



Obec Hviezdoslavov

Obecný úrad, Hlavná ulica č. 8/10, 930 41 Hviezdoslavov

FINECON, s.r.o.
Rybničná 42
831 06 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa	Náš list číslo	Vybavuje / Tel. / E-mail	Dátum
	OU-HV/S2022/01535/2444	Róbert Ottmár / 0948948047	22.11.2022

Vec: **Územnoplánovacia informácia**

Obec Hviezdoslavov na základe Vašej žiadosti vydáva územnoplánovaciú informáciu nasledovne:

Identifikácia územia:

Pozemky parcela reg. „C“ par. číslo 344/78, 344/641, 346/774-823

- katastrálne územie Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, výmera pozemok parcela č.344/78 - 2742 m² na LV 781, pozemok parcela č.344/641 - 2742 m² na LV 781, pozemky parcela č.344/774-823 na LV 781 sú zaradené do právoplatného územného plánu obce Hviezdoslavov č. 08/3-02/2008 zo dňa 16.09.2008 a jeho neskorších zmien a doplnkov. Predmetné pozemky sú zaradené v rozvojovej lokalite č. 6-01/2014, regulačný blok R: Bývanie v rodinných domoch , **pre ktoré platia nižšie uvedené zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce Hviezdoslavov. Tieto zásady a regulatívy je nutné rešpektovať.**

ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Hlavné funkčné využitie:

- Bývanie v rodinných domoch

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné-výrobné prevádzky, okrem neprípustných
- poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu)
- šport a telovýchova - ihriská
- rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch – okrem uvedeného v špecifických regulatívoch
- nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselných-výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky

- poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat)
- technická vybavenosť nadlokálneho charakteru
- dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t
- činnosti zakázané v CHVO Žitný Ostrov
- funkcie zakázané za účelom ochrany životného prostredia a zachovania charakteru terajšej zástavby obce

Maximálna výška objektov / Počet NP:

- 2 NP

Maximálna miera zastavania objektami (%):

- 40 % pre dvojdomy a radové RD
 - 30 % pre izolované RD a ostatné objekty
- Zároveň zastavaná plocha 1 objektu RD nesmie presiahnuť 350 m²

Minimálny podiel zelene (%):

- 20 % pre dvojdomy a radové RD
- 50 % pre izolované RD a ostatné objekty

Špecifické regulatívy:

- zabezpečiť parkovacie státa podľa platnej STN
- min. šírka uličného priestoru prístupových komunikácií je stanovená na 6,0m pri dĺžke do 80m a 8,0m pri dĺžke nad 80m
- výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (doprava – cesta II. triedy, železnica) povolí len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene
- podiel pozemkov pre dvojdomy a radové RD v rozvojových lokalitách nesmie presiahnuť 10% z celkovej výmery lokality, v ostatných lokalitách (t.j. v existujúcom zastavanom území) je zástavba dvojdomov a radových RD neprípustná
- podiel pozemkov pre bytové domy v rozvojových lokalitách nesmie presiahnuť 10% z celkovej výmery lokality – zároveň je umiestnenie podmienené integrovaním občianskej vybavenosti v rozsahu min. 25% z celkovej podlažnej plochy, v ostatných lokalitách (t. j. v existujúcom zastavanom území) je zástavba bytových domov neprípustná
- v prípade zmiešania dvojdomov, radových RD a bytových domov v rámci jednej lokality súčet podielu pozemkov pre ich umiestnenie nemôže presiahnuť 10% z celkovej výmery lokality
- výstavbu objektov RD v záhradách existujúcich RD podmieniť vybudovaním novej komunikácie, t. j. nepovolíť výstavbu, ktorá má prístup len z existujúcej komunikácie cez dvory RD – výnimkou sú izolované RD s 1NP bez obytného podkrovia v max. počte 1 RD za existujúcim RD, pričom zástavba dvojdomov, radových RD a iných objektov je neprípustná
- max. výška priehľadného oplotenia je stanovená na 2,0m, nepriehľadného oplotenia na 1,8m
- dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 6,0m od uličnej čiar
- dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- v existujúcich lokalitách sa prispôbiť architektonickému rázu jedného zo susediacich objektov
- v rozvojových lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov
- v rozvojových lokalitách vyčleniť plochy pre verejnú zeleň a pre šport a oddych v rozsahu min. 2% + 4% z celkovej výmery lokality
- vyčleniť plochy pre zeleň verejných priestorov (v rámci verejných dopravných a technických plôch a pod.) v rozsahu min. 10% z celkovej výmery verejnej plochy

Regulatívy na uvedené pozemky sú vymedzené a musia byť dodržané v zmysle právoplatných územných rozhodnutí GREEN 1 č. OU-HV/S2022/00502/1067 zo dňa 15.6.2022, GREEN 2, č. 1992-913/2019-02/1/OcÚ zo dňa 12.8.2020.

Obmedzujúce faktory:

- Pozemok sa nachádza v pásme vplyvu vojenských radarov s výškovým obmedzením stavieb
- Celé územie obce sa nachádza v chránenom pásme prirodzenej akumulácie spodných vôd Žitného ostrova

Poučenie:

Územnoplánovacia informácia je: výňatkom zo Záväznej časti platného Územného plánu obce a jeho Zmien a doplnkov; je platná, pokiaľ nebude schválená nová Územnoplánovacia dokumentácia, ktorou by boli dotknuté predmetné lokality v nej obsiahnuté; má len informačný charakter a neslúži ako stanovisko obce k investičným zámerom, územným rozhodnutiam a spojeným územným a stavebným rozhodnutiam pričom k investičným zámerom, územným rozhodnutiam a spojeným územným a stavebným rozhodnutiam je žiadateľ povinný vyžiadať si stanovisko obce; môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Upozorňujeme Vás, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkové vzťahy k pozemkom.

Marek Lackovič, MBA
starosta obce