

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ



C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

C. 01. Textová časť

Čistopis 2006

v znení:

Zmien a doplnkov č. 01/2009,

Zmien a doplnkov č. 02/2017,

Zmien a doplnkov č. 03/2023,

a v znení Návrhu Zmien a doplnkov č. 04/2024

- ÚPRAVY.

Marec 2024

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Identifikačné údaje pre Čistopis Územného plánu obce (2006) a Zmeny a doplnky č. 01/2009, č. 02/2017 a č. 03/2023

Obstarávateľ: **Obec Boleráz**
Obecný úrad Boleráz
Boleráz 586
IČO: 00312282
DIČ: 2021133653

Odborne spôsobilá osoba: **Ing. Miroslav Polonec**
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
v zmysle § 2a Zákona č. 50/1976 Zb.

Spracovateľ: **Ing. arch. Viliam Čuperka,**
Ing. arch. Peter Zibrin, PhD.
Ing. Katarína Staníková
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania

Schvaľovacia doložka

- Územný plán obce Boleráz bol schválený obecným zastupiteľstvom v Boleráze uznesením č. 45/2007 zo dňa 28.06.2007 a záväzná časť bola vyhlásená VZN č.49/2007.
- Zmeny a doplnky č. 01/2009 schválilo obecné zastupiteľstvo v Boleráze uznesením č. 47/2009 zo dňa 9.7.2009 a záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 57/2009.
- Zmeny a doplnky č. 02/2017 schválilo obecné zastupiteľstvo v Boleráze uznesením č. 119/2019 zo dňa 17.12.2019 a záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 103/2019.
- Zmeny a doplnky č. 03/2023 boli schválené obecným zastupiteľstvom v Boleráze uznesením č. 10/2024 zo dňa 25.01.2024 a záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 127/2024.

Identifikačné údaje pre Zmeny a doplnky č. 04/2024

Obstarávateľ: **Obec Boleráz**
Obecný úrad Boleráz
Boleráz 586
IČO: 00312282
DIČ: 2021133653

Starosta: Mgr. David Matula

Odborne spôsobilá osoba: **Bc. Bibiána Piršelová**
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
v zmysle § 2a Zákona č. 50/1976 Zb.
Registračné číslo: 416

Spracovateľ: **Inštitút priestorového plánovania**
Ľubľanská 1
831 02 Bratislava
IČO: 36064645
DIČ: 2021694158

Predseda: Ing. Ľubomír Macák

Riešiteľský kolektív: Ing. Matúš Bizoň, PhD.
autorizovaný architekt
reg. číslo 2539 AA

Mgr. Filip Polonský, Ph.D.

AKTUALIZÁCIA ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU

Riešenie záväznej časti zmien a doplnkov č. 04/2024

Zmeny a doplnky č. 04/2024 sú spracované v zmysle Oddielu 7 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon).

Záväzná textová časť je spracovaná v zmysle metodického usmernenia Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 09195/2020/SV/64115 zo dňa 17.08.2020 k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, Úprava textu na základe podnetov z praxe.

Zmeny a doplnky č. 04/2024 záväznej časti sú spracované aktualizáciou úplného platného znenia, ktoré tvorí čistopis Územného plánu obce Boleráz z roku 2005 v znení Zmien a doplnkov č. 01/2009, č. 02/2017 a č. 03/2023. V zmysle uvedeného metodického usmernenia sú jednotlivé zmeny spracované systémom „vypúšťa sa“, „dopĺňa sa“, nahrádza sa“. Text Zmien a doplnkov č. 04/2024 je členený podľa obsahu územného plánu obce v platnom znení, na ktorý sa odvoláva prostredníctvom odkazov na číslovanie kapitol, poradie odsekov textu, ako aj ich formuláciu.

Aktualizácia záväznej textovej časti je týmto spôsobom spracovaná pre jednotlivé kapitoly, ktoré sú dotknuté týmito zmenami a doplnkami. Každá zmena je navyše znázornená nasledovne:

- Zmenami a doplnkami dotknuté časti textu platného Územného plánu sú znázornené čiernou farbou (príklad úpravy textu).
- Popisné označenie konkrétnej úpravy textu štýlom „dopĺňa sa“, „vypúšťa sa“, „nahrádza sa“ je označené šedým šikmým (kurzíva) písmom (príklad úpravy textu).
- Časti textu navrhnuté na vypustenie z ÚPN sú preškrtnuté a označené červeným písmom (príklad úpravy textu).
- Časti textu navrhnuté na doplnenie do ÚPN obdobne uvedené modrým písmom s podčiarknutím (príklad úpravy textu).

Predmetom prerokovania záväznej textovej časti návrhu Zmien a doplnkov č. 04/2024 podľa § 22 Stavebného zákona je dokument s označením:

ZMENY A DOPLNKY č. 04/2024
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE BOLERÁZ
NÁVRH

Pre úplnosť textu, jednoznačnosť súvislostí, no najmä pre transparentnú čitateľnosť vlastných Zmien a doplnkov č. 4/2024, je spracovaná aj úplná verzia záväznej textovej časti. Cez funkciu „Sledovať zmeny“ (z anglického originálu „Track Changes“) obsahuje na podklade úplného platného znenia čistopisu územného plánu z roku 2006 v znení zmien a doplnkov č. 01/2009, č. 02/2017 a č. 03/2023 farebné vyznačenie všetkých úprav Zmien a doplnkov č. 04/2024.

Dokument Návrhu Zmien a doplnkov č. 4/2024 s nasledovným podtitulom nie je predmetom prerokovania podľa § 22 Stavebného zákona:

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ
V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 01/2009, Č. 02/2017 A Č. 03/2023.
A V ZNENÍ NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č. 04/2024 – ÚPRAVY.

ŠTRUKTÚRA ZÁVÄZNEJ ČASTI

C.01. Textová časť

- C.01.01. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch
- C.01.03. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia
- C.01.04. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia
- C.01.05. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia
- C.01.06. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt
- C.01.07. Zásady a limity pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov
- C.01.08. Zásady a limity pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene
- C.01.09. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
- C.01.10. Vymedzenie zastavaného územia mesta
- C.01.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- C.01.12. Zoznam a plochy pre verejnoprospešné stavby
- C.01.13. Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov
- C.01.14. Plochy pre asanáciu – stavebné uzávery
- C.01.15. Plochy pre chránené časti krajiny
- C.01.16. Určenie, pre ktoré časti mesta je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
- C.01.17. Schéma záväzných častí riešenia

C.02. Grafická časť

Limity a regulatívy rozvoja M 1:5 000

C.03. Schéma záväzných častí

C.01.01. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Dominantnou prevládajúcou funkciou pre obec Boleráz v návrhovom období ostane funkcia bývania rurálneho typu, s potrebnou doplňujúcou funkciou občianskej vybavenosti sociálnej i komerčnej, orientovanej najmä do ťažiskovej polohy zastavaného územia.

Rozvoj podnikateľských aktivít, komercie, výrobných a nevýrobných služieb, príp. služieb pre motoristov sa bude orientovať do územia pri vstupe do obce, na plochách priľahlých k jestvujúcej ceste I/51, príp. na plochách priľahlých k novonavrhovanej ceste I/51 trasovanej západne od obce (najmä v pôv. areáloch PD Klčovany a Boleráz).

Rozvoj sekundárneho sektora (priemyselná výroba, výrobné služby) bude i naďalej sústredený do jestvujúcich areálov na východnej strane obce s predpokladom výrazného územného rastu na priľahlých záberových plochách.

Rozvoj sekundárneho sektora v návrhovom období bude možné zabezpečiť i v časti jestvujúcich dvorov PD Klčovany a Boleráz vo väzbe na navrhovanú trasu obchvatu obce cesty I/51 (vylúčenie dopravnej obsluhy z obytného územia).

Zásady a regulatívy rozvoja obytnej funkcie:

- vytvoriť podmienky na novú bytovú výstavbu v prelukách a na disponibilných parcelách v rámci zastavaného územia
- vzhľadom na obmedzené kapacitné možnosti rozvoj obytnej funkcie v obci orientovať i do záberových lokalít a to nielen v zastavanom území, ale i mimo zastavaného územia
- v 1. etape návrhového obdobia do r. 2016 zamerať pozornosť na vytvorenie územno-technických podmienok pre novú bytovú výstavbu v rozptyle a prelukách v rámci jestvujúcich plôch bývania v ZÚ, ale aj na ďalšie záberové lokality, najmä:
 - v lokalite K Mažgútovi pre výstavbu RD:
 - na severnom okraji obce mimo ZÚ medzi tokom Trnávka a jestvujúcimi RD pred železničnou stanicou v k.ú. Boleráz
 - na severnom okraji obce mimo ZÚ, na západnom brehu toku Trnávka (na konci ul. Nový obvod
 - v lokalite Dolina – pre výstavbu malopodlažných BD:
 - na západnom okraji obce mimo ZÚ medzi hranicou záhrad jestvujúcich RD a pásmom hygienickej ochrany PD v k.ú. Boleráz
 - v lokalite Dolina II – pre výstavbu RD:
 - na západnom okraji obce mimo ZÚ medzi areálom PD Boleráz a rozvojovou lokalitou Dolina (s vyčlenením časti územia medzi RD a PD pre plochy izolačnej zelene)
 - v lokalite Pri potoku – pre výstavbu RD:
 - v centrálnej časti obce čiastočne v ZÚ a čiastočne mimo ZÚ na plochách záhrad jestvujúcich RD na východnej strane cesty I/51 a vodným tokom Trnávka v k.ú. Boleráz
 - v lokalite Na obecnom – pre výstavbu RD:
 - na západnom okraji obce mimo ZÚ v k.ú. Boleráz
 - v lokalite Dolné lúky – pre výstavbu RD:
 - na východnom okraji obce v ZÚ v k.ú. Boleráz na plochách záhrad jestvujúcich RD na východnej strane cesty I/51
 - v lokalite Danišova – pre výstavbu RD:
 - na západnom okraji obce na plochách záhrad v ZÚ v k.ú. Klčovany
 - v lokalite Pod družstvom – pre výstavbu RD:
 - na juhozápadnom okraji obce na plochách záhrad na ul. Pri loveckom, v ZÚ v k.ú. Klčovany
 - v lokalite Za školou – pre výstavbu malopodlažných BD (príp. RD):
 - v centrálnej časti obce za školským areálom v ZÚ v k.ú. Boleráz

- v lokalite býv. ZŠ – pre výstavbu malopodlažného BD
- v rozptyle – v ZÚ obce
- v 2. etape návrhového obdobia do r. 2030 zamerať pozornosť na vytvorenie územno-technických podmienok pre novú bytovú výstavbu v rozptyle a prelukách v rámci jestvujúcich plôch bývania v ZÚ, ale aj na ďalšie záberové lokality, najmä:
 - v lokalite Losky – pre výstavbu RD:
 - na severnom okraji obce mimo ZÚ na plochách medzi záhradami jestvujúcich RD a navrhovaným obchvatom I/51 v k.ú. Boleráz
 - v lokalite Humná – pre výstavbu RD:
 - v severnej časti obce na plochách záhrad medzi RD na ceste I/51 a RD na Ul. Nový obvod v k.ú. Boleráz
 - v lokalite K Mažgútovi – pre výstavbu RD:
 - na severnom okraji obce mimo ZÚ medzi tokom Trnávka a železničnou traťou v k.ú. Boleráz
 - v lokalite Pri potoku – pre výstavbu RD:
 - v centrálnej časti obce v ZÚ na plochách záhrad jestvujúcich RD na východnej strane cesty I/51 a vodným tokom Trnávka v k.ú. Boleráz
 - v lokalite Na obecnom – pre výstavbu malopodlažných BD a RD:
 - na západnom okraji obce mimo ZÚ (iba čiastočne v ZÚ) v k.ú. Boleráz
 - v lokalite Dolné lúky – pre výstavbu RD:
 - na východnom okraji obce mimo v ZÚ (iba čiastočne v ZÚ) v k.ú. Boleráz na plochách medzi jestvujúcimi RD na východnej strane cesty I/51 a vodným tokom Trnávka
 - v rozptyle v ZÚ obce
- v návrhovom období 1. etapy a 2. etapy do r. 2030 (bez rozlíšenia) vytvoriť územnotechnické podmienky pre novú bytovú výstavbu v lokalitách:
 - lokalita Z2/01 – Pod družstvom II. časť v ZÚ k.ú. Klčovany – pre výstavbu RD;
 - lokalita Z2/02 – v ZÚ k.ú. Klčovany – pre výstavbu malopodlažného BD;
 - lokalita Z2/04 – v ZÚ k.ú. Boleráz pre výstavbu RD;
 - lokalita Z2/06 – Za železnicou, mimo ZÚ v k.ú. Boleráz – pre výstavbu RD;
 - lokalita Z2/10 – Nad rakytím I, čiastočne mimo ZÚ v k.ú. Boleráz – pre výstavbu RD;
 - lokalita Z2/12 – Nad rakytím III, mimo ZÚ v k.ú. Boleráz – pre výstavbu RD;
 - lokalita Z2/13 – Nad rakytím IV, mimo ZÚ v k.ú. Boleráz – pre výstavbu RD;
 - lokalita Z2/15 – K Janáčkovi, mimo ZÚ v k.ú. Boleráz – pre výstavbu RD;
 - lokalita Z2/16 Hlavná – K Mažgútovi, v ZÚ k.ú. Boleráz – pre výstavbu RD.
- v návrhovom období 1. etapy a 2. etapy do r. 2030 (bez rozlíšenia) vytvoriť územnotechnické podmienky pre novú bytovú výstavbu v lokalitách:
 - lokalita Z3/05 – v ZÚ k.ú. Boleráz pre výstavbu malopodlažných BD;
 - lokalita Z3/06 – v ZÚ k.ú. Klčovany pre výstavbu RD;
 - lokalita Z3/08 – mimo ZÚ k.ú. Boleráz pre výstavbu RD;
 - lokalita Z3/09 – mimo ZÚ k.ú. Boleráz pre výstavbu 2 RD).
- v prognóznom období po r. 2030 zamerať pozornosť na vytvorenie územno-technických podmienok pre novú bytovú výstavbu na záberových lokalitách:
 - v lokalite Banka – pre výstavbu RD:
 - na severnom okraji k.ú. Boleráz, obce mimo ZÚ obce.
 - v lokalite Losky – pre výstavbu RD:
 - na severnom okraji obce mimo ZÚ (iba čiastočne v ZÚ) na plochách medzi záhradami jestvujúcich RD a navrhovaným obchvatom I/51 v k.ú. Boleráz
 - v lokalite Lúky za potokom – pre výstavbu RD:
 - na východnom okraji obce mimo ZÚ (iba čiastočne v ZÚ) medzi vodným tokom Trnávka a záhradami RD na východnej strane cesty I/51 v k.ú. Klčovany.

