

**ÚZEMNÝ PLÁN  
OBCE  
CHORVÁTSKY GROB**

**NÁVRH**

**NÁVRH REGULÁCIE KRAJINNEJ ŠTRUKTÚRY**

Obecné zastupiteľstvo v Chorvátskom Grobe  
scválilo Územný plán obce Chorvátsky Grob  
uznesením 6/OZ-2001 zo dňa 5.3.2001  
s účinnosťou 5.3.2001.

  
.....  
starosta obce

**NOVEMBER 2000**

## RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

<b>Hlavný riešiteľ :</b>	<b>Ing.arch. P. Gašparovič</b>
<b>Urbanizmus :</b>	<b>Ing.arch. P. Gašparovič</b>
<b>Socioekónia :</b>	<b>Ing. T. Okšová</b>
<b>Doprava :</b>	<b>Ing. L. Benček</b>
<b>Vodné hospodárstvo :</b>	<b>Ing. J. Kurilec</b>
<b>Energetika :</b>	<b>Ing. P. Tittel</b>
<b>Pol'nohospodárstvo a zábery PPF :</b>	<b>Ing. T. Okšová</b>
<b>Environmentalistika a MÚSES :</b>	<b>MGr. J. Petrakovič</b>
<b>Kresličské práce :</b>	<b>P. Hojdemová</b>

**November 2000**

# I. NÁVRH REGULÁCIE KRAJINNEJ ŠTRUKTÚRY

Návrh regulácie krajiny sa viaže k vymedzeným regulačným zónam podľa výkresu č. 6. Zóny sú diferencované a vyznačené pre zastavané územie a voľnú krajinu nasledovne :

- U 1 - 1 - 34 - urbanizované zóny krajiny štruktúry
- R 1 - 1 - rezervné zóny pre urbanistický rozvoj
- N 1 - 1 - 9 - neurbanizované zóny krajiny štruktúry

## 1.1 Základný regulačný list zóny

Identifikačné číslo zóny U

### I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie
- b) občianska vybavenosť
- c) pracoviskové funkcie
- d) doplnkové funkcie
- e) rekreačná funkcia
- f) nepripustné funkcie

### II. Intervenčné zásahy

- a) jestvujúca zástavba
- b) rozvojová plocha

### III. Intenzita zástavby

- a) jestvujúca zástavba
- b) rozvojová plocha

### IV. Urbanistická štruktúra

- a) jestvujúca zástavba
- b) rozvojová plocha

### V. Zeleň

### VI. Špecifické požiadavky

## **1.2 Základný regulačný list zóny R, N**

**Identifikačné číslo zóny**

**I. Funkčné využitie**

**II. Charakteristika súčasnej krajinnej štruktúry**

**III. Intervenčné zásahy**

**IV. Zeleň**

**V. Špecifické požiadavky**



## 1.3 Charakteristika regulácie

### I. Funkčné využitie

Návrh prípustnej štruktúry funkcií a zariadení na území obce Chorvátsky Grob, ktorý sleduje zámer optimalizácie lokalizovanej druhej funkcie a zariadení v štruktúre vidieckeho sídla a jeho rozvojových zámerov:

- a) **trvalé bývanie** - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov  
- v malopodlažnej zástavbe bytových domov  
- pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov  
- pohotovostné bývanie v rámci rodinných domov
- b) **občianska vybavenosť ako súčasť obytných objektov a ako samostatné objekty**
- **zdravotníctvo** - ambulantné lekárske služby, lekáreň, sanatóriá, liečebne
  - **sociálna starostlivosť** - klub dôchodcov, jedáleň pre dôchodcov, malokapacitné zariadenia opatrovateľských služieb
  - **kultúra** - kluby, knižnice, spoločenské sály, sakrálne stavby, múzeá
  - **verejná administratíva** - zariadenia verejnej správy, pošta, požiarna zbrojnica, služby polície
  - **školsťvo** - materské školy, základné školy, školy v prírode, doškolovacie zariadenia
  - **obchod** - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - **služby** - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)  
- informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne  
- zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch  
- údržbárske a opravárenské služby akéhokolvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
  - **verejné stravovanie** - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
  - **verejné ubytovanie** - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny, prenajímateľné izby v objektoch bytového fondu, špecifické ubytovanie viazané na iné funkcie (agroturistika, rehalibitačné zariadenia, ...)
  - **telovýchova a šport** - športové plochy a ihriská, minigolf, tenisové ihriská, telocvičňa, kolkáreň, kúpaliská, fitness centrá, cyklistické trasy, jazdecké areály a trasy
- c) **pracoviskové funkcie**  
- ako súčasť obytných objektov a ako samostatné pracoviská
- drobné remeselné prevádzky nenáročné na priestory bez negatívnych vplyvov na obytné prostredie
  - výrobné prevádzky
  - sklady
  - administratívne kancelárie
  - areály a objekty živočíšnej výroby
  - účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
  - účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov

#### **d) doplnkové funkcie**

- ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie
  - administratívne kancelárie
  - chov drobných úžitkových zvierat
  - drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - drobné prevádzky spracovania a skladovania poľnohospodárskych produktov
  - vybavenosť obchodu a služieb
  - vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných a bytových domov,
  - zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných a bytových domov.
  - parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy
- ako súčasť plôch regulačnej zóny
  - plochy verejnej a vnútroareálovej zelene
  - plochy športu
  - plochy statickej dopravy
  - komunikácie a spevnené plochy
  - vodné plochy
  - plochy technickej obsluhy

#### **e) rekreačná funkcia**

- rehabilitácia a zotavenie
- zariadenia vo väzbe na termálny vrt
- zariadenia ako súčasť iných špecifických areálov

#### **f) nepripustné funkcie**

Funkčná štruktúra je navrhovaná diferencovane v jednotlivých regulačných zónach so sledovaním cieľa tvorby diferencovaných priestorov a ich organizácie, a to vo vzťahu ku:

- špecifickému typu urbanistickej štruktúry regulačnej zóny
- vhodnému doplneniu funkcií navzájom ( bez vzájomného negatívneho dopadu)
- izochróne dostupnosti k vybavenostným funkciám

## **II. REGULÁCIA INTERVENČNÝCH ZÁSAHOV**

Charakter intervenčných zásahov sa viaže k príslušnému typu urbanistickej štruktúry v príslušnej zóne, s cieľom regulácie prípustnej stavebnej činnosti a jej rozsahu.

**Charakteristika intervenčných zásahov v súčasne zastavanom území :**

- nová výstavba v prelukách
- prestavba, dostavba , rekonštrukcia
- nadstavba
- bez intervencie

**Charakteristika intervenčných zásahov na nových lokalitách :**

- nová výstavba

## **III. REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA**

Návrh intenzity využitia sa viaže:

**k jestvujúcej zástavbe:**

- stabilizovať súčasný stav

- prípustné nadstavby maximálne do ...nadzemných podlaží vrátane podkrovia
- k rozvojovým plochám a prelukám v rámci súčasnej zástavby:**
- minimálna výmera parcely v m<sup>2</sup>
  - maximálne prípustné zastavanie parcely v %
  - maximálne prípustné zastavanie rozvojovej plochy (regulačnej zóny) %
  - maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia

#### **IV. REGULÁCIA TYPU URBANISTICKEJ ŠTRUKTÚRY**

Navrhované typy urbanistickej štruktúry charakteristické pre obec Chorvátsky Grob, vychádzajú z cieľa zachovať jeho historickú vývojovú identitu identifikovanú na základe prevedených analýz územia.

