

Obecné zastupiteľstvo v Suchohrade v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

vydáva
pre katastrálne územie obce Suchohrad

Všeobecné záväzné nariadenie č. /.....
ktorým dopĺňa Všeobecné záväzné nariadenie č. 4/2005 zo dňa 1.4.2005
o záväznej časti Územného plánu obce Suchohrad,
doplnené Všeobecným záväzným nariadením č. 7/2008 zo dňa 8.2.2008.

§ 1

Účel všeobecného záväzného nariadenia

1. Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) dopĺňa záväznú časť územného plánu obce Suchohrad (ďalej len „ÚPN-O“), schváleného Obecným zastupiteľstvom dňa 16.3.2005 uznesením č. 85/2005, ktorá bola doplnená nariadením, schváleným Obecným zastupiteľstvom dňa 8.2.2008 uznesením č. 1/2008. .

2. Nariadenie stanovuje zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadanie časti katastrálneho územia obce, podmienky jeho zastavateľnosti a vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby .

3. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, a verejnoprospešných stavieb sú uvedené na regulačných listoch rozvojových lokalít , ktoré sú súčasťou nariadenia.

4. V rámci riešeného územia ÚPN-O nie sú určené stavby, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

§ 2

Územný a časový rozsah platnosti ÚPN-O

1. Toto nariadenie platí pre riešené územie obce. Hranica riešeného územia je zakreslená vo výkresovej časti Zmien a doplnkov č.2 ÚPN-O (ďalej len „ZaD2 ÚPN-O“) v mierke 1:2000.

2. ZaD2 ÚPN-O sú platné odo dňa nadobudnutia účinnosti uznesenia Obecného zastupiteľstva č. /..... a tohto nariadenia č. /.....

§ 3 Vymedzenie pojmov

V § 3. Vymedzenie pojmov sa ods. 6 mení nasledovne:

Podľa prevládajúcich činností v území boli rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo-homogénne urbanistické jednotky s nasledovným označením:

| Označenie | Lokalita | Poznámka |
|--|--|--|
| Urbanistické jednotky určené ÚPN-O Suchohrad a jeho ZaDč.1 | | |
| ÚB-1 | ÚB-1 Sever (územie bývania) | |
| ÚB-2 | ÚB-2 Pri ramene (územie bývania) | Preriešené v ZaD1 ÚPN-O Aktualizovanie v ZaD2 |
| ÚB-3 | ÚB-3 Juh (územie bývania) | |
| ÚB-4 | ÚB-4 Rozptyl (územie bývania) | |
| ÚB-5 | ÚB-5 Pri futbalovom ihrisku (územie bývania) | |
| ÚB-6 | ÚB-6 Východ (územie bývania) | Preriešené v ZaD2 ÚPN-O Zmena na ÚBaOV-6/1 Východ II. |
| ÚB-7 | ÚB-7 Pri Hlinci (územie bývania) | |
| ÚŠ-1 | ÚŠ-1 Športový areál – rozšírenie (územie športu) | |
| ÚOV-1 | ÚOV-1 Cintorín - rozšírenie | |
| ÚRaCR-1 | ÚRaCR-1 Karlov majer (územie rekreácie a CR) | |
| ÚRaCR-2 | ÚRaCR-2 – Golf (územie rekreácie a CR) | |
| ÚV-1 | ÚV-1 Technické a výrobné služby | |
| ÚV-2 | ÚV-2 Technické a výrobné služby – rozšírenie | |
| ÚV-3 | ÚV-3 Areál býv. ŠM (územie poľnohospodárskej výroby) | |
| Urbanistické jednotky určené ZaDč.2 ÚPN-O Suchohrad | | |
| ÚBaOV-6/1 | ÚBaOV-6/1 Východ II. (územie bývania a občianskej vybavenosti) | |
| ÚB-5/1 | ÚB-5/1 Pri futbalovom ihrisku II. – rozšírenie (územie bývania) | |
| ÚB-7/1 | ÚB-7/1 Pri Hlinci II. – rozšírenie (územie bývania) | |
| ÚŠaOV-2 | ÚŠaOV-2 Športový areál II. (územie športu a OV) | |
| ÚZaŠ-1 | ÚZaŠ-1 Areál BVS (územie zelene s športu) | |
| Stanovenie regulatívov v pôvodných neregulovaných urbanistických jednotkách | | |
| ÚBaOV-1 | ÚBaOV-1 Centrum s pôvodnou zástavbou (územie – bývanie a občianska vybavenosti) | |