Zásady a regulatívy rozvoja občianskeho vybavenia:

- rozvoj komerčnej vybavenosti prirodzene regulovať jestvujúcim podnikateľským prostredím, jej lokalizáciu sústreďovať najmä do zastavaného územia obce do priestoru súčasnej trasy cesty I/51
- po vybudovaní obchvatu cesty I/51 možno pre budovanie zariadení komerčno-výrobnej vybavenosti (podnikateľská zóna) využiť i disponibilné plochy areálov PD v časti Boleráz a Klčovany v dotyku s novou komunikáciou (vybavenosť pre obyvateľov obce i pasantov)
- v návrhovom období zabezpečiť územno-technické podmienky na dobudovanie potrebnej sociálnej vybavenosti:
 - vybudovať v obci telocvičňu pre zimné tréningy a otvorené ihriská pre ostatné druhy loptových hier (v nadväznosti na školské zariadenia) – v rámci areálu ZŠ a športového areálu
 - rozšíriť športový areál na záberových plochách na jeho západnej strane pre dobudovanie nových ihrísk
 - vybudovať novú rekreačno-oddychovú zónu v lokalite Za družstvom Boleráz (parc.č. 1221 v k.ú. Boleráz)
 - dobudovať v obci klubové priestory (zamerané najmä na mládež) v nadväznosti na objekt KD a ZŠ
 - vytvoriť priestorové predpoklady na poskytovanie služieb pre obyvateľov v poproduktívnom veku (opatrovateľské služby, stravovanie, klubová činnosť) v nadväznosti na ObÚ, ZŠ
 - vytvoriť priestorové predpoklady pre rozšírenie cintorína v časti Boleráz v 2. etape (cca okolo r. 2020)
 - vybudovať plochy parkovej zelene na parc.č. 733/9 v k.ú. Klčovany tvoriace primerané priestorové kultúrno-spoločenské zázemie areálu jestvujúceho cintorína
 - uvažovať s nadstavbou obecného úradu v 1. a 2. etape.

Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie a CR:

- v oblasti rozvoja rekreácie a CR bude potrebné podporiť ich rozvoj so zameraním na danosti územia:
 - preveriť možnosti využitia vodnej nádrže Boleráz na letnú turistiku a rekreáciu (vodné športy, plávanie, člňkovanie, rybolov) vrátane dobudovania celého priestoru komplexnými službami - stravovanie, ubytovanie, športovo-rekreačná vybavenosť (vzhľadom na to, že priestor vodnej nádrže sa nachádza na hranici katastrov obce Boleráz a obce Smolenice, je riešenie predmetom návrhu územného plánu obce Boleráz a územného plánu obce Smolenice)
 - podporiť rozvoj nevyužívaných objektov pre chalupníctvo a CR
 - vytvoriť možnosti pre rozvoj agroturistiky a doplnkových športovo-rekreačných aktivít (cykloturistika, jazdectvo, rybolov, turistika) v k.ú. obce
 - využiť polohu obce na cestnom ťahu I/51 a železničnom ťahu 114 pre rozvoj služieb a vybavenosti pre tranzitný CR (komplexné služby motoristom, ubytovanie a stravovanie) orientované do Z.Ú. obce do priľahlého priestoru k súčasnej ceste I/51
 - po vybudovaní obchvatu cesty I/51 orientovať vybavenosť pre pasantský cestovný ruch a motoristov do priestoru jestvujúcich areálov PD v časti Boleráz a Klčovany na disponibilné plochy (komplexné služby pre motoristov, ČS PHM, stravovanie, ubytovanie).
 - vytvoriť podmienky pre vznik rekreačnej zóny v lokalite Z2/08 Zámok v návrhovej etape;
 - vytvoriť podmienky pre rozšírenie jestvujúcej lokality Z.1.11 Za Holkovičom na ploche lokality Z2/27 v návrhovej etape;
 - vytvoriť podmienky pre vznik športovo-rekreačnej a oddychovorelaxačnej zóny na vymedzených plochách lokality Z2/05 Dolné lúky v prognózne etape.

Zásady a regulatívy rozvoja výroby:

- v oblasti primárneho sektora bude potrebné v návrhovom období zabezpečiť:
 - obnovu a rozvoj jestvujúcich poľnohospodárskych areálov v časti Boleráz a Klčovany na jestvujúcich plochách v reálnom rozsahu (ostatné disponibilné plochy bude možné využiť pre rozvoj komerčných a výrobných aktivít, resp. pre budovanie zariadení služieb pre pasantský CR a služieb pre motoristov)
 - ďalšiu prevádzku poľnohospodárskych areálov (živočíšnej výroby) podmieniť zamedzením negatívneho vplyvu na životné územie obce a príslušného obytného územia
- v oblasti sekundárneho sektora bude v návrhovom období potrebné zabezpečiť:
 - územno-technické podmienky pre plošný rozvoj výrobného areálu Tate&Lyle v centrálnom priestore areálu (2,35 ha) a južným smerom (cca 1,05ha) v návrhovej etape – predpokladaný plošný nárast celkom o cca 3,40 ha v návrhovom období a 5,53 ha v prognóznom období na vymedzených plochách medzi vodným tokom Trnávka a železničnou traťou.
 - územno-technické podmienky pre nárast produkcie areálu Wienerberger s.r.o. vrátane rozšírenia dobývacieho priestoru tehliarskych hĺn na východnej strane železničnej trate vo vymedzenom území v rozsahu cca 92,56 ha – rozšírenie ťažobného priestoru a 2,06 ha – rozšírenie výrobných častí areálu, celkom 94,62 ha (v návrhovom a prognóznom období)
 - územno-priestorové podmienky pre výstavbu novej komunikácie, ktorá bude napájať výrobné areály AMYLUM Slovakia s.r.o. a Wienerberger s.r.o. na pôvodnú cestu I/51 a ďalej na navrhovaný obchvat I/51 z juhu mimo obytné územie obce.

Pre návrhové obdobie sa vymedzujú hranice centrálnej obecnej zóny v ťažiskovej polohe časti Boleráz, obsahujúce plochy verejných priestranstiev a príslušnej zástavby vymedzujúcej tieto priestory (časti Hlavnej ul. pri obecnom úrade, Dolnej ul., Zákostolskej ul.), vrátane areálu ZŠ a MŠ, na ktorých bude veľký dôraz kladený na úpravu plôch verejných priestranstiev vrátane verejnej parkovej zelene, ako aj vyhradenej zelene príslušných areálov verejných služieb a sociálnej infraštruktúry (obecného úradu, ZŠ, MŠ).

C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Základná charakteristika a podmienky využitia vymedzeného územia:

Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien vymedzuje jednotlivé funkčné bloky v urbanizovanom území a určuje podmienky pre ich využitie v zmysle základnej charakteristiky využitia vymedzeného územia v nasledovnej štruktúre:

A. Plochy obytného územia	
A.01.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy
A.02.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy
A.03.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu
A.04.	Malopodlažná zástavba, bytové domy
B. Plochy terciárneho sektora – občianskej vybavenosti a polyfunkcie	
B.01.	Polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce
B.02.	Plochy a bloky areálovej vybavenosti
B.03.	Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu
B.04.	Plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVPZ)
C. Plochy sekundárneho a primárneho sektora	
C.01.	Plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov zariadení T.I.
C.02.	Plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb
C.03.	Plochy rodinných fariem
C.04.	Plochy výroby zelenej ekologickej energie (technológia fotovoltaických panelov, veternej energie)
Z. Plochy zelene	
Z.01.	Plochy parkovej zelene verejných priestranstiev
Z.02.	Plochy cintorínov
Z.03.	Plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Podľa základnej charakteristiky jednotlivých funkčných plôch označených príslušným kódom funkčného využitia jednotlivých vymedzených funkčných blokov, je potrebné rešpektovať navrhované prípustné, obmedzujúce, vylučujúce funkcie a doplňujúce ustanovenia, definované ako:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - sú základné funkcie územia, ktoré svojim počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakter, základné väzby a vzťahy.
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - nevyhnutné funkcie pre zabezpečenie primárnej funkcie;
 - môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základnú (primárnu) funkciu územia.
- Funkcie podmieniene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s prevládajúcim (primárnym) funkčným využitím, ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie, potreby a vlastnosti konkrétneho územia.
- Funkcie neprípustné:
 - sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou (primárnou) funkciou,
 - sú zariadenia, ktoré rozsahom, účelom, polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.
- Doplňujúce ustanovenia:
 - sú záväzné požiadavky a limity na využitie vymedzeného územia bloku, spodrobňujúce obsah regulatívov pre daný funkčný kód.

A. Plochy obytného územia:

A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch,
 - zeleň záhrad,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky HD,
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov,
 - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov,
 - zeleň uličná, líniová,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia;
- funkcie podmienienečne prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách,
 - nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky),
 - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
 - poskytovanie sociálnych služieb vo verejnom záujme, ktoré svojim objemom a rozsahom nepresahuje Stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
 - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.),
 - zdravotnícke zariadenia slúžiace pre obsluhu príslušného územia;
- funkcie neprípustné:
 - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne aut, čistenie interiérov aut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), dielne iného charakteru, výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel a bytových priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - poľnohospodárska rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;
 - minimálne veľkosti a regulatívy novovzniknutých pozemkov pre jednotlivé typy rodinných domov:

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m ²	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	index zastavných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- samostatne stojace RD	600	0,35	0,45	0,55
- dvojdomy	450	0,40	0,50	0,50
- radové RD (min. 3 RD stavebne spojené)	350	0,45	0,60	0,40

V prípade výstavby RD s 2 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 50% väčšia;

V prípade výstavby RD s 3 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 100% väčšia;

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane podkrovia;
 - pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné primerane zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkyh parcelách, ich výšku, podlažnosť, príp. tvar striech;
 - určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;
 - v blokoch novej zástavby RD (s výnimkou centrálnej obecnej zóny) sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 5,5 m / max. 10 m od uličnej hranice pozemku;
 - max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.;
 - prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaní na predmetnom pozemku;
 - prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25 % podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
 - uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované napr. pletivo (výška oplotenia pre terasové pozemky určená od suseda, ktorého pozemok je položený vyššie).
- Riešenie statickej dopravy:
- parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky.
- Riešenie zelene:
- nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad pri RD,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - strešná a vertikálna zeleň;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;

- o vertikálnu zeleň uplatňovať na strechách a terasách objektov, oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne.

A 02 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - možnosť uplatnenia činností poľnohospodárskej malovýroby (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu na plochách záhrad vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú funkciu,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie,
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov;
- funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - zariadenia drobnej živnosti, remesiel obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách;
- funkcie neprípustné:
 - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne aut, čistenie interiérov aut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), dielne iného charakteru, výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkaminebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel a bytových priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov; (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;
 - minimálne veľkosti a regulatívy novovzniknutých pozemkov pre jednotlivé typy rodinných domov:

Typ RD	min. výmera pozemku v RD v m ²	koeficient zastavanosti pozemku (max.)	index zastavaných plôch (max.)	koeficient zelene (min.)
- samostatne stojace RD	1000 600	0,25	0,40	0,60
- samostatne stojace RD s chovom hospodárskych zvierat v malom rozsahu	1000	0,15	0,25	0,40
- dvojdomy	800	0,30	0,40	0,60
- radové RD (min. 3 RD stavebne spojené)	600	0,30	0,50	0,50

V prípade výstavby RD s 2 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 50% väčšia;

V prípade výstavby RD s 3 b.j. je stanovená minimálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 100% väčšia;

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane podkrovia;
 - pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné primerane zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, ich výšku, podlažnosť, príp. tvar striech;
 - určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;
 - v blokoch novej zástavby RD (s výnimkou centrálnej obecnej zóny) sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 6 m / max. 10 m od uličnej hranice pozemku;
 - prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25 % podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
 - max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.;
 - prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku;
 - uličné oplatenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplatenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované napr. pletivo (výška oplatenia pre terasové pozemky určená od suseda, ktorého pozemok je položený vyššie).
- Riešenie statickej dopravy:
- parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovacie a odstavňé miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky.
- Riešenie zelene:
- nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad a záhrad pri RD,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - strešná a vertikálna zeleň;
 - zeleň súkromných záhrad riešiť na výmere 60% plochy pozemku, minimálne však na 600 m²;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradím;
 - na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na strechách a terasách objektov oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne.

A 03 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov rezidenčného typu s dominantným podielom vysokej zelene parkového charakteru – koeficient zastavanej plochy parcely max. 0,20.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch rezidenčného typu (max. 2 NP vrátane podkrovia),
 - nezastavateľné plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky HD,
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov;
- funkcie podmienene prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - obchodné a kancelárske priestory ako súčasť budovy RD, nepresahujúce 50% podlažných plôch
 - zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové,
 - nezávadné drobné predajne nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky),
 - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
 - poskytovanie sociálnych služieb vo verejnom záujme, ktoré svojim objemom a rozsahom nepresahuje Stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
 - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.);
- funkcie neprípustné:
 - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne aut, čistenie interiérov aut, opravovne, servisy, autobazáre, autoopožičovne, klampiarske dielne), dielne iného charakteru, výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkaminebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových
 - priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - poľnohospodárska rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - minimálna veľkosť pozemkov RD je 1 500 m²;
 - max. index zastavaných plôch je 0,22;
 - max. koeficient zastavanosti pozemku je 0,30;
 - min. koeficient zelene je 0,78;
 - súčasťou 1 RD môžu byť max. 2 b.j., podmienkou pre prípadné zvýšenie rozsahu RD na 3 b.j. je zväčšenie min. výmery parcely stanovenej pre daný typ zástavby o 50 %;
 - max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienene vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.;

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

C. ZÁVAZNÁ ČASŤ

C.01. TEXTOVÁ ČASŤ

ČISTOPIS 2006 V ZNENÍ ZaD č. 01/2009, č. 02/2017, č. 03/2023 [A NÁVRHU ZaD č. 04/2024 - ÚPRAVY](#).

- prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaní na predmetnom pozemku;
- prevádzky nesmú prevýšiť svojím rozsahom 25 % podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné primerane zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkyh parcelách, ich výšku, podlažnosť, príp. tvar striech;
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia;
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo);
- Riešenie statickej dopravy:
 - odstavné miesta pre bývajúcich v RD i návštevníkov sú riešené ako súčasť súkromných pozemkov RD;
 - parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- Riešenie zelene:
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad pri rodinných domoch,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - zeleň súkromných záhrad riešiť na výmere min. 70% plochy pozemku;
 - pri stanovení rozsahu započítateľných plôch zelene je možné zohľadniť aj zeleň na úrovni terénu ale nad podzemnými konštrukciami – s hrúbkou požadovaného substrátu nad 0,9 m;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
 - dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne.

A 04 – Malopodlažná zástavba, bytové domy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – bytových domoch do 4 NP,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,

- nevyhnutné parkovacie miesta a garáže (ako súčasť objektov BD) pre rezidentov,
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie,
- parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestranstiev,
- zeleň predzáhradiek a terás bytových domov;
- funkcie podmiennečne prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy,
 - sociálne, poskytovanie sociálnych služieb vo verejnom záujme, kultúrne, zdravotnícke a športové zariadenia pre obsluhu územia;
- funkcie neprípustné:
 - všetky druhy autoslužieb, zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových
 - priestorov pre bývanie a iné účely v dotknutej lokalite,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v kontakte so zástavbou rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 2 NP;
 - súčasťou príslušného ďalšieho stupňa predprojektovej a projektovej prípravy výstavby BD v blízkosti RD bude kvalifikované svetlotechnické posúdenie vplyvu nových objektov na okolie;
 - pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia na pozemku investora nesmie prekročiť ukazovateľ 120 b.j./ha;
 - je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovanie rezidentov a návštevníkov riešiť na pozemku príslušného objektu.
- Riešenie zelene:
 - nezastavateľné plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

C. ZÁVAZNÁ ČASŤ

C.01. TEXTOVÁ ČASŤ

- v rámci plôch zelene parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiám.

B. Plochy terciárneho sektora – občianskej vybavenosti a polyfunkcie:

B 01 – polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce

Základná charakteristika:

Územie blokov hlavnej ťažiskovej občianskej vybavenosti a polyfunkcie.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - štrukturovaná občianska vybavenosť orientovaná do priestoru hlavných verejných priestranstiev, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami – bývaním, verejnou zeleňou, športovou vybavenosťou, kultúrnymi zariadeniami,
 - stavebné štruktúry vytvárajú charakteristickú siluetu a obraz obce, dotvárajú uličné priestory hlavných verejných priestranstiev ;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, kultúry, kostolov, nevýrobných služieb pre obyvateľov a návštevníkov obce,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, obvykle ako súčasť objektov,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s oddelením a zvýraznením pešieho pohybu, zastávky autobusovej dopravy
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň,
 - bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku;
- funkcie podmienene prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich prostredie verejných priestranstiev a životné prostredie obytných priestorov v území,
 - sociálne, poskytovanie sociálnej služby;
- funkcie neprípustné:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy a dopravných služieb (ako hlavné stavby),
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkaminebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel a území pre určené účely,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2. NP + podkrovia alebo ustúpené podlažie,
 - na pozemkoch v dotyku na zástavbu rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 2 NP;
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu.

- Riešenie zelene:
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň imidžová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne.

B 02 – plochy a bloky areálovej vybavenosti

Základná charakteristika:

Územie areálov školských a predškolských zariadení a pod.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - príslušná vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - zariadenia stravovania pre zamestnancov, žiakov, príp. ďalších užívateľov,
 - bývanie v pohotovostných bytoch areálovej vybavenosti,
 - sociálne a zdravotnícke služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty,
 - [zariadenia pre sociálnu starostlivosť, domovy sociálnych služieb, domovy dôchodcov a denné stacionáre.](#)
 - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie,
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň areálov,
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania;
- funkcie podmienene prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti služieb, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií areálu;
- funkcie neprípustné:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy a dopravných služieb (ako hlavné stavby),
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo

elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel a území pre určené účely,

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 3 NP.
- Riešenie statickej dopravy:
 - dlhodobejšie parkovanie užívateľov vybavenosti a služieb a rezidentov musí byť riešené v rámci plochy areálu.
- Riešenie zelene:
 - zeleň jestvujúcich areálov má byť v jestvujúcich areáloch zachovaná, v nových areáloch budovaná minimálne na 30% rozlohy areálu;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím.

B 03 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre športové, rekreačné aktivity a CR.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - športová vybavenosť
 - zariadenia slúžiace potrebám rekreácie a cestovného ruchu vrátane potrebných parkovacích plôch
- funkcie prípustné (vhodné):
 - športové ihriská, služby, stravovanie, ubytovanie
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, s uprednostnením pešieho pohybu
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň, vrátane prírodných športovísk
 - agroturistika v komplexnom rozsahu
- funkcie podmienene prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - sociálne, kultúrne zariadenia
 - bývanie v pohotovostných bytoch pre obsluhu územia
- funkcie neprípustné:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy a dopravných služieb (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel a území pre určené účely
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - nie je možné umiestňovať zariadenia kumulujúce funkcie nesúvisiace alebo len okrajovo súvisiace so športom (reštauračné a hotelové zariadenia), alebo ktoré by svojím rozsahom presahovali dominantnú funkciu vymedzeného bloku – šport a rekreácia.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení športu a rekreácie musí byť riešené v rámci plochy zóny, resp. areálu.
- Riešenie zelene:
 - na vnútornom obvode areálov pre športové, rekreačné aktivity a CR budovať vysoko účinnú hygienickú viac etážovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách objektov bloku pre športové, rekreačné aktivity a CR aplikovať strešnú zeleň v primeranom rozsahu;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
 - v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň priľahlých uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím.

B 04 – plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVPZ)

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť v terciárnom sektore, prípadne aktivity sekundárneho sektora nenarušujúce príslušné obytné priestory (komerčno-výrobná podnikateľská zóna).

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby pre motoristov, nevýrobných služieb a nezávadných výrobných služieb pre obyvateľov obce a regiónu,
 - objekty administratívy, najmä vo väzbe na jestvujúce areály,
 - odstavné miesta slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie,
 - komplexné služby pre motoristov(ČS PHM, predaj, servis),
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov;
- funkcie podmienene prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia,
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch;
- neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel a území pre určené účely,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP + podkrovie alt ustúpené podlažie.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- Riešenie zelene:
 - zeleň v jestvujúcich areáloch má byť zachovaná tak, aby tvorila min 30% územia, v nových areáloch budovaná minimálne na 30% rozlohy areálu;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím.

C. Plochy sekundárneho a primárneho sektora:

C 01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I.

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a T.I..

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, skladov, stavebníctva a T.I.;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia,
 - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia a služby,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie,
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň a areálov;
- funkcie podmienene prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - odstavné miesta a garáže,
 - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny,
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch;
- funkcie neprípustné:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel a území pre určené účely,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP + podkrovie alt ustúpené podlažie.

- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie zamestnancov a návštevníkov) – musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.
- Riešenie zelene:
 - zeleň v jestvujúcich areáloch má byť zachovaná tak, aby tvorila min 30% územia, v nových areáloch budovaná minimálne na 30% rozlohy areálu;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím.

C 02 – plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby a služieb.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov
 - funkcia produkčná – rastlinná a živočíšna výroba
- funkcie prípustné (vhodné):
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
 - doplnkové sociálne zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná zeleň areálov
 - líniová hygienicko-izolačná zeleň areálov
- funkcie podmienene prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - odstavné plochy s príslušnou vybavenosťou pre kamióny
- neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým alebo elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel a území pre určené účely
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP + podkrovia alt ustúpené podlažie.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie zamestnancov a návštevníkov musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.
- Riešenie zelene:
 - zeleň v jestvujúcich areáloch má byť zachovaná tak, aby tvorila min 30% územia, v nových areáloch budovaná minimálne na 30% rozlohy areálu;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

C. ZÁVAZNÁ ČASŤ

C.01. TEXTOVÁ ČASŤ

- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne
 - hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiám.
- Predpoklady postupnej premeny funkčného využitia areálov s dobrou dopravnou dostupnosťou a vybavením technickou infraštruktúrou na komerčno-výrobnú podnikateľskú zónu (KVPZ) v rozsahu stanovenom kódovým označením B 04 – C.01.

C 03 – Plochy rodinných fariem

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia rodinných fariem. Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov
- funkcia produkčná – rastlinná a živočíšna výroba - funkcie prípustné (vhodné):
 - objekty bývania užívateľa
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná zeleň areálov
 - líniová hygienicko-izolačná zeleň areálov
- funkcie podmiennečne prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - poskytovanie služieb v agroturistike a cestovnom ruchu
- neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie pre rezidentov (zamestnancov, bývajúcich a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.

C 04 – Plochy výroby zelenej ekologickej energie (technológia fotovoltaických panelov, veterná energia)

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia produkovania zelenej ekologickej energie.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - areály a zariadenia na produkciu zelenej ekologickej energie;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - objekty administratívy primárnej funkcie,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre zamestnancov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie,
 - parkovo upravená plošná zeleň areálov,
 - líniová hygienicko-izolačná zeleň areálov,
- funkcie podmiennečne prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - poskytovanie doplnkových služieb v oblasti primárnej funkcie

- neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, vibráciami, prašnosťou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie pre zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.

Z. Plochy zelene:

Z 01 – plochy parkovej zelene verejných priestranstiev

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie parkových plôch na verejných priestranstvách.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - vysoká zeleň parková,
 - zeleň líniová pri komunikáciách, chodníkoch, cyklotrasách;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - plochy a zariadenia prírodných športových plôch, oddychovorelaxačných trás,
 - príslušné cyklistické a pešie komunikácie,
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a športových ihrísk;
- funkcie podmienienečne prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - kostoly, doplnkové kultúrne a športové zariadenia a služby,
 - obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru,
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia;
- funkcie neprípustné:
 - ostatná výstavba objektov,
 - výstavba parkovísk a dopravných zariadení,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie parkových plôch i využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- plochy parkov vybaviť prvkami drobnej architektúry a mobiliárom s oddychovo-relaxačnou funkciou
- parkovanie musí byť riešené mimo parkových plôch.

Z 02 – plochy cintorínov

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch cintorínov.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - funkcia cintorína;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - funkcia spoločenská podporená výsadbou vysokej zelene najmä po obvode cintorína,
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň hlavných priestorov,
 - príslušné pešie komunikácie,
 - dom smútku;
- funkcie podmienienečne prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - doplnkové zariadenia služieb a predaja,

- motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru,
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia;
- funkcie neprípustné:
 - ostatná výstavba objektov,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie plôch cintorína i využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie návštevníkov musí byť riešené na príľahlých plochách pri vstupoch do cintorínov,
- nepoužívať na cintorínoch umelé trávnikové koberce.

Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch izolačnej zelene.

Funkčné využitie:

- funkcie prevládajúce (primárne):
 - funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia;
- funkcie prípustné (vhodné):
 - budovanie technických opatrení – protihlukových stien,
 - príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy;
- funkcie podmienienečne prípustné (resp. prístupné v obmedzenom rozsahu):
 - doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (ČS PHM a pod.),
 - objekty odstavných a garážovacích zariadení, - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia;
- neprípustné funkcie:
 - ostatná výstavba objektov,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.

Pre určené vymedzené bloky určených funkčných plôch sú definované regulatívy – ukazovatele intenzity využitia územia v rozsahu:

- Koeficient zastavanosti:
 - pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku.
- Index zastavaných plôch (IPZ):
 - predstavujúci pomer súčtu zastavaných plôch (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- Koeficient zelene:
 - definujúci nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou vo vymedzenom funkčnom bloku na jednotlivých pozemkoch v ňom,
 - predstavujúci pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) (v m²) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m²),

Dopĺňujúce základné definície pojmov platných pre k.ú. Boleráz a k.ú. Klčovany:

- Zastavaná plocha zástavby (objektu) je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií časti vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- Nadzemné podlažie je každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 0,8 m pod úrovňou upraveného terénu verejného priestranstva pred parcelou zástavby (objektu). Na výpočet aritmetického priemetu výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén).
- Spevnené plochy sú všetky upravené povrchy na teréne, z ktorých nemôže dažďová voda vsakovať prirodzeným spôsobom do zeme, ako napr.
- dláždené chodníky, odkvapové chodníky, príjazdové komunikácie, terasy na úrovni terénu, exteriérové schodiská, dláždené detské ihriská a pod.

Pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia nie je možné účelovo členiť vymedzené funkčné bloky vo výkrese C.02, predpísané hodnoty pre jednotlivé vymedzené funkčné bloky ako celku je potrebné dodržať počas celého návrhového, resp. prognózneho obdobia.

C.01.03. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Pre zabezpečenie rozvoja obce v návrhovom období je potrebné:

- venovať zvýšenú pozornosť riešeniu prípadných disproporcií a žiadúcemu rozvoju systému s obmedzeným trhovým charakterom, ako je zdravotníctvo, sociálna starostlivosť a školstvo
 - pre rozvoj funkcií občianskej vybavenosti uplatneniť nasledovné zásady:
 - zamerať úsilie na zvýšenie kvality a štruktúrovanosti komerčnej občianskej vybavenosti vzhľadom na očakávané zmeny v demografickom zložení obce (migrácia obyvateľov v produktívnom a predproduktívnom veku vo väzbe na významné investície v jadre regiónu)
 - kapacity pre lokalizáciu potrebnej občianskej vybavenosti získať obnovou a rekonštrukciou jestvujúcich objektov (zhodnotenie a transformácia jestvujúceho objektového fondu) v zastavanom území, prípadne i výstavbou nových účelových objektov najmä na okraji zastavaného územia vo väzbe na priľahlé územie k jestvujúcej i novej trase cesty I/51
 - rozvoj komerčnej občianskej vybavenosti orientovať najmä do ťažiskovej polohy jednotlivých miestnych častí – Boleráz a Klčovany a do priľahlých priestorov v zastavanom území k jestvujúcej ceste I/51
 - v nadväznosti na vybudovanie novej trasy cesty I/51 v návrhovom období sa stanú vhodnými plochami pre rozvoj občianskej vybavenosti, resp. pre založenie komerčno-podnikateľských zón a areálov, ktoré budú slúžiť nielen pre obyvateľov obce, ale i širšieho

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ
C. ZÁVAZNÁ ČASŤ
C.01. TEXTOVÁ ČASŤ

- okolía a pasantov, aj disponibilné plochy pôvodných areálov PD v časti Boleráz a Klčovany, s dobrým prístupom tranzitnej dopravy
- pri zabezpečovaní rozvoja sociálnej vybavenosti bude potrebné:
 - v oblasti zdravotníctva:
 - primárnu zdravotnú starostlivosť zaisťovať v zmluvných neštátnych zdravotníckych zariadeniach, ktoré sú spolu s lekárnou umiestnené do centra obce v spoločnom objekte zdravotného strediska
 - vyššiu zdravotnú starostlivosť zabezpečovať v meste Trnava
 - v oblasti školstva a výchovy:
 - predškolskú výchovu je zabezpečiť v materskej škole, ktorá z hľadiska technického stavu a kapacity vyhovuje i v návrhovom období
 - vzhľadom na predpokladaný demografický rozvoj v prípade zvýšenia počtu detí v predškolskom veku využiť pre potreby MŠ i priestory, ktoré sú v jestvujúcom areáli MŠ v súčasnosti využívané pre potreby ZŠ
 - vzhľadom na predpokladaný demografický rozvoj v prípade zvýšenia počtu žiakov vytvoriť územno-priestorové podmienky na rozšírenie kapacity základnej školy a jej dobudovanie o potrebnú športovú vybavenosť, odborné učebne, klubovú činnosť formou intenzifikácie jestvujúceho areálu na vymedzených rozvojových plochách
 - v oblasti sociálnej starostlivosti
 - potrebné vytvoriť priestorové podmienky na poskytovanie služieb pre obyvateľov obce v poproduktívnom veku v rozsahu:
 - opatrovateľské služby
 - stravovanie
 - klubová činnosť
 - vo väzbe na jestvujúci objekt zdravotného strediska, resp. obecného úradu
 - [vytvoriť podmienky na vybudovanie domova sociálnych služieb a denného stacionára rodinného typu pre seniorov, primárne vo vymedzenej lokalite:](#)
 - [Z4/01 Vrbiny.](#)
 - v oblasti kultúry:
 - využívať pre kultúrno-spoločenské účely i naďalej dom kultúry, miestnu knižnicu a klubovňu dôchodcov v objekte ZS
 - vytvoriť priestorové podmienky pre klubové priestory - hlavne pre mládež, vo väzbe na jestvujúci objekt kultúrneho domu, resp. obecného úradu
 - v oblasti telovýchovy:
 - využívať jestvujúce veľké futbalové ihrisko, tréningové ihrisko a drobné ihriská na školskom dvore
 - v návrhovom období vytvoriť územno-technické podmienky na vybudovanie:
 - telocvične pre zimné tréningy, športovanie a loptové hry
 - zabezpečiť rozšírenie areálu futbalového štadióna a jeho dobudovanie o nové ihriská v lokalite K podzámku
 - otvorené ihriská pre loptové hry, ktoré bude možné v zime využiť ako ľadovú plochu - príp. bazén
 - zabezpečiť vybudovanie rekreačno-oddychovej zóny na vymedzených plochách v lokalite Za družstvom Boleráz
 - tieto zariadenia vybudovať v nadväznosti na intenzifikovaný areál základnej školy športový areál
 - vytvoriť podmienky na vybudovanie zariadení a areálov so športovo-rekreačným zameraním vo vymedzenej lokalite:
 - Z2/08 Zámok.
 - pri zabezpečovaní rozvoja verejnej správy a administratívy bude potrebné:
 - obecný úrad ako súčasť objektu KD v 1. etape návrhového obdobia rekonštruovať a upraviť jeho vnútorné dispozičné usporiadanie v súlade s potrebami aparátu obecného úradu

- v 1 – 2. etape návrhového obdobia realizovať nadstavbu objektu obecného úradu v rozsahu, ktorý umožní v ňom umiestniť i ďalšie potrebné zariadenia administratívy, klubovej činnosti, prípadne inej vybavenosti pre obyvateľov obce
- využívať jestvujúci objekt pošty i v návrhovom období
- pri zabezpečovaní rozvoja ostatnej vybavenosti bude potrebné:
 - zabezpečiť v 2. etape návrhového obdobia do r. 2026 rozšírenie cintorína v časti Boleráz
 - zabezpečiť vybudovanie parkovej zelene na parc.č. 733/9 ako zázemie cintorína v časti Klčovany
 - zabezpečiť prevádzku požiarnej zbrojnice v časti Boleráz a v časti Klčovany po rekonštrukcii i v návrhovom období
- pri zabezpečovaní rozvoja rekreácie bude potrebné vytvárať funkčno-priestorové predpoklady a organizačné podmienky najmä v oblasti:
 - vidieckej turistiky a chalupníctva
 - rybárstva
 - poľovníctva
 - jazdectva
 - cykloturistiky
 - pešej turistiky
 - vodných športov a pobytu pri vode
 - leteckého športu
 - služieb tranzitného turizmu, komplexných služieb pre motoristov.

Pre zabezpečenie rozvoja cestovného ruchu bude v návrhovom období potrebné:

- preveriť možnosti využitia vodnej nádrže Boleráz na letnú turistiku a rekreáciu (vodné športy, plávanie, člnkovanie, rybolov) vrátane dobudovania celého priestoru na príľahlých plochách komplexnými službami - stravovanie, ubytovanie, športovo-rekreačná vybavenosť (vzhľadom na to, že priestor vodnej nádrže sa nachádza na hranici katastrov obce Boleráz a obce Smolenice, je okrem ÚPN – O Boleráz riešenie aj predmetom návrhu územného plánu obce Smolenice)
- podporiť rozvoj nevyužívaných objektov rodinných domov v obci pre chalupníctvo a CR
- vytvoriť možnosti pre rozvoj agroturistiky a doplnkových športovo-rekreačných aktivít (cykloturistika, jazdectvo, rybolov, turistika) v k.ú. obce
- využiť polohu obce na cestnom ťahu I/51 a železničnom ťahu 114 pre rozvoj služieb a vybavenosti pre tranzitný CR (komplexné služby motoristom, ubytovanie a stravovanie) najmä v priestore:
 - zastavaného územia obce pozdĺž jestvujúcej trasy cesty I/51
 - územia na hranici zastavaného územia pozdĺž novonavrhaného obchvatu cesty I/51 na disponibilných plochách vo vymedzených areáloch pôvodného PD v časti Boleráz a v časti Klčovany.

C.01.04. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia

V oblasti leteckej dopravy je potrebné zabezpečiť:

- prevádzku miestneho účelového letiska na vymedzených plochách, vrátane usporiadania zástavby vo vymedzenom území prekážkovej roviny
- vytvorenie územno-technických podmienok na rozšírenie areálu letiska v rozsahu 0,6 ha pre účely vybudovania prevádzkových priestorov aeroklubu.

