

IX. REGULAČNÉ LISTY

IX.B. FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ REGULÁCIA PODĽA FUNKČNEHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Priestorová organizácia územia * názov	Funkčné využitie územia * označenie	Funkčné využitie územia * názov	Základná charakteristika územia
			Regulatívny funkčný využitia a priestorového usporiadania Prípustné / Neprípustné funkčné využitie
Ťažiskové územie / Zastavané územie obce	1	VÝROBA	plochy a zariadenia výroby, skladov, obchodu a distribúcie
	1a	priemyselná výroba	(U)* zástavba do 2 NP + ustupujúce podlažie, resp. lokálny akcent
	1b	sklady, obchod, distribúcia	(D)* plochy statickej dopravy
	1c	areál poľnohospodárskej výroby	(Z)* ukazovateľ pre zeleň: min. 15 – 30% z celkovej plochy areálu
			Prípustné funkčné využitie: * stavby a zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladov, obchodu a distribúcie (podľa označenia - 1a / 1b / 1c), vrátane súvisiacich a iných vhodných doplnkových funkcií * dopravné a technické vybavenie územia * líniová a plošná zeleň
			Neprípustné funkčné využitie: * bývanie v rodinných a bytových domoch * individuálna rekreácia
	1d	špecifická poľnohospod. výroba	* kvetinárstvo
1SP	Strategický park Nitra - Sever	* zastavovacie regulatívy riešiť a bližšie špecifikovať v nadväznej projektovej dokumentácii	
		Prípustné funkčné využitie: * priemyselná výroba, služby a činnosti v oblasti výskumu a vývoja vrátane súvisiacich doplnkových funkcií * dopravné a technické vybavenie územia * líniová a plošná zeleň	
		Neprípustné funkčné využitie: * všetky ostatné funkcie, ktoré by obmedzovali primárnu funkciu	
3		BÝVANIE	plochy bývania vidieckeho a prímestského charakteru
3a.3 3a.2	malopodlažné bytové domy malopodlažné bytové domy		(U)* malopodlažná bytová zástavba do 3 NP + ustup. podlažie, resp. podkrovia (U)* malopodlažná bytová zástavba do 2 NP + ustup. podlažie, resp. podkrovia (D)* plochy statickej dopravy (Z)* ukazovateľ pre zeleň: min. 10 - 15 16 m ² / obyvateľa
		Prípustné funkčné využitie: * bývanie v malopodlažných bytových domoch vrátane súvisiacich doplnkových funkcií * základná občianska vybavenosť, ako doplnková funkcia k primárnej funkcii, bez negatívneho vplyvu na bývanie * malé ihriská a oddychové plochy * líniová a plošná zeleň * dopravné a technické vybavenie územia	
		Neprípustné funkčné využitie: * bytové domy nad 3 NP (3a.3) / nad 2 NP (3a.2) a ďalšie neprípustné využitie spoločné pre 3a + 3b	
3b	rodinné domy		(U)* zástavba s rodinnými domami do 2 NP + podkrovia, resp. ustup. podlažie * koeficient zastavania: max. 0,30 - 0,35 * koeficient spevnených plôch: max. 0,15 - 0,20 * minimálna veľkosť pozemkov - 500 m ² (D)* plochy statickej dopravy (Z)* koeficient zelene: min. 0,50 - 0,55
		Prípustné funkčné využitie: * bývanie v rodinných domoch, vrátane súvisiacich doplnkových funkcií * zeleň súkromných záhrad (úžitkové a okrasné záhrady) * základná občianska vybavenosť, ako doplnková funkcia k primárnej funkcii, bez negatívneho vplyvu na bývanie * malé ihriská a oddychové plochy * líniová a plošná zeleň * dopravné a technické vybavenie územia * drobné remeselné prevádzky a dielne bez negat. vplyvu na bývanie	

Ťažiskové územie / Zastavané územie obce	3b		Nepripustné funkčné využitie: * bytové domy a ďalšie nepripustné využitie spoločné pre 3a + 3b
	3a 3b	malopodlažné bytové domy rodinné domy	Nepripustné funkčné využitie - spoločné pre 3a + 3b: * občianska vybavenosť, šport a rekreácia s vysokou koncentráciou návštevníkov a vysokými nárokmi na obsluhu * dopravné služby (čerpacia stanica pohonných látok, autoumyváreň, autoservis, pneuservis...) a verejné parkoviská * väčšie výrobné prevádzky, dielne a sklady * poľnohospodárska výroba, veľkochov zvierat * aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, prach, vibrácie ..., alebo vyžadujú častú ťažkú nákladnú dopravu * všetky ostatné funkcie a činnosti nesúvisiace s bývaním, ktoré by mohli negatívne vplyvať na obytné prostredie
