

## Príloha č. 1

k Všeobecnému záväznému nariadeniu č.../2023 zo dňa .....2023,  
ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecné záväzné nariadenie č. 6/2007 zo  
dňa 29.11.2007 o záväzných častiach Územného plánu obce Moravský  
Svätý Ján.

### **A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI**

---

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS).

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

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

- regionálna (ÚPN-VÚC)
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

V kapitole 1/ Zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia sa dopĺňa:

#### **Funkčno-prevádzkové regulatívy**

Označenie	Lokalita – záväzné regulatívy	Poznámka
D/1	Moravský Svätý Ján Územie bývania RD	Návrh
F/5	Moravský Svätý Ján Územie bývania – malopodlažná zástavba	Návrh
F/6	Moravský Svätý Ján Územie bývania RD	Návrh
F/7	Moravský Svätý Ján Územie bývania RD	Návrh
F/8	Moravský Svätý Ján Územie bývania RD	Návrh
A1/2	Moravský Svätý Ján Územie bývania RD	Návrh
B1/1	Moravský Svätý Ján Územie bývania RD	Návrh
G8/1	Moravský Svätý Ján Územie bývania RD	Návrh

H3/1	Moravský Svätý Ján Územie výroby a skladov	Návrh
S/2	Moravský Svätý Ján Kompostáreň, zberný dvor	Návrh
S/3	Moravský Svätý Ján Verejná komunikácia, parking	Návrh

**Regulačné listy sa dopĺňajú o nasledovné regulačné listy:**

Rozsah základných urbanistických jednotiek sa navrhuje rozšíriť o nové urbanistické jednotky:

- D/1, F/5, F/6, F/7, F/8, A1/2, B1/1, G8/1, H3/1, S/2, S/3

Upravujú alebo menia sa regulačné listy pre jestvujúce lokality :

- D, F/4, B1, A1/1, G3, G7,

Rušia sa regulačné listy pre rušiac sa pôvodne navrhované lokality :

- L2, B2

# **Popis urbanistických jednotiek a regulatívy pre územný rozvoj**

## **REGULAČNÝ LIST**

### **Lokalita D, D/1 – územie bývania RD**

---

Lokality D, D/1 sa nachádzajú v severnej časti obce. Jedná sa o novonavrhované rozvojové lokality pre obytnú výstavbu formou D - 40-45x RD, resp. D/1 - 4-5x RD.

#### ***Podmienky pre funkčné využitie územia***

##### **Charakteristika územia**

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

##### **Prípustné - vhodné funkčné využitie**

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

##### **Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie**

- nestanovuje sa

##### **Nepripustné funkčné využitie**

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

#### ***Podmienky pre spôsob zástavby***

##### **Dominantný spôsob zástavby**

- izolované rodinné domy

##### **Prípustný spôsob zástavby**

- nestanovuje sa

#### ***Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné***

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### **Minimálna výmera pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>

**Minimálne rozmery pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

**Odstupové vzdialenosti**

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 5,0 m od chodníka

# REGULAČNÝ LIST

## Lokalita F/5 – územie bývania – malopodlažná bytová zástavba

---

Lokalita sa nachádza v centrálnej časti obce, v súčasne platnom ÚPN-O vedená ako lokalita L2, ktorú týmto nahradzuje.

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre malopodlažnú bytovú zástavbu – bytovými domami.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch
- zariadenia občianskej vybavenosti
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie v rodinných domoch

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

**Minimálne rozmery pozemkov**

- nestanovuje sa

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- bytové domy – 60% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 20 % z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia

**Odstupové vzdialenosti**

- nestanovuje sa

- stavebná čiara – nestanovuje sa

# REGULAČNÝ LIST

## Lokalita F/6 – územie bývania RD

---

### ***Podmienky pre funkčné využitie územia***

Plocha určená pre obytnú zástavbu rodinnými domami. Jedná sa o časť verejnej zelene v blízkosti budovy OÚ.

### ***Charakteristika územia***

Plocha určená pre obytnú zástavbu rodinnými domami.

### ***Prípustné - vhodné funkčné využitie***

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

### ***Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie***

- nestanovuje sa

### ***Nepripustné funkčné využitie***

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### ***Podmienky pre spôsob zástavby***

#### ***Dominantný spôsob zástavby***

- izolované rodinné domy, radové rodinné domy

#### ***Prípustný spôsob zástavby***

- dvojdomy,

### ***Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné***

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### ***Minimálna výmera pozemkov***

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>
- dvojdomy, radové rodinné domy – min. 350 m<sup>2</sup>

#### ***Minimálne rozmery pozemkov***

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m
- dvojdomy – min.šírka pozemku 15 m
- radové rodinné domy – min. šírka pozemku 7 m

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- rodinné domy – 35% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

**Odstupové vzdialenosti**

- izolované rodinné domy – vyhláška č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa



## **REGULAČNÝ LIST**

### **Lokalita F/7 – územie bývania RD**

Zmena funkčného využitia územia pre bývanie v kapacite 4-5x rodinný dom.