§ 4 **Závazné regulatívy**

V § 4. Závazné regulatívy sa dopĺňa nasledovne:

Funkčné využitie územia a plôch je vymedzené vo výkrese č. 3a,b,c,d – Zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O Suchohrad (pre riešené územie časti obce Suchohrad) M 1:2000.
Priestorové usporiadanie a funkčné využitie katastrálneho územia obce Suchohrad je vymedzené v Zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O Suchohrad vo výkrese č.3 – M 1:10 000.

§5 **Regulačné listy**

V § 5. Regulačné listy sa mení s dopĺňa nasledovne:

V záujme zmeny a prerozdelenia funkčného využitia a priestorového usporiadania územia sa ruší regulačný list UB-6 Východ (územie bývania) a nahradzuje sa regulačným listom ÚBaOV-6/1 Východ II. (územie bývania a občianskej vybavenosti).

Stanovujú sa regulačné listy pre nové urbanistické jednotky

- s funkciou bývania ÚB-5/1 Pri futbalovom ihrisku II.,
- s funkciou bývania ÚB-7/1 Pri Hlinci II.,
- s funkciou šport a doplnková občianska vybavenosť ÚŠaOV-2 Športový areál II.
- s funkciou verejná zeleň s prvkami športu v prírodnom prostredí ÚZaŠ-1 Areál BVS

Stanovujú sa regulačné listy pre pôvodné neregulované urbanistické jednotky a to
- ÚBaOV-1 Centrum s pôvodnou zástavbou (bývanie a OV lokálneho významu)

Poznámka:

Regulačné listy zostávajú nezmenené pre urbanistické jednotky:

- ÚB-1 Sever
- ÚB-3 Juh
- ÚB-2 Pri ramene (spresnené v ZaD1 ÚPN-O),
- ÚB-4 Rozptyl,
- ÚB-5 Pri futbalovom ihrisku
- ÚB-7 Pri Hlinci (stanovené v ZaD1 ÚPN-O),
- ÚŠ-1 Športový areál – rozšírenie
- ÚOV-1 Cintorín – rozšírenie
- ÚRaCR-1 Karlov majer
- ÚRaCR-2 Golf
- ÚV-1 Technické a výrobné služby
- ÚV-2 Technické a výrobné služby – rozšírenie
- ÚV-3 Areál býv. ŠM

Popis urbanistických jednotiek a návrh regulatífov pre územný rozvoj

Zámerom ÚPN-O Suchohrad a jeho Zmien a doplnkov

- je zachovanie obce s prvkami pôvodnej zástavby vychádzajúcej z poľnohospodárskeho charakteru vidieckeho sídla v súlade s krajinným typom primárnej nížinatej krajiny,

- eliminovanie zástavby s prvkami mestských, resp. prímestských foriem obytnej zástavby,
- nepripustenie v krajine samostatných obytných satelitov mimo kompaktného zastavaného územia obce,
- vytvorenie súladu s regulatívmi územného rozvoja stanovenými ÚPN-R BSK.

Z toho dôvodu sa stanovujú nasledovné spoločné regulatívy územného rozvoja a priestorového usporiadania územia.

V území obce Suchohrad sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (pripúšťa sa múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 800 m² - pri väčšom pozemku sa výmera nad 800 m² do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovia)
- Neprimerane vysoké bytové domy s parterom doplneným o OV (max. podlažnosť – 3 nadzemné podlažia + obytné podkrovia)
- Neprimerane vysoké bytové domy (max. podlažnosť – 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia)

REGULAČNÝ LIST

Lokalita ÚBaOV-6/1 Východ II.

Lokalita sa nachádza vo východnej časti obce.