V sídelnej lokalite Chorvátsky Grob ako typický prvok urbanistickej štruktúry bol na základe analýz vyhodnotený - izolovaný rodinný dom s dostatočným podielom zelene na parcele, čo bolo premietnuté do navrhovaného typu urbanistickej štruktúry a to ako :

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- radová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
- zástavba izolovaných rodinných domov so systémom parcelácie vychádzajúcej z pôvodnej parcelácie - zástavba izolovaných rodinných domov s hĺbkovou zástavbou na parcele
- kompaktná zástavba radových rodinných domov s pravidelnou parceláciou

V sídelnej lokalite Čierna voda, kde súčasnú urbanistickú štruktúru vytvárajú rôznorodé prvky - od charakteristickej zástavby areálov, zástavby väčších solitérov, cez zástavbu bytových domov až po zástavbu rodinných domov, do návrhu rozvoja urbanistickej štruktúry prímestskeho sídla boli ako jej prvky premietnuté :

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- radová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
- kompaktná zástavba radových rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
  - radová zástavba malopodlažných bytových domov
  - bloková zástavba malopodlažných bytových domov
  - bloková zástavba areálov
  - usporiadaná zástavba solitérov

#### **V. REGULÁCIA ZELENE**

Cieľom regulácie súčasnej krajinskej štruktúry poľnohospodárskej krajiny v katastrálnom území Chorvátsky Grob je:

- zvýšenie ekologickej stability a krajinskej hodnoty územia vytvorením celokatastrálneho systému zelene v kontexte M ÚSES-u,
- zachovanie štandardu prostredia z hľadiska zastúpenia zelene a zvýšenie jej kvalitatívnych parametrov v založenej urbanistickej štruktúre sídla,
- dosiahnutie vysokej kvality obytného prostredia v lokalitách navrhovaných na urbanistický rozvoj.

#### **VI. ŠPECIFICKÉ POŽIADAVKY**

Rôzne požiadavky upresňujúce reguláciu.

## 2. NÁVRH REGULÁCIE ZÓN

Identifikačné číslo

UI

**I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej zástavby  
plochy polyfunkčnej zástavby  
plochy občianskej vybavenosti  
plochy verejnej parkovej, líniovej a ochranej zelene  
plochy cintorínov

- a) **trvalé bývanie** - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov  
- pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov
- b) **občianska vybavenosť** ako súčasť obytných objektov a ako samostatné účelové objekty
- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby, lekáreň,
  - sociálna starostlivosť - klub dôchodcov, jedáleň pre dôchodcov, malokapacitné zariadenia opatrovateľských služieb
  - kultúra - kluby, knižnice, spoločenské sály, sakrálne stavby, múzeá
  - verejná administratíva - zariadenia verejnej správy, pošta, požiarna zbrojnica, služby polície
  - školstvo - materské školy
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)  
- informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne  
- zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
  - údržbárske a opravárske služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie,
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
  - verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny, prenajímateľné izby v objektoch bytového fondu
- c) **pracoviskové funkcie** ako samostatné účelové objekty  
- administratívne kancelárie
- d) **doplňkové funkcie**  
ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie
- administratívne kancelárie
  - chov drobných úžitkových zvierat
  - drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - drobné prevádzky spracovania a skladovania poľnohospodárskych produktov
  - vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov,
  - zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov,
  - parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy
- ako súčasť plôch regulačnej zóny
- komunikácie a spevnené plochy
  - plochy zariadení technickej obsluhy
  - plochy statickej dopravy
  - plochy verejnej parkovej zelene

#### **f) nepripustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

#### **II. Intervenčné zásahy**

- prestavba, dostavba, rekonštrukcia
- nadstavba
- nová výstavba v prelukách

#### **III. Intenzita zástavby**

##### **k jestvujúcej zástavbe:**

- stabilizovať intenzitu zástavby na úrovni súčasného stavu
- prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia

##### **k rozvojovým plochám a prelukám v rámci súčasnej zástavby:**

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2

#### **IV. Urbanistická štruktúra**

- radová zástavba izolovaných rodinných domov až kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou a s hĺbkovou zástavbou

#### **V. Zeleň**

- stabilizovať plochy uličnej zelene a obnoviť druhovú skladbu drevín
- stabilizovať plochy zelene a možná dosadba ovocných stromov v rámci záhrad zastavaného územia
- zeleň areálu cintorína zhodnotiť dosadbou cintorínových druhov vysokej a okrasnej zelene

#### **VI. Špecifické požiadavky**

- pri prestavbe, dostavbe, rekonštrukcii a novej výstavbe v prelukách je potrebné zohľadniť jestvujúce typologické druhy architektúry a jej identické prvky s cieľom obnoviť a rozvíjať identitu zástavby v celom priestore regulovanej zóny.
- všetky ďalšie stupne projektovej dokumentácie dotýkajúcej sa pôvodnej zástavby obce predložiť na vyjadrenie na Slovenský pamiatkový ústav, Krajské stredisko Bratislava
- pre koordinovanú obnovu a rozvoj jadra obce a organizácie jeho priestorov je doporučené spracovať štúdiu na zonálnej úrovni a Program obnovy.

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby - plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- chov drobných úžitkových zvierat
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie.
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- verejné stravovanie - reštaurácie, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - prenajímateľné izby v objektoch bytového fondu
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy verejnej zelene

f) nepripustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, nadstavba, dostavba, rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách

## III. Intenzita zástavby

k jestvujúcej zástavbe:

- prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia

k rozvojovým plochám a prelukám v rámci súčasnej zástavby:

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov až kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- stabilizovať plochy jestvujúcej uličnej zelene a obnoviť jej druhovú skladbu
- stabilizovať plochy zelene a možná dosadba ovocných stromov v rámci záhrad zastavaného územia.

## VI. Špecifické požiadavky

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby

- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- chov drobných úžitkových zvierat
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- verejné stravovanie - reštaurácie, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - prenajímateľné izby v objektoch bytového fondu
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy verejnej zelene

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, nadstavba, dostavba, rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách

## III. Intenzita zástavby

k jestvujúcej zástavbe:

- stabilizovať intenzitu zástavby na úrovni súčasného stavu
- prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia
- **k rozvojovým plochám a prelukám v rámci súčasnej zástavby:**
- minimálna výmera parcely 800 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov až kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- stabilizovať plochy jestvujúcej zelene dotvárajúcej historický obraz sídla s možnou dosadbou ovocných stromov
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby - plochy verejnej parkovej, liniovej a ochranej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- chov drobných úžitkových zvierat
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- administratívne kancelárie
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
- údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov rodinných domov
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, dostavba, nadstavba, rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách a na plochách záhrad

## III. Intenzita zástavby

k jestvujúcej zástavbe:

- - stabilizovať intenzitu zástavby na úrovni súčasného stavu
- - prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia

k rozvojovým plochám a prelukám v rámci súčasnej zástavby:

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej plochy 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- zástavba izolovaných rodinných domov so systémom parcelácie vychádzajúcim z pôvodnej parcelácie - zástavba izolovaných rodinných domov s hĺbkovou zástavbou na parcele
- kompaktná zástavba radových rodinných domov s pravidelnou parceláciou



- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## **V. Zeleň**

- vysadiť zeleň voľnej krajiny drevinami ekologicky viazanými na dané stanovisko
- stabilizovať plochy jestvujúcej zelene dotvárajúcej historický obraz sídla s možnou dosadbou ovocných stromov
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES.

## **VI. Špecifické požiadavky**

- v prípade rozvoja zástavby na plochách nadrozmerných produkčných záhrad bude potrebné vypracovať dokumentáciu resp. urbanistickú štúdiu na zonálnej úrovni.

**I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby  
- plochy občianskej vybavenosti  
- plochy verejnej parkovej, liniovej a ochrannej zelene

a) **trvalé bývanie** - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov  
- pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov  
- v malopodlažnej zástavbe bytových domov

**b) občianska vybavenosť**

- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby, lekáreň
- sociálna starostlivosť - klub dôchodcov, jedáleň pre dôchodcov, malokapacitné zariadenia opatrovateľských služieb
- kultúra - kluby, knižnice, spoločenské sály, múzeá
- verejná administratíva - zariadenia verejnej správy, pošta, služby policie
- školstvo - materské školy, základná škola
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
  - zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- údržbárske a opravárske služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny, prenajímateľné izby v objektoch bytového fondu

**c) pracoviskové funkcie** v samostatných objektoch

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie,
- administratívne kancelárie

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných a bytových domov,
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných a bytových domov,
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba

### **III. Intenzita zástavby**

k jestvujúcej zástavbe:

- stabilizovať intenzitu zástavby na úrovni súčasného stavu
- prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia

k rozvojovým plochám a prelukám v rámci súčasnej zástavby:

- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej plochy 40 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia na rozvojovej ploche 3

### **IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov
- radová zástavba malopodlažných bytových domov
- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou

### **V. Zeleň**

- v rámci zástavby bytových domov riešiť plochy obytnej zelene
- zabezpečiť obnovu zelene v rámci školského areálu
- rešpektovať požiadavku na tvorbu systému uličnej zelene

### **VI. Špecifické požiadavky**

**I. Funkčné využitie - plochy športu,**

- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene
- plochy krajinnej izolačnej zelene

**b) občianska vybavenosť**

- telovýchova a šport - športové plochy a ihriská, tenisové ihriská, kolkareň, fitness centrá a iné malokapacitné zariadenia pre športovú činnosť

**d) doplnkové funkcie**

- kultúra - kluby
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá,
- areálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- dostavba , rekonštrukcia

**III. Intenzita zástavby**

- zvýšenie súčasnej intenzity zástavby je prípustné v rozsahu dostavby účelových objektov a v rozsahu maximálne 5 % zastavania územia regulačnej zóny.

**IV. Urbanistická štruktúra**

- zástavba solitárov

**V. Zeleň**

- vysadiť izolačnú zeleň po obvode športového areálu
- zhodnotiť zeleň v rámci športového areálu

**VI. Špecifické požiadavky**

**I. Funkčné využitie - plochy podnikateľských aktivít**

- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene

**c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch**

- výrobné prevádzky
- sklady, distribúcia
- administratívne kancelárie

**d) doplnkové funkcie**

- vybavenosť obchodu a služieb.
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti s negatívnym vplyvom na obytné prostredie v kontaktných polohách.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- dostavba
- nová výstavba

**III. Intenzita zástavby**

- maximálny počet nadzemných podlaží 2
- maximálne prípustné zastavenie rozvojovej plochy 30 %

**IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov

**V. Zeleň**

- vybudovať plochy areálovej zelene
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

**VI. Špecifické požiadavky**

## **I. Funkčné využitie** - plochy výroby a skladov - plochy verejnej parkovej, líniovej a ochranej zelene

### **c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch**

- výrobné prevádzky
- sklady
- účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
- účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov

### **d) doplnkové funkcie ako súčasť objektov a plôch**

- administratívne kancelárie
- garáže.
- zariadenia dopravných služieb.
- vybavenosť obchodu a služieb.
- vnútroareálová zeleň.
- vnútroareálové komunikácie a prevádzkové plochy.
- plochy statickej dopravy.
- plochy technickej obsluhy

### **f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na obytné prostredie v dotknutých polohách.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## **II. Intervenčné zásahy**

- prestavba, rekonštrukcia, dostavba

## **III. Intenzita zástavby**

- maximálny počet nadzemných podlaží 3
- maximálne prípustné zastavanie regulačnej zóny 30 %

## **IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov

## **V. Zeleň**

- zhodnotiť existujúce plochy areálovej zelene
- po obvode areálu vysadiť pásy izolačnej zelene
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- v prípade funkčnej a stavebnej reštrukturalizácie územia areálu, resp. jeho časti je potrebné vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni .

## I. Funkčné využitie - plochy živočíšnej výroby

### c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch

- areály a objekty živočíšnej výroby
- účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
- účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov

### d) doplnkové funkcie ako súčasť plôch

- výrobné prevádzky
- sklady
- administratívne kancelárie
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia, dostavba

## III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží 2
- maximálne prípustné zastavenie regulačnej zóny 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov

## V. Zeleň

- zhodnotiť jestvujúce plochy areálovej zelene
- po obvode areálu vysadiť pásy izolačnej zelene
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- v prípade funkčnej a stavebnej reštrukturalizácie územia areálu, resp. jeho časti je potrebné vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni.

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej zástavby

- plochy občianskej vybavenosti
- plochy krajínnej izolačnej zelene

a) **trvalé bývanie** - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov  
- pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov

### b) občianska vybavenosť

- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby, lekáreň
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
  - zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny, prenajímateľné izby v objektoch bytového fondu

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov,
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov,
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera parcely 800 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej plochy 35 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou



- zástavba izolovaných rodinných domov s hĺbkovou zástavbou na parcele
- kompaktná zástavba radových rodinných domov s pravidelnou parceláciou

## **V. Zeleň**

- vybudovať plochy zelene na stavebných parceliach
- vybudovať plochy izolačnej zelene v kontaktných polohách s poľnohospodárskou pôdou
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- Pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby - plochy krajínnej izolačnej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

### f) nepripustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- radová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
- radová zástavba izolovaných rodinných domov s hĺbkovou zástavbou

## V. Zeleň

- požadovaná výsadba izolačnej a uličnej zelene pozdĺž navrhovanej komunikácie
- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pre vymedzenú regulačnú zónu vypracovať dokumentáciu nižšieho stupňa.

**I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby**

- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene
- plochy krajinnej izolačnej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov,
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov,
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba na nových plochách

**III. Intenzita zástavby**

k rozvojovým plochám

- minimálna výmera parcely 800 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

**IV. Urbanistická štruktúra**

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- kompaktná radová zástavba rodinných domov s pravidelnou parceláciou

**V. Zeleň**

- požadovaná výsadba izolačnej a uličnej zelene pozdĺž navrhovanej komunikácie
- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

**VI. Špecifické požiadavky**

- Pre vymedzenú regulačnú zónu vypracovať dokumentáciu nižšieho stupňa.

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby

- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene
- plochy krajinnej izolačnej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

### f) nepripustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

k rozvojovým plochám

- minimálna výmera parcely 800 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- požadované vybudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pre vymedzenú regulačnú zónu vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni.

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby - plochy verejnej parkovej, líniovej a ochranej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy verejnej zelene

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

k rozvojovým plochám

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- radová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
- zástavba izolovaných rodinných domov so systémom parcelácie vychádzajúcim z pôvodnej parcelácie - zástavba izolovaných rodinných domov s hĺbkovou zástavbou na parcele
- kompaktná zástavba radových rodinných domov s pravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- požadované vybudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pre vymedzenú regulačnú zónu vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni.

**I. Funkčné využitie - plochy športovo-rekreačných areálov**

- plochy občianskej vybavenosti
- plochy zariadení technickej infraštruktúry
- plochy verejnej parkovej, liniovej a ochrannej zelene
- plochy krajinnej izolačnej zelene
- vodné toky a plochy

a) **trvalé bývanie** - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov

**b) občianska vybavenosť**

- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby
- kultúra - kluby a iné malokapacitné zariadenia kultúry
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, ...)
  - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
  - zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny, špecifické ubytovanie viazané na iné funkcie (rehabilitačné zariadenia)
- telovýchova a šport - športové plochy a ihriská, minigolf, tenisové ihriská, telocvične, kolkáreň, kúpaliská,

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť regulačnej zóny

- administratívne kancelárie
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

**e) rekreačná funkcia**

- rehabilitácia a zotavenie - liečebne, ozdravovne, sauny, fitness centrá,
- zariadenia vo väzbe na termálny vrt - bazény
- iné zariadenia, ktoré majú väzbu na využitie termálnych vôd pre rehabilitáciu, oddych, zotavenie

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba na nových plochách

**III. Intenzita zástavby**

- intenzitu zástavby bude potrebné stanoviť v nižšom stupni ÚPD resp. v overovacej urbanistickej štúdii s tým, že bude potrebné sledovať požiadavku tvorby prostredia s prevládajúcim charakterom prírodného prostredia.

**IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

## **V. Zeleň**

- stabilizovať plochy jestvujúcej zelene dotvárajúcej historický obraz sídla
- vybudovať línie zelene pozdĺž vodného toku
- vybudovať plochy parkovej a areálovej zelene
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- Pre vymedzení zónu je potrebné vypracovať ÚPD nižšie stupňa, ktorej predmetom riešenia okrem funkčno-prevádzkovej organizácie územia bude overiť navrhované vymedzenie predmetnej regulačnej zóny vo väzbe na konkretizáciu rozvojových zámerov a overenie intenzity zástavby.

## I. Funkčné využitie - plochy verejnej parkovej líniovej a ochranej zelene

### b) občianska vybavenosť

- zariadenie cintorína - rezerva
- plochy verejnej zelene v parkovej úprave

### d) doplnkové funkcie

- komunikácie a spevnené plochy
- vodné plochy

### e) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

- bez zástavby

## IV. Urbanistická štruktúra

- parková úprava verejnej zelene
- zeleň cintorína

## V. Zeleň

- vybudovať plochy parkovej a verejnej
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pre vymedzenú regulačnú zónu vypracovať projekt sadových úprav.



- Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby
- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochranej zelene
  - plochy krajinnej izolačnej zelene

a) **trvalé bývanie** - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť bytových objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy verejnej zelene
- ihriská a športové plochy

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba
- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

k rozvojovým plochám

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov
- kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou
- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- požadované rešpektovať a dobudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách

- požadované riešiť plochy verejnej zelene v parkovej úprave
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- Pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby

- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov  
v malopodlažnej zástavbe bytových domov

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- verejně stravovanie - bufety, pohostinstvá
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných a bytových domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných a bytových domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- ihriská a športové plochy
- plochy verejnej zelene
- plochy statickej dopravy

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba
- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia v zástavbe rodinných domov 2
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia v zástavbe bytových domov 3
- minimálna výmera stavebnej parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 35 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
- kompaktná zástavba radových rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- radová zástavba bytových domov
- bloková zástavba bytových domov

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu

- požadované rešpektovať a dobudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- požadované riešenie obytnej zelene minimálne v rozsahu 35 % územia regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- Pri realizácii prestavby a novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.

**I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby

- plochy občianskej vybavenosti
- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene
- plochy krajinej izolačnej zelene

- a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov  
- v malopodlažnej zástavbe bytových domov

**b) občianska vybavenosť**

- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby, lekáreň
- verejná administratíva - zariadenia verejnej správy, pošta, služby polície
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
  - zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných a bytových domov,
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných a bytových domov,
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny:

- ihriská a športové plochy
- plochy verejnej zelene
- vodné plochy
- plochy statickej dopravy
- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba na nových plochách

**III. Intenzita zástavby**

- intenzitu zástavby bude potrebné stanoviť v overovacej urbanistickej štúdii resp. v nižšom stupni územnoplánovacej dokumentácie s tým, že bude potrebné zohľadniť požiadavky:
  - výškovým zónovaním novej zástavby neprekročiť výškovú hladinu jestvujúcej zástavby v území,
- navrhovanou zástavbou neprekročiť maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 35 %

**IV. Urbanistická štruktúra**

- radová zástavba izolovaných rodinných domov
- kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou

- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
- radová zástavba malopodlažných bytových domov
- blokova zástavba malopodlažných bytových domov

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- požadované rešpektovať a dobudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- požadované riešiť plochy verejnej zelene v parkovej úprave
- požadované riešenie obytnej zelene v rámci regulačnej zóny minimálne v rozsahu 50 % územia regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Potrebne vypracovať ÚPD nižšieho stupňa , resp. urbanistickú štúdiu pre celú regulačnú zónu. s tým, že bude potrebné sledovať požiadavky:
  - vytvárať podmienky pre tvorbu heterogénnej štruktúry zástavby a pre tvorbu diferencovaných obytných prostredí z hľadiska foriem a intenzity zástavby pri zohľadnení funkčno-prevádzkových väzieb na zastavané územie a voľnú krajinu
  - pri návrhu funkčno-prevádzkovej organizácie územia minimalizovať rozsah dopravných vstupov do územia zóny z komunikácie začlenenej do základného komunikačného systému sídla

- I. Funkčné využitie**
- plochy športu
  - plochy verejnej parkovej, líniovej a ochranej zelene
  - plochy krajinej izolačnej zelene

**e) rekreačná funkcia**

- rekreácia a zotavenie

**d) doplnkové funkcie**

- športové zariadenia a ihriská, minigolf, tenisové ihriská a iné zariadenia pre športovo-rekreačnú činnosť
- kluby, verejné stravovanie - bufety,
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie
- plochy statickej dopravy

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba na nových plochách

**III. Intenzita zástavby**

- maximálne prípustné zastavenie regulačného celku 5 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2

**IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov

**V. Zeleň**

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám NPR Šúr
- požadované rešpektovať a dobudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

**VI. Špecifické požiadavky**

- Potrebne je vypracovať urbanistickú štúdiu pre celú regulačnú zónu, ktorá overí spôsob využitia územia pri rešpektovaní obmedzenia NPR Šúr, vyplývajúceho z priameho kontaktu predmetnej zóny s NPR Šúr .

## **I. Funkčné využitie - plochy športu**

- plochy krajinnej izolačnej zelene

### **b) občianska vybavenosť**

- telovýchova a šport - športové plochy a ihriská, tenisové ihriská, kolkáreň, fitness centrá.

### **d) doplnkové funkcie**

- kluby
- verejné stravovanie - bufety,
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

### **f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## **II. Intervenčné zásahy**

- dostavba , rekonštrukcia

## **III. Intenzita zástavby**

- zvýšenie súčasnej intenzity zástavby je prípustné v rozsahu dostavby účelových objektov a v rozsahu maximálne 5 % zastavenia územia regulačnej zóny.

## **IV. Urbanistická štruktúra**

- zástavba solitérov

## **V. Zeleň**

- vysadiť izolačnú zeleň po obvode športového areálu
- zhodnotiť zeleň v rámci športového areálu
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**



**I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby

- plochy občianskej vybavenosti
- plochy verejnej parkovej, liniovej a ochranej zelene

- a) **trvalé bývanie** - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov  
- v malopodlažnej zástavbe bytových domov  
- pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov

**b) občianska vybavenosť**

- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
  - zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- údržbárske a opravárske služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných a bytových domov,
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných a bytových domov,
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- ihriská a športové plochy
- plochy verejnej zelene
- plochy statickej dopravy
- komunikácie a spevnené plochy

**f) nepripustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách

**III. Intenzita zástavby**

k jestvujúcej zástavbe:

- prípustné nadstavby maximálne do 3 nadzemných podlaží vrátane podkrovia

k rozvojovým plochám a prelukám

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

**IV. Urbanistická štruktúra**

- radová zástavba malopodlažných bytových domov
- radová zástavba izolovaných rodinných domov
- usporiadaná zástavba solitérov

## **V. Zeleň**

- obnoviť uličnú zeleň pozdĺž komunikácie
- skvalitniť obytnú zeleň v plochách so zástavbou bytových domov
- v rámci plôch občianskej vybavenosti riešiť plochy verejnej zelene
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- I. Funkčné využitie** - plochy občianskej vybavenosti
- plochy športu
  - plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene
  - plochy krajinnej izolačnej zelene

a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov

b) občianska vybavenosť

- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby, lekáreň
- sociálna starostlivosť - klub dôchodcov, jedáleň pre dôchodcov, malokapacitné zariadenia opatrovateľských služieb
- kultúra - kluby, knižnice, spoločenské sály, sakrálne stavby, múzeá
- verejná administratíva - zariadenia verejnej správy, pošta, požiarna zbrojnica, služby polície
- školstvo - materské školy
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
  - zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- údržbárske a opravárske služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny, hotely
- šport a rekreácia - ihriská, telocvične, kolkáreň, fitness centrá, jazdecké areály

c) pracoviskové funkcie

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na prostredie
- administratívne kancelárie

d) doplnkové funkcie

- administratívne kancelárie
- vnútroareálová zeleň
- vodné plochy
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

f) nepripustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, dostavba, rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách

## III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

#### **IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

#### **V. Zeleň**

- vybudovať plochy verejnej parkovej zelene
- zabezpečiť prítomnosť zelene v území v rozsahu minimálne 30 % územia regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

#### **VI. Špecifické požiadavky**

- Pre koordinovanú funkčnú a stavebnú reštrukturalizáciu územia vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni .

## I. Funkčné využitie - plochy podnikateľských aktivít

### b) občianska vybavenosť

- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na prostredie
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá

### c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch

- remeselné prevádzky bez negatívnych vplyvov na prostredie
- administratívne kancelárie

### d) doplnkové funkcie

- šport a rekreácia - telocvične, kolkáreň, fitness centrá, jazdecké areály
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách

## III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

## IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

## V. Zeleň

- zabezpečiť prítomnosť zelene v území v rozsahu minimálne 30 % územia regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pre koordinovanú funkčnú a stavebnú reštrukturalizáciu územia vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni .

- I. Funkčné využitie** - plochy športovo-rekreačných areálov  
- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene  
- plochy krajinnej izolačnej zelene

**b) občianska vybavenosť**

- telovýchova a šport - športové plochy a ihriská, fitness centrá, jazdecké areály

**d) doplnkové funkcie**

- služby - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne  
- zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny,
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

**e) rekreačná funkcia**

- rehabilitácia a zotavenie

**f) nepripustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## **II. Intervenčné zásahy**

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách

## **III. Intenzita zástavby**

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

## **IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

## **V. Zeleň**

- zabezpečiť prítomnosť zelene v území v rozsahu minimálne 70 % územia regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby  
- plochy verejnej parkovej, liniovej a ochrannej zelene  
- plochy krajinskej izolačnej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- plochy verejnej zelene
- komunikácie a spevnené plochy

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, nadstavba, rekonštrukcia

## III. Intenzita zástavby

k existujúcej zástavbe:

- stabilizovať intenzitu zástavby na úrovni súčasného stavu
- prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby
- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene
  - plochy krajinnej izolačnej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- plochy verejnej zelene
- komunikácie a spevnené plochy

f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera parcely 800 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- vybudovať pás izolačnej a ochrannej zelene pozdĺž komunikácie
- vybudovať plochy zelene na pozemkoch
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.



## I. Funkčné využitie - plochy podnikateľských aktivít

- a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov  
- pohotovostné bývanie v rámci rodinných domov
- c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch
- výrobné prevádzky bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
  - sklady
  - administratívne kancelárie
  - účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
  - účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov
- d) doplnkové funkcie
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
  - vnútroareálová zeleň
  - vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
  - plochy statickej dopravy
  - plochy technickej obsluhy
- f) neprípustné funkcie
- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
  - všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie parcely 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov

## V. Zeleň

- vybudovať pás izolačnej a ochrannej zelene pozdĺž komunikácie
- vybudovať plochy zelene na pozemkoch
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

## **I. Funkčné využitie** - plochy úžitkovej zelene - plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene

c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch

- produkcia drevin

d) doplnkové funkcie

- účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
- účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy

f) nepripustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## **II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba

## **III. Intenzita zástavby**

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie plochy 5 %

## **IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov

## **V. Zeleň**

- vybudovať pás izolačnej a ochrannej zelene pozdĺž komunikácie
- stabilizovať plochy zelene s produkciou drevin

## **VI. Špecifické požiadavky**

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby - plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov ✓

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- plochy verejnej zelene
- komunikácie a spevnené plochy

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba
- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

k rozvojovým plochám

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov
- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- požadované rešpektovať a dobudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.

## I. Funkčné využitie - plochy cintorína

### b) občianska vybavenosť

- služby - domy smútku, cintoríny  
- pohrebná služba, predaj a viazanie vencov a kytic

### d) doplnkové funkcie

- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené
- plochy statickej dopravy

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

-

## IV. Urbanistická štruktúra

- zástavba solitérov

## V. Zeleň

- požadované vybudovať hodnotnú zeleň po obvode a v areáli cintorína

## VI. Špecifické požiadavky

- Pre realizáciu rozvojovej funkcie je potrebné vypracovať projektovú dokumentáciu vrátane projektu sadových úprav.

## **I. Funkčné využitie** - plochy výroby a skladov - plochy krajínnej izolačnej zelene

### **c) pracoviskové funkcie** v samostatných objektoch

- výrobné prevádzky
- sklady
- administratívne kancelárie
- účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
- účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov

### **d) doplnkové funkcie**

- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy

### **f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## **II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba na nových plochách

## **III. Intenzita zástavby**

- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej plochy 30 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

## **IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov

## **V. Zeleň**

- požadované vybudovať zeleň v rámci regulačnej zóny minimálne v rozsahu 35 % územia regulačnej zóny
- požadované riešenie pásov izolačnej zelene v dotyku s navrhovaným prvkom M ÚSES (biocentrum)
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- Pri realizáciu rozvoja funkcie je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni

- I. Funkčné využitie**
- plochy podnikateľských aktivít
  - plochy krajinej izolačnej zelene

**c) pracoviskové funkcie**

- výrobné prevádzky
- sklady
- administratívne kancelárie

**d) doplnkové funkcie**

- vybavenosť obchodu a služieb.
- služby - zariadenia a prevádzky súvisiace s automobilovou dopravou - ČSPH, servisy....
- vnútroareálová zeleň.
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy.
- plochy statickej dopravy.
- plochy technickej obsluhy

**f) nepripustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia, dostavba
- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie pozemku 30 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

## IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

## V. Zeleň

- požadované vybudovať vnútroareálovú zeleň v rámci regulačnej zóny minimálne v rozsahu 35 % územia regulačnej zóny
- požadované rešpektovať a dobudovať pás izolačnej zelene pozdĺž komunikácie
- požadované riešenie pásov izolačnej zelene v dotyku s navrhovaným prvkom M ÚSES (biocentrum)
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- zástavbu formou prestavby a dostavby je potrebné organizovať a integrovať v kontexte s existujúcou zástavbou,
- v prípade re parcelácie a zmien vlastníckych vzťahov je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu, resp. ÚPD nižšieho stupňa pre celú regulačnú zónu,

- v prípade rozvoja dopravného pripojenia územia zóny na diaľnicu . je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu, resp. ÚPD nižšieho stupňa pre celú regulačnú zónu s tým, že bude riešené aj dopravné napojenie ostatného územia časti Čierna voda na diaľnicu.

## I. Funkčné využitie

- plochy výroby a skladov
- plochy krajinnej izolačnej zelene

### c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch

- výrobné prevádzky
- sklady
- administratívne kancelárie
- účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
- účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov

### d) doplnkové funkcie

- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, dostavba, rekonštrukcia
- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej plochy 30 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

## IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

## V. Zeleň

- požadované vybudovať zeleň v rámci regulačnej zóny minimálne v rozsahu minimálne 35 % územia regulačnej zóny
- požadované riešenie pásov izolačnej zelene v dotyku s navrhovaným prvkom M ÚSES (biocentrum)
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- zástavbu formou prestavby a dostavby je potrebné organizovať a integrovať v kontexte s existujúcou zástavbou,
- v prípade re parcelácie a zmien vlastníckych vzťahov je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu, resp. ÚPD nižšieho stupňa.



## **I. Funkčné využitie - plochy živočíšnej výroby** - plochy krajinej izolačnej zelene

### **c) pracoviskové funkcie** v samostatných objektoch

- areály a objekty živočíšnej výroby
- účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
- účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov
- výrobné prevádzky
- sklady

### **d) doplnkové funkcie**

- administratívne kancelárie
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy

### **f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## **II. Intervenčné zásahy**

- prestavba, dostavba, rekonštrukcia

## **III. Intenzita zástavby**

- v prípade stavebnej a funkčnej reštrukturalizácie zóny
  - maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3
  - maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

## **IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov

## **V. Zeleň**

- požadované vybudovať vnútroareálovú zeleň a izolačnú zeleň po obvode regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- v prípade stavebnej a funkčnej reštrukturalizácie zóny je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu, resp. ÚPD nižšieho stupňa.

**I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby  
- plochy občianskej vybavenosti  
- plochy verejnej parkovej líniovej zelene  
- plochy krajinnej izolačnej zelene

a) **trvalé bývanie** - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov  
- v malopodlažnej zástavbe bytových domov

**b) občianska vybavenosť**

- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby, lekáreň
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika...
  - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
  - zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- verejné stravovanie - reštaurácie, vinárne, espressá
- ihriská a športové plochy

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyladená zeleň v rámci pozemkov rodinných a bytových domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných a bytových domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- plochy technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

- intenzitu zástavby bude potrebné stanoviť v overovacej urbanistickej štúdii resp. v nižšom stupni územnoplánovacej dokumentácie s tým, že bude potrebné zohľadniť požiadavky:
  - výškovým zónovaním novej zástavby neprekročiť výškovú hladinu jestvujúcej zástavby v úzmi.
  - navrhovanou zástavbou neprekročiť maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 35 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov
- kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou
- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
- radová zástavba malopodlažných bytových domov

- bloková zástavba malopodlažných bytových domov

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- požadované rešpektovať a dobudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- požadované riešiť plochy verejnej zelene v parkovej úprave
- požadované riešenie obytnej zelene v rámci regulačnej zóny minimálne v rozsahu 50 % územia regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

Potrebné vypracovať ÚPD nižšieho stupňa , resp. urbanistickú štúdiu pre celú regulačnú zónu, s tým, že bude potrebné sledovať požiadavky:

- vytvárať podmienky pre tvorbu heterogénnej štruktúry zástavby a pre tvorbu diferencovaných obytných prostredí z hľadiska foriem a intenzity zástavby pri zohľadnení funkčno-prevádzkových väzieb na zastavané územie a voľnú krajinu
- pri návrhu funkčno-prevádzkovej organizácie územia minimalizovať rozsah dopravných vstupov do územia zóny z komunikácie začlenenej do základného komunikačného systému sídla

- I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej  
- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene  
- plochy krajinej izolačnej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- plochy technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

**f) nepripustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- vybudovať pás izolačnej a ochrannej zelene pozdĺž komunikácie
- vybudovať izolačnú zeleň po obvode regulačnej zóny v dotyku s poľnohospodárskou pôdou
- vybudovať plochy zelene na pozemkoch
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.

## **I. Funkčné využitie** - plochy občianskej vybavenosti - plochy krajínnej izolačnej zelene

### **b) občianska vybavenosť**

- školstvo - základná škola, materská škola, špeciálne školy

### **d) doplnkové funkcie ako súčasť plôch a objektov občianskej vybavenosti**

- pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov
- bývanie v malopodlažnej zástavbe rodinných a bytových domov
- športovo-oddychová vybavenosť
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy

### **f) nepripustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## **II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba na nových plochách

## **III. Intenzita zástavby**

- sa určí na základe overenia na zonálnej úrovni

## **IV. Urbanistická štruktúra**

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

## **IV. Zeleň**

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- vybudovať plochy zelene na rozvojových plochách
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- Pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.

**Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby  
- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene  
- plochy krajinej izolačnej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- plochy technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

k rozvojovým plochám

- minimálna výmera parcely: 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

- radová zástavba izolovaných rodinných domov
- kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou
- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- požadované rešpektovať a dobudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- požadované riešiť plochy verejnej zelene v parkovej úprave
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## **VI. Špecifické požiadavky**

- pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.
- pre koordináciu prevádzkových väzieb doporučene riešiť spolu regulačnou zónou U16 .

**I. Funkčné využitie** - plochy malopodlažnej bytovej zástavby  
- plochy verejnej parkovej, líniovej a ochranej zelene  
- plochy krajiny izoláčnej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

**d) doplnkové funkcie**

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov,
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov,
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy statickej dopravy
- plochy verejnej zelene

**f) neprípustné funkcie**

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie,
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

**II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba na nových plochách

**III. Intenzita zástavby**

k rozvojovým plochám

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

**IV. Urbanistická štruktúra**

- radová zástavba izolovaných rodinných domov
- kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou
- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

**V. Zeleň**

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- požadované riešiť plochy verejnej zelene v parkovej úprave
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES



## **VI. Špecifické požiadavky**

- pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z riešenia na zonálnej úrovni.
- pre koordináciu prevádzkových väzieb doporučene riešiť spolu regulačnou zónou U16 .
- pre koordináciu prevádzkových väzieb doporučene riešiť spolu regulačnou zónou U33 a U34/2 .
- rešpektovanie ochranného pásma VVN vedenia.

**I. Funkčné využitie**

základná funkcia - rezerva pre rozvoj bývania

**II. Charakteristika krajinnej štruktúry**

- poľnohospodárska pôda

**II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba

**IV. Zeleň**

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- vybudovať plochy zelene na rozvojových plochách
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

**VI. Špecifické požiadavky**

- v prípade rozvoja je potrebné na predmetnej lokalite zabezpečiť súhlas na odňatie poľnohospodárskej pôdy z PPF.

## I. Funkčné využitie územia - plochy poľnohospodárskej pôdy

- plochy krajinnej izolačnej zelene
- vodné toky a plochy
- melioračné kanály

### základná funkcia

- poľnohospodárska výroba

### doplňková funkcia

- tvorba krajiny
- súčasť nadregionálneho biocentra Šúr
- liniové interakčné prvky územného systému ekologickej stability

## II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia

- poľnohospodársky využívaná pôda
- rozptýlená liniová zeleň voľnej krajiny
- z pohľadu RÚSE Bratislava - vidiek je súčasť nadregionálneho biocentra Šúr

## III. Intervenčné zásahy

- zvýšenie stupňa ekologickej stability
- rozčlenenie monokultúrne využívaných veľkoplošných lánov na menšie segmenty, zvýšenie diverzity krajinných štruktúr
- realizácia liniových interakčných prvkov územného systému ekologickej stability
- zvýšenie podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF

## IV. Zeleň

- realizácia interakčných prvkov M ÚSES (výsadba najmä pozdĺž vodných tokov a kanálov a poľných ciest)
  - vetrolamy a pásy zelene - pásy trojetážovej zelene, tvorenej druhmi potenciálnej vegetácie o šírke cca 10 m po oboch stranách ciest a liniových terénnych depresií
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné (*Ulmionion*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topol' biely (*Populus alba*), topol' čierny (*Populus nigra*), topol' osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svíb krvavý (*Swida sanguinea*), svíb južný (*Swida australis*), svíb červenkastý (*Swida hungarica*), vtáči zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Crataegus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

## V. Špecifické požiadavky

- V rámci projektu pozemkových úprav - rozparcelovanie PPF do menších celkov a návrh protieróznych opatrení.
- V prípade reštrukturalizácie ornej pôdy na iné kultúry (záhrady, trvalé trávnaté porasty....) a tým aj rozčlenenie ornej pôdy na menšie funkčno-priestorové segmenty je nepripustná výstavba poľnohospodárskych účelových stavieb, resp. záhradkárskych chát vo voľnej krajine bez spracovania dokumentácie nižšieho stupňa (územnoplánovacia dokumentácia, územnoplánovací podklad ), jej prerokovania a schválenia.