### **Lokalita F/8 – územie bývania RD**

Zmena funkčného využitia územia pre bývanie v kapacite 1x rodinný dom..

### **Lokalita A1/2 – územie bývania RD**

Zmena funkčného využitia územia pre bývanie v kapacite 3-4x rodinný dom.

### **Podmienky pre funkčné využitie územia F/7, F/8, A1/2**

#### **Charakteristika územia**

Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami (izolovanými).

#### **Prípustné - vhodné funkčné využitie**

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### **Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie**

- nestanovuje sa

#### **Neprípustné funkčné využitie**

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

#### **Podmienky pre spôsob zástavby**

##### **Dominantný spôsob zástavby**

- izolované rodinné domy

##### **Prípustný spôsob zástavby**

- nestanovuje sa

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

**Minimálna výmera pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>

**Minimálne rozmery pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 17 m

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

**Odstupové vzdialenosti**

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – podľa okolitej zástavby

# REGULAČNÝ LIST

## Lokalita B1/1 – územie bývania RD

Územie bývania formou individuálnej výstavby RD.

### Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

**Odstupové vzdialenosti**

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 5,0 m od chodníka

-

# REGULAČNÝ LIST

## Lokalita A1/1 – územie bývania RD

Jedná sa o územie pre funkciu bývania formou individuálnej výstavby RD. Doplní sa aj o funkciu občianskej vybavenosti, resp. drobnej výroby a skladov.

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami (izolovanými) s doplnkovou občianskou vybavenosťou..

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- obč. vybavenosť - drobné služby, drobné zariadenia malovýroby a skladov
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>

**Minimálne rozmery pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

**Odstupové vzdialenosti**

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – podľa okolitej zástavby

# REGULAČNÝ LIST

## **Lokalita G7 – územie bývania a chalupárskej rekreácie**

Jedná sa o územie určené pre funkciu bývania formou individuálnej výstavby RD a chalupárskej rekreácie.

### ***Podmienky pre funkčné využitie územia***

#### **Charakteristika územia**

Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami (izolovanými) a rekreačnými chalupami.

#### **Prípustné - vhodné funkčné využitie**

- bývanie v rodinných domoch
- chalupárska rekreácia
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### **Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie**

- nestanovuje sa

#### **Neprípustné funkčné využitie**

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### ***Podmienky pre rekonštrukcie a spôsob zástavby v historickej časti obce***

*Rozhodujúcim kritériom pre rekonštrukciu a nadstavby existujúcich objektov, ako aj novú výstavbu musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na historické stavebné dedičstvo obce.*

#### **Dominantný spôsob zástavby**

- izolované rodinné domy , rekreačné chalupy

#### **Prípustný spôsob zástavby**

- nestanovuje sa

### ***Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné***

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

**Minimálna výmera pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>

**Minimálne rozmery pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- izolované rodinné domy, chalupy – 25% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 35% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1.NP+podkrovia)

**Odstupové vzdialenosti**

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – podľa okolitej zástavby



# REGULAČNÝ LIST

## **Lokalita G3 – územie bývania a chalupárskej rekreácie**

Jedná sa o územie stávajúcej lokality G3 v západnej časti obce určenej pre funkciu bývania formou individuálnej výstavby RD a chalupársku rekreáciu.

### ***Podmienky pre funkčné využitie územia***

#### **Charakteristika územia**

Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami (izolovanými) a rekreačnými chalupami..

#### **Prípustné - vhodné funkčné využitie**

- bývanie v rodinných domoch
- drobné zariadenia občianskej vybavenosti (predajňa), služby
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### **Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie**

- nestanovuje sa

#### **Neprípustné funkčné využitie**

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### ***Podmienky pre rekonštrukcie a spôsob zástavby v historickej časti obce***

*Rozhodujúcim kritériom pre rekonštrukciu a nadstavby existujúcich objektov, ako aj novú výstavbu musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na historické stavebné dedičstvo obce.*

#### **Dominantný spôsob zástavby**

- izolované rodinné domy

#### **Prípustný spôsob zástavby**

- nestanovuje sa

### ***Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné***

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

**Minimálna výmera pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>

**Minimálne rozmery pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 17 m

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

**Odstupové vzdialenosti**

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – podľa okolitej zástavby

# REGULAČNÝ LIST

## **Lokalita G8/1 – územie bývania RD**

Jedná sa o územie určenej pre funkciu bývania formou RD, odčlenené od bývalej lokality G8.

