



**ÚZEMNÝ PLÁN SÍDELNÉHO ÚTVARU  
L I M B A C H**

**O B E C N Ý   Ú R A D  
L I M B A C H**

potvrďuje platnosť územno-plánovacej dokumentácie  
v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 2/96  
Limbach 10.3.1996

*J. M. Leu*  
starosta obce  
LIMBACH

## **2.REGULÁCIA ÚZEMIA**

**JÚL 1996**

U1

*zastavaná stará časť obce*

### I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby, lekáreň
  - sociálna starostlivosť - klub dôchodcov, jedáleň pre dôchodcov, malokapacitné zariadenia opatrovateľských služieb
  - kultúra - kluby, knižnice, spoločenské sály, sakrálne stavby, múzeá
  - verejná administratíva - zariadenia verejnej správy, pošta, požiarna zbrojnica, služby polície
  - školsťvo - materské školy
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
  - informačné a ubytovacie kancelárie, zme-nárne
  - verejnú stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
  - verejnú ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny, prenajímateľné izby v objektoch bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie

### II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- novú výstavbu v prelukách

### III. Intenzita zástavby

- stabilizovať intenzitu zástavby na úrovni súčasného stavu

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie - v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe  
- v nízkopodlažnej zástavbe bytových domov
- b) občianska vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie
- d) doplnkové funkcie
- chov drobných úžitkových zvierat

## II. Intervenčné zásahy

- a) jestvujúca zástavba:
- prestavba, rekonštrukcia
- b) rozvojová plocha:
- nová výstavba bytových domov

## III. Intenzita zástavby

- a) jestvujúca zástavba:
- stabilizovať súčasný stav
  - prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia
- b) rozvojová plocha:
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej plochy - 30 %
  - maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 3



## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie - v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie
- d) doplnkové funkcie
- chov drobných úžitkových zvierat

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia, dostavba
- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- a) jestvujúca zástavba:
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2
- b) na nových parcelách a prelukách:
- minimálna výmera stavebnej parcely - 600 m<sup>2</sup>
  - maximálna zastavaná plocha parcely - 20 %
  - maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- a) jestvujúca zástavba:
- zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

**I. Funkčné využitie**

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- administratívne kancelárie

**II. Intervenčné zásahy**

- rekonštrukcia

**III. Intenzita zástavby**

- stabilizovať súčasný stav

**IV. Urbanistická štruktúra**

- kompaktná zástavba radových rodinných domov s pravidelnou parceláciou

**V. Zeleň**

- doporučená dosadba listnatých stromov a kríkov v rámci vnútrošídelskej okrasnej zelene

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie - v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- dostavba na nových parcelách

## III. Intenzita zástavby

- stabilizovať jestvujúcu zástavbu
- prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia
- minimálna výmera nových stavebných parciel - 800 m<sup>2</sup>
- maximálna zastavaná plocha parcely - 20 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- skupinová zástavba rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- doporučená výsadba drevín ekologicky viazaných na dané stanovisko na v súčasnosti neudržiavaných trávnatých plochách
- stabilizovať jestvujúce plochy zelene v rámci stavebných parciel
- doporučené obnoviť hodnotnú zeleň záhrad vysokokmennými ovocnými drevinami

## VI. Špecifické požiadavky

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť - výlučne ako súčasť obytných objektov
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárske služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- administratívne kancelárie

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- a) jestvujúce stavebné parcely:
- stabilizovať súčasný stav
- b) rozvojové plochy a preluky:
- minimálna výmera stavebnej parcely - 600 m<sup>2</sup>
  - maximálna zastavaná plocha parcely - 20 %
  - maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- dobudovať línie zelene voľnej krajiny pozdĺž komunikácie drevinami ekologicky viazanými na dané stanovisko v sadovej úprave
- v rámci jestvujúcich stavebných parciel stabilizovať plochy zelene záhrad
- na rozvojových plochách vybudovať plochy zelene s doporučenou výsadbou vysokokmenných okrasných a ovocných stromov

## VI. Špecifické požiadavky

- na rozvojových plochách vypracovať ÚPD nižšieho stupňa

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie
- d) doplnkové funkcie
- chov drobných úžitkových zvierat

