástavby - preluky		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
5. Limity využitia územia:		
<ul style="list-style-type: none"> - majetko-právne hranice pozemkov - okolitá zástavba – výškové obmedzenie - technická a dopravná infraštruktúra - chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov 		
6. Celková plošná výmera:	3,4608 ha (všetky preluky p1 až p 45)	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²	max. 0,25	
- nad 800 m ²	max. 0,30	
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²	min. 0,60	
- nad 800 m ²	min. 0,55	
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace	1NP + obytné podkrovie, príp. ustupujúce podlažie 2NP	
- so šikmou strechou		
- s rovnou strechou		
Podzemné podlažie (PP): rodinné domy	1PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	
Rodinné domy - samostatne stojace	600 m ²
13. Odporúčania:	
Pri riešení zohľadniť merítko a architektonické riešenie okolitých objektov	

Regulácia rozvojového zámeru	RZ 1
-------------------------------------	-------------

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 1 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová a izolačná zeleň		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- rBK XVI Dunaj – Malý Dunaj, biokoridor regionálneho významu		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		14,9330 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		14,9330 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		
Podzemné podlažie (PP):		
		1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP
		v zmysle kap. 1.3 záväznej časti
		v zmysle kap. 1.3 záväznej časti
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Nutné skábelizovanie 22 kV vzdušného vedenia elektrickej energie		

Regulácia rozvojového zámeru	RZ 2
-------------------------------------	-------------

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 2 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov - prípustné sú len prevádzky bez negatívneho vplyvu na obytné územie		
6. Celková plošná výmera:	1,4983 ha	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	1,4983 ha	
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²	max. 0,25	
- nad 800 m ²	max. 0,30	
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²	min. 0,60	
- nad 800 m ²	min. 0,55	
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou	1NP + obytné podkrovie, príp. ustupujúce podlažie	
- s rovnou strechou		
Podzemné podlažie (PP):	2NP 1PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať urbanistickú štúdiu.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	
Rodinné domy - samostatne stojace	600 m ²
13. Odporúčania:	
-	

A/ Záväzná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 3 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia: <u>Dominantné funkčné využitie</u> - izolačná zeleň - bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)		
3. Urbanistická intervencia: Výsadba izolačnej zelene, nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby: Izolované rodinné domy		
5. Limity využitia územia: - majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov - ochranné pásmo PD Úsvit		
6. Celková plošná výmera:	2,3108ha	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy: izolované rodinné domy pri výmere pozemku: - 600 m ² až 800 m ² - nad 800 m ²		
	max. 0,25 max. 0,30	
9. Index prírodnej plochy: izolované rodinné domy pri výmere pozemku: - 600 m ² až 800 m ² - nad 800 m ²		
	min. 0,60 min. 0,55	
10. Podlažnosť objektov: Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové - so šikmou strechou - s rovnou strechou Podzemné podlažie (PP):		
	1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP 1PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy: -		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku : Rodinné domy - samostatne stojace	600 m ²
13. Odporúčania: -	

A/ Záväzná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - výrobné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 4 objekty skladov a výroby
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - drobné prevádzky výrobného a remeselného charakteru - skladovacie areály, distribučné skladovacie prevádzky - areály zariadení stavebnej výroby a stavebných hmôt 		
<u>Prípustné doplnkové funkčné využitie</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - prevádzky výrobnno-obslužných podnikateľských aktivít (opravárenské a servisné prevádzky) - zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby) - základná administratívna vybavenosť súvisiaca s výrobou - dopravná a technická infraštruktúra - zberný dvor 		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované objekty		
5. Limity využitia územia:		
<ul style="list-style-type: none"> - majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov - ochranné pásmo PD Úsvit 		
6. Celková plošná výmera:		0,8992ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		0,8992ha
8. Index zastavanej plochy:		max. 0,50
9. Index prírodnej plochy:		min. 0,30
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP):		2NP
Podzemné podlažie (PP):		1PP
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
-		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	
	pozemok je stanovený plošnou výmerou RZ
13. Odporúčania:	
<p>Neumiestňovať výrobné prevádzky, ktoré:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sú zdrojmi znečistenia ovzdušia v zmysle §3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení predpisov a prílohy č. 2 vyhl. MŽP STR č. 706/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov - sú zdrojmi nadmerného hluku - majú zvýšené nároky na dopravu 	

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy:	označenie rozvojového zámeru	RZ 5
- obytné územie	forma výstavby	rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		2,3087 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		2,3087 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP):		
rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie
- s rovnou strechou		2NP
Podzemné podlažie (PP):		1PP
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať urbanistickú štúdiu.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
Nezasahovať do plochy existujúcich ovocných sádov.		

Regulácia rozvojového zámeru	RZ 6
-------------------------------------	-------------

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 6 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		9,5398 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		9,5398 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
Podzemné podlažie (PP)		
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
V predstihu pred výstavbou realizovať hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1 s jej napojením na cestu III/06304.		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 7 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		2,6062 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		2,6062 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		
Podzemné podlažie (PP)		
	1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP	
	v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
V predstihu pred výstavbou realizovať hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1 s jej napojením na rozvojový zámer RZ 6.		

Regulácia rozvojového zámeru	RZ 8
-------------------------------------	-------------

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 8 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u> - bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u> - zariadenia občianskej vybavenosti - základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním - dopravná a technická infraštruktúra - líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		12,2604 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		12,2604 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové - so šikmou strechou - s rovnou strechou ostatné objekty Podzemné podlažie (PP):		1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území. V predstihu pred výstavbou realizovať hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1 s jej napojením na rozvojový zámer RZ 7.		

Regulácia rozvojového zámeru	RZ 9
-------------------------------------	-------------

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 9 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		12, 3570 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		12, 3570 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		
Podzemné podlažie (PP):		
		v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
V predstihu pred výstavbou realizovať hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1 s jej napojením na rozvojový zámer RZ 8.		

Regulácia rozvojového zámeru		RZ 10
A/ Závazná časť		
1. Označenie funkčnej plochy:	označenie rozvojového zámeru	RZ 10
- obytné územie	forma výstavby	rod. a byt. domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných a bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných a bytových domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
Bytové domy (max 10 % z celkovej výmery rozvojového zámeru)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		10,4156 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		10,4156 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP):		
rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie
- s rovnou strechou		2NP
bytové domy		
- so šikmou strechou		2NP+p obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie
- s rovnou strechou		3NP
ostatné objekty		v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
Podzemné podlažie (PP):		v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		
A/ Smerná časť		
12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
V predstihu pred výstavbou realizovať hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1 s jej napojením na RZ 9.		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy:	označenie rozvojového zámeru	RZ 11
- obytné územie	forma výstavby	rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- zariadenia občianskej vybavenosti		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		7,7248 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		7,7248 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP):		
rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		
Podzemné podlažie (PP):		
	1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP	
	v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		
A/ Smerná časť		
12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
V predstihu pred výstavbou realizovať hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1 s jej napojením na komunikáciu III/06303.		
Rešpektovať miestny biokoridor – mBK1		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 12 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		3,73490 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		2,6834 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP):		
rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		
Podzemné podlažie (PP):		
	1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP	
	v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
Rešpektovať miestny biokoridor – mBK1.		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 13 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		17,2109 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		17,2109 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		
Podzemné podlažie (PP):		
	1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP	
	v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti	
	v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
Rešpektovať miestny biokoridor – mBK1.		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 16 rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- líniová zeleň komunikácií		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		5,7500 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		5,7500 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		
Podzemné podlažie (PP):		
	1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie 2NP	
	v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Napojiť sa na existujúcu zástavbu v kontaktnom území.		
V predstihu pred výstavbou realizovať hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1 s jej prepojením na RZ 18.		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - rekreačné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 17 športové plochy a zariadenia
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia športu tvorené športoviskami a ihriskami s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, - plochy verejnej 		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.), - vybavenosť verejného stravovania a prechodného ubytovania (reštaurácie, jedálne, stánky rýchleho občerstvenia, ubytovne, penzióny, turistické ubytovne, a pod.), - ostatná vybavenosť (požičovne športových potrieb, informačné centrá...), - dopravná a technická infraštruktúra - líniová zeleň komunikácií 		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba športových plôch		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované objekty		
5. Limity využitia územia:		
<ul style="list-style-type: none"> - majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov 		
6. Celková plošná výmera:	0,1840ha	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
-	max. 0,55	
9. Index prírodnej plochy:		
	min. 0,30	
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP):	1NP + podkrovia, príp. ustupujúce podlažie	
Podzemné podlažie (PP):	1PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
-		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	
	Daná veľkosťou rozvojového zámeru.
13. Odporúčania:	
Napojiť sa na existujúcu športový areál v kontaktnom území.	

Regulácia rozvojového zámeru		RZ 18
A/ Závazná časť		
1. Označenie funkčnej plochy:	označenie rozvojového zámeru	RZ 18
- obytné územie	forma výstavby	rod. a byt. domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných a bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- izolačná zeleň (v bezpečnostnom ochr. pásme VTL plynovodu s využitím na šport bez stavebnej činnosti).		
<u>Doplnkové funkčné využitie</u> – v zmysle bodu 1.2.1. záväznej časti		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných a bytových domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
Bytové domy (max 10 % z celkovej výmery rozvojového zámeru)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		9,9328 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		9,9328 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP):		
rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		1NP + obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie
- s rovnou strechou		2NP
bytové domy		
- so šikmou strechou		2NP+p obytné podkrovia, príp. ustupujúce podlažie
- s rovnou strechou		3NP
ostatné objekty		v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
Podzemné podlažie (PP):		v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		
A/ Smerná časť		
12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
V predstihu pred výstavbou realizovať hlavnú obslužnú kom. funkčnej triedy C1 s prepojením na cestu III/0632		
.....Rešpektovať trasu VTL plynu s jeho ochranným a bezpečnostným pásmom		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy:	označenie rozvojového zámeru	RZ 19
- obytne územie	forma výstavby	rodinné domy
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
- bývanie v rodinných a bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním		
- dopravná a technická infraštruktúra		
- izolačná zeleň (v bezpečnostnom ochr. pásme VTL plynovodu s využitím na šport bez stavebnej činnosti).		
<u>Doplnkové funkčné využitie</u> – v zmysle bodu 1.2.1. záväznej časti		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných a bytových domov		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy		
Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
Bytové domy (max 10 % z celkovej výmery rozvojového zámeru)		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov		
6. Celková plošná výmera:		14,8325 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		14,8325 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP):		
rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		1NP + obytné podkrovie, príp. ustupujúce podlažie
- s rovnou strechou		2NP
bytové domy		
- so šikmou strechou		2NP+p obytné podkrovie, príp. ustupujúce podlažie
- s rovnou strechou		3NP
ostatné objekty		v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
Podzemné podlažie (PP):		v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny.		
A/ Smerná časť		
2. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy: - samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Rešpektovať trasu VTL plynu s jeho ochranným a bezpečnostným pásmom.		
Rešpektovať líniovú zeleň pôdochrannú.		

Regulácia rozvojového zámeru	RZ 20
-------------------------------------	--------------

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru forma výstavby	RZ 20 rodinné domy, šport. zariadenia
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty), - športové plochy a zariadenia – časť územia- 		
<u>Prípustné funkčné využitie</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním - dopravná a technická infraštruktúra - izolačná zeleň (v bezpečnostnom ochr. pásme VTL plynovodu s využitím na šport bez stavebnej činnosti). 		
<u>Doplnkové funkčné využitie</u> – v zmysle bodu 1.2.1. záväznej časti		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba rodinných domov a športových zariadení.		
4. Spôsob zástavby:		
Izolované rodinné domy Radové/átriové rodinné domy (max 15% z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v RZ)		
5. Limity využitia územia:		
<ul style="list-style-type: none"> - majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov 		
6. Celková plošná výmera:		22,8880 ha
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):		22,8880 ha
8. Index zastavanej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		max. 0,25
- nad 800 m ²		max. 0,30
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		max. 0,30
- nad 450 m ²		max. 0,35
9. Index prírodnej plochy:		
izolované rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 600 m ² až 800 m ²		min. 0,60
- nad 800 m ²		min. 0,55
radové/átriové rodinné domy pri výmere pozemku:		
- 300 m ² až 450 m ²		min. 0,55
- nad 450 m ²		min. 0,50
10. Podlažnosť objektov:		
Nadzemné podlažia (NP): rodinné domy samostatne stojace/radové/átriové		
- so šikmou strechou		
- s rovnou strechou		
ostatné objekty		
Podzemné podlažie (PP):		
	1NP + obytné podkrovie, príp. ustupujúce podlažie 2NP	
	v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti v zmysle kapitoly 1.3 záväznej časti	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územný plán zóny..		
A/ Smerná časť		
12. Minimálna výmera pozemku :		
Rodinné domy		
- samostatne stojace		600 m ²
- radové, átriové		300 m ²
13. Odporúčania:		
Rešpektovať trasu VTL plynu s jeho ochranným a bezpečnostným pásmom.		