



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BÁB, ZMENY A DOPLNKY 1 ZÁVÄZNÁ ČASŤ V ROZSAHU ZMIEN A DOPLNKOV

©2021-2 AK CSANDA-PITERKA s.r.o.  
©2024 AK CSANDA-PITERKA s.r.o.

## 4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

### V kapitole 4.1.3 Urbanistická stratégia obce

Regulatív 12) Formovať a podporovať urbanistické centrá usporiadané do hierarchickej štruktúry podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh: sa v závere dopĺňa o jednu odrážku:

- Centrum Nový majer (miestne urbanistické centrum III. úrovne)

V kapitole 4.2 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA; URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH URČENÝCH PRE ZÁSTAVBU, VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ, SÍDELNÚ VEGETÁCIU, KRAJINNÚ VEGETÁCIU A VODSTVO (REGULAČNÉ LISTY):

Medzi regulatív 36 a 37 sa dopĺňa regulatív 36b v nasledovnom znení:

#### 36b) PFCelok SEVERNÝ KONIEC, PFČasť 308

Zástavba – priestorové využitie:

- kompaktná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, vegetačné plochy min. 30%;
- šírka priestranstva min. 10m (v stiesnených podmienkach 8m); odporúčame min. šírku 12m;
- stavebná čiara odporúčame min. 6m od uličnej čiary (platí aj pre doplnkové stavby);
- hĺbka zástavby max. 30m.

Zástavba – funkčné využitie:

- bývanie;

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- priestranstvo typu ulica. Vegetačné plochy min. 5%, odporúčame min. 10%.
- priestranstvá s dĺžkou viac ako 50m, ktoré sú ukončené ako slepá ulica, musia byť ukončené s možnosťou otáčania vozidiel.

Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- prístup k zástavbe;
- preferovať vytvorenie obytnej zóny na takýchto uliciach pred umiestnením komunikácie C3;

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie;

Osobitné podmienky:

- sprievodná vegetácia potoka a samotný potok sú súčasťou regionálneho biokoridoru;
- dodržať ochranné pásmo (5m od brehovej čiary obojstranne) a pobrežné pozemky (10m od brehovej čiary obojstranne) významného vodohospodárskeho toku Bábsky potok;
- rešpektovať VPS PK04 Bábsky potok a UP14 Cyklistický chodník;

Regulatív 37) PFCelok KONOPNICE, PFČasť 401 (CENTRUM KONOPNICE) sa mení nasledovne:

V odseku Zástavba-priestorové využitie: sa medzi prvú a druhú odrážku dopĺňa nová odrážka v nasledovnom znení:

- vo vyznačenej polohe voľná uličná zástavba do 3NP. Zastavanosť max. 80% a vegetačné plochy min. 10%;

Regulatív 53) PFCelok KAŠTIEĽ, PFČasť 904, 905 sa mení nasledovne:

V odseku Osobitné podmienky: sa ruší posledná odrážka v celom znení:

- PFČasť 904, 905 (vyznačené časti) sú navrhované na urbanizáciu vo výhľade (s predpokladom po roku 2040) na podklade zmien a doplnkov k územnému plánu resp. nového územného plánu. Do času schválenia uvedených zmien je možné toto územie využívať podľa súčasného priestorového a funkčného využívania;

Regulatív 54) PFCelok BART, PFČasť 1001 sa mení nasledovne:

V odseku Osobitné podmienky: sa ruší posledná odrážka v celom znení:

- PFČasť 1001 je navrhovaná na urbanizáciu vo výhľade (s predpokladom po roku 2040) na podklade zmien a doplnkov k územnému plánu resp. nového územného plánu. Do času schválenia uvedených zmien je možné toto územie využívať podľa súčasného priestorového a funkčného využívania;

Regulatív 55) PFCelok ALEXANDROV DVOR, PFČasť 1101 sa mení nasledovne:

V odseku Osobitné podmienky: sa ruší prvá odrážka v celom znení:

- lokalita 11A a 11B (označenie podľa výkresu 3A PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY) môže byť použitá len pre hospodársky významnú investíciu v zmysle zákona č. 175/1999 Z.z.;

.....

Za regulatív 59 sa dopĺňajú regulatívy 59b, 59c, 59d v nasledovnom znení:

**59b) PFCelok NOVÝ MAJER, PFČasť 1301 (CENTRUM NOVÝ MAJER)**

Zástavba - priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, vegetačné plochy min. 30%;
- uličná čiara, stavebná čiara, hĺbka priestoru pre zástavbu – dodržať podľa výkresovej časti. Zmeny musia byť riešené zmenami a doplnkami, podmienkou je vytvorenie kvalitného verejného priestranstva typu návestie
- min. šírka priestranstva 12m (pre ulicu);

Zástavba - funkčné využitie:

- bývanie a/al. základná vybavenosť;

Verejné priestranstvá - priestorové využitie

- priestranstvo typu návestie. Vegetačné plochy min. 20%;
- priestranstvo typu ulica. Vegetačné plochy min. 5%.