V ÚPN-O Suchohrad sa nachádza lokalita ÚB 6 – Východ ako územie pre IBV s kapacitou cca 90 RD.

V rámci ZaD1 neboli v tejto lokalite navrhované žiadne zmeny.

V riešení ZaD2 sa navrhuje v tejto lokalite prerozdelenie územného rozsahu pre funkciu bývania v rodinných domoch a bytových domoch a pre funkciu občianskej vybavenosti lokálneho významu doplnená funkciu verejnej zelene.

Lokalita je členená do nasledovných častí 1a – 1e.

V centrálnej časti lokality – časť **1a** sa navrhuje umiestnenie OV lokálneho významu ako nové administratívno-správne a kultúrne centrum obce Suchohrad s možnosťou vytvorenia verejnej plochy – námestia ako zhromažďovacieho priestoru pre verejný život jej obyvateľov v obci doplnený verejnou zeleňou. Požiadavka vytvorenia nového centra obce vyplýva aj z očakávaného rozsahu následného nárastu obce a prílevu nového obyvateľstva.

Zástavba OV sa navrhuje ako samostatne stojace nízkopodlažné objekty (obecný úrad, kultúrny dom, MŠ, zariadenia sociálnych služieb, knižnica, drobné služby) vo verejnom priestore doplnenom parkovo upravenou zelenou so stromami (verejný park, parkovo upravené záhony s funkciou zelených plôch na zachytávanie zrážkových vôd, vzrastlá zeleň pre zlepšenie klímy v prostredí).

V kontakte s vodnou plochou Gríbeľ sa navrhuje umožnenie prepojenia na súčasnú zástavbu obce, súčasné Centrum obce a zároveň je doplnené o funkciu verejnej zelene ako prechodový pás, kontaktná zóna pôvodnej a novej časti obce Suchohrad.

V nadväznosti na centrálnu časť sa navrhuje územie pre funkciu bývania – časti **1b, 1c a 1d**.

Navrhované členenie územia umožňuje zástavbu pre bývanie v rodinných domoch s celkovým počtom cca 90 RD – časť 1b a 1c (rozdielna regulácia územia) a bývanie v malokapacitných BD s aktívnym parterom doplneným o OV v počte cca 2 ks vo vyčlenenom priestore – časť 1d. Bývanie v BD nadväzuje na susednú lokalitu v blízkosti futbalového ihriska určená pre funkciu šport.

Vzhľadom na prepojenie na existujúce centrum obce je povýšený nástup, prepojenie ponad vodnú plochu, rameno Gríbeľ s drobným spresnením, aktualizovaním aj príľahlej rozvojovej lokality ÚB – Pri ramene – časť **1e**. Z tohto dôvodu sa vypúšťa zokruhovanie cesty západne popri vodnej ploche Gríbeľ a umožňuje sa rozšírenie zástavby o bývanie pre 2 RD.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha je určená pre zástavbu nízkopodlažnými objektmi občianskej vybavenosti lokálneho významu doplnený verejnou zeleňou – **časť 1a**

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami – **časť 1b,1c**.

Plocha určená pre bytovú zástavbu nízkopodlažnými bytovými domami s doplnkovou občianskou vybavenosťou v parteroch a plochami verejnej zelene – **časť 1d**.

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami – **časť 1e**.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch (vo vyčlenených priestoroch – časť 1d)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- zariadenia občianskej vybavenosti nerušivého charakteru vo vymedzených priestoroch (verejná správa, materská škola, zariadenia sociálnych služieb, knižnica, obchod, služby, detské ihrisko, park, drobná architektúra)
- 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
- plochy – areály technickej vybavenosti
- bývanie v bytových domoch mimo vyčlenených priestorov

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – zóna 1b, 1c, 1e

Prípustný spôsob zástavby

- nízkopodlažné bytové domy vo vyčlenených priestoroch – časť 1d
- nízkopodlažné objekty OV vo vyčlenených priestoroch – časť 1a

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. 800 m² – časť 1b
- izolované rodinné domy – min. 600 m² – časť 1c, 1e

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov
- nízkopodlažné bytové domy vo vyčlenených priestoroch – 30% z celkovej výmery pozemkov
- nízkopodlažné objekty OV vo vyčlenených priestoroch – 40% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku pre rodinné domy

- min. 40% z celkovej výmery pozemku pre BD a objekty OV

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovia
- bytové domy s parterom / OV – max. 3 nadzemné podlažia + obytné podkrovia
- bytové domy bez parteru – max. 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia

Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara

– priama - 6 m od chodníka

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.