### ***Podmienky pre funkčné využitie územia***

#### **Charakteristika územia**

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### **Prípustné - vhodné funkčné využitie**

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### **Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie**

- nestanovuje sa

#### **Neprípustné funkčné využitie**

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### ***Podmienky pre spôsob zástavby***

#### **Dominantný spôsob zástavby**

- izolované rodinné domy

#### **Prípustný spôsob zástavby**

- nestanovuje sa

### ***Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné***

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### **Minimálna výmera pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>

#### **Minimálne rozmery pozemkov**

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 17 m

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

**Minimálny podiel zelene**

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

**Odstupové vzdialenosti**

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 5,0 m od chodníka

# REGULAČNÝ LIST

## H3/1 - Územie výroby a skladov

### Charakteristika územia

Plochy pre výrobu, sklady a výrobné služby .

Jedná sa o rozšírenie jestvujúcej areálu lokality H3, charakterizovanú ako územie skladov a výroby, ktorá v súčasnosti slúži ako areál skladov, logistiky a drobných prevádzok..

### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, sklady obchodného charakteru,
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami
- prechodné ubytovanie
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- prechodné ubytovanie – max. do 25% plochy územia

### Neprípustné funkčné využitie

- trvalé bývanie
- rekreácia a šport
- výroba zaťažujúca ekologicky životné prostredie
- poľnohospodárska výroba

## **Podmienky pre spôsob zástavby**

### Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

### Minimálny podiel zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia

**Odstupové vzdialenosti**

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

# REGULAČNÝ LIST

## Lokalita S/2 – kompostáreň, zberný dvor

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre výstavbu kompostárne, resp. zberného dvora obce.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- bývanie v bytových domoch
- bývanie v rodinných domoch

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- kompostáreň
- zberný dvor

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- nestanovuje sa

**Maximálna podlažnosť objektov**

- nestanovuje sa

**Odstupové vzdialenosti**

- nestanovuje sa



# REGULAČNÝ LIST

## Lokalita S/3 – verejné dopravné zariadenie, komunikácia

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre výstavbu dopravnej komunikácie plus parkovisko.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- verejné dopravné vybavenie (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- bývanie v bytových domoch
- bývanie v rodinných domoch

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- nestanovuje sa

**Maximálna podlažnosť objektov**

- nestanovuje sa

**Odstupové vzdialenosti**

- nestanovuje sa

V kapitole 3/ Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia sa dopĺňa:

**Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť - záväzné**

---

**Doprava**

---

**Železničná doprava / ŽSR**

V riešení ZaD3 ÚPN-O je potrebné rešpektovať územnú rezervu pre :

- Modernizáciu trate Devínska Nová Ves – Kúty, štátna hranica podľa Štúdie realizovateľnosti IV. Paneurópskeho železničného koridoru štátna hranica ČR/SR – Kúty – Bratislava – Štúrovo – štátna hranica SR/MR (preložka trate v oblúku, cestný nadjazd v žkm 41,210)
- Rozšírenie parkoviska pre osobné automobily pri železničnej zastávke Moravský Svätý Ján
- Trasu vysokorýchlostnej trate Bratislava – štátna hranica SR/ČR v súlade s územným generelom dopravy TTSK

V ZaD3 sú rešpektované infraštruktúrne opatrenia a územné nároky, ktoré sú navrhnuté :

- Štúdiá realizovateľnosti IV. Paneurópskeho žel. koridoru štátna hranica ČR/SR – Kúty – Bratislava – Štúrovo – štátna hranica SR/MR
- Záverečné stanovisko Ministerstva ŽP vydané pre stavbu „Modernizácia žel. trate Bratislava – Kúty – Lanžhot CZ“, č. 2264/2017 zo dňa 19.2.2018
- Projektová dokumentácia pre UR stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky – Kúty

Rešpektuje sa nasledovné :

- Miesta výstavby, nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou žel. prevádzkou. To znamená, že súčasťou výstavby v blízkosti žel. trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov žel. prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle Zákona č.355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z. na navrhovanú výstavbu.
- Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity žel. trate. Náklady na tieto opatrenia hradí investor stavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach žel. trate. Počas realizácie stavby nebude investor vyžadovať od ŽSR ďalšie zmiernujúce a kompenzačné opatrenia na zmiernenie , resp. elimináciu negatívnych vplyvov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle PD realizovať takéto

opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby neboli známe..

- Všetky jestvujúce aj novovybudované kríženia komunikácií so žel. traťou sú v ZaD3 riešené ako mimoúrovňové.