Verejné priestranstvá - funkčné využitie

- spoločenské funkcie;
- prístup k zástavbe a čiastočný tranzit;

Vegetácia – priestorové využitie

- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10%;

Vegetácia – funkčné využitie

- vybavenosť a/alebo rekreačná;
- environmentálna;

Osobitné podmienky:

- rešpektovať VPS UP15 Návestie Nový majer, UP13i Os Nový majer a SOZ UV17 Parčík Nový majer, UZ06 Komunitné centrum

**59c) PFCelok NOVÝ MAJER, PFČasť 1302**

Zástavba - priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, vegetačné plochy min. 30%;
- uličná čiara dodržať min. šírku priestranstva 15m (od osi komunikácie 7,5m na každú stranu);
- stavebná čiara min. 6m od uličnej čiary (platí aj pre doplnkové stavby);
- hĺbka zástavby max. 30m.

Zástavba - funkčné využitie:

- bývanie;

Verejné priestranstvá - priestorové využitie:

- priestranstvo typu ulica. Vegetačné plochy min. 5%.

Verejné priestranstvá - funkčné využitie:

- prístup k zástavbe a čiastočný tranzit;

Vegetácia – priestorové využitie

- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna;

Osobitné podmienky:

- rešpektovať VPS UP13e Os Dolný majer;

**59d) PFCelok NOVÝ MAJER, PFČasť 1303, 1304**

Zástavba - priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, vegetačné plochy min. 30%;
- uličná čiara min. 12m;
- stavebná čiara min. 6m od uličnej čiary (platí aj pre doplnkové stavby);
- hĺbka zástavby max. 30m.

Zástavba - funkčné využitie:

- bývanie;

Verejné priestranstvá - priestorové využitie:

- priestranstvo typu ulica. Vegetačné plochy min. 5%, odporúčame min. 10%.
- priestranstvá, ktoré sú ukončené ako slepá ulica, musia byť ukončené s možnosťou otáčania vozidiel.

Verejné priestranstvá - funkčné využitie:

- prístup k zástavbe;

Vegetácia – priestorové využitie

- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna;
  - environmentálna;
- .....

Osobitné podmienky:

- rešpektovať VPS UP13i Os Nový majer, SOZ PK17 Panský majetok a SOZ PK20 Pri diaľnici;

V kapitole 4.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA, VÝROBY A POD. (SOCIO-EKONOMICKEJ ŠTRUKTÚRY)

Regulatív 61) sa v závere dopĺňa o vetu:

- Podporiť výstavbu novej materskej školy v PFCelku Nový majer.

Regulatív 67) V oblasti obchodu a služieb: mení nasledovne:

- prvá odrážka dopĺňa v závere o „ 1301.“

V kapitole 4.4.1 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Regulatív 76) sa mení nasledovne:

- zátvorka je v závere doplnená o „CENTRUM NOVÝ MAJER“

Regulatív 76) sa mení nasledovne:

- v závere sa dopĺňa o slovné spojenie „, NOVÝ MAJER“ a pokračuje „nie je dovolené.“

V kapitole 4.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V regulatíve 98) sa mení nasledovne:

- v poslednej vete sa mení z pôvodného znenia „119ha“ na „149,18ha“

V regulatíve 99) sa mení nasledovne:

- v predposlednej vete sa mení z pôvodného znenia „104ha“ na „38,1ha“

V kapitole 4.11.1 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (VPS), PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Regulatív 121) Verejno-prospešné stavby v oblasti verejných priestranstiev a dopravy: sa v závere mení:

pred poslednú odrážku sa dopĺňa odrážka v nasledovnom znení:

- **Os Nový majer (UP13i).** Verejno-prospešná stavba typu ulica – PFČasť 1302.

v závere sa dopĺňa o odrážku v nasledovnom znení:

- **Návestie Nový majer (UP15).** Verejné priestranstvo typu návestie – PFČasť 1301 CENTRUM NOVÝ MAJER. Verejno-prospešná stavba pre vytvorenie spoločensko-oddychového priestoru pre potreby obyvateľov obce. V rámci plochy návestia a príslušných priestorov je potrebné vyriešiť cestnú dopravu, statickú dopravu, spevnené plochy, vegetáciu. Významná je väzba na navrhovaný Parčík Nový majer a na navrhovaný komunitný dom.

V kapitole 4.11.2 STAVBY OBECNÉHO ZÁUJMU (SOZ)

Regulatív 125) Stavby obecného záujmu v oblasti zástavby: sa v závere dopĺňa o jednu odrážku:

- **Komunitné centrum Nový majer (UZ06).** Stavba obecného záujmu v PFČasti 1301 (CENTRUM NOVÝ MAJER). Stavba slúžiaca pre komunitné stretávanie sa obyvateľov z tohto PFCelku (klubovňa a pod.). Súčasťou stavby môže byť aj vybavenostná prevádzka základného charakteru ako kaviareň, základné potraviny a pod.

Regulatív 126) Stavby obecného záujmu v oblasti sídelnej vegetácie: sa v závere dopĺňa o jednu odrážku:

- **Parčík Nový majer (UV17).** Stavba obecného záujmu v PFČasti 1301. Vytvorenie úplne nového parčíku vo väzbe na návestie Nový majer.



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BÁB, ZMENY A DOPLNKY 1  
ZÁVÄZNÁ ČASŤ V ROZSAHU ZMIEN A DOPLNKOV**

©2021-2 AK CSANDA-PITERKA s.r.o.  
©2024 AK CSANDA-PITERKA s.r.o.