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera stavebnej parcely 1000 m<sup>2</sup>
- maximálna zastavaná plocha parcely - 20 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- dosadiť brehové porasty pozdĺž Račieho potoka drevinami ekologicky viazanými na dané stanovisko
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách s doporučenou výsadbou vysokokmenných okrasných a ovocných stromov

## VI. Špecifické požiadavky

- pre vymedzenú regulačnú zónu vypracovať ÚPD nižšieho stupňa

**I. Funkčné využitie**

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej obytnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť - výlučne ako súčasť obytných domov
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
  - účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
  - remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov
- d) doplnkové funkcie
  - chov drobných úžitkových zvierat

**II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba

**III. Intenzita zástavby**

- minimálna výmera stavebnej parcely 2000 m<sup>2</sup>
- maximálna dĺžka parcely - 80 m
- minimálna šírka parcely - 25 m
- maximálna zastavaná plocha parcely - 15 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

**IV. Urbanistická štruktúra**

- zástavba izolovaných rodinných domov so systémom parcelácie vychádzajúcim z pôvodnej parcelácie

**V. Zeleň**

- požadovaná výsadba drevín ekologicky viazaných na dané stanovisko v sadovej úprave pozdĺž komunikácie
- vybudovať plochy zelene dotvárajúce historický obraz sídla premenou v súčasnosti veľkoplošne obrábaných viníc na ovocné sady a vinice systémom parcelácií naväzujúcich na stavebné parcely
- zeleň záhrad stavebných parcelácií sa požaduje v skladbe totožnej so zeleňou záhrad dotvárajúcich obraz sídla t.j. s poľnohospodárskou funkciou

**VI. Špecifické požiadavky**

- požaduje sa minimálna vzdialenosť zástavby 10 m od krajnice komunikácie
- pre vymedzenú regulačnú zónu vypracovať ÚPD nižšieho stupňa

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť ako súčasť obytných objektov a účelových objektov pre občiansku vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
  - športoviská - ako súčasť areálu občianskej vybavenosti (tenisové kurty, bazén, fitnes...)
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- diferenciácia intenzity zástavby vzhľadom na polohu stavebných parciel:
- v pokračovaní zastavaného územia:
  - minimálna výmera stavebných parciel - 600 m<sup>2</sup>
  - maximálna zastavaná plocha parcely - 20 %
  - maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2
- v kontaktnej polohe k regulačnej zóne N 6:
  - minimálna výmera stavebných parciel - 1 000 m<sup>2</sup>
  - maximálna zastavaná plocha parcely - 20 %
  - maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- v pokračovaní zastavaného územia radová zá-



## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť ako súčasť obytných objektov a účelových objektov na rozvojovej ploche pre občiansku vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera stavebnej parcely 1200 m<sup>2</sup>
- maximálna zastavaná plocha parcely - 15 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- zeleň záhrad stavebných parciel sa požaduje v štruktúre ovocných drevín a viníc
- výsadba drevín ekologicky viazaných na dané stanovisko v sadovej úprave pozdĺž komunikácií
- vybudovať plochy zelene dotvárajúce historický obraz sídla premenou v súčasnosti veľkoplošne obrábaných viníc na vinice a ovocné sady systémom parciel naväzujúcich na stavebné parcely

## VI. Špecifické požiadavky

- rozvojovú lokalitu je potrebné riešiť na nižšom stupni ÚPD



## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť výlučne ako súčasť obytných objektov
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie
- d) doplnkové funkcie
- chov drobných úžitkových zvierat

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera stavebnej parcely 1200 m<sup>2</sup>
- maximálna zastavaná plocha parcely - 15 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- vybudovať plochy zelene dotvárajúce historický obraz sídla premenou v súčasnosti veľkoplošne obrábaných viníc na vinice a ovocné sady systémom parcel naväzujúcich na stavebné parcely
- zeleň záhrad stavebných parcel sa požaduje v skladbe totožnej so skladbou zelene dotvárajúcej historický obraz sídla, t.j. s poľnohospodárskou funkciou

## VI. Špecifické požiadavky

-

**I. Funkčné využitie**

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej obytnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť ako súčasť obytných objektov a účelových objektov na rozvojovej ploche pre občiansku vybavenosť zdravotníctvo - rehabilitačné služby, lekárenské služby služby
- prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
- verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie
- d) doplnkové funkcie
- chov drobných úžitkových zvierat

**II. Intervenčné zásahy**

- nová výstavba

**III. Intenzita zástavby**

- minimálna výmera stavebnej parcely 1 200 m<sup>2</sup>
- maximálna zastavaná plocha parcely - 20 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

**IV. Urbanistická štruktúra**

- zástavba izolovaných až solitérnych rodinných domov vyššieho štandardu

**V. Zeleň**

- požadovaná výsadba drevín ekologicky viazaných na dané stanovisko v sadovej úprave pozdĺž komunikácie
- vybudovať plochy zelene dotvárajúce historický obraz sídla premenou v súčasnosti veľkoplošne obrábaných viníc na ovocné sady a vinice systémom parcel naväzujúcich na stavebné parcely
- zeleň záhrad stavebných parcel sa požaduje v skladbe totožnej so zeleňou záhrad dotvárajúcich obraz sídla t.j. s poľnohospodárskou funkciou

*Nad firmami  
(do slúnečného údolia)*

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe nadštandardného charakteru
- b) občianska vybavenosť výlučne ako súčasť obytných objektov  
zdravotníctvo - rehabilitačné služby, lekárske služby  
verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov  
- ateliéry a administratívne kancelárie

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera stavebnej parcely 1200 m<sup>2</sup>
- maximálna zastavaná plocha parcely - ~~20%~~ 25%
- maximálny počet nadzemných podlaží 2 vrátane podrovia

## IV. Urbanistická štruktúra

- zástavba solitérov

## V. Zeleň

- rešpektovať jestvujúcu hodnotnú zeleň voľnej krajiny
- rešpektovať charakter historickej krajinnej štruktúry (kosené lúky, sady)
- požadované dosadiť zeleň voľnej krajiny a obnoviť pôvodnú krajinnú štruktúru - je potrebné riešiť na nižšej úrovni
- rešpektovať zeleň brehových porastov pozdĺž Limbašského potoka

## VI. Špecifické požiadavky

- vzhľadom na význam lokality ako priestoru, ktorý prepája celokatastrálny systém zelene (brehové porasty, zeleň voľnej krajiny) požaduje sa riešiť nezastavané plochy parciel formou zatrávnených plôch a ovocných drevín
- regulačnú zónu je potrebné preriešiť na nižšom stupni ÚPD
- nepripustné aplikovať typové objekty, požaduje sa atypické hmotové riešenie objektov rešpektujúce a využívajúce členitosť terénu (členitosť objektu, polozapustené podlažia, zatrávnené strechy) a krajinný obraz danej lokality

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov
- b) občianska vybavenosť
- školsťvo - materské školy, základné školy
  - kultúra - kluby, spoločenské sály, knižnice
  - telovýchova a šport - športové plochy pre miestne kluby, športové plochy pre školskú telovýchovu, telocvične, kúpaliská, fitness centrá
  - zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby
  - verejnú ubytovanie - ubytovacie zariadenia penziónového typu
  - verejnú stravovanie - espressá, bufet, reštaurácia, prítomnosť verejných ubytovacích a stravovacích zariadení je podmienená segregáciou diferencovaného funkčného využitia zóny, t.j. zabezpečenia bezkolíznej prevádzky školských zariadení
- c) pracoviská - administratívne kancelárie

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- dostavba objektov

## III. Intenzita zástavby

- podmienky dostavby je potrebné overiť urbanisticko-architektonickou štúdiou s rešpektovaním jestvujúcich prevádzok a obmedzení vyplývajúcich z charakteru prevádzok (školsťvo, telovýchovné organizácie)

## IV. Urbanistická štruktúra

- zástavba solitérov

## V. Zeleň

- obnoviť brehové porasty pozdĺž Limbašského potoka drevinami ekologicky viazanými na dané stanovisko
- obnoviť druhovú skladbu drevín v rámci celej regulačnej zóny