V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (pripúšťa sa múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 800 m², pri väčšom pozemku sa výmera nad 800 m² do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane vysoké bytové domy s parterom doplneným o OV (max. podlažnosť – 3 nadzemné podlažia + obytné podkrovia)
- Neprimerane vysoké bytové domy bez parteru doplneným o OV (max. podlažnosť – 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia)

REGULAČNÝ LIST

Lokalita ÚB-5/1 Pri futbalovom ihrisku II.

Lokalita sa nachádza v juhovýchodnej časti obce.

ÚPN-O Suchohrad navrhol lokalitu ÚB-5 Pri futbalovom ihrisku na zastavanie územia pozdĺž miestnej komunikácie v rozsahu 6 izolovaných rodinných domov.

V rámci ZaD1 neboli v tejto lokalite navrhované žiadne zmeny.

V riešení ZaD2 sa navrhuje využitie nadrozmerných záhrad v tejto lokalite pre rozvoj funkcie bývania formou rodinných domov (cca 13 RD), doplnenie potrebného dopravného a technického vybavenia aj v nadväznosti na okolie, so stanovením regulatívov pre územný rozvoj

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú 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
- plochy – areály technickej vybavenosti
- bývanie v bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch

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. 600 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 25% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara

- priama 6 m od chodníka

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.

V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (pripúšťa sa múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 800 m² - pri väčšom pozemku sa výmera nad 800 m² do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovia)

REGULAČNÝ LIST

Lokalita ÚB-7/1 Pri Hlinci II.

Lokalita sa nachádza vo východnej časti obce.

V riešení ZaD1 bola navrhnutá táto lokalita s funkciou bývania formou RD (cca 12 RD).

V riešení ZaD2 sa navrhuje využitie nadrozmerných záhrad v tejto lokalite pre rozvoj funkcie bývania formou rodinných domov (cca 2 RD) so stanovením regulatívov územného rozvoja.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú 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
- plochy – areály technickej vybavenosti
- bývanie v bytových domoch

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch

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. 600 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 25% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara

– priama 6 m od chodníka

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.

V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (pripúšťa sa múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 800 m² - pri väčšom pozemku sa výmera nad 800 m² do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

REGULAČNÝ LIST

Lokalita ÚŠaOV-2 Športový areál II.

Lokalita sa nachádza v juhovýchodnej časti obce v nadväznosti na existujúce futbalové ihrisko obce Suchohrad. Pozostáva z dvoch zón, ktoré nadväzujú na funkciu šport a verejnú zeleň v tomto území.

Lokalita umiestnená severne od futbalového ihriska je označená ako časť - **3a**.

ÚPN-O Suchohrad navrhol lokalitu pre funkčné využitie ako verejná zeleň..

V rámci ZaD1 neboli v tejto lokalite navrhované žiadne zmeny.

Riešenie ZaD2 v lokalite navrhuje v nadväznosti na existujúce futbalové ihrisko využitie plochy zelene pre rozvoj športu a doplnkovej funkcie OV pre vybudovanie absentujúceho zázemia pre šport (sociálne zázemie, klubovňa, služby – požičovne a predajne športových potrieb, príležitostné ubytovanie športovcov) a vytvorenie rezervy na rozšírenie plôch športu pre obyvateľov obce (multifunkčné ihrisko, detské ihrisko, herné plochy - vitaparkúr). Územie je doplnené funkciou zelene pre dosiahnutie vhodnej klímy v území aj ako protihluková bariéra..

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť vo väzbe na areál futbalového ihriska.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- športová vybavenosť, voľnočasové aktivity nerušivého charakteru,
- účelové 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

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nízkopodlažná zástavba objektmi OV

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Lokalita ÚŠaOV-2 Športový areál II. určená pre športovú vybavenosť a voľnočasové aktivity nerušivého charakteru s doplnkovou funkciou občianskou vybavenosťou - zázemie športu v prírodnom prostredí (sociálne zázemie, klubovňa, šatne, príležitostné ubytovanie športovcov, multifunkčné ihrisko, detské ihrisko, herné plochy, vitaparkúr). Územie je doplnené funkciou zelene pre dosiahnutie vhodnej klímy v území aj ako protihluková bariéra..

REGULAČNÝ LIST

Lokalita ÚZaŠ-1 Areál BVS

Lokalita sa nachádza v juhovýchodnej časti obce v nadväznosti z východnej strany na existujúce futbalové ihrisko obce Suchohrad.

Lokalita umiestnená východne od futbalového ihriska je označená ako časť – **3b**.

Pôvodne lokalita slúžila ako vodný zdroj v správe BVS a.s. V súčasnosti je vodný zdroj a jeho ochranné pásmo zrušené.

V riešení ZaD2 sa navrhuje využitie areálu BVS so zrušeným zdrojom pitnej vody v nadväznosti na areál futbalového ihriska pre doplnenie funkcie verejnej zelene o funkciu šport v prírodnom prostredí (šport, voľnočasové aktivity v prírodnom prostredí, detské ihrisko, aktívna rekreácia v prírodnom prostredí, vitaparkúr).

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť vo väzbe na areál futbalového ihriska.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- športová vybavenosť, voľnočasové aktivity nerušivého charakteru,
- účelové 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

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- drobné stavby športového vybavenia a prvky drobnej architektúry

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Lokalita ÚZaŠ-1 Areál BVS určená pre športovú a rekreačnú vybavenosť nerušivého charakteru (šport, voľnočasové aktivity v prírodnom prostredí, detské ihrisko, aktívna rekreácia v prírodnom prostredí, vitaparkúr).

REGULAČNÝ LIST

Lokalita ÚBaOV-1 Centrum s pôvodnou zástavbou

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s prevahou izolovaných rodinných domov s príslušnou vybavenosťou so zachovaným rázom okolitej zástavby – tvarovanie uličnej fasády, tvar strechy, tvaroslovie objektov, oplotenie, predzáhradky.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (obchod, 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

Nepripustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90 %

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 – v prielukách, ktoré umožňujú umiestnenie rodinných domov s príslušnou vybavenosťou

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – v prielukách, ktoré umožňujú umiestnenie rodinných domov so stanovenými odstupmi podľa platných predpisov (vyhláška č. 532/2002 Z.z.)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 25 % celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

Odstupové vzdialenosti - podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara

– priama podľa okolitej zástavby

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.

Podmienky pre rekonštrukcie, dostavby a využitie zástavby v centre pôvodnej zástavby obce – 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.

Rozhodujúcim kritériom pre stavby v prielukách a rekonštrukciu a prístavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo. Pri povoľovaní výstavby je nutné brať ohľad na zachovanie rázu okolitej zástavby – tvarovanie uličnej fasády, tvar strechy, tvaroslovie objektov, oplatenie, predzáhradky.

§6

Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskej vybavenosti

V § 6. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskej vybavenosti

sa mení ods. 2 písm. b) nasledovne:

b) Pre umiestňovanie základnej občianskej vybavenosti (obchod, služba a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti.

V rozvojovej lokalite ÚBaOV-6/1 Východ II. je potrebné využiť pre umiestnenie obchodu a služieb prízemné priestory predpokladaných bytových domov, resp. samostatných objektov vo vyčlenených verejných priestoroch.

sa dopĺňa ods. 2 písm. c) s nasledovným znením:

c) V rozvojovej lokalite ÚŠaOV-2 Športový areál a v ÚZaŠ Areál BVS je možné umiestňovať aktivity nerušivého charakteru s funkčným využitím najmä pre šport (ihriská) a drobné kultúrne vybavenie a príslušným sociálnym vybavením v prírodnom prostredí.