- I. Funkčné využitie územia** - plochy poľnohospodárskej pôdy
- plochy krajinej izolačnej zelene
  - vodné toky a plochy
  - melioračné kanály

**základná funkcia**

- poľnohospodárska výroba

**doplňková funkcia**

- tvorba krajiny
- liniové interakčné prvky územného systému ekologickej stability

**II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia**

- poľnohospodársky využívaná pôda
- rozptýlená liniová zeleň voľnej krajiny

**III. Intervenčné zásahy**

- zvýšenie stupňa ekologickej stability
- rozčlenenie monokultúrnych využívaných veľkoplošných lánov na menšie segmenty, zvýšenie diverzity krajinných štruktúr
- realizácia liniových interakčných prvkov územného systému ekologickej stability
- zvýšenie podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF

**IV. Zeleň**

- realizácia interakčných prvkov M ÚSES (výsadba najmä pozdĺž vodných tokov a kanálov a potných ciest)
  - vetrolamy a pásy zelene - pásy trojetážovej zelene, tvorenej druhmi potenciálnej vegetácie o šírke cca 10 m po oboch stranách ciest a liniových terčných depresii
  - línie stromov - línie listnatých stromov, druhov potenciálnej vegetácie, na trávnom pásu o šírke cca 6 m
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné (*Ulmenion*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topol biely (*Populus alba*), topol čierny (*Populus nigra*), topol osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svib krvavý (*Swida sanguinea*), svib južný (*Swida australis*), svib červenkastý (*Swida hungarica*), vtáčí zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Crataegus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

**V. Špecifické požiadavky**

- V rámci projektu pozemkových úprav - rozparcelovanie PPF do menších celkov a návrh protierózných opatrení.
- V prípade reštrukturalizácie ornej pôdy na iné kultúry (záhrady, trvalé trávnaté porasty,...) a tým aj rozčlenenie ornej pôdy na menšie funkčno-priestorové segmenty je nepripustná výstavba poľnohospodárskych účelových stavieb, resp. záhradkárskeho chat voľnej krajiny bez spracovania dokumentácie nižšieho stupňa (územnoplánovacia dokumentácia, územnoplánovací podklad), jej prerokovania a schválenia.

## I. Funkčné využitie územia - plochy poľnohospodárskej pôdy

- vodné toky a plochy
- plochy krajinnej izolačnej zelene
- melioračné kanály

### základná funkcia

- poľnohospodárska výroba

### doplňková funkcia

- tvorba krajiny
- súčasť nadregionálneho biokoridoru Strmina- Šúr- Malý Dunaj
- líniové interakčné prvky územného systému ekologickej stability

## II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia

- poľnohospodársky využívaná pôda
- rozptýlená líniová zeleň voľnej krajiny
- z pohľadu RÚSE Bratislava - vidiek je súčasť nadregionálneho biokoridoru Strmina- Šúr- Malý Dunaj

## III. Intervenčné zásahy

- zvýšenie stupňa ekologickej stability
- realizácia líniových interakčných prvkov územného systému ekologickej stability
- zvýšenie podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF

## IV. Zeleň

- realizácia interakčných prvkov M ÚSES (výsadba najmä pozdĺž vodných tokov a kanálov a poľných cietst)
  - vctrolamy a pásy zelene - pásy trojčtážovej zelene, tvorenej druhmi potenciálnej vegetácie o šírke cca 10 m po oboch stranách ciest a líniových terénnych depresii
  - línie stromov - línie listnatých stromov, druhov potenciálnej vegetácie, na trávnom páse o šírke cca 6 m
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné-*Ulmation*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štihly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topol' biely (*Populus alba*), topol' čierny (*Populus nigra*), topol' osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svib krvavý (*Swida sanguinea*), svib južný (*Swida australis*), svib červenkastý (*Swida hungarica*), vtáci zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Crataegus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

## V. Špecifické požiadavky

- V rámci návrhu osevných plánov uvažovať zo zvýšením podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF.
- V prípade reštrukturalizácie ornej pôdy na iné kultúry (záhrady, trvalé trávnaté porasty...) a tým aj rozčlenenie ornej pôdy na menšie funkčno-priestorové segmenty je nepripustná výstavba poľnohospodárskych účelových stavieb, resp. záhradkárskych chát vo voľnej krajine bez spracovania dokumentácie nižšieho stupňa (územnoplánovacia dokumentácia, územnoplánovací podklad ), jej prerokovania a schválenia.

## I. Funkčné využitie územia - plochy krajinskej izolačnej zelene - vodné toky a plochy

### základná funkcia

- biokoridor
- zeleň voľnej krajiny

### doplňková funkcia

- protierózna

## II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia

- stromová aj krovinná etáž, pôvodné druhy, šľachtené topole a agátový nálet
- vodný tok Čiernej vody
- potenciálna vegetácia: lužné lesy nížinné (*Ulmenion*)
- stupeň ekologickej stability: 3 - 4

## III. Intervenčné zásahy

- zachovať súčasný charakter a funkciu územia
- ochrana existujúcej kostry zelene

## IV. Zeleň

- časti bez hodnotnej vegetácie vysadiť drevinami, alebo ponchať nerušnému sukcesnému vývoju
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné (*Ulmenion*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štihly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topol biely (*Populus alba*), topol čierny (*Populus nigra*), topol osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svib krvavý (*Swida sanguinea*), svib južný (*Swida australis*), svib červenkastý (*Swida hungarica*), vtáči zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Crataegus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

## V. Špecifické požiadavky

- Na dotyku s PPF v rámci návrhu osevných plánov uvažovať zo zvýšením podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF a voliť extenzívnejšie formy hospodárenia s obmedzením používania agrochemikálií.



## I. Funkčné využitie územia

- plochy poľnohospodárskej pôdy
- plochy krajinnej izolačnej zelene
- vodné toky a plochy

### základná funkcia

- biocentrum
- zeleň voľnej krajiny

### doplnková funkcia

- protierózna

## II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia

- stromová aj krovinná etáž, pôvodné druhy, šľachtené topole a agátový nálet
- vodný tok Čiernej vody, nelesná drevinná vegetácia a z časti PPF
- typ spoločenstva: lesné vodné, mokradné
- potenciálna vegetácia: lužné lesy nížinné (*Ulmion*)
- stupeň ekologickej stability: 3 - 4

## III. Intervenčné zásahy

- zachovať súčasný charakter a funkciu územia
- ochrana existujúcej kostry zelene
- dosadba drevín

## IV. Zeleň

- časti bez hodnotnej vegetácie vysadiť drevinami, alebo ponechať nerušenému sukcesnému vývoju
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné (*Ulmion*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topoľ biely (*Populus alba*), topoľ čierny (*Populus nigra*), topoľ osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svib krvavý (*Swida sanguinea*), svib južný (*Swida australis*), svib červenkastý (*Swida hungarica*), vtáčí zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Corylus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

## V. Špecifické požiadavky

- Na dotyku s PPF v rámci návrhu osevných plánov uvažovať zo zvýšením podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF a voliť extenzívnejšie formy hospodárenia s obmedzením používania agrochemikálií.