## VI. Špecifické požiadavky

- pre intenzifikáciu využitia jednotlivých funkčných celkov - areálov požaduje sa vypracovať nižší stupeň ÚPD pre celú regulačnú zónu, a to pre overenie možností dostavby a podmienok funkčno - prevádzkových vzťahov v rámci zóny
- pre obnovenie zelene sa doporučuje vypracovať projekt sadových úprav

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov
- b) občianska vybavenosť
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb - holičstvo, kaderníctvo, zberne a čistiarne bielizne a šatstva, údržbárske prevádzky akéhokolvek druhu, služby motoristom
  - kultúra - spoločenské sály
  - verejné stravovanie - espressá, bufety, reštaurácie
- c) pracoviská
  - výrobné prevádzky charakteru remeselnej výroby a spracovania poľnohospodárskych produktov
  - administratívne kancelárie

## II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia, dostavba
- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- maximálna zastavaná plocha areálu - 30 %
- maximálny počet nadzemných podlaží 2, u výrobných objektov maximálna výška 6 m

## IV. Urbanistická štruktúra

- zástavba solitérov
- bloková zástavba

## V. Zeleň

- vysadiť brehové porasty pozdĺž Račieho potoka drevinami ekologicky viazanými na danú lokalitu
- vysadiť zeleň s izolačnou funkciou po obvo-de areálu
- vysadiť vnútroareálovú zeleň - minimálne 25 % plôch areálu a riešiť podľa následného projektu sadových úprav

