

MESTO ŠURANY - MESTSKÝ ÚRAD ŠURANY

V Šuranoch, dňa 22.03.2024

Mestské zastupiteľstvo
ŠURANY

Návrh na schválenie zadania „Urbanistickej štúdie lokality v OU 01 Kostolný Sek – bývanie Južná ulica 05, Za školou 05.“

Predkladá:

Ing. František Hozlár,
vedúci odd. ŽP,V,ÚPaSMM
MsÚ Šurany

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch prerokovalo návrh zadania „Urbanistickej štúdie v lokalite OU 01 Kostolný Sek – bývanie Južná ulica 05, Za školou 05“, stanovisko komisie výstavby, územného plánovania a správy miestnych komunikácií Mestského zastupiteľstva Šurany a tento

s c h v a ľ u j e

Spracoval:

Ing. František Hozlár,
vedúci odd. ŽP,V,ÚPaSMM
MsÚ Šurany

- bez pripomienok

- s pripomienkami

poslancov Mestského zastupiteľstva v Šuranoch
v zmysle predlohy.

Na základe:

zákona č. 50/1976 Zb.
vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z.

.....
podpis predkladateľa

Dôvodová správa

Dôvodom obstarania dokumentu Zadania Urbanistickej štúdie „Lokality v OU 1 Kostolný Sek – bývanie Južná ulica 05, Za školou 05“ v meste Šurany, okres Nové Zámky je záujem mesta získať komplexný územnoplánovací podklad pre záujmové územie s možnosťou implantácie základnej funkcie – obytné územie. Obstarávateľom predmetného zadania je mesto Šurany.

Návrh zadania urbanistickej štúdie Urbanistická štúdia „Lokality v OU 1 Kostolný Sek – bývanie Južná ulica 05, Za školou 05“ v meste Šurany, okres Nové Zámky je vypracovaný v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Ing. František Hozlár
vedúci odd. ŽPVÚP a SMM
Mestského úradu Šurany

Urbanistická štúdia „Lokality v UO1 Kostolný Sek – bývanie Južná ulica 5, Za školou 5“

(Zástavba IBV - Kostolný Sek)

Zadanie

Obstarávateľ:

Obec Šurany

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPD:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Spracovateľ:

K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:

Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA(reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:

Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Marec 2024

ÚVOD:

Dôvodom obstarania dokumentu Urbanistická štúdia „Lokality v UO1 Kostolný Sek – bývanie Južná ulica 5, Za školou 5“ (Zástavba IBV - Kostolný Sek) v meste Šurany, okres Nové Zámky je záujem mesta získať komplexný územnoplánovací podklad pre záujmové územie, t.j. územie o celkovej výmere cca 12,98ha s možnosťou implantácie základnej funkcie – obytné územie.

Obstarávateľom predmetnej urbanistickej štúdie je mesto Šurany.

Obstaranie urbanistickej štúdie je zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie – Ing. arch Gertrúda Čuboňová, zhotoviteľom urbanistickej štúdie bude firma K2 ateliér, s.r.o. Nitra (odborne spôsobilá osoba: Ing. arch. Rastislav Kočajda, č.licencie:1260 AA).

Návrh zadania urbanistickej štúdie Urbanistická štúdia „Lokality v UO1 Kostolný Sek – bývanie Južná ulica 5, Za školou 5“ (Zástavba IBV - Kostolný Sek) v meste Šurany, okr. Nové Zámky je vypracovaný v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

A URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Účelom predmetnej urbanistickej štúdie bude spodrobnejšie a overenie funkčného využitia územia, v súčasnosti využívaného na poľnohospodárske účely, ako aj stanovenie hmotovo –priestorovej štruktúry a organizácie územia.

Urbanistická štúdia v predmetnej časti územia overí funkčné využitie a stanoví priestorovú organizáciu územia v súlade s dokumentáciou Územného plánu mesta Šurany vrátane zmien a doplnkov č.1 (spracovateľ AŽ PROJEKT, s.r.o.). V prípade, že nebude možné z hľadiska vlastníckych vzťahov nájsť riešenie v súlade s územným plánom, bude táto štúdia slúžiť ako podklad k spracovaniu zmien a doplnkov územného plánu mesta.

B URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie bude stanovenie koncepcie optimálneho funkčného využitia a priestorového usporiadania územia vo väzbe na územno-technické, funkčno-prevádzkové a krajinnno-ekologické danosti záujmového územia. Jedným zo základných cieľov je taktiež stanovenie zásad a regulatívov funkčného využitia a hmotovo -priestorového usporiadania pozemkov a stavieb na pozemkoch, dopravného a technického vybavenia, ochrany a tvorby životného prostredia a návrhu zelene, v koordinácii a nadväznosti na jestvujúce prvky územného systému ekologickej stability.

Predmetom riešenia urbanistickej štúdie je spracovanie územnoplánovacieho podkladu, ktorý bude vypracovaný v zmysle § 4 zákona č. 50/1976 Zb. a § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. a v súlade s požiadavkami zadania pre vypracovanie urbanistickej štúdie. Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre rozvoj funkcie - obytné územie so zástavbou rodinných domov na ploche cca 12,98ha, ktorá je situovaná v juhovýchodnej časti k.ú. Kostolný sek

Záujmové územie v súčasnosti vyplňajú plochy záhrad rodinných domov (PPF). Časť územia je súčasťou ochranného pásma železnice. V prípade potreby prekládok verejnej technickej vybavenosti, sa bude postupovať podľa podmienok súhlasu príslušných správcov.

Iné prírodné a urbanizované prvky, ktoré by obmedzovali návrh kompaktnej štruktúry obytnej zóny s hlavnou funkciou, ako aj prípustnými funkciami v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie, sa v blízkosti nenachádzajú.

Základným cieľom riešenia je vytvorenie plnohodnotného obytného územia so zástavbou rodinných domov (samostatne stojace RD, dvojdomy, radová zástavba), vytvorenie urbanizovaného prostredia mestského sídla a jeho krajinného zázemia.

Zadanie

Spracovaná urbanistická štúdia bude územnoplánovacím podkladom pre územné rozhodovanie a koordinovanie investičnej činnosti v riešenom území.

C ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Riešené územie je v územnom pláne mesta Šurany s funkciou využitia ako B1 Obytné územie so zástavbou rodinných domov a NB1 Obytné územie so zástavbou rodinných domov. Regulatívy jednotlivých lokalít sú vymedzené v prílohe č.1 (1x4) a č.2 (1x4). V kap. 15 – záväzná časť územného plánu Zmeny a doplnky č.1, z hľadiska požiadaviek na preverenie zonálnou úrovňou je pre lokality „Za školou 5“ a „Južná ulica 5“ určené spracovanie urbanistickej štúdie.

D VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v meste Šurany v zastavanom území mesta Šurany – k.ú. Kostolný Sek. Urbanizovaný priestor je v územnom pláne vymedzený lokalitami 05 Za školou, 05 Južná ulica. Lokality sú ohraničené plochami záhrad rodinných domov.

E POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA

Urbanistická štúdia bude spracovaná invariantne, a to vzhľadom na požiadavku mesta ako aj rozsah a charakter riešenej obytnej zóny. V priebehu spracovania UŠ budú zorganizované prerokovania štúdie v rozpracovanosti. Pri prerokovaní štúdie bude zhodnotená stanovená koncepcia využitia územia zástavbou rodinnými domami, dopravnú obslužnosť, overia možnosť a vhodnosť situovania plôch občianskej vybavenosti, športu pre bývajúce obyvateľstvo a verejnej zelene. Definitívna koncepcia urbanistickej štúdie bude následne zverejnená na úradnej tabuli a webovom portáli obce.

Na podklade Urbanistickej štúdie bude spracovaný ďalší stupeň projektového riešenia územia a to dokumentácia pre územné rozhodnutie.

F POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

F.1 Požiadavky z hľadiska územného plánovania

- Vyhodnotiť vzťah navrhovanej koncepcii využitia územia k platnému územnému plánu mesta.
- Preveriť hmotovo - priestorové vzťahy v rámci širších väzieb riešeného priestoru, ako aj vo vzťahu k urbanistickej štruktúre mesta.
- Posúdiť vzájomné proporčné vzťahy jednotlivých funkčných celkov obytnej zóny (bývanie v rodinných domoch, statická doprava, technické vybavenie).

F.2 Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

- V riešení zohľadniť a preukázať väzby na urbanistické súvislosti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry, na funkčné a priestorové usporiadanie územia, jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia, technické vybavenie územia vyšších rádo.
- Riešiť prevádzkové a kompozičné vzťahy k existujúcej zástavbe a okolitej krajine, zahrnúť susediace zóny, zahrnúť infraštruktúru, dopravné väzby a zamerať sa na krajinno-kompozičné väzby.
- Vyjadriť problémy a strety záujmov v riešenom území.

F.3 Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie a priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

- Pri celkovej urbanistickej koncepcii vychádzať z analýzy súčasného stavu územia, z poznania existujúceho priestoru a jeho adaptability pre navrhované funkcie.

Zadanie

- Pri komponovaní hmôt hľadať optimálne vzťahy k pôvodnej zástavbe, ale aj vo vzťahu k novej zástavbe, optimálne kompozičné vzťahy s okolitou krajinou, so zachovaním zelene a vytvoriť prostredie, v ktorom bude možné postupne aplikovať kvalitné formy bývania.
- Z hľadiska hmotovo -priestorového vytvoriť novú urbánnu štruktúru, napájajúcu sa na existujúcu dopravnú sieť.

F.4 Požiadavky na riešenie funkčno-priestorovej regulácie

- Rešpektovať príslušné zákony, vyhlášky a technické normy týkajúcich sa predovšetkým odstupov, osvetlenia, ochranných pásiem a iné.
- V riešení uplatniť: kompozičné, urbanisticko-architektonické podmienky (urbanistické osi, priehľady, dominanty, silueta), podmienky dotvorenia konkrétnych priestorov ulíc, určiť spôsob zástavby - samostatne stojacími domami, dvojdomami, radovými domami
- Stanoviť regulatívy funkčného a priestorového využitia, limity v min. rozsahu: prípustné funkcie (dominantné, vhodné, výnimočne prípustné), neprípustné funkcie, neprípustný spôsob zástavby, minimálna výmera pozemku, index zastavanej plochy, index prírodnej plochy, maximálna podlažnosť, uličné a stavebné čiary, štruktúra zelene, plochy rekreácie, doprava a technická infraštruktúra, vymedzenie verejnoprospešných stavieb.
- V prípade potreby stanoviť etapizáciu výstavby riešeného územia.

F.5 Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia

- V nadväznosti na dopravné zámery mestského významu navrhnuť komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia, a to komunikačnú sieť pre automobilovú dopravu a peších trás.
- Posúdiť dopady nárastu dopravného zaťaženia plánovanej zástavby na príľahlé komunikácie a križovatky.
- Navrhnuť riešenie statickej dopravy na základe bilančných potrieb pre navrhované funkčné využitie v území, vychádzať z výhľadového stupňa automobilizácie 1:2.
- Nové dopravné riešenie a organizáciu dopravy viazať na vonkajšie vzťahy
- zapojenie lokality na vyšší komunikačný systém
- navrhnuť vnútornú dopravnú organizáciu územia
- prípadné perspektívne napojenie lokality na nové perspektívne dopravné vzťahy

F.6 Požiadavky na riešenie verejného technického vybavenia

- Vypracovať štandardným spôsobom samostatné kapitoly textovej časti a výkresy pre jednotlivé systémy TI (zásobovanie vodou, elektrickou energiou, plynom, teplom, odkanalizovanie, telekomunikácie),
- Zdokumentovať v riešenom území aj v širších vzťahoch existujúce línie TI a ich ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma, rešpektovať ich ako limity.
- Do riešenia zahrnúť všetky pripravované stavby TI podľa spracovaných projektov, ÚPD ÚPP, vyznačiť a rešpektovať územné rezervy pre ich trasy a zariadenia.

F.7 Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia

- Rozpracovať požiadavky na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia – ovzdušie, podzemné a povrchové vody, pôda, zeleň, vo vzťahu k únosnosti využitia územia, navrhnuť opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov na životné prostredie a jeho hlavných zložiek.
- Na základe vyhodnotenia existujúcej zelene v území spracovať návrh zelene konzistentne s urbanistickým riešením a zohľadnením jestvujúcej kvalitnej zelene, pri stanovení podielu zelene vychádzať z aktuálnych plošných štandardov a existujúceho stavu.

F.8 Ochrana pamiatok

Územie nie je súčasťou pamiatkovej zóny, v riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené ani zapísané v pamiatkových zoznamoch.

F.9 Civilná ochrana obyvateľstva

Vzhľadom na účel použitia urbanistickej štúdie ako podkladu pre územné rozhodovanie vyšpecifikovať požiadavky na civilnú ochranu obyvateľstva týkajúce sa riešeného územia pre spracovanie projektovej dokumentácie, s cieľom pripraviť podmienky na účinnú ochranu života, zdravia a majetku na riešenom území, ako aj zníženie rizika jeho ohrozenia.

Zadanie

F.10 Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Záber poľnohospodárskej pôdy jednotlivých lokalít (17/01, 18/01) je definovaný v záväznej časti územného plánu mesta Šurany. Stanoviť požiadavky na zábery poľnohospodárskej pôdy v zmysle ustanovení zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

G POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA TEXTOVEJ A GRAFICKEJ ČASTI URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Urbanistickú štúdiu spracovať v digitálnej forme na CD nosičoch a vo výtlačkoch v členení na textovú časť a grafickú časť.

G.1 Textová časť

vrátane doplňujúcich tabuliek a grafov bude obsahovať minimálne:

- základné údaje o zadaní, podkladoch a hlavných cieľoch riešenia
- vzťah k územnoplánovacej dokumentácii a podkladom
- vymedzenie riešeného územia
- charakteristika výstupov z analýz územia, a limity využiteľnosti územia (urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrno-historické, ekologické, dopravné a technické, z vlastníckych vzťahov)
- popis a zdôvodnenie navrhovanej urbanistickej koncepcie riešenia, (návrh funkčného využitia územia a jeho organizácie, zásad hmotovo- priestorového riešenia, zásady začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny)
- návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania pozemkov resp. jednotiek pre reguláciu
- popis návrhu koncepcie dopravy, vrátane bilancii statickej dopravy
- návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie el. energiou, zásobovanie teplom, zásobovanie plynom, telekomunikácie)
- zhodnotenie kvality životného prostredia územia
- ekologické hodnotenie, priemet RÚSES do návrhu riešenia, návrh ozelenenia územia
- vymedzenie ochranných pásiem
- vymedzenie potenciálnych verejnoprospešných stavieb, etepizácia novej výstavby a prípadné požiadavky na asanáciu existujúcich stavieb
- vyhodnotenie záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu

G.2 Grafická časť

bude vypracovaná na podklade máp katastrálneho operátu a bude obsahovať minimálne:

- výkres širších vzťahov (M 1:5 000)
- výkres komplexného urbanistického návrhu (M 1 : 1 000)
- výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (M 1 : 1 000)
- výkres riešenia verejného technického vybavenia, vodné hospodárstvo (zásobovanie vodou, odkanalizovanie) (M 1 : 1 000), zásobovanie elektrickou energiou a telekomunikácie, (M 1 : 1 000) zásobovanie plynom a teplom (M 1 : 1 000)

Príloha č.3: Vymedzenie riešeného územia (1x A4)

V Nitre, marec 2024

Vypracoval: Ing. arch. Rastislav Kočajda

Príloha č.3: Vymedzenie riešeného územia M1:5 000

----- Riešené územie



REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB

I.	Identifikačné číslo bloku	NB1
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov
III.	Základná charakteristika	Služia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zázemím doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.
IV.	Funkčná regulácia	Doplnková funkcia
	Pripúšťaná funkcia - Prevádzajúca funkcia	<ul style="list-style-type: none"> rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), športové ihriská a pod.), zdravotné služby, sociálne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru verejná zeleň a zeleň obytnejho prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhly pri prístupových a prjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), prjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdne chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	Neprípustná funkcia
	maximálny index zastavanosti	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia.
	minimálny index zelene	Podlažnosť
	0,35	ZNP vrátane podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry na nových plochách vytvorenie verejného priestoru vrátane parkovo upravenej zelene, detských ihrísk
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanoviská vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> schéma verejnoprospešných stavieb
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> Kap. 15 záväznej časti, výkres regulácie

Príloha č.2

Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Mesta Šurany – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B

I. Identifikačné číslo bloku

B1

II. Funkčné využitie

Obytné územie so zástavbou rodinných domov

III. Základná charakteristika

Služia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zázemím doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia
<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (užitkové a okrasné zahrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaca bývanie. 	<ul style="list-style-type: none"> rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodoohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia druhej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, poľnohospodárska výroba, prémyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia, zariadenia odpadového hospodárstva
<p>V. Regulácia intenzity využitia pozemku</p> <p>maximálny index zastavanosti</p> <p>0,35</p>	<p>minimálny index zelene</p> <p>0,55</p>	<p>Podlažnosť</p> <p>ZNP vrátane podkrovia</p>
<p>VI. Regulácia urbanistickej štruktúry</p>	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov 	
<p>VII. Regulácia intervenčných zásahov</p>	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby nová výstavba len v rámci voľných priestorov pri zachovaní charakteru a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary 	
<p>VIII. Regulácia zelene v území</p>	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanoviská vhodité, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, schéma verejnoprospesných stavieb 	
<p>IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospesných záujmov</p>	<ul style="list-style-type: none"> limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese 	
<p>X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia</p>		
<p>XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD</p>		