§7

Zásady a regulatívy umiestnenia a usporiadania verejného dopravného vybavenia územia

V § 7. Zásady a regulatívy umiestnenia a usporiadania verejného dopravného vybavenia územia

sa dopĺňa ods. 3 odrážkou s nasledovným znením:

- Rozvojová lokalita ÚB 5/1 Pri futbalovom ihrisku II a následne ostatné rozvojové lokality ÚBaOV-6/1 Východ II. aj ÚŠaOV-2 Športový areál, ÚZaŠ-1 Areál BVS sú dopravne prepojená zo zbernej cesty III/č.1115 miestnou komunikáciou C2.

sa dopĺňa ods. 4 nasledovným znením:

V zmysle platného Územného plánu regiónu –Bratislavský samosprávny kraj, ktorý bol schválený uznesením Z BSK č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013 a jeho Zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN R BSK schválenými uznesením č. 94/2017 zo dňa 29.9.2017, pre riešené územie platia Záväzné regulatívy územného rozvoja BSK vyhlásené VZN Bratislavského kraja č. 1/2013 zo dňa 20.9.2013 a VZN č. 3/2017

Z týchto regulatívov sa pre obec Suchohrad platia v oblasti cyklistickej dopravy najmä:

8.30 Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás (vrátane cyklolátok) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás, pričom za najvýznamnejšie treba považovať:

8.30.2. Cestu Železnej opony (ICT) (EV-13) – Malé Leváre – Gajary – Suchohrad – Záhorská Ves – Vysoká pri Morave – Devínska Nová Ves – Most Lafranconi – Petržalka – hraničný priechod Jarovce/Kittsee (Medzinárodná cyklotrasa EuroVelo 13, staré označenie 004).

§8

Zásady a regulatívy umiestnenia a usporiadania technického vybavenia územia

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Suchohrad neprináša nové zásady a regulatívy umiestnenia a usporiadania technického vybavenia územia.

Obec Suchohrad má súčasnosti vybudovaný vyhovujúci verejný vodovod. Tvorí súčasť zásobovacieho okruhu Zohor-Suchohrad-Malacky. V severnej časti obce je potrebné dobudovať koridor okruhu úsek Suchohrad – Jakubov – Kostolište (rezerva).

Vodný zdroj a jeho ochranné pásmo v obci bolo príslušným vodoprávnym nariadením zrušené. Odborný výkon prevádzky verejného vodovodu v obci Suchohrad zabezpečuje BVS a.s.

§9

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Suchohrad neprináša nové zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt.

V rámci územných a stavebných konaní v zmysle ustanovení Pamiatkového zákona a stavebného zákona je povinnosťou investorov, stavebníkov dodržať podmienky ochrany potenciálnych archeologickým nálezov v lokalite, ktoré určí KPU na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie v jednotlivých etapách realizácie ÚPN posudzovanej zóny podľa par.29, ods.4. pamiatkového zákona.

§10

Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Suchohrad neprináša nové zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene.

V zmysle platného Územného plánu regiónu –Bratislavský samosprávny kraj, ktorý bol schválený uznesením Z BSK č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013 a jeho Zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN R BSK schválenými uznesením č. 94/2017 zo dňa 29.9.2017, pre riešené územie platia Záväzné regulatívy územného rozvoja BSK vyhlásené VZN Bratislavského kraja č. 1/2013 zo dňa 20.9.2013 a VZN č. 3/2017 sa dopĺňajú názvosloviami Prvkov ochrany prírody a tvorby krajiny.

§11

Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Suchohrad neprinášajú nové zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie.

§12 Vymedzenie zastavaného územia

Z riešenia ZaD2 ÚPN-O Suchohrad nevyplýva potreba na zmenu hraníc zastavaného územia obce.