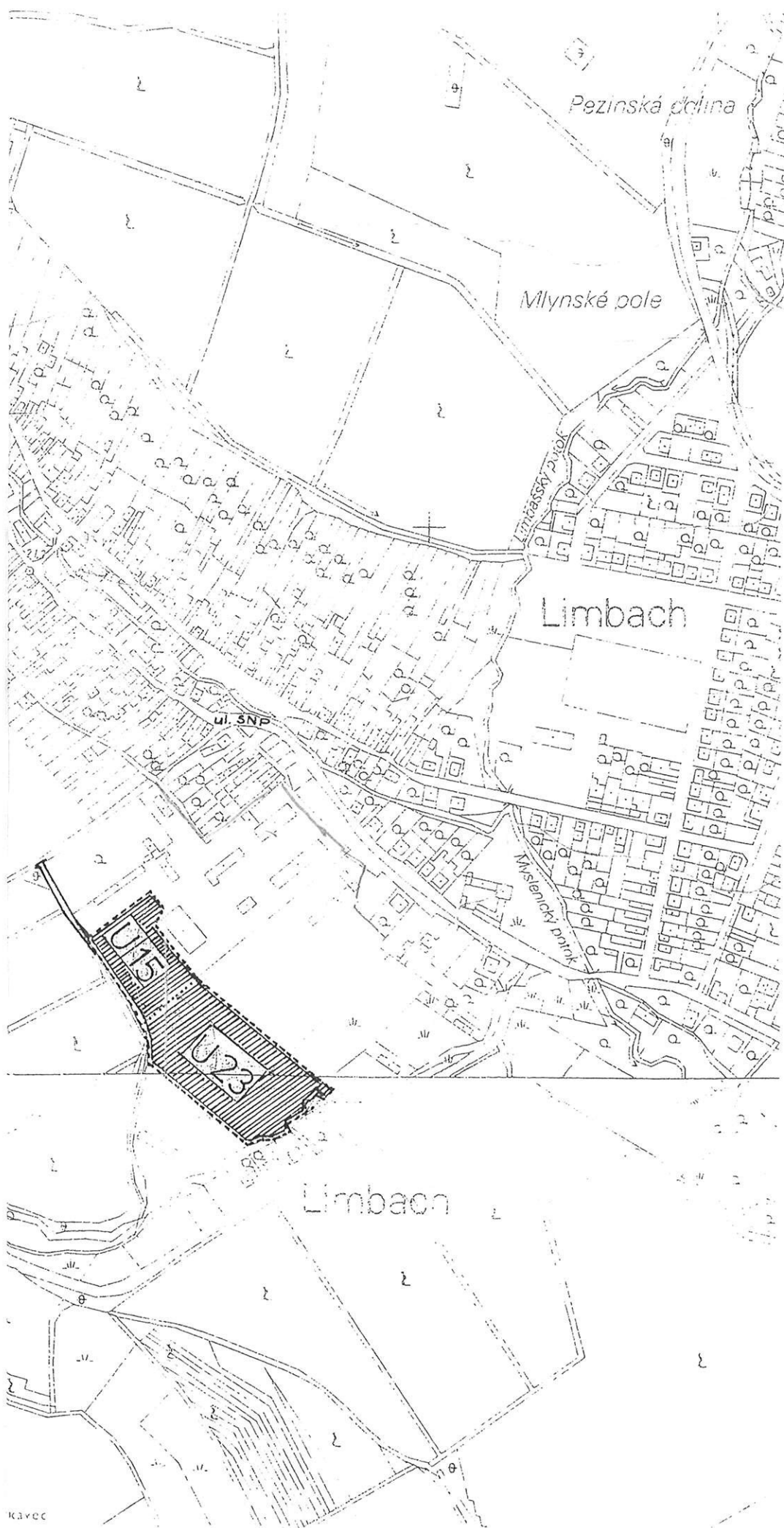
## VI. Špecifické požiadavky

- požaduje sa vypracovať urbanisticko-architektonickú štúdiu pre priestor areálu v kontaktnej polohe k centrálnym priestorom obce
- doporučuje sa vypracovať štúdiu zastavania zóny z hľadiska organizácie parcelácie a osadenia objektov vzhľadom na charakter prevádzky

# URBANISTICKÁ ZÓNY U15, U23

apríl 2006

OBJEDNAVATEĽ: C  
OBSTARAVATEĽ:  
ZHOTOVITEĽ: I  
RIEŠITEĽSKÝ TEAM:  
URBANIZMUS:  
DOPRAVA:  
VODNÉ HOSPODÁRSTVO: INI  
ENERGETIKA – PLYNOVOD: INI  
ENERGETIKA – VN: II  
ENERGETIKA – NN, VO:  
ENERGETIKA – SL:  
POŽIARNA OCHRANA:



SITUÁCIA ŠIRŠICA  
M=1:5000



U 15 - U 23

Pre zástavbu v zóne U15 navrhujeme 3 podnikateľské objekty s dodržaním podmienok určených v územnom pláne, t.j. :

max. zastavaná plocha areálu : 30%

max. počet podlaží vrátane podkrovia : 2

max výška výrobných objektov : 6m

Pre nevýrobné objekty je výška obmedzená počtom nadzemných podlaží.

Vzhľadom na spôsob začlenenia riešeného územia do okolia, na úzke prepojenie podnikateľských objektov s obytnou zónou a ich blízkosť s objektmi RD nie sú v podnikateľských priestoroch vytvorené podmienky pre realizáciu objektov s výrobnými priestormi, ktoré by vyžadovali náročné podmienky na osobnú, alebo nákladnú dopravu (vylúčené sú kamióny a ťažké nákladné autá), aktivity vyžadujúce nákladnú dopravu, alebo hustú osobnú dopravu), výrobu spojenú so vznikom väčšieho množstva, alebo nebezpečných odpadov, výrobu spojenú s hlukom, výrobu náročnú na energie vrátane pitnej a požiarnej vody (vymedzenie energií je dané v tejto štúdii). Štúdia upresňuje podmienky pre realizáciu podnikateľských aktivít rodinného typu so zameraním na služby obyvateľstvu (napr. holičstvo, krajčírstvo, kancelárske a administratívne priestory, právnické, poradenské a sprostredkovateľské služby a pod.) s trvalým, alebo dočasným bývaním v objekte.

Dispozičné a hmotové riešenia budúcich objektov nestanovujeme striktné, čím si nechávame voľnosť pre individuálnych investorov a projektantov.

Vzhľadom na úzke prepojenie zóny pre podnikanie a obytnej zóny je potrebné podnikateľské objekty riešiť dispozične aj architektonicky príbuzne s objektmi rodinných domov, kde by podnikateľský charakter objektu bol riešený na prízemí a trvalé, alebo pohotovostné bývanie na poschodí. Bolo by vhodné jednotlivé návrhy koordinovať, aby vzájomne tvorili estetický urbanisticko - architektonický a stavebno - technický celok.

#### VIII. OBJEKTOVÁ SKLADBA ZÓNY

SO-01.1 - 11	Samostatný rodinný dom
SO-01.12- 14	Podnikateľský objekt s trvalým, alebo dočasným bývaním
SO-02.1	Komunikácia – prístupová
SO-02.2	Komunikácia v zóne U15, U23
SO-03.1	Elektrická prípojka VN a transformačná stanica
SO-03.2	Elektrický rozvod NN
SO-03.3	Elektrický rozvod VO
SO-03.4	Elektrický rozvod SL
SO-03.5	Elektrický rozvod KT
SO-04	STL Plynovod
SO-05	Vodovod
SO-06	Splašková kanalizácia
SO-07	Dažďová kanalizácia

#### IX. STAVEBNO TECHNICKÉ RIEŠENIE

Stavebno technické riešenie je zrejme z výkresovej dokumentácie a predstavuje návrh parcelácie, spôsob dopravného napojenie riešenej lokality s jestvujúcou komunikáciou, riešenie komunikácie vo vnútri zón, kalkulácia energií a spôsob napojenia na inžinierske siete. Navrhované riešenie predstavuje štandardné technické riešenie.

U 15 - U 23

VII. HLAVNÉ ZÁSADY - R E G U L A T Í V Y URBANISTICKÉHO RIEŠENIA A ARCHITEKTONICKÉHO RIEŠENIA

Rozdelenie plôch v riešených zónach je rozpísané v nasledujúcich tabuľkách:

**Urbanizovaná zóna U 23:**

Číselné označenie pozemku	Využitelná plocha pozemku v m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha pozemku v m <sup>2</sup>	Zastavanosť pozemku v %
1	802	200	24,9
2	817	169	20,7
3	802	169	21,1
4	978	169	17,3
5	1371	205	14,9
6	1134	205	18,1
7	1422	205	14,4
8	1013	169	16,7
9	881	169	19,2
10	1130	169	14,9
11	806	200	14,8

**Urbanizovaná zóna U 15:**

Číselné označenie pozemku	Využitelná plocha pozemku v m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha pozemku v m <sup>2</sup>	Zastavanosť pozemku v %
12	1737	490	28,2
13	2224	665	29,9
14	1469	426	29,0

Uličná čiara je stanovená na 6,0 m od krajnice komunikácie, čo zodpovedá požiadavke územného plánu (9,5 m od osi komunikácie, šírka komunikácie je 7,5 m). Navrhované objekty svojimi fasádami musia rovnobežne sledovať priebeh komunikácií. Vonkajšia hrana objektu a hrana susedného pozemku sa doporučuje min 3,0 m. Vonkajšie hrany dvoch samostatne stojacich objektov musia byť min 6,0 m. Vonkajšie hrany samostatného objektu a podnikateľského objektu musia tiež byť min 6,0 m.

Hrana oplotenia je stanovená na 1,5 m od hrany koridoru pre komunikácie a inžinierske siete (t.j. šírka 7,5m), max. výška oplotenia sa stanovuje na max. 2 m, z toho murovaná, betónová, alebo iná podobná konštrukcia max. do výšky 1,3 m od okolitého terénu. Vzďialenosť oplotenia od hrany koridoru pre komunikácie a inžinierske siete je daná požiadavkami na umožnenie odvodnenia riešeného územia vrátane plôch jednotlivých parciel pre zástavbu rodinnými domami a objektmi.

Zastavanosť plochy pozemku v zóne U15 pre RD : max 25% (nepočítajú sa iné spevnené plochy, nekryté terasy, logie, balkóny a pod. )

Pre zástavbu IBV v zóne U23 navrhujeme typy domov s dodržaním podmienok určených v územnom pláne, t.j. :

max. zastavaná plocha : 25%  
 min. plocha zelene na parcele : 60%  
 max. počet podlaží vrátane podkrovia : 2



**I. Funkčné využitie**

- a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov
- b) občianska vybavenosť
- zdravotníctvo - sanatóriá, liečebne, rehabilitačné zariadenia
  - telovýchova a šport - športové plochy a ihriská, kúpaliská, fitness centrá, minigolf
  - verejné ubytovanie - ubytovacie zariadenia hotelového typu
  - verejné stravovanie - espressá, reštaurácie, koliba, kaviareň
  - služby - prevádzky služieb poskytujúcich návštevníkom areálu služby rôzneho druhu

**II. Intervenčné zásahy**

- rekonštrukcia

**III. Intenzita zástavby**

- stabilizovať na úrovni súčasného stavu

**IV. Urbanistická štruktúra**

- zástavba solitérov

**V. Zeleň**

- dosadiť zeleň voľnej krajiny drevinami ekologicky viazanými na dané stanovisko
- zhodnotiť súčasnú skladbu vnútroareálovej zelene výsadbou listnatých stromov a krovín

**VI. Špecifické požiadavky**

-

---

**I. Funkčné využitie**

- a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov
- b) občianska vybavenosť
  - verejné stravovanie - espressá, reštaurácie, koliba, kaviareň
  - šport - telocvične, fitness centrá
- c) pracoviská
  - sklady
  - administratíva

**II. Intervenčné zásahy**

- prestavba, rekonštrukcia

**III. Intenzita zástavby**

- stabilizácia na úrovni súčasného stavu

**IV. Urbanistická štruktúra**

- zástavba solitérov

**V. Zeleň**

- dosadba zelene voľnej krajiny drevinami ekologicky viazanými na dané stanovisko

**VI. Špecifické požiadavky**

-

---

## I. Funkčné využitie

b) občianska vybavenosť  
verejné  
stravovanie - espressá,

e) individuálna chatová rekreácia

## II. Intervenčné zásahy

- rekonštrukcia

## III. Intenzita zástavby

- stabilizovať na úrovni súčasného stavu

## IV. Urbanistická štruktúra

- zástavba solitérov v lesnej a voľnej kra-  
jine

## V. Zeleň

- stabilizovať jestvujúcu zeleň

## VI. Špecifické požiadavky

-

---

**I. Funkčné využitie**

e) individuálna chatová rekreácia

**II. Intervenčné zásahy**

- rekonštrukcia
- prípadná výstavba nových objektov je viazaná na potrebu prepracovať URBANISTICKÚ ŠTÚDIU LIMBACH - SUCHÝ VRCH, schválená uznesením R-KNV č. 183 z 10.6.1988 a overiť podmienky zastavania na zonálnej úrovni

**III. Intenzita zástavby**

- neprehustená zástavba solitérov

**IV. Urbanistická štruktúra**

- zástavba solitérov bez čitateľnej parcelácie, nepravidelne organizovaná pozdĺž prístupových komunikácií

**V. Zeleň**

- dosadiť pôvodnú vysokú zeleň lesnej krajiny v priestore skupiny rozostavaných chat
- stabilizovať jestvujúce hodnotné plochy zelene

**VI. Špecifické požiadavky**

-

---

## I. Funkčné využitie

- a) trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe
- b) občianska vybavenosť ako súčasť obytných objektov a účelových objektov na rozvojovej ploche pre občiansku vybavenosť
- zdravotníctvo - ambulancie lekárske
  - obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
  - služby - prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...), požičovňa bicyklov
  - údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, ktoré rešpektujú hygienické normy pre obytné prostredie
  - verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, espressá
  - verejné ubytovanie - malokapacitné penzióny a apartmány v rámci bytového fondu
- c) pracoviská ako súčasť obytných objektov
- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
  - administratívne kancelárie

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba

## III. Intenzita zástavby

- minimálna výmera stavebnej parcely 1000 m<sup>2</sup>
- maximálna zastavaná plocha parcely - 20 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia - 2

## IV. Urbanistická štruktúra

- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- zeleň záhrad stavebných parciel sa požaduje v štruktúre ovocných drevín a viníc
- výsadba drevín ekologicky viazaných na dané stanovisko v sadovej úprave pozdĺž komunikácií