



EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava
Tel.: 00421905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

ZMENA 03/2023

C. Záväzná časť

C.1. Textová časť

ČISTOPIS

Príloha č. 1 k VZN č. 127/2024

December 2023

Územný plán obce Boleráz
Zmena 03/2023
C. Záväzná časť
C.01. Textová časť
ČISTOPIS

Názov územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán obce Boleráz
Zmena 03/2023

Obstarávateľ:

Obec Boleráz
Obecný úrad Boleráz

Osoba poverená obstarávaním ÚPD
Ing. Miroslav Polonec
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava

Spracovateľ:

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD., autorizovaný architekt
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

Obsah:**C. Závazná časť**

C.01 Textová časť

C.02 Grafická časť – Limity a regulatívy rozvoja

Formát A

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2022
C.02 Limity a regulatívy rozvoja (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) –
Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
C.02 Limity a regulatívy rozvoja (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
C.02 Limity a regulatíva rozvoja (M 1: 5000)

Formát B

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2022
C.02 Limity a regulatívy rozvoja (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) –
Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
C.02 Limity a regulatívy rozvoja (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
C.02 Limity a regulatíva rozvoja (M 1: 5000)

C.03 Schéma záväzných častí a VPS

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

ZMENA 03/2023

Zmeny v textovej časti Územného plánu obce Boleráz v znení zmeny 03/2023:

C. Závazná časť

C.1. Textová časť

Špecifikácia rozsahu Zmeny a úpravy	
Čierny text	Pôvodné znenie – nezmenené
Sivý text	Sprievodný text vymedzujúci Zmenu (nie je súčasť záväznej časti)
Modrý text	Pôvodný text – zrušený
Červený text	Nový / doplnený text

Zmeny v záväznej textovej časti Územného plánu obce Boleráz

C.01 Textová časť:

- v kapitole:
 - C.01.01. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
 - v štvrtom odstavci:
 - Zásady a regulatívy rozvoja obytnej funkcie:
 - za piaty odsek sa dopĺňa nový odsek v znení a rozsahu:
 - **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 Z.Ú k.ú. Boleráz pre výstavbu 2 RD).
 - v pôvodne šiestom odseku:
 - v prognóznom období po r. 2030 zamerať pozornosť na vytvorenie územno-technických podmienok pre novú bytovú výstavbu na záberových lokalitách:
 - ruší sa druhý pododsek v znení:
 - ~~—v lokalite K Mažgútovi—pre výstavbu RD~~
 - ~~na severnom okraji obce mimo ZÚ medzi vodným tokom Trnávka a železničnou traťou v k.ú. Boleráz~~
 - v siedmom odstavci:
 - Zásady a regulatívy rozvoja výroby:
 - v druhom odseku:
 - v oblasti sekundárneho sektora bude v návrhovom období potrebné zabezpečiť:
 - prvý pododsek sa upravuje a dopĺňa v znení a rozsahu:
 - 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 **4,05 3,40** ha v návrhovom období a **7,88 5,53** ha v prognóznom období na vymedzených plochách medzi vodným tokom Trnávka a železničnou traťou.

C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Základná charakteristika a podmienky využitia vymedzeného územia:

- dopĺňa sa úvod znení a rozsahu:

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.	Nizkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy
A.02.	Nizkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy
A.03.	Nizkopodlažná 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 fotovoltaiických 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 podmienene 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.
- Doplnujúce ustanovenia:
 - sú záväzné požiadavky a limity na využitie vymedzeného územia bloku, spodrobňujúce obsah regulatívov pre daný funkčný kód.

- pričom jednotlivé kódy funkčného využitia územia sa definujú v aktualizovanom znení a rozsahu:

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 podmienene 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 neprijemnými 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 zastavaných 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 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. 5,5 m / max. 10 m od uličnej hranice pozemku;
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienenečne 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;
- 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 stromoradiť;
- 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 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 odstavňé 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, umývárne 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 neprijemnými 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	0,25	0,40	0,60

- 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 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 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 stromoradiem;
 - 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, 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 neprijemnými 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:
 - 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 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;
- prevádzky nesmú prevýšiť svojim 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 podmienene 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 svetloteknické 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 vlastníkami 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;

- 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 stromoradiím.

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 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
 - 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,
 - 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 podmienené 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 neprijemnými 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:

Územný plán obce Boleráz
Zmena 03/2023
C. Závazná časť
C.01. Textová časť
ČISTOPIS

- **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 stromoradiom.

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 stromoradiem.

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 priľahlé 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 a/alebo 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 stromoradiám.

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):
 - odstavňé miesta a garáže,
 - areály s odstavňými 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 hľadacov, 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;
 - 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.

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 podmienienečne 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 + 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 stromoradiem.
- 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 podmienienečne 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 podmienene 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, oddychovo-relaxačných trás,
 - príslušné cyklistické a pešie komunikácie,
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a športových ihrísk;
- funkcie podmienene 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 podmienene 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 prilahlých 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 podmienene 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),

Doplňujúce základné definície pojmov platných pre k.ú. Boleráz a k.ú.

Kľúčovany:

- **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.

- v kapitole:

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

- v treťom odstavci:

V oblasti rozvoja cestnej dopravy je potrebné zabezpečiť:

- za desiaty odsek sa dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:

- **napojenie na jestvujúcu cestnú sieť v návrhovej etape do r. 2030 lokalít:**
- **Z3/08**

v zmysle koncepcie definovanej Zmenou 03/2023.

- v pôvodne jedenástom odseku sa ruší jeho znenie v rozsahu:

- vybudovanie nových miestnych komunikácií v prognóznom období na rozvojových plochách v zmysle návrhu v lokalitách:

~~–K Mažgútovi:~~

- ~~predĺžením ul. K Búcovi vo funkčnej triede D1 a predĺžením ul. K Mažgútovi vo funkčnej triede C3 a ich zokruhovaním na severnom okraji zóny (návrh riešenia predpokladá i rekonštrukciu jestvujúcej ul. K Mažgútovi vo funkčnej triede D1, s maximálnym využitím disponibilného verejného priestranstva)~~

- ...

- v siedmom odstavci:

V oblasti rozvoja služieb pre motoristov je potrebné:

- druhý odsek sa dopĺňa a mení v znení a rozsahu:

- 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**

- v kapitole:

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

Vodné hospodárstvo:

Z hľadiska územného rozvoja obce je potrebné:

- za posledný odsek sa dopĺňajú dva nové odseky v znení a rozsahu:
 - **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);**
 - **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:

- za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení a rozsahu:
 - **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 kapitole:

C.01.12. Zoznam a plochy pre verejnoprospešné stavby

- v druhom odstavci:

Návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb obce Boleráz:

- v treťom úseku:

c. verejnoprospešné stavby na úseku doprava:

- za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
 - **vybudovanie premostenia vodného toku Trnávka ako súčasť navrhovaných komunikácií obytnej zóny v lokalite Z3/08.**

- v štvrtom úseku:

d. verejnoprospešné stavby na úseku energetiky a telekomunikácií:

- za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
 - **vybudovanie fotovoltaického parku vo vymedzenom územnom rozsahu Lokality Z3/02.**

- v piatom úseku:

e. verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
 - **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).**

- v kapitole:

C.01.16. Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

- v prvom odstavci:

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

- nasledovné odseky sa menia v znení a rozsahu:

- ~~územný plán obytnej zóny Losky (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Losky)~~
- ~~územný plán obytnej zóny K Mažgútovi (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny K Mažgútovi)~~
- ~~územný plán obytnej zóny Pri potoku (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Pri Potoku)~~
- ~~územný plán obytnej zóny Dolné lúky (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Dolné lúky)~~

- za posledný odsek sa dopĺňajú nové odseky v znení:

- **územný plán obytnej zóny vymedzenej lokalitou Z3/08 vrátane plôch pôv. vymedzenej lokality obytnej zóny K Mažgútovi**
- **urbanistická štúdia obytnej zóny vymedzenej lokalitou Z3/06)**
- **urbanistická štúdia podnikateľskej zóny dopravnej vybavenosti vymedzenej lokalitou Z3/04.**

- v druhom odstavci:

V prípade presunu investičných aktivít s predpokladom realizácie v prognóznom období po r. 2026 do návrhového obdobia do r. 2026, 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:

- druhý odsek sa ruší v rozsahu a znení:
 - [územný plán obytnej zóny K Mažgútovi II \(alt. Urbanistická štúdia obytnej zóny K Mažgútovi II.](#)

Ostatné časti:

C.01. Závaznej časti ÚPN obce Boleráz – Textová časť

ostávajú bez zmeny.