V prípade výsadby zelene bude rešpektovaný zákon o dráhach č.513/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov, v zmysle podľa par.4 v obvode dráhy zakázané vysádzať stromy a kry a podľa par.6 „vlastníci a užívatelia nehnuteľností a správcovia vodných tokov sú povinní udržiavať pozemky a stromy na nich, skládky, stavby, mostné piliere a iné konštrukcie v takom stave, a užívať ich takým spôsobom, aby neohrozili prevádzku dráhy a jej súčastí, ani neobmedzili bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe. Vysádzať a pestovať stromy a kríky s výškou presahujúcou 3 metre možno v ochrannom pásme len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nepoškodia súčasti dráhy“.

### **Verejná dopravná infraštruktúra**

- Z hľadiska ochrany záujmov jestvujúcich komunikácií rešpektovať ich existujúcu trasu a zachovanie systému odvádzania dažďových vôd z povrchu vozovky.
- Pri plánovaní aktivít mimo súvislé zastavaného územia obce je nutné rešpektovať ustanovenia § 11 cestného zákona a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa cestný zákon vykonáva o ochrannom pásme ciest - pre cestu III. triedy 20 m od osi vozovky na obe strany cesty. V tomto pásme je zakázaná alebo obmedzená akákoľvek činnosť, ktorá by mohla ohroziť cestu III. triedy, príp. premávku na nej. Výnimku zo zákazu činnosti alebo obmedzenia v ochrannom pásme povoľuje v odôvodnených prípadoch záväzným stanoviskom príslušný cestný správny orgán - Okresný úrad Senica, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.
- Mimo zastavaného územia je rovnako nutné rešpektovať aj výhľadové šírkové usporiadanie - pre cesty III. triedy v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií.
- Pri plánovaní aktivít v zastavanom území je nutné rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest - pre cesty III. triedy v kategórii MZ 8.5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 (funkčná trieda B3) v zmysle STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií.
- Pri návrhu lokalít v blízkosti pozemných komunikácií a železničných tratí je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných tratí nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.
- Pri návrhu nových obytných zón (RD, BD), v rámci zaistenia dopravnej obslužnosti, treba navrhovať miestne komunikácie (šírkové usporiadanie) v zmysle STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií.

## **Technická vybavenosť**

---

### Plynárenské zariadenia

- Zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej len „OP a BP“) existujúcich, plynárenských zariadení tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Podrobnosti o rozsahu „OP“ a „BP“ a obmedzeniach v týchto pásmach je možné získať na základe žiadosti zaslanej na oddelenie prevádzky SPP-D.

Podľa ustanovenia § 79 ods. 5 a 6 a ustanovenia § 80 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zriaďovať stavby v ochrannom pásme a bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia a vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby je dokladom pre územné a stavebné konanie, pričom každá projektová dokumentácia alebo iná dokumentácia stavieb, drobných stavieb, informačných, propagačných a/alebo reklamných zariadení, stavebných prác, terénnych úprav alebo ťažobných prác, sa posudzuje individuálne na základe žiadosti, ktorej vzor je zverejnený na webovom sídle SPP.

---

### V kapitole 4/ Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochranu a využitie prírodných zdrojov, ochranu prírody a krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability sa dopĺňa:

#### **Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt**

---

##### Požiadavky Krajského pamiatkového úradu Trnava

V jednotlivých stavebných etapách realizácie rozvojových zámerov riešeného územia ZaD3 je potrebné splniť podmienky z hľadiska ochrany archeologických nálezísk v zmysle Zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona č.50/1967 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Investor – stavebník každej stavby, vyžadujúcej zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti z dôvodu potenciálneho narušenia archeologických nálezísk a porušenia dosiaľ neevidovaných nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje KPÚ Trnava v súlade so Zákonom č. 49/2002 Z.z.

**V bezprostrednom okolí nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnych pamiatok.**

- Z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom riešenom území musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č, 50/1976 2b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v

znení neskorších predpisov a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:

**Investor / stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, budovanie komunikácií, líniové stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.**

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

### V kapitole 6/ Vymedzenie zastavaného územia obce sa dopĺňa

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa navrhuje čiastočné upravenie hranice zastavaného územia obce, v lokalitách – D, D/1, A1/2, B/1, G3, G7, G8/1, H3/1, S/2, S/3.- (viď výkresová dokumentácia ZaD3).

## C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

### Dopĺňa sa nasledovné :

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti .

Cestné komunikácie navrhované v rozvojových lokalitách D, D/1, F/5, F/6, A1/2, B1/1, B1, G8/1, S/3, S/2.

Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, verejného osvetlenia, telekomunikačné rozvody).

Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu).

Navrhované zariadenia a stavby na odvádzanie dažďových a privalových vôd a ochranu pred povodňami (napr. rigoly a odvodňovacie kanály, vsakovacie plochy a jamy, priepusty, stavidlá, hrádze).

## D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVIER

### Dopĺňa sa nasledovné :

Stavebná uzávera sa nestanovuje.