## I. Funkčné využitie územia - plochy krajinej izolačnej zelene - vodné toky a plochy

### základná funkcia

- biokoridor
- zeleň voľnej krajiny

### doplňková funkcia

- protierózna

## II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia

- stromová aj krovinná čtaž, pôvodné druhy: šľachtencé topole a agátový nálet
- vodný tok Čiernej vody
- potenciálna vegetácia: lužné lesy nížinné (*Ulmion*)
- stupň ekologické stability: 3 - 4

## III. Intervenčné zásahy

- zachovať súčasný charakter a funkciu územia
- ochrana existujúcej kostry zelene

## IV. Zeleň

- časti bez hodnotnej vegetácie vysadiť drevinami, alebo ponechať narušenému sukcesnému vývoju
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné (*Ulmion*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topol biely (*Populus alba*), topol čierny (*Populus nigra*), topol osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svib krvavý (*Swida sanguinea*), svib južný (*Swida australis*), svib červenkastý (*Swida hungarica*), vtáči zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Crataegus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

## V. Špecifické požiadavky

- Na dotyku s PPF v rámci návrhu osevných plánov uvažovať zo zvýšením podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF a voliť extenzívnejšie formy hospodárenia s obmedzením používania agrochemikálií.

- I. Funkčné využitie územia**
- plochy poľnohospodárskej pôdy
  - plochy krajinskej izolačnej zelene
  - vodné toky a plochy
  - melioračné kanály

**základná funkcia**

- poľnohospodárska výroba

**doplňková funkcia**

- tvorba krajiny
- líniové interakčné prvky územného systému ekologickej stability

**II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia**

- poľnohospodársky využívaná pôda
- rozptýlená líniová zeleň voľnej krajiny

**III. Intervenčné zásahy**

- zvýšenie stupňa ekologickej stability
- rozčlenenie monokultúrne využívaných veľkoplošných lánov na menšie segmenty, zvýšenie diverzity krajinných štruktúr
- realizácia líniových interakčných prvkov územného systému ekologickej stability
- zvýšenie podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF

**IV. Zeleň**

- realizácia interakčných prvkov M ÚSES (výsadba najmä pozdĺž vodných tokov a kanálov a potných ciest)
  - vetrolamy a pásy zelene - pásy trojetážovej zelene, tvorenej druhmi potenciálnej vegetácie o šírke cca 10 m po oboch stranách ciest a líniových terénnych depresii
  - línie stromov - línie listnatých stromov, druhov potenciálnej vegetácie, na trávnom páse o šírke cca 6 m
  - línie ovocných stromov - línie tradičných druhov ovocných stromov na trávnom páse o šírke cca 3,5 m
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné (*Ulmion*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štihly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topol biely (*Populus alba*), topol čierny (*Populus nigra*), topol osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svib krvavý (*Swida sanguinea*), svib južný (*Swida australis*), svib červenkastý (*Swida hungarica*), vtáči zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Crataegus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

**V. Špecifické požiadavky**

- V rámci projektu pozemkových úprav - rozparcelovanie PPF do menších celkov a návrh protierózných opatrení.

- V prípade reštrukturalizácie ornej pôdy na iné kultúry (záhrady, trvalé trávnaté porasty,...) a tým aj rozčlenenie ornej pôdy na menšie funkčno-priestorové segmenty je nepripustná výstavba poľnohospodárskych účelových stavieb, resp. záhradkárskych chát vo voľnej krajine bez spracovania dokumentácie nižšieho stupňa (územnoplánovacia dokumentácia, územnoplánovací podklad ), jej prerokovania a schválenia.

## I. Funkčné využitie územia - plochy poľnohospodárskej pôdy - plochy krajinnej a izolačnej zelene

### základná funkcia

- poľnohospodárska výroba

### doplňková funkcia

- tvorba krajiny
- líniové interakčné prvky územného systému ekologickej stability

## II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia

- poľnohospodársky využívaná pôda
- rozptýlená líniová zeleň voľnej krajiny

## III. Intervenčné zásahy

- zvýšenie stupňa ekologickej stability
- rozčlenenie monokultúrne využívaných veľkoplošných lánov na menšie segmenty, zvýšenie diverzity krajinných štruktúr
- realizácia líniových interakčných prvkov územného systému ekologickej stability
- zvýšenie podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF

## IV. Zeleň

- realizácia interakčných prvkov M ÚSES (výsadba najmä pozdĺž vodných tokov a poľných ciest)
  - vetrolamy a pásy zelene - pásy trojetážovej zelene, tvorenej druhmi potenciálnej vegetácie o šírke cca 10 m po oboch stranách ciest a líniových terénnych depresii
  - línie stromov - línie listnatých stromov, druhov potenciálnej vegetácie, na trávnom pásu o šírke cca 6 m
  - línie ovocných stromov - línie tradičných druhov ovocných stromov na trávnom pásu o šírke cca 3.5 m
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné (*Ulmion*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topol biely (*Populus alba*), topol čierny (*Populus nigra*), topol osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svib krvavý (*Swida sanguinea*), svib južný (*Swida australis*), svib červenkastý (*Swida hungarica*), vtáči zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Crataegus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

## V. Špecifické požiadavky

- V rámci projektu pozemkových úprav - rozparcelovanie PPF do menších celkov a návrh protieróznych opatrení.
- V prípade reštrukturalizácie ornej pôdy na iné kultúry (záhrady, trvalé trávnaté porasty,...) a tým aj rozčlenenie ornej pôdy na menšie funkčno-priestorové segmenty je neprípustná výstavba poľnohospodárskych účelových stavieb, resp. záhradkárskeho chat vo voľnej krajine bez spracovania dokumentácie nižšieho stupňa (územnoplánovacia dokumentácia, územnoplánovací podklad), jej prerokovania a schválenia.

## I. Funkčné využitie územia - plochy úžitkovej zelene - plochy krajinskej izolačnej zelene

### základná funkcia

- poľnohospodárska výroba
- záhradkárská činnosť

### doplňková funkcia

- tvorba krajiny
- líniové interakčné prvky územného systému ekologickej stability

## II. Charakteristika súčasnej štruktúry územia

- poľnohospodársky využívaná pôda
- rozptýlená líniová zeleň voľnej krajiny

## III. Intervenčné zásahy

- zvýšenie stupňa ekologickej stability
- rozčlenenie monokultúrne využívaných veľkoplošných lánov na menšie segmenty, zvýšenie diverzity krajinných štruktúr
- realizácia líniových interakčných prvkov územného systému ekologickej stability
- zvýšenie podielu trávnatých plôch, plôch s pestovaním viacročných krmovín a trvalých kultúr v rámci PPF

## IV. Zeleň

- realizácia interakčných prvkov M ÚSES (výsadba najmä pozdĺž vodných tokov a kanálov a poľných ciest)
  - vetrolamy a pásy zelene - pásy trojetážovej zelene, tvorenej druhmi potenciálnej vegetácie o šírke cca 10 m po oboch stranách ciest a líniových terénnych depresii
  - línie stromov - línie listnatých stromov, druhov potenciálnej vegetácie, na trávnom páse o šírke cca 6 m
- navrhované druhové zloženie druhov potenciálnej vegetácie lužných lesov nížinné (*Ulmionion*): jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia*), dub letný (*Quercus robur*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), jaseň štihly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), topol biely (*Populus alba*), topol čierny (*Populus nigra*), topol osika (*Populus tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), rozličné druhy vrb (*Salix sp.*), svib krvavý (*Swida sanguinea*), svib južný (*Swida australis*), svib červenkastý (*Swida hungarica*), vtáči zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), javor poľný (*Acer campestre*), rozličné druhy hloha (*Crataegus sp.*), lieska obyčajná (*Corylus avellana*), javor tatársky (*Acer tataricum*)

## V. Špecifické požiadavky

- V rámci projektu pozemkových úprav - rozparcelovanie PPF do menších celkov a návrh protieróznych opatrení.
- V prípade reštrukturalizácie ornej pôdy na iné kultúry (záhrady, trvalé trávnaté porasty,...), a tým aj rozčlenenie ornej pôdy na menšie funkčno-priestorové segmenty je nepripustná výstavba poľnohospodárskych účelových stavieb, resp. záhradkárskych chat vo voľnej krajine bez spracovania dokumentácie nižšieho stupňa (územnoplánovacia dokumentácia, územnoplánovací podklad), jej prerokovania a schválenia.