	4	TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ	plochy a zariadenia technickej vybavenosti
	4a 4b	vodohospodárska energetická a EK	* stavby a zariadenia vodohospodárske (vodojem, ČOV, ČS ...), * energetické (trafostanica, regulačná stanica plynu...), el. komunikácie veterný park
	4c	zber odpadov	* stavby zariadenia na zber odpadov (zberný dvor)
			Prípustné funkčné využitie: * stavby a zariadenia pre zásobovanie vodou * stavby a zariadenia pre odvádzanie a čistenie odpadových vôd * stavby a zariadenia pre zásobovanie elektrickou energiou * stavby a zariadenia pre zásobovanie plynom * stavby a zariadenia elektronických komunikácií * stavby a zariadenia na zber odpadov * líniová a plošná zeleň * doplnkové plochy a zariadenia pre primárne funkcie * dopravné a technické vybavenie územia Nepripustné funkčné využitie: * bývanie, občianska vybavenosť, šport a rekreácia * poľnohospodárska a priemyselná výroba, sklady nesúvisiace s primárnou funkciou
	5	DOPRAVA	plochy a zariadenia dopravy
	5a 5b	cestná doprava, cyklistická, pešia a statická doprava železničná doprava	* stavby a zariadenia cestnej, cyklistickej, pešej a železničnej dopravy (D)* plochy statickej dopravy Prípustné funkčné využitie: * rýchlostné cesty * cesty I., II. a III. triedy * zberné, obslužné a účelové komunikácie * upokojené komunikácie (obytné ulice) * pešie komunikácie a plochy, cyklistické komunikácie * plochy statickej dopravy * plochy a zariadenia autobusovej dopravy * čerpacie stanice pohonných látok, autoumyvárne * železničné dráhy, stanice a zastávky osobnej dopravy * stavby a zariadenia integrovanej dopravy * doplnkové plochy a zariadenia pre primárne funkcie * plochy a zariadenia na dočasný zber odpadov * líniová zeleň Nepripustné funkčné využitie: * reklamné stavby * všetky ostatné funkcie nesúvisiace s primárnou funkciou
	6	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	plochy a zariadenia občianskej vybavenosti
	6a 6b	vyššieho významu obecného významu	(U)* stavby a zariadenia občianskej vybavenosti do 2 NP + ustupujúce podlažie, resp. lokálny akcent (D)* plochy statickej dopravy (Z)* ukazovatele pre zeleň Prípustné funkčné využitie: * školstvo (materské a základné školy) * kultúra (kultúrne domy, knižnice, kostoly) * telovýchova, šport, rekreácia a voľný čas

Ťažiskové územie / Zastavané územie obce			<ul style="list-style-type: none"> * zdravotníctvo a sociálne služby * maloobchod * verejné stravovanie a ubytovanie * služby a administratíva * bývanie, ako doplnková funkcia * ostatné doplnkové plochy a zariadenia pre primárnu funkciu * dopravné a technické vybavenie územia * líniová a plošná zeleň <p>Nepripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * bývanie v rodinných domoch * individuálna rekreácia * poľnohospodárska a priemyselná výroba, sklady * aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, prach, vibrácie ..., alebo vyžadujú častú ťažkú nákladnú dopravu * všetky ostatné funkcie nesúvisiace s primárnou funkciou
	7	ŠPORT, REKREÁCIA A CR	<p>plochy a zariadenia športu, rekreácia a cestovného ruchu</p>
	7a	vyššieho významu	<p>(U)* stavby a zariadenia športu, rekreácie a cestovného ruchu do 2 NP + ustupujúce podlažie, resp. lokálny akcent</p> <p>(D)* plochy statickej dopravy</p> <p>(Z)* ukazovatele pre zeleň</p> <p>Pripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * telovýchova, šport, rekreácia a voľný čas * verejné stravovanie a ubytovanie * špecifické zariadenia (športová strelnica, mini ZOO, paintball, motokros, poľovnícka chata, agroturistika...) * bývanie, ako doplnková funkcia * maloobchod a služby * kultúrne a zábavné zariadenia... * ostatné doplnkové plochy a zariadenia pre primárnu funkciu * dopravné a technické vybavenie územia * líniová a plošná zeleň <p>Nepripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * bývanie v rodinných domoch * poľnohospodárska a priemyselná výroba, sklady * aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, prach, vibrácie ..., alebo vyžadujú častú ťažkú nákladnú dopravu * všetky ostatné funkcie nesúvisiace s primárnou funkciou
	7b	obecného významu	
	7c	špecifické	
8	ŠÍDELNÁ VEGETÁCIA	<p>plochy sídelnej vegetácie</p>	
8a	verejná zeleň	<p>(Z)* parky, parčíky, parkové plochy, sprievodná, ochranná a izolačná zeleň zeleň cintorínov, územné časti s preferenciou zelene s možnosťou rozvoja bývania, nezastavateľné územné časti s preferenciou zelene</p> <p>(U)* prípustné druhy stavieb podľa kategórií zelene s potrebou overenia možností výstavby</p> <p>Pripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * parky, parčíky, parkové plochy - 8a * líniová a plošná zeleň - 8b * zeleň cintorínov - 8c * zeleň súkromných záhrad (úžitkové a okrasné záhrady) - 8d * vyhradená zeleň - 8d * menšie sakrálna a kultúrne stavby - v rámci 8a,b,c * drobná architektúra a mobiliár - v rámci 8a,b,c * detské ihriská - v rámci 8a,b * bývanie - v rámci 8d, s podmienkou rešpektovania limitov výstavby a funkčno-priestorovej regulácie = 3a / 3b * vodné plochy - v rámci 8a,b,d * doplnkové plochy a zariadenia pre primárnu funkciu * dopravné a technické vybavenie územia <p>Nepripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * občianska vybavenosť, šport a rekreácia, okrem prípustných druhov * poľnohospodárska a priemyselná výroba, sklady * reklamné stavby * všetky ostatné funkcie nesúvisiace s primárnou funkciou 	
8b	sprievodná, ochranná a izolačná zeleň		
8c	cintoríny		
8d	územné časti s preferenciou zelene, s možnosťou rozvoja bývania v rámci z.ú. k 1.1.1990		
8e	nezastavateľné územné časti s preferenciou zelene		

Ťažiskové územie / Zastavané územie obce	11	ZMIEŠANÉ FUNKCIE	plochy so zmiešanými funkciami
	11a	bývanie (malopodlaž. bytové domy) dopl. funkcia - občianska vybavenosť	(U)* plochy so zmiešanými funkciami - hlavná funkcia + doplnkové funkcie do 3 NP (11a) + ustup.podlažie / podkrovie, resp. lokálny akcent
	11b	bývanie (rodinné domy) dopl. funkcia - občianska vybavenosť	do 2 NP (11b, 11c) + ustup.podlažie / podkrovie, resp. lokálny akcent
	11c	bývanie (rodinné domy) dopl. funkcia - šport a rekreácia	(D)* plochy statickej dopravy (Z)* ukazovatele pre zeleň Prípustné funkčné využitie: * bývanie v malopodlažných bytových domoch + vhodné druhy doplnkovej funkcie občianskej vybavenosti bez negatívneho vplyvu na bývanie - 11a * bývanie v rodinných domoch + vhodné druhy doplnkovej funkcie občianskej vybavenosti bez negatív. vplyvu na bývanie - 11b * bývanie v rodinných domoch + vhodné doplnkové funkcie športu a rekreácie bez negatívneho vplyvu na bývanie - 11c * malé ihriská a oddychové plochy * líniová a plošná zeleň * dopravné a technické vybavenie územia * ostatné súvisiace doplnkové funkcie Nepripustné funkčné využitie: * občianska vybavenosť, šport a rekreácia s vysokou koncentráciou návštevníkov a vysokými nárokmi na obsluhu * individuálna rekreácia - v rámci 11a, 11b * poľnohospodárska a priemyselná výroba, sklady * aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, prach, vibrácie ..., alebo vyžadujú častú ťažkú nákladnú dopravu * všetky ostatné funkcie nesúvisiace s primárnymi a doplnkovými funkciami ktoré by mohli negatívne vplyvať na obytné prostredie
11d	výroba a sklady dopl. funkcia - obč. vybavenosť	* plochy so zmiešanými funkciami - hlavná funkcia + doplnkové funkcie do 2 NP + ustupujúce podlažie, resp. lokálny akcent (D)* plochy statickej dopravy (Z)* ukazovatele pre zeleň Prípustné funkčné využitie: * priemyselná výroba a sklady + doplnková funkcia občianska vybavenosť * dopravné a technické vybavenie územia * líniová a plošná zeleň * doplnkové plochy a zariadenia pre primárne a doplnkové funkcie Nepripustné funkčné využitie: * bývanie v rodinných a bytových domoch * individuálna rekreácia * poľnohospodárska výroba * všetky ostatné funkcie nesúvisiace s primárnymi a doplnkovými funkciami	
Priľahlé záujmové územie obce	2	POĽNOHOSPODÁRSKA PŮDA	plochy poľnohospodárskej pôdy
	2a	orná pôda	* poľnohospodárska pôda - orná pôda a trvalé trávne porasty (TTP)
	2b	trvalý trávny porast, orná pôda s návrhom využívania formou TTP a formou zalesnenia	Prípustné funkčné využitie: * orná pôda, TTP, záhrady a vinice * vegetácia ekostabilizačného významu a ostatná nelesná drev. vegetácia * melioračné kanály * pôdoochranné opatrenia, vsakovacie priestory zrážkových vôd * zasakovacie a zvodné prielohy * priestory pre zachytenie vôd z povrchového odtoku - poldre * nevyhnutné trasy a plochy dopravnej a technickej vybavenosti * náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, ako doplnkové funkcie k primárnej funkcii, bez negatívneho vplyvu na poľnohospodársku pôdu Nepripustné funkčné využitie: * všetky ostatné funkcie a činnosti nesúvisiace s primárnou funkciou * reklamné stavby
	10	VODNÉ TOKY A PLOCHY	vodné toky a plochy
			(V)* vodohospodársky významné toky, drobné vodné toky, občasné drobné vodné toky, melioračné kanály ... Prípustné funkčné využitie: * vodné toky a plochy, melioračné kanály

Priľahlé záujmové a ostatné územie obce			<ul style="list-style-type: none"> * recipienty na odvádzanie vôd z povrchového odtoku - odvodňovacie kanály * nevyhnutné trasy a zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti * náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, ako doplnkové funkcie k primárnej funkcii, bez negatívneho vplyvu na vodné toky a plochy <p>Nepripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * všetky ostatné funkcie a činnosti nesúvisiace s primárnou funkciou * reklamné stavby
	12	PRVKY ÚSES	prvky územného systému ekologickej stability
	12a	biocentrá	<ul style="list-style-type: none"> * biocentrá, biokoridory, interakčné prvky, nelesná drevinová vegetácia, prvky zabezpečujúce úpravu odtokových pomerov, ochranu zastavaného územia pred odtokom zrážkových vôd a akumuláciu zrážkových vôd a zabezpečujúce akumuláciu zrážkových vôd v území <p>Pripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * les, lesné porasty, lesné škôlky * vegetácia ekostabilizačného významu a ostatná nelesná drev. vegetácia * sprievodná, ochranná a izolačná zeleň * vodné toky a plochy * orná pôda, trvalé trávne porasty * priestory pre zachytenie vôd z povrchového odtoku - poldre * pôdochranné opatrenia, vsakovacie priestory zrážkových vôd * zasakovacie a zvodné prielohy * nevyhnutné trasy a plochy dopravnej a technickej vybavenosti * náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, ako doplnkové funkcie k primárnej funkcii, bez negatívneho vplyvu na prvky ÚSES <p>Nepripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * všetky ostatné funkcie a činnosti nesúvisiace s primárnou funkciou * reklamné stavby
	12b	biokoridory	
	12c	interakčné prvky	
9	LESY	lesné pozemky - hospodárske lesy	
		<ul style="list-style-type: none"> * lesné pozemky - kategória - lesy hospodárske, <p>Pripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * les, lesné porasty, lesné škôlky * zariadenia pre výkon činnosti správy a ochrany lesa * lesné cesty a zväžnice * pasienky * nevyhnutné trasy a plochy dopravnej a technickej vybavenosti * náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, špecifické zariadenia športu a rekreácