

PRÍLOHA č. 1

K VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU OBCE HRNČIAROVCE NAD PARNOU č. 01/2025

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE HRNČIAROVCE NAD PARNOU - ZMENA 09/2023

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa časť C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA v jej jednotlivých kapitolách I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA, III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA, IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA, V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, VI. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, VII. ZÁSADY A REGULATÍVY VYTŮVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, IX. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE, XI. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIE POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASŤI KRAJINY a XII. NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA **nemení**.

Kapitoly II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH, VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ a XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY **sa menia a dopĺňajú** nasledovne (zmeny a doplnenia v texte sú vyznačené **hrubou kurzívou**):

II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v časti C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA jej kapitola II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH vrátane jej podkapitol II.2. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE SLUŽBY A OBČIANSKU VYBAVENOSŤ, II.3. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE PRIEMYSELNÚ A POĽNOHOSPODÁRSKU VÝROBU, II.4. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE ŠPORT A REKREÁCIU a II.5. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH ZELENÉ **nemení**. Podkapitola II.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU - OBYTNÉ PLOCHY **sa mení a dopĺňa** nasledovne:

II.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU - OBYTNÉ PLOCHY

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v kapitole II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH jej podkapitola II.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU - OBYTNÉ PLOCHY v jej jednotlivých statiach 1.1. Bytová výstavba nízkopodlažná - rodinné domy A1 a 1.2. Bytová výstavba viacpodlažná - bytové domy A2 **sa mení a dopĺňa** nasledovne:

1.1. Bytová výstavba nízkopodlažná - rodinné domy

A1

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v podkapitole II.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU - OBYTNÉ PLOCHY jej stat' 1.1. Bytová výstavba nízkopodlažná - rodinné domy A1 **mení a dopĺňa** nasledovne (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

Plochy určené na bývanie formou individuálnej bytovej výstavby (**IBV**) – nízkopodlažná zástavba rodinných domov samostatne stojacich, radových a átriových s koeficientom zastavanej plochy pri samostatne stojacich domoch (**RD**) **na samostatných pozemkoch, so sprievodnou zeleňou a zeleňou v súkromných záhradách**.

Prípustná - základná funkcia:

a) bývanie v rodinných domoch (**samostatne stojacich, radových a átriových**) **s priamym prístupom z jestvujúcej ulice, resp. z komunikácie v navrhovanej lokalite,**

Vhodné funkcie:

- b) zeleň **v rámci** pozemku (**okrasná a úžitková zeleň**), priestory s parkovo upravenou zeleňou a líniovou zeleňou, **produkčná zeleň, ovocné stromy**,
- c) **drobné stavby v rámci pozemkov rodinných domov s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, bazény, sklady náradia a pod.)**,
- d) **súčasťou pozemkov rodinných domov sú aj** plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie a motorové komunikácie (**vjazdy, parkoviská, chodníky, prípojky sietí...**),
- e) zariadenia malej administratívy, obchodu, ubytovania a služieb, zdravotnícke a sociálne zariadenia **v rámci objektu rodinného domu**, nenarúšajúce obytné prostredie a neprekračujúce stanovený rozsah (**max 50% objemu stavby RD**),

Podmienečne vhodné funkcie:

- f) na plochách súkromných záhrad (**v rámci pozemku RD**) realizovanie poľnohospodárskych činností v malom rozsahu, **t.j.** na úrovni malovýroby ako súčasť **základnej** funkcie vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú zástavbu (rastlinná výroba, drobnochov hospodárskych zvierat),
- g) zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel (vo vyčlenených priestoroch rodinných domov) **neprekračujúce stanovený rozsah v rámci objektu rodinného domu (max 50% objemu stavby RD)**, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a susednú obytnú zástavbu,

Nepripustné funkcie:

- h) samostatné objekty výroby, skladov a prevádzok **v rámci pozemku RD** s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania, **okrem drobných stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k plochám bývania v RD (sklady náradia, ovocia a zeleniny, prístrešky pre drobné zvieratá...)**,
- i) všetky druhy **ostatných** činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (**hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok, intenzívnou obslužnou dopravou a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi**) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania **v dotknutej lokalite**.

PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH - A1 : (ZMENA 09/2023)

- 1/ **hustota, členenie a výškové zónovanie zástavby v rodinných domoch musí umožňovať najmä - dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie intimity a pohody bývania, na zabezpečenie požiarnej ochrany a pod. (§ 6, odsek 1/ vyhlášky č. 532/2002 Z.z.) a na vytváranie plôch zelene v rámci pozemku**,
- 2/ **výmera stavebného pozemku pre RD v navrhovaných lokalitách rodinných domov A1-1 až A1-14 a pre RD v jestvujúcej zástavbe v prielukách, resp. po asanácii RD, je min. 400 m²,**
- 3/ **výmera stavebného pozemku pre jestvujúci RD pri rekonštrukcii, resp. s prístavbou k RD je min. 400 m²,**
- 4/ **koeficient zastavanosti - plocha objektu rodinného domu (pre všetky A1) je max. 30 % z plochy pozemku pre RD,**
- 5/ **minimálny podiel zelene (pre všetky A1) je 50 % z celkovej plochy pozemku pre RD,**
- 6/ **v navrhovaných lokalitách rodinných domov A1-1 až A1-14 je stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary min. 5 m a max. 7 m,**
- 7/ **pri rekonštrukcii jestvujúceho rodinného domu, pri výstavbe nového RD na jestvujúcom pozemku po asanácii pôvodného RD, resp. pri stavbe rodinnému domu v prieluke musí byť zohľadnená jestvujúca stavebná čiara, resp. stavebná čiara na susedných pozemkoch; pri RD u ktorých je**

- stavebná čiara totožná s uličnou čiarou (uličná hranica pozemku) môže byť stavebná čiara zasunutá o max. 3 m od uličnej čiary,*
- 8/ v navrhovaných lokalitách rodinných domov A1-1 až A1-14 je povolená maximálna podlažnosť objektov RD nad terénom 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia, resp. 2 nadzemné podlažia,*
- 9/ pri rekonštrukcii a prístavbe existujúceho RD, pri výstavbe nového RD na existujúcom pozemku po asanácii pôvodného RD, resp. pri stavbe nového rodinného domu v prieluke musí objekt RD rešpektovať existujúcu zástavbu z hľadiska podlažnosti, tvaru strechy, orientácie hlavného hrebeňa strechy a pod.,*
- 10/ stavby v záhrade v rámci pozemku rodinného domu môžu byť iba s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.), stavby musia byť prízemné a musia spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene (viď body 4/, 5/ podmienok),*
- 11/ v nadmernej záhrade, t.j. za existujúcim pozemkom RD, môže byť vytvorený iba jeden „ďalší“ stavebný pozemok o výmere min 500 m², v ktorom môže byť situovaný iba jeden objekt RD a ktorý musí byť dopravne prístupný z existujúcej ulice prístupovou komunikáciou min. šírky 3 m; tento „ďalší“ stavebný pozemok musí taktiež spĺňať kritéria max. zastavanosti a min. plôch zelene na pozemku (viď body 4/, 5/ podmienok),*
- 12/ výmera existujúceho pozemku rodinného domu, za ktorým sa vytvára „ďalší“ stavebný pozemok pre RD (podľa bodu 11/) nesmie byť menšia ako 500 m², pričom aj tento pozemok musí spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene (viď body 4/, 5/ podmienok),*
- 13/ parkovanie vozidiel vlastníkov pozemkov, resp. prípadných prevádzkovateľov, musí byť v rámci pozemku RD a v rozsahu platných predpisov.*

Závaznosť :

Regulatívy a doplnujúce ustanovenia navrhované v ZMENE 09/2023 ÚPN obce Hrnčiarovce nad Parnou sú záväzná od dátumu nadobudnutia účinnosti VZN, ktorým sa vyhlási záväzná časť schválenej ZMENY 09/2023 ÚPN obce Hrnčiarovce nad Parnou. Nevzťahujú sa pre pozemky a stavby RD, na ktoré bolo zahájené územné resp. stavebné konanie pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN.

1.2. Bytová výstavba viacpodlažná - bytové domy A2

*Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v podkapitole II.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU - OBYTNÉ PLOCHY jej stať 1.2. Bytová výstavba viacpodlažná - bytové domy A2 **nemiení**.*

VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

*Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v časti C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA v kapitole VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE **dopĺňajú** podkapitoly VIII.5. RADÓNOVÉ RIZIKO a VIII.6. ENVIROMENTÁLNE ZÁŽAŽE. Existujúce podkapitoly VIII.1. OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA A HLUK , VIII.2. OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD, VIII.3. OCHRANA PÔDY a VIII.4. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO **sa nemienia**:*

VIII.5. RADÓNOVÉ RIZIKO

*Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v časti C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA v kapitole VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE **dopĺňa** podkapitola VIII.5. RADÓNOVÉ RIZIKO v nasledovnom znení (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**):*

Katastrálne územie spadá do nízkeho radónového rizika. Územie je zobrazené v grafickej časti.

VIII.6. ENVIRONMENTÁLNE ZÁŤAŽE

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v časti C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA v kapitole VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE **dopĺňa** podkapitola VIII.6. ENVIROMENTÁLNE ZÁŤAŽE v nasledovnom znení (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**):

V katastrálnom území je na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych zátŕaží evidovaná environmentálna zátŕaž (pravdepodobná environmentálna zátŕaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia):

Potvrdené environmentálne zátŕaže:

Názov EZ: TT (2186)/Zeleneč - znečistenie v okolí vrtu H-10

Názov lokality: znečistenie v okolí vrtu H-10

Druh činnosti: strojárská výroba

Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K35-65)

Registrovaná ako: A pravdepodobná environmentálna zátŕaž

X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v časti C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA v kapitole X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ jej podkapitoly X.1. OCHRANNÉ PÁSMA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA, X.2. OCHRANNÉ PÁSMA TECHNICKÉHO VYBAVENIA, X.3. OSTATNÉ OCHRANNÉ PÁSMA a X.4. CHRÁNENÉ ÚZEMIA **nemenia**. **Podkapitola X.5. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBYVACÍCH PRIESTOROV mení a dopĺňa** nasledovne:

X.5. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBYVACÍCH PRIESTOROV

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v časti C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA v kapitole X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ jej podkapitola X.5. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBYVACÍCH PRIESTOROV **mení a dopĺňa** nasledovne (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

V katastrálnom území obce Hrnčiarovce nad Parnou sa nachádza výhradné ložisko „PZZP - Cífer podzemné zásobníky zemného plynu (845), určeným chráneným územím Cífer (CHÚ) pre organizáciu E - Invest Slovakia s.r.o., Bratislava.

XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v časti C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA v kapitole XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY jej podkapitoly XIII.1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC a XIII.2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN OBCE **menia a dopĺňajú** nasledovne :

XIII.1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v kapitole XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY jej podkapitola XIII.1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC **nemení**.

XIII.2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN OBCE

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v kapitole XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY jej

podkapitola XIII.2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN OBCE jej body 2.1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ SLUŽBY a 2.2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY NA OCHRANU ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA **nemenia**. Bod 2.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE sa **dopĺňa** nasledovne :

2.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE

Riešením ZMENY 09/2023 ÚPN obce sa v kapitole XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY jej podkapitola XIII.2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN OBCE jej bod 2.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE **dopĺňa** o písmeno „z“ v nasledovnom znení (doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

- v) chodník pre peších a cyklochodník, ktoré prepájajú lokalitu A1-4 Farská I s ulicou J. Alexyho (36)**