§13 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V §13 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov sa dopĺňa v časti Chránené územia písm. g) s nasledovným znením:

g) Nariadením vlády SR č. 145/2015 Z.z. bolo vyhlásené Chránené vtáčie územie SKCHVU016 Záhorské Pomoravie, ktoré zahŕňa aj územie v katastrálnom území obce Suchohrad.

e) Na základe výpisu Informačného systému environmentálnych záťaží SR je v k.ú. Suchohrad evidované: Skládko komunálneho odpadu, pravdepodobná environmentálna záťaž, stupeň: EZ s nízkou prioritou (K menšie ako 35)

Značenie: SK/MA (025)/Suchohrad – rameno Moravy SV od obce – identifikátor: SK/EZ/MA/476/

f) Do katastrálneho územia obce Suchohrad zasahujú existujúce chránené územia:

- chránené ložiskové územie Jakubov č.771,59
- dobývací priestor Suchohrad – Gajary,
- dobývací priestor Kostolište – časť Suchohrad č.64

Evidencia území:

Vyhradené ložiská DP(4):

- 771 – Jakubov, NAFTA a.s., BA
- 64 – Suchohrad – Gajary, NAFTA a.s., BA
- 59 – Jakubov, , NAFTA a.s., BA
- 37 – PZZP Láb – 3. Stavba, , NAFTA a.s., BA

Vyhradené ložiská CHLU(3):

- 59 – Jakubov, , NAFTA a.s., BA
- 771 – Jakubov, NAFTA a.s., BA
- 63 - Suchohrad – Gajary, NAFTA a.s., BA

Prieskumné územia:

- P6/19 Viedenská panva – sever, NAFTA a.s., BA

Izoplochy radónového rizika (null) sú nízke 36,7%

§14 Plochy pre verejnoprospešné stavby

V § 14 Plochy pre verejno-prospešné stavby sa v ods. 2 mení písm. a) a písm. b) a dopĺňa písm. i) nasledovne:

- a) VPS-2 – Cestné komunikácie v lokalite ÚB-2 Pri ramene (obdobie do r. 2030)
- b) VPS-3 – ÚOV-1 Cintorín – rozšírenie

- c) VPS-5 – Cestné komunikácie v lokalite ÚB-5/1 Pri futbalovom ihrisku II. (obdobie do r.2035)
- d) VPS-6 – Cestné komunikácie v lokalite ÚŠaOV-2 Športový areál a ÚZaŠ-1 Areál BVS (obdobie do r. 2035)
- e) VPS-7 – Občianska vybavenosť – nekomerčná v lokalite ÚBaOV 6/1 Východ II..

§15

Plochy na vykonanie delenia a sceľovanie pozemkov

V §15 Plochy na vykonanie delenia a sceľovanie pozemkov sa mení text nasledovne:

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovanie pozemkov sú označené ÚBaOV-1 – Východ a sú vyznačené v grafickej časti ÚPN-O Suchohrad (ZaD2 ÚPN-O Suchohrad).

§16

Plochy na asanáciu

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Suchohrad neprinášajú požiadavky na stanovenie asanácie.

§17

Plochy pre chránené časti krajiny

V § 17 Plochy pre chránené časti krajiny sa dopĺňa v ods. 2 písm. b) s nasledovným znením:

b).Chránené vtáčie územie SKCVÚ016 Záhorské Pomoravie

§18

Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Suchohrad neprináša novú potrebu vypracovania a schválenia ÚPN-Z alebo UŠ.

§19

Stavebné uzávery

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Suchohrad nevyžaduje potrebu vyhlásenia stavebnej uzávery v obci.

§20

Sankcie

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Suchohrad neprináša novú potrebu sankcií. Porušenie ustanovení vyplývajúcich zo záväznej časti ÚPN-O Suchohrad bude sankcionované podľa platných predpisov.

§21
Záverečné ustanovenia

1. Na tomto nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Suchohrad dňa
2. Zmeny a doplnky tohto nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Suchohrad.
3. Dokumentácia Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O Suchohrad je uložená na Obecnom úrade v Suchohrade, Stavebnom úrade, a Okresnom úrade, Odbor výstavby a bytovej politiky v Bratislave. Občania majú právo do nej nahliadnuť a robiť si z nej výpisy.
4. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15-tym dňom od zverejnenia na Úradnej tabuli Obecného úradu v Suchohrade.

V Suchohrade

Jozef Temer
starosta obce

Zverejnené dňa.....
Zvesené dňa