V oblasti rozvoja železničnej dopravy je potrebné zabezpečiť:

- zdvojnásobenie železničnej trate C 116 Trnava – Kúty, vrátane dobudovania nástupíšť na stanici Boleráz a nástupíšť vrátane prístrešku pre cestujúcich na zastávke v časti Klčovany
- prevádzkové podmienky pre využívanie jestvujúcej železničnej vlečky AMYLUM v návrhovom období a jej rozšírenie na navrhovaných záberových rozvojových plochách výrobného areálu

- územno-technické podmienky na vybudovanie železničnej vlečky pre areál Wienerberger
- realizáciu stavebno-technických protihlukových opatrení (protihlukových stien a pásov izolačnej zelene) v dotyku s jestvujúcim i novonavrhovaným záberovým obytným územím v časti Boleráz a v časti Klčovany vo vymedzenom rozsahu
- úpravu zabezpečenia všetkých železničných priecestí železničnej trate v riešenom území na chránené
- riešenie križovania objektov technickej a dopravnej infraštruktúry so železničnou traťou mimo koľajiska areálu ŽST Boleráz a súčasne mimo železničných priecestí,
- súbegy objektov technickej a dopravnej infraštruktúry so železničnou traťou mimo obvod dráhy a v max. nožnej miere mimo pozemkov v správe ŽSR.

V oblasti rozvoja cestnej dopravy je potrebné zabezpečiť:

- úpravu jestvujúcej cesty I/51v celom úseku v intraviláne na kategóriu MZ 9/50 vrátane odstránenia bodových závad pri križovaní s miestnymi komunikáciami a výstavby obojstranných chodníkov a cyklistických pruhov v celom úseku zastavaného územia obce
- územno-technické podmienky na výstavbu obchvatu cesty I/51 mimo zastavané územie západným smerom od obce v zmysle stanovenej koncepcie (spoločný obchvat pre obce Boleráz a Šelpice)
- vybudovanie obchvatu cesty I/51 v kategórii C 9,5/80 v extraviláne, v intraviláne v kategórii MZ 9/60
- pozdĺž obchvatu I/51 výstavbu protihlukových opatrení (protihlukové steny v kombinácii s pásmi izolačnej zelene) v dotyku s jestvujúcim i navrhovaným obytným územím vo vymedzenom rozsahu
- úpravu cesty III/05127 v kategórii C 7,5/60, vrátane vybudovania chodníka a komunikácie pre cyklistov napojených na zastavané územie obce
- úpravu jestvujúcich obslužných komunikácií, ktorých šírkové parametre nedosahujú minimálnu šírku jazdného pruhu 3 m, na komunikácie kategórie MO 7/40 (MO 8/40) v rozsahu:
 - ulica prepájajúca jestvujúcu cestu I/51. so Železničnou ul. a ul. Za Lúžkom
 - ul. Kopec
 - Zákostolská ul.
 - ul. K družstvu
 - ul. Saliby
 - Danišova ul.
 - ul. Pri loveckom
 - Dolná ul.
 - Vrchná ul.
- úpravu jestvujúcich miestnych komunikácií, ktorých priestorové pomery nedovoľujú úpravy alebo svojím charakterom nie je nutné ich rekonštruovať, preradiť ich do kategórie ukludnených komunikácií funkčnej triedy D1 šírky 4 – 6 m, s povolenou rýchlosťou 20 km/hod s patričným dopravným značením (obytná zóna) v rozsahu:
 - ul. K Búcovi
 - ul. K Chalúpkovi
 - ul. Nad rakytím
 - ul. K Cehlárikovi
- v 1. etape návrhového obdobia podmienky na zlepšenie šírkových pomerov na jestvujúcom moste ponad vodný tok Trnávka na ceste k areálom Amylum a k Wienerberger vrátane vybudovania samostatného chodníka pre peších
- okrem rekonštrukcie jestvujúcich miestnych komunikácií vybudovanie miestnych obslužných a prístupových komunikácií na rozvojových plochách v návrhovom období zmysle návrhu v lokalitách:
 - Losky:
 - od jestvujúcej cesty I/51 jestvujúcou komunikáciou na ulici Kopec rekonštruovanou na kategóriu C3 MO 8/40, z ktorej budú vychádzať ukludnené komunikácie funkčnej triedy D1 pre obsluhu ostatného územia novej obytnej zóny, s obrátkami v koncových polohách

- Humná:
 - navrhovanou komunikáciou funkčnej triedy D1
- Dolina:
 - odbočením z ul. K družstvu navrhovanou komunikáciou vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 8/40, s obratiskom v koncovej polohe
- Dolina II:
 - navrhovanou komunikáciou odbočujúcou z ul. K družstvu vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 8/40 s obratiskom v koncovej polohe, s napojením aj na navrhovanú komunikáciu predĺženú z rozvojovej lokality Dolina
- Pri potoku:
 - navrhovanou komunikáciou vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 8/40 s obratiskom na severnom konci s napojením na jestvujúcu komunikáciu ul. K Chalupkovi na južnom konci
- Na obecnom:
 - predĺžením ul. Dolina až po ul. K Cehlárikovi navrhovanou komunikáciou vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 8/40
- Dolné lúky:
 - navrhovanou komunikáciou odbočujúcou z jestv. ul. K Chalupkovi do priestoru lokality vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 8/40
- Danišova:
 - odbočením z Danišovej ul. vo funkčnej triede D1 s obratiskom v koncovej polohe
- Za školou:
 - Odbočením z jestvujúcej komunikácie navrhovanou komunikáciou vo funkčnej triede D1
- Amylum a Tehelňa:
 - novou komunikáciou trasovanou od odbočenia z obchvatu cesty I/51 po pôvodnú cestu I/51 a ďalej pred južnou hranicou intravilánu obce pozdĺž vodného toku Trnávka až do areálu Amylum s možnosťou odbočenia cez zabezpečený priechod cez železnicu C 116 Trnava – Kúty a ďalej pozdĺž železničnej trate až do areálu tehelní Wienerberger v kategórii MS 9/50
- napojenie na jestvujúcu cestnú sieť v návrhovej etape do r. 2030 lokalít:
 - Z2/01 – Pod družstvom II. časť
 - Z2/04
 - Z2/05 a Z2/06 – Za železnicou
 - Z2/08 – Zámok
 - Z2/10 – Nad rakytím I
 - Z2/12 – Nad rakytím III
 - Z2/13 – Nad rakytím IV
 v zmysle koncepcie definovanej Zmenou 02/2017.
- napojenie na jestvujúcu cestnú sieť v návrhovej etape do r. 2030 lokalít:
 - Z3/08
 v zmysle koncepcie definovanej Zmenou 03/2023.
- vybudovanie nových miestnych komunikácií v prognóznom období na rozvojových plochách v zmysle návrhu v lokalitách:
 - Losky:
 - odbočeniami od komunikácie určenej v návrhovej etape na rekonštrukciu na kategóriu C3 MO 8/40 s jednostranným chodníkom, z ktorých budú vychádzať ukludnené komunikácie funkčnej triedy D1, s obratiskami v koncových polohách
 - K Mažgútovi:
 - predĺžením jestvujúcej ulice cez navrhovaný most ponad vodný tok Trnávka až po komunikácie vybudované v návrhovej etape funkčnej triede C3 v kategórii MO 8/40

- Lúky za potokom:
 - odbočením z ul. Saliby v priestore pred cintorínom v časti Klčovany a prepojením na komunikáciu v lokalite Dolné lúky komunikáciou funkčnej triedy C3 v kategórii MO 8/40, z tejto komunikácie budú odbočovať jednotlivé prístupové komunikácie vo funkčnej triede D1 ukončené obratiskom.
- rekonštrukcia miestnej komunikácie z obce Boleráz do lokality Banka v prognóznom období
- v návrhovej etape do r. 2030 dobudovanie siete účelových komunikácií v krajine v súlade so systémom definovanom v Zmene 02/2017, zohľadňujúcim uskutočnené pozemkové úpravy v k.ú. Boleráz.

V oblasti statickej dopravy je potrebné zabezpečiť:

- pre potreby bytovej výstavby v RD a BD garážovanie a odstavenie vozidiel v rámci objektov rodinných domov a bytových domoch, alebo samostatnými garážami resp. odstavnými spevnenými plochami na ich vlastných pozemkoch
- budovanie parkovacích a odstavných plôch pre OV a podnikateľské aktivity v návaznosti na súčasný stav i na všetkých miestach novoznakajúcich prevádzkárni, objektov občianskej vybavenosti a ostatných spoločenských aktivít
- v zmysle návrhu statickej dopravy je potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách, najmä v centrálnej časti obce:
 - v priestore jestvujúcej trasy cesty I/51 – v nadväznosti na zariadenia občianskeho vybavenia
 - na Zákostolskej ul. – v nadväznosti na zariadenia obecného úradu, kultúrneho domu a obchodnej vybavenosti
 - v priestore pred futbalovým štadiónom a pred športovými zariadeniami areálu ZŠ
 - v nadväznosti na zariadenia kostolov
 - v priestore pred cintorínmi v časti Boleráz a Klčovany - v priestore pred železničnou stanicou.
- podmienky na prevádzku parkoviska na v rozsahu Zmeny 02/2017 – lokalita Z2/14 v návrhovej etape do r. 2030.

V oblasti hromadnej dopravy osôb je potrebné:

- doplniť jestvujúcu sieť zastávok o dve obojstranné zastávky na jestvujúcej ceste I/51 tak, aby izochrómy (dochádzková vzdialenosť) nepresiahla 500 m ani v súčasnom obytnom území ani pri nových záberových plochách v návrhovom a prognóznom období
- všetky autobusové zastávky usporiadať v zmysle platnej STN (autobusové niky – zastavovanie mimo priebežného jazdného pruhu) a rekonštruovať tak, aby zodpovedali zvýšeným estetickým nárokom.

V oblasti cyklistickej dopravy je v návrhovom období potrebné:

- vytvoriť podmienky pre postupné vybudovanie uceleného systému cyklotrás v rozsahu definovanom v Zmene 02/2017, ktorý tvorí:
 - Cyklotrasa I (Po stopách Českej cesty)
 - - cyklotrasa I. alternatíva A – popri toku Trnávky, v dĺžke 7,85 km
 - - cyklotrasa I. alternatíva B – západná vetva, v dĺžke 8,15 km
 - Cyklotrasa II (Vinohradnícka cesta, vetva D)
 - - v dĺžke 3,08 km
 - Cyklotrasa III (Žel. stanica – smer Dolná Krupá)
 - - cyklotrasa III. alternatíva A – cez Banku, v dĺžke 1,4 km
 - - cyklotrasa III. alternatíva B – pod Banku, v dĺžke 3,2 km
 - Cyklotrasa Hlavná ul. - obojstranné cyklistické pruhy (oddelené) po celej dĺžke jestvujúcej cesty I/51 v zastavanom území obce.

V oblasti pešej dopravy je v návrhovom období potrebné:

- pozdĺž novonavrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 vybudovať i jednostranné, resp. obojstranné chodníky
- upraviť výraznejšie pešie priestranstvo v centrálnej časti obce v nadväznosti na objekt ObÚ a KD

- v 1. etape návrhového obdobia dobudovať pozdĺž celej súčasnej trasy cesty I/51 v zastavanom území obce chodníky pre peších, resp. rekonštruovať jestvujúce úseky v súlade s platnou STN
- vybudovať odčlenený chodník pre peších pozdĺž jestvujúcej cesty I/51 v úseku od hranice zastavaného územia obce po vodnú nádrž Boleráz
- na ul. k tehelni v úseku od cesty I/51 po železničné priecestie vybudovať oddelený chodník pre chodcov, vrátane premostenia cez vodný tok Trnávka.

V oblasti rozvoja služieb pre motoristov je potrebné:

- v návrhovom období vytvárať územno-technické podmienky pre budovanie zariadení služieb pre motoristov na príľahlých plochách k ceste I/51 v zastavanom území obce (zariadenie stravovania, resp. ubytovania) využívané pre tranzitný CR a pasantskú dopravu
- v priestore pozdĺž cesty I/51 mimo ZÚ v okrajových polohách obce vytvárať územnotechnické podmienky pre budovanie zariadení komplexných služieb pre motoristov v komplexnom rozsahu (ČS PHM, servis, predaj, stravovanie, ubytovanie motoristov) a v návrhovej etape rozvoja v lokalite Z3/04
- po realizovaní obchvatu cesty I/51 orientovať zariadenia služieb pre motoristov na disponibilné plochy príľahlých území pôvodných PD v časti Klčovany a Boleráz k novej trase cesty I/51.

C.01.05. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia

Vodné hospodárstvo:

Z hľadiska územného rozvoja obce je potrebné:

- vymedziť koridor pre trasovanie prívodu vody Trnava – Senica v návrhovom období v zmysle koncepcie podľa platného ÚPN VÚC Trnavského kraja – v prípade určenia príslušným vyšším stupňom ÚPD
- zachovať vodnú cestu potoka Trnávka, vyčistenie jeho koryta a svahov a vytvoriť územnopriestorové podmienky na realizáciu protipovodňovej úpravy tohto toku v celom k.ú. Boleráz a Klčovany
- vybudovať splaškovú kanalizáciu v obci Boleráz a zabezpečiť čistenie odpadových vôd z obcí Trstín a Bíňovce do ČOV Zeleneč - Trnava
- pri rozširovaní jestvujúcej vodovodnej siete obecného vodovodu postupovať v zmysle koncepcie rozšírenia vodovodu obce Boleráz, dodržať hlavnú zásadu a nové vetvy zokruhovať s jestvujúcimi vodovodnými vetvami.
- ochranné pásma vodných tokov je potrebné ponechať bez trvalého oplotenia a nie je tu prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných sietí technického vybavenia územia;
- odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku z navrhovaných objektov a spevnených plôch je potrebné riešiť vsakom na danom pozemku resp. v príslušnom areáli tak, aby nebol zvýšený odtok do jestvujúcich vodných tokov;
- v rámci odvádzania dažďových vôd d vôd z povrchového odtoku je vo všetkých rozvojových lokalitách potrebné realizovať patričné opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.);
- stavby navrhované v blízkosti vodných tokov je potrebné osádzať s úrovňou prízemnia min. 0,5 m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov;
- križovanie komunikácií a sietí TI s vodnými tokmi riešiť v súlade s STN 73 6201, mostné objekty navrhnuť na prevedenie prietoku Q100 s voľnou výškou pod mostným objektom min. 0,5 m, na základe hydrotechnického výpočtu;
- pre navrhované stavebné objekty situované v blízkosti vodného toku Rakyta bude potrebné hydrotechnickým výpočtom určiť hladinový režim a jednotlivé objekty umiestniť v dostatočnej vzdialenosti od vodného toku nad hladinu Q100.
- zabezpečiť podmienky pre vybudovanie trasy kanalizácie pozdĺž katastrálnej hranice obce Dolná Krupá v súlade so stanovenou koncepciou Odkanalizovania a zásobovanie pitnou vodou Trnavského regiónu – západ Trstín – Bíňovce – Horná Krupá – Trnava (v rozsahu k.ú. Boleráz);

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

C. ZÁVAZNÁ ČASŤ

C.01. TEXTOVÁ ČASŤ

ČISTOPIS 2006 V ZNENÍ ZaD č. 01/2009, č. 02/2017, č. 03/2023 [A NÁVRHU ZaD č. 04/2024 - ÚPRAVY](#).

- novú výstavbu 2 RD v lokalite Z3/09 zásobovať vodu z vlastnej studne a napojiť splaškovú kanalizáciu na vlastnú žumpu.

Energetika:

V oblasti zásobovania elektrinou je potrebné:

- v návrhovom období vytvoriť územnotechnické predpoklady na:
 - rekonštrukciu 110 kV linky č. 8896 Trnava – Smolenice
 - vybudovanie 2 x 110 kV prípojky pre areál AMYLUM z jestvujúceho vedenia 1 x 110 kV č. 8896 od stožiarov č. 41 a 42 severovýchodným smerom povedľa novonavrhovanej cesty do výrobného závodu
- zabezpečiť výmenu jestvujúcich transformátorov podľa potrieb odberateľov
- zabezpečiť vybudovanie nových trafostaníc v rozsahu a lokalite podľa návrhu ÚPN – O na rozvojových plochách
- zabezpečiť kabelizovanie vzdušných VN vedení v zastavanom území obce
- kabelizovať dožitú nadzemnú NN sieť v zastavanom území obce v zmysle návrhu
- na rozvojových plochách novovymedzeného zastavaného územia budovať NN káblovú sieť uloženú do zeme
- zabezpečiť podmienky pre vybudovanie fotovoltaického parku vo vymedzenom územnom rozsahu Lokality Z3/02, prepojený na jestvujúcu VN el. sieť v k.ú. Dolná Krupá.

V oblasti zásobovania zemným plynom je potrebné:

- v návrhovom období vytvoriť územnotechnické podmienky na vybudovanie piatej línie tranzitného plynovodu s inštaláciou optokábla a zariadení na meranie a reguláciu
- zabezpečiť napojenie rozvojových lokalít na jestvujúce STL plynovody
- na novom rozvojovom území zabezpečiť výstavbu nových STL plynovodov vo verejných priestranstvách v trasách stanovených podľa návrhu ÚPN – O.

Telekomunikačné a informačné siete:

V oblasti napojenia územia na telekomunikačné siete je potrebné:

- zabezpečiť napojenie rozvojových lokalít na jestvujúce siete
- na novom rozvojovom území zabezpečiť výstavbu nových telekomunikačných rozvodov na verejných priestoroch o kapacite stanovenej návrhom ÚPN obce
- rešpektovať jestvujúce telekomunikačné siete a ich ochranné pásma
- ďalšiu telefonizáciu ucelených obytných štruktúr na nových rozvojových plochách riešiť vybudovaním nových prívodných káblov až z DLU, prípadne osadením nových ONU
- v návrhovom období vytvoriť územnopriestorové podmienky na budovanie rozvodov káblovej televízie na území obce v prípade záujmu konkrétnych podnikateľských subjektov
- súčasne s realizáciou výstavby na nových rozvojových plochách zabezpečovať budovanie siete obecného rozhlasu.

C.01.06. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

V k.ú. obce Boleráz je potrebné chrániť nasledovné stavebné pamiatky a objekty s kultúrnohistorickými hodnotami:

- farský kostol sv. Michala Archaniela v časti Boleráz (z r.1787)
- filiálny kostol Narodenia Panny Márie v časti Klčovany (z r. 1856)
- barokový kríž na cintoríne v Klčovanych (z r. 1733), ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v ÚZPF pod č. 776 – pri pôvodnom nedochovanom kostolíku rozobratom v r. 1856

a ďalšie objekty drobnej architektúry, plastiky, súsošia, kríže s kultúrno-historickými hodnotami:

- hlavný kríž na cintoríne v Bolerázi (z r. 1799)
- kríž (z r. 1806), premiestnený pred dom p.č. 573

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ
C. ZÁVAZNÁ ČASŤ
C.01. TEXTOVÁ ČASŤ

- Božia muka – západne od farského kostola
- kríž (z r. 1896), na západnom okraji obce – cesta na Políčko
- kríž (z r. 1929), vpravo od cesty od železnice k osade Banka
- kríž (z r. 1907), na konci výrobného areálu pri ceste na stanicu
- sv. Chórus (z r. 1908), pred domom p.č. 447
- kríž (z r. 1902), pred domom č. 444
- súsošie (z r. 1912), pred domom č. 405
- kríž (z r. 1890), pred domom č. 1890
- kríž (z r. 1932), pred domom č. 355
- kríž (z r. 1861), pred domom č. 343
- sv. Florián (z r. 1910), pred domom č. 220
- kríž (z r. 1839), pred domom č. 230
- kríž na cintoríne v Klčovanoch z polovice 19. storočia (neskoré baroko)
- pomník padlých (z r. 1927), pred vchodom do kostola v Bolerázi
- pomník padlých (z r. 1928), vedľa kostola v Klčovanoch.

Z kultúrneho hľadiska bude potrebné pri predpokladanom intenzifikovaní využitia zastavaného územia obce zhodnotiť urbanistickú vývojovú stopu a ďalej ju v možnej miere zhodnotiť.

V návrhovom období bude potrebné zhodnocovať hore uvedené zachované historické a pamiatkovo hodnotné fondy (jestvujúce solitéry), so stanovením podrobnejších regulatívov pre bezprostredné okolie príslušným orgánom štátnej správy.

V zmysle platnej legislatívy investor, resp. stavebník si od Krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, výstavba objektov a zariadení vybavenosti, priemyslu, ťažba nerastných surovín, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

Hlavnú pozornosť bude potrebné zamerať na územie s prvými stopami osídlenia v katastrálnom území obce:

- z doby kamennej (r. 40 000 – 1 900 p.n.l.) s nálezmi v lokalitách:
 - okolie pahorku Šarkan (západný svah)
 - okolie Zámku
 - severovýchodný okraj Horného hája
 - Pavlova dolina
 - Oba brehy toku Trnávka (najmä smerom ku k.ú. Šelpice)
- z doby bronzovej (r. 1900 – 700 p.n.l.) s nálezmi v lokalitách:
 - výšinného hradiska Zámok (1 km juhozápadne od obce), kde sa našli ostatky opevnenej osady. Táto lokalita však bola z väčšej časti zničená pri vybudovaní smetiska v r. 1983)
- z doby železnej (r. 700 – 0 p.n.l.) s nálezmi v lokalitách:
 - pri Klčovanoch v lokalite Pri šelpickom chotári
 - v intraviláne Boleráz.

C.01.07. Zásady a limity pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov

V k.ú. Boleráz je potrebné rešpektovať:

- chránené ložiskové územie (ChLÚ) Boleráz, určené na ochranu výhradného ložiska tehliarskej suroviny, s určeným dobývacím priestorom (DP) Boleráz – využívaného v návrhovom i prognóznom období pre ťažbu suroviny na produkciu tehliarskych výrobkov v areáli Wienerberger s.r.o.

- prieskumné územie „Veľké Kostolany – ropa a horľavý zemný plyn“ zasahujúce do k.ú. Boleráz, určené pre organizáciu Comag Commediens Agency, spol. s r.o., Opoj.

Do katastrálneho územia obce Boleráz zasahovalo prieskumné územie „Trnava – ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre organizáciu Dunaj Hydrocarbons, spol. s r.o. Bratislava. Toto prieskumné územie bolo zrušené rozhodnutím č. 973/2005 – 7.

V riešenom území k.ú. Boleráz a k.ú. Klčovany je potrebné chrániť prírodné zdroje v rozsahu:

- časť vyhláseného chráneného areálu v A31 Všivavec v k.ú. Boleráz
- poľnohospodársky pôdny fond a hydromelioračné opatrenia na ňom vykonané
- biocentrá, biokoridory a prvky územného systému ekologickej stability vymedzené v zmysle návrhu ÚPN – O.

Pre ochranu prírodných zdrojov je potrebné pri ďalšom rozvoji k.ú. obce Boleráz stanoviť nasledovné limity a regulatívy:

- vyhlásené chránené prvky prírody rešpektovať a naďalej ich legislatívne chrániť
- podporiť legislatívnu ochranu navrhovaných lokálnych biocentier, chrániť a dotvoriť ich s cieľom zvýšiť biodiverzitu krajiny, tieto plochy nezastavovať ani inak nepoškodzovať, dotvoriť ich dosadbami drevín, okolo biocentier rešpektovať ochranné pásmo 10 m, z ktorého by mala byť vylúčená výstavba a poškodzovanie prírody
- podporiť dotvorenie nadregionálneho biocentra Šarkan – Dolná Krupá zmenou ornej pôdy na TTP, plochy s monokultúrou borovice postupne zmeniť na zmiešané porasty
- podporiť dotvorenie regionálneho biokoridoru dosadbami vegetačných prvkov pozdĺž vodného toku Trnávka:
 - šírku regionálneho biokoridoru v extraviláne doplniť na min. 100 m
 - v zastavanom území vytvoriť ochrannú zónu biokoridoru a rešpektovať stanovenú minimálnu šírku 40 m, ktorá bude tmiť negatívne pôsobenie novej sídelnej štruktúry na brehové porasty (stanoviť minimálnu vzdialenosť novej zástavby od tohto biokoridoru – nezasahovať zástavbou do plochy min. 20 m obojstranne pozdĺž toku)
- podporiť dotvorenie lokálnych biokoridorov, šírku lokálnych biokoridorov v extraviláne doplniť na min. 20 m
- podporiť revitalizáciu krajiny, renaturalizáciu a revitalizáciu regulovaných vodných tokov v poľnohospodárskej krajine, vodné toky doplniť o sprievodnú vegetáciu, podporiť pôvodný krajinný ráz katastra
 - eliminovať bariérové prvky:
 - jestvujúcu železničnú trať C 116 navrhnutú na zdvojkoľajenie
- navrhovaný obchvat cesty I/51
- vytvoriť v násypoch tunely, aby sa umožnila migrácia zveri medzi jednotlivými plochami
- doplniť pásy zelene v krajine vetrolamami s trojposchodovou štruktúrou porastov, šírkou min. 10 – 15 m, remízky medzi jednotlivými honmi v šírke min. 5 m, doplniť solitérne dreviny najmä v TTP, dosadby naviazať na historické mapy, protierózne prvky chrániace pôdu pred veternou eróziou (stromoradia, remízky) smerovať kolmo na smer prevládajúcich vetrov, resp. proti vodnej erózii v smere vrstevníc
- uplatniť postupne reekologizáciu poľnohospodárskej krajiny, uplatniť navrhované protierózne opatrenia, zvýšenie zastúpenia TTP na pôdach ohrozených eróziou, upraviť hospodárenie zmenou osevných postupov, pôdu chrániť i výsadbou ovocných sádov a pod.

C.01.08. Zásady a limity pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene

Vzhľadom na charakter krajiny a prvky v nej sa nachádzajúce je potrebné v návrhovom období:

- uvažovaný urbanizačný proces a investičnú výstavbu realizovať v hraniciach zastavaného územia a na jeho príľahlých plochách, bez zásahu a negatívneho vplyvu na okolitú neurbanizovanú krajinu, s nasledovnými zásadami:

- v zastavanom území obce zabezpečiť v návrhovom období na nových obytných plochách výrazný podiel plôch záhrad a súkromnej zelene
- vo verejných priestranstvách obce dobudovať plochy a prvky kvalitnej verejnej zelene, tvoriace zelenú kostru obce, najmä v priestore:
 - cesty I/51 - Dolnej ul.
 - Vrchnej ul.
 ktorá na hranici zastavaného územia bude nadväzovať na líniové prvky krajinnej zelene
- v uliciach obce postupne budovať líniové výsadby zelene a to min. jednostrannou alejou, v širších uličných priestoroch a pozdĺž cesty I/51 budovať dvojstranné aleje
- zabezpečiť budovanie líniovej izolačnej zelene v rámci protihlukových opatrení v dotyku s obytným územím pozdĺž:
 - železničnej trate C 116
 - obchvatu cesty I/51
 - prístupovej komunikácie k priemyselným areálom
 - pozdĺž priemyselných areálov
 a
 - pozdĺž areálov PD
 - pozdĺž priestoru ťažby tehliarskeho ílu
 - pozdĺž sanovaných rekultivovaných skládok odpadu
 ktorá sa stane súčasťou zelenej kostry obce
- pre modelovanie neurbanizovaného územia je potrebné:
 - zabezpečiť priestorovú ochranu všetkých prvkov ÚSES v k.ú. Boleráz a k.ú. Klčovany v rozsahu:
 - prvky RÚSES:
 - rBC VN Boleráz (navrhované)
 - rBC Všivavec – Políčko
 - rBC Boleráz
 - nrBC Šarkan – Dolná Krupá - rBK vodný tok Trnávka
 - navrhované prvky MÚSES:
 - miestne biocentrum mBC Klčovanský luh
 - miestne biocentrum mBC2
 - miestny biokoridor mBK1
 - miestny biokoridor mBK2
 - miestny biokoridor mBK3
 - miestny biokoridor mBK4
 - ostané líniové prvky vysokej zelene, vetrolamy a aleje.

C.01.09. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Pre zlepšenie úrovne a kvality životného prostredia v obci Boleráz je potrebné zabezpečiť:

V oblasti ochrany pôdy:

- pre elimináciu pôdnej erózie realizáciu celej škály tradičných protierózných opatrení, systémov zelených pásov, plôch, lokálnych biokoridorov a vetrolamov vo väčšom rozsahu a napojiť ich na zelenú kostru obce v zmysle návrhu riešenia
- koordináciu výstavby tohto systému s pozemkovými úpravami.

V oblasti zberu a likvidovania odpadu:

- ukončenie úpravy uzavretej skládky KO v lokalite Zámok (vyrovnanie terénu a jej biologická rekultivácia), vrátane zabezpečenia činnosti monitorovacieho systému a jeho neustáleho vyhodnocovania

- realizáciu technickej a biologickej rekultivácie skládky v lokalite Nový majer so zabudovaním monitorovacieho systému, s možnosťou prípadného ukladania výkopovej zeminy a sute pred rekultiváciou
- ukončenie technickej a biologickej rekultivácie divokej skládky za PD Klčovany vrátane vybudovania kontrolného monitorovacieho systému
- likvidáciu jestvujúcich divokých miniskládok v riešenom území
- separovaný zber odpadu v meste, jeho odvoz a likvidovanie v súlade s platnou legislatívou a úplnú separáciu pri zbere odpadu a zriadenie zberných dvorov v časti Boleráz a v časti Klčovany
 - vybudovanie 4 zberných dvorov v obci v lokalitách:
 - ul. Kopec (lokalita Losky)
 - ul. K družstvu
 - ul. K Cehlárikovi (lokalita Na obecnom)
 - Danišova ul. (lokalita Danišova)
- s predpokladanou výmerou každého zberného dvora cca 300 m².
- Prioritne vybudovať zberný dvor vo vymedzenej lokalite Z2/07.

V oblasti ochrany pred hlukom a vibráciami:

- realizáciu účinných stavebnotechnických opatrení (protihlukové bariéry s izolačnou zeleňou) na ochranu obytného územia pred:
 - hlukom železničnej dopravy na trati C 116
 - hlukom cestnej dopravy na navrhovanom obchvate I/51
 - hlukom výrobnjej prevádzky v areáli AMYLUM
 - hlukom cestnej dopravy na jestvujúcej a navrhovanej prístupovej komunikácii k areálom AMYLUM a WIENERBERGER
- v rozsahu stanovenom návrhom ÚPN – O
- odstránenie zdrojov hluku a vibrácií v obytnom území, ktoré tvoria jednotlivé menšie prevádzky remeselníkov a živnostníkov, ich ďalšiu činnosť umožniť iba po zmene technológie, resp. predmetu ich činnosti tak, aby nemali negatívny vplyv na príslušné obytné plochy.
- v prípade umiestnenia objektov vyžadujúcich tiché prostredie v miestach ovplyvňovaných hlukom a vibráciami (vplyv železničnej dopravy, cestnej dopravy a iných zdrojov) bude potrebné v ďalších stupňoch preskúmať pred začatím výstavby hlukové pomery v území a navrhnuť a realizovať technické opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov.

V oblasti zlepšenia kvality ovzdušia a ochrany pred organoleptickými zápachmi:

- živočíšnu výrobu v jestvujúcom poľnohospodárskom areáli v časti Klčovany iba ekologicky dokonalými technológiami a v rozsahu s ochrannými pásmami nezasahujúcimi obytné územie obce, v kontakte s obytným územím vybudovať pásy izolačnej zelene v plošnom rozsahu podľa návrhu riešenia
- zrušiť živočíšnu výrobu v areáli PD v časti Boleráz (ako podmienka pre umožnenie bytovej výstavby na príslušných záberových plochách)
- pri zdrojoch znečistenia ovzdušia a produkcie pachov v rámci areálov budovanie plôch zelene, na výsadbu vybrať druhy znášajúce vplyv imisí a emisií a dreviny pohlcujúce pachy
- zabrániť hospodárskej činnosti (chov zvierat) na plochách RD nad rámec limitov a regulatívov stanovených pre jednotlivé druhy obytného územia.

V oblasti ochrany povrchových a podpovrchových vôd:

- vybudovanie celoobecnej splaškovej kanalizácie napojenej na regionálnu kanalizačnú sieť zakončenú v ČOV Trnava – Zeleneč
- rozšírenie a dobudovanie podnikovej ČOV pre veľké výrobné areály v obci
- zabezpečiť dobudovanie areálov a zariadení živočíšnej výroby o účinnú funkčnú a udržiavanú koncovku na zachytávanie a likvidáciu živočíšneho odpadu
- rešpektovať vymedzené ochranné pásma vodných zdrojov v obci
- dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd,

- dodržať ustanovenia vyhl. č. 200/2018 Z.z. upravujúcej podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd v nadväznosti na § 39 vodného zákona,
- plochy určené na uskladnenie odpadov (zberný dvor) ako aj plochy parkovísk je potrebné zabezpečiť proti priesaku škodlivých látok do podzemných a povrchových vôd a realizovať opatrenia pre zamedzenie ich znečistenia.

C.01.10. Vymedzenie zastavaného územia obce

Pri rozvoji obce je potrebné:

- rešpektovať hranice zastavaného územia stanovené v r. 1990 v zmysle platnej legislatívy
- vymedziť nové hranice zastavaného územia, rozšírené o nové navrhované záberové plochy bývania a ostatných funkčných zložiek v návrhovom období do r. 2026 podľa Územného plánu obce Boleráz v zmysle jeho neskorších zmien a Doplnkov
- zabezpečiť prerokovanie a odsúhlasenie úpravy rozsahu zastavaného územia obce v zmysle platnej legislatívy a jej zaznačenie do príslušných podkladov
- zabezpečiť rozšírenie hranice zastavaného územia obce v prognóznom období (po r. 2026) v prípade záujmu konkrétnych investorov o výstavbu na prognózných plochách v skoršom období (do r. 2026) a začlenenie dotknutého územia do ZÚ riešiť v zmysle platnej legislatívy príslušnou zmenou ÚPN obce.

C.01.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

V katastrálnom území obce (k.ú. Boleráz a k.ú. Klčovany) je potrebné rešpektovať vymedzené ochranné, bezpečnostné pásma a pásma hygienickej ochrany v rozsahu:

- VVN vzdušné vedenie do 220 kV
 - OP = 20 m
- VVN vzdušné do 110 kV
 - OP = 15 m
- VN vzdušné vedenia do 35 kV
 - OP = 10 m
- VN kábelové vedenia do 35 kV
 - OP = 1 m
- tranzitný plynovod
 - OP = 50 m
 - BP = 300 m
- VVTL plynovod
 - do DN 150 – BP = 50 m
 - nad DN 150 – BP = 100 m
 - nad DN 700 – BP = 300 m
 - nad DN 700 – OP = 50 m
- VTL plynovod
 - do DN 300 – BP = 20 m
 - nad DN 300 – BP = 50 m
- STL plynovod
 - BP = 2 m
- vodné zdroje
 - artézska studňa - PHO 1. stupňa = 5 x 5 m
 - PHO 2. stupňa vnútorné = 76 m
 - VZ Klčovany - PHO = 50 x 50 m
 - Tehelňa Boleráz - PHO 1. stupňa = 170 x 40 m
- obecná kanalizácia

- OP = 1,5 m
- obecný vodovod
 - OP = 1,5 m
- cesty I. triedy
 - OP = 50 m
- cesty III. triedy
 - OP = 20 m
- železnica
 - OP = 60 m
- športové letisko
 - OP = 2 000 m (dosah vzletovej a pristávacej roviny od vzletového a pristávacieho pásu)
 - kuželová plocha R = 2 750 m
 - obmedzenia a zákazy vyplývajúce z vymedzených prekážkových rovín (viď. grafická časť):
 - prekážková vodorovná rovina s výškovým obmedzením 241 m.n.m., B.p.v.
 - prekážková rovina kuželovej plochy s výškovým obmedzením 241 – 271 m.n.m. B.p.v.
 - prekážková rovina vzletových a približovacích priestorov v sklone 1:30 v smere od letiska
- vodný tok Trnávka
 - OP = 10 m od brehovej čiary (v úsekoch bez vybudovanej hrádze), resp. 10 m od vzdušnej päty hrádze
 - manipulačný pás v šírke 6 – 10 m od brehovej čiary (z dôvodu opráv, údržby a povodňovej aktivity)
- vodný tok Rakyta, Brezina, Džbánkarsky potok, Smutný potok, Smolenický potok
 - OP = 4 m od brehovej čiary obojstranne
 - manipulačný pás v šírke 6 – 10 m od brehovej čiary (z dôvodu opráv, údržby a povodňovej aktivity)
- vodná nádrž Boleráz
 - OP = 15 m od hranice vodnej nádrže, resp. od max. zátopovej plochy
 - manipulačný pás v šírke 6 – 10 m od brehovej čiary (z dôvodu opráv, údržby a povodňovej aktivity)
- novozałożené cintoríny
 - OP = 50 m
- poľnohospodársky dvor Klčovany
 - OP = 70 m od objektov v rozsahu Zmeny 02/2017 – lokalita Z2/01 Pod družstvom II
- Chránené ložiskové územie s určeným dobývacím priestorom „Boleráz – tehliarske suroviny“
 - podľa vymedzenia v grafickej časti
 - prieskumné územie (PÚ) „Trnava – horľavý zemný plyn“, s platnosťou do 31.03.2028.

Poznámka:

V katastrálnom území obce Boleráz nie sú vymedzené žiadne chránené územia.

C.01.12. Zoznam a plochy pre verejnoprospešné stavby

Za stavby verejnoprospešné možno považovať stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia.

Návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb obce Boleráz:

a. verejnoprospešné stavby na úseku sociálnej a nekomerčnej vybavenosti:

- dobudovanie areálu základnej školy a športového areálu o telocvičňu, športoviská a potrebné zariadenia a vybavenosť
- vybudovanie rekreačno-oddychovej zóny na vymedzených plochách v lokalite Za družstvom Boleráz
- rozšírenie areálu cintorína v časti Boleráz (v prognóznom období po r. 2026)
- vybudovanie plôch verejnej parkovej zelene na parc.č. 733/9 ako zázemie cintorína v časti Klčovany
- vybudovanie zariadenia pre poskytovanie služieb pre obyvateľov v poproduktívnom veku – opatrovateľské služby, stravovanie, klubová činnosť (vo väzbe na jestvujúci objekt zdravotného strediska, resp. obecného úradu).

b. verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:

- budovanie celého komplexu ÚSES v k.ú. Boleráz a k.ú. Klčovany v nadväznosti na okolité územie
- realizácia protieróznej ochrany pôdy výsadbou vetrolamov v poľnohospodárskej krajine a alejí pozdĺž ciest a ďalších ekostabilizačných opatrení
- dobudovanie a úprava plôch verejnej zelene, tvoriacu zelenú kostru obce, naväzujúcu na líniové prvky krajiny zelene v poľnohospodárskej krajine a na zeleň biokoridorov ÚSES
- vybudovanie líniovej izolačnej zelene a stavebno-technických protihlukových opatrení (protihlukových bariér a stien):
 - pozdĺž železničnej trate C 116 Trnava – Kúty v dotyku s obytným územím
 - pozdĺž navrhovaného obchvatu cesty I/51 v dotyku s obytným územím - pozdĺž navrhovanej obslužnej komunikácie priemyselných areálov AMYLUM a WIENERBERGER v dotyku s obytným územím
 - pozdĺž areálu AMYLUM v celom rozsahu jestvujúcich plôch a navrhovaného rozšírenia v dotyku s obytným územím
- vybudovanie komplexného systému separovaného zberu komunálneho odpadu na území obce, vrátane zberných dvorov
- sanácia a rekultivácia jestvujúcich skládok, vrátane dobudovania monitorovacích systémov.

c. verejnoprospešné stavby na úseku doprava:

- zdvojnásobenie železničnej trate C 116 Trnava – Kúty, vrátane dobudovania nástupíšť železničnej stanice Boleráz a železničnej zastávky Klčovany
- technické dobudovanie všetkých úrovňových železničných priecestí na chránené
- vytvorenie priestorových podmienok na úpravu jestvujúcej trasy cesty I/51 v kategórii C 9,5/80 v extraviláne, v intraviláne v kategórii MZ 9/60
- vytvorenie priestorových podmienok na úpravu trasy cesty III/05127 v kategórii C 7,5/60, vrátane vybudovania chodníka a komunikácie pre cyklistov napojených na zastavané územie obce
- vybudovanie obchvatu cesty I/51 mimo zastavané územie obce v kategórii C 9,5/80 v zmysle stanovenej koncepcie (spoločný obchvat pre obce Boleráz a Šelpice)
- vybudovanie prístupovej komunikácie pre výrobné areály AMYLUM a WIENERBERGER z nového obchvatu cesty I/51 a ďalej z južného smeru mimo obytné územie obce k výrobným areálom v kategórii MC 9/50
- vybudovanie miestnych a prístupových komunikácií na rozvojových obytných plochách v návrhovom období a v prognóznom období v zmysle návrhu
- vytvorenie priestorových podmienok pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch v centrálnom území obce vo väzbe na zariadenia občianskej vybavenosti (KD, OcÚ, kostoly, cintoríny) v nadväznosti na úpravu dotknutých verejných priestranstiev

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

C. ZÁVAZNÁ ČASŤ

C.01. TEXTOVÁ ČASŤ

ČISTOPIS 2006 V ZNENÍ ZaD č. 01/2009, č. 02/2017, č. 03/2023 [A NÁVRHU ZaD č. 04/2024 - ÚPRAVY](#).

- úprava jestvujúcich autobusových zastávok podľa príslušných STN (autobusové niky, prístrešky pre cestujúcich)
- vybudovanie 2 nových obojsmerných autobusových zastávok vo väzbe na rozvojové územia obce podľa príslušných STN (autobusové nuky, prístrešky pre cestujúcich) v zmysle návrhu
- vybudovanie uceleného systému cyklotrás v rozsahu definovanom v Zmene 02/2017 v návrhovej etape do r. 2030
- vybudovanie obojstranných priestorovo oddelených chodníkov pozdĺž jestvujúcej trasy I/51 v zastavanom území obce v zmysle STN
- vybudovanie priestorovo oddeleného chodníka pozdĺž cesty I/51 v úseku zastavané územie Boleráz – vodná nádrž Boleráz
- rekonštrukcia jestvujúcich miestnych komunikácií v zmysle návrhu:
 - do kategórie MO 7/40 (MO 8/40) v rozsahu:
 - ulica prepájajúca jestvujúcu cestu I/51. so Železničnou ul. a ul. Za lúžkom
 - ul. Kopec
 - Zákostolská ul.
 - ul. K družstvu
 - ul. Saliby
 - Danišova ul.
 - ul. Pri loveckom
- do ukľudnených komunikácií funkčnej triedy D1 šírky 4 – 6 m, s povolenou rýchlosťou 20 km/hod s patričným dopravným značením (obytná zóna) v rozsahu:
 - ul. K Búcovi
 - ul. K Chalúpkovi
 - ul. Nad rakytím
 - Vrchná ul.
 - ul. K Cehlárikov
 - Dolná ul.
- zlepšenie šírkových pomerov na jestvujúcom moste ponad vodný tok Trnávka na ceste k AMYLUM a k tehelni vrátane vybudovania samostatného chodníka pre peších
- rekonštrukcia prístupovej komunikácie z obce Boleráz do lokality banka v prognóznej etape
- dobudovanie siete účelových komunikácií v krajine v súlade so systémom definovanom v Zmene 02/2017, zohľadňujúcim uskutočnené pozemkové úpravy v k.ú. Boleráz v návrhovom období do r. 2030
- vybudovanie premostenia vodného toku Trnávka ako súčasť navrhovaných komunikácií obytnej zóny v lokalite Z3/08.

d. verejnoprospešné stavby na úseku energetiky a telekomunikácií:

- rekonštrukcia vedenia 110 kV Trnava – Smolenice
- piata línia tranzitného plynovodu vrátane optokábla a zariadení na meranie a reguláciu
- rozvoj a rekonštrukcia verejnej miestnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj a rekonštrukcia verejnej miestnej plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj a rekonštrukcia verejnej miestnej telekomunikačnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- vybudovanie fotovoltaického parku vo vymedzenom územnom rozsahu Lokality Z3/02.

e. verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- realizácia prívodu vody zo Žitného ostrova pre Trnavu a Záhorie v zmysle koncepcie stanovenej príslušným vyšším stupňom ÚPD
- rozvoj a rekonštrukcia verejnej miestnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie
- protipovodňová úprava vodného toku Trnávka a ostatných vodných tokov v k.ú. Boleráz a k.ú. Klčovany a ich reanimácia a revitalizácia
- realizácia odvádzania splaškových vôd v rámci stavby „Obce v povodí Trnávka – splašková kanalizácia obce napojených na ČOV Trnava – Zeleneč“
- výstavba verejnej miestnej kanalizačnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie

- vytvorenie územno-technických podmienok na odvádzanie dažďových vôd z verejných priestranstiev v zastavanom území obce do recipientu.
- vybudovanie trasy kanalizácie pozdĺž katastrálnej hranice obce Dolná Krupá v súlade so stanovenou koncepciou Odkanalizovania a zásobovanie pitnou vodou Trnavského regiónu – západ Trstín – Bĺňovce – Horná Krupá – Trnava (v rozsahu k.ú. Boleráz).

C.01.13. Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

V návrhovom období je potrebné zabezpečiť sceľovanie pozemkov rozvojového územia v zmysle stanovenej koncepcie na plochách vymedzených pre:

- verejnoprospešné stavby
- budovanie prvkov zelenej kostry v krajine v rámci ÚSES a tieto zásady premietnuť do spracovania projektu pozemkových úprav.

C.01.14. Plochy pre asanáciu – stavebné uzávery

V súvislosti s očakávaným stavebným rozvojom v zastavanom území je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru obmedzujúcu zhodnocovanie jestvujúcich stavebných fondov v rozsahu:

- vymedzeného územia trasy 2. koľaje železničnej trate C 116 Trnava – Kúty
- vymedzených verejných priestorov a trás prístupových komunikácií do rozvojových obytných lokalít.

C.01.15. Plochy pre chránené časti krajiny

Plochy krajiny, ktoré je potrebné prednostne chrániť a udržiavať sú:

- časť vyhláseného chráneného areálu v A31 Všívavec nachádzajúci sa v k.ú. obce
- pôdy najlepších 4 BPEJ nachádzajúce sa v celom riešenom území
- ovocné sady, vinice a poľnohospodárska pôda, na ktorej boli vykonané hydromelioračné alebo iné opatrenia na zachovanie a zvýšenie úrodnosti
- ekologicky významné segmenty:
 - vodné plochy
 - vodné toky
 - lesné porasty
 - plochy nelesnej drevinnej zelene pozdĺž výmoľov Nad rakytím, Zámkom (pod skládkou KO v rekultivácii), Pri šelpickom chotári a v najvýchodnejšej časti k.ú.
 - plochy verejnej zelene a NDV v intraviláne
 - všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely - prvky RÚSES:
 - rBC VN Boleráz (navrhované)
 - rBC Všívavec – Políčko
 - rBC Boleráz
 - nrBC Šarkan – Dolná Krupá - rBK vodný tok Trnávka
 - navrhované prvky MÚSES:
 - miestne biocentrum mBC Klčovanský luh
 - miestne biocentrum mBC2
 - miestny biokoridor mBK1
 - miestny biokoridor mBK2
 - miestny biokoridor mBK3
 - miestny biokoridor mBK4.

C.01.16. Určenie, pre ktoré časti mesta je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny, alt. územnoplánovacích podkladov je potrebné vymedziť nasledovne:

- územný plán obytnej zóny Losky
- územný plán obytnej zóny Humná (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Humná)
- územný plán obytnej zóny Dolina (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Dolina)
- územný plán obytnej zóny Pri potoku
- územný plán obytnej zóny Na obecnom (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Na obecnom)
- ~~územný plán obytnej zóny Dolné Lúky~~
- územný plán obytnej zóny Danišova (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Danišova)
- územný plán obytnej zóny Za školou (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Za školou)
- územný plán obytnej zóny Dolina II (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Dolina II)
- územný plán centrálnej obecnej zóny Boleráz (alt. urbanistická štúdia centrálnej obecnej zóny Boleráz)
- územný plán obytnej zóny Nad rakytím (vymedzený lokalitou Z2/10, 12, 13 Nad rakytím I, III, IV).
- urbanistická štúdia obytnej zóny Pod družstvom II. časť (vymedzená lokalitou Z2/01)
- urbanistická štúdia obytnej zóny na parc.č. 1295/2 Boleráz (vymedzená lokalitou Z2/04)
- urbanistická štúdia obytnej zóny Za železnicou (vymedzená lokalitou Z2/06)
- urbanistická štúdia obytnej zóny Hlavná – K Mažgútovi (vymedzená lokalitou Z2/16)
- urbanistická štúdia rekreačnej zóny Zámok (vymedzená lokalitou Z2/08)
- územný plán obytnej zóny vymedzenej lokalitou Z3/08, vrátane plôch pôv.odne vymedzenej lokality obytnej zóny K Mažgútovi, [mimo hranice stavu zastavaného územia podľa územného plánu obce Boleráz](#).
- urbanistická štúdia obytnej zóny vymedzenej lokalitou Z3/06)
- urbanistická štúdia podnikateľskej zóny dopravnej vybavenosti vymedzenej lokalitou Z3/04.

V prípade presunu investičných aktivít s predpokladom realizácie v prognóznom období po r. 2023 do návrhového obdobia do r. 2023, bude potrebné po úprave etapizácie ÚPN – O v zmysle platnej legislatívy zabezpečiť spracovanie územnoplánovacej dokumentácie, alt. územnoplánovacích podkladov v potrebnom rozsahu podľa potreby, pre jednotlivé rozvojové územia:

- územný plán obytnej zóny Losky II (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Losky II)
- územný plán obytnej zóny Lúky za potokom (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Lúky za potokom)
- územný plán obytnej zóny Banka (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Banka).

Rozvojové kroky v ostatnom území obce budú zabezpečované formou spracovania urbanistických štúdií usporiadania konkrétnych priestorov a po ich prerokovaní obec, alebo iný investor prikróčí k zabezpečeniu spracovania zadania a projektu jednotlivých stavieb.

Takýmto spôsobom bude riešená i úprava hlavných verejných priestorov obce. V rámci úpravy hlavných verejných priestorov obce budú stanovené i podrobné hmotovo-priestorové, architektonické a tvaroslovné regulatívy stavebných fondov na príslušnom území.

C.01.17. Schéma záväzných častí riešenia

Schéma záväzných častí riešenia je formulovaná v grafickej časti C.03. Regulatívov a limitov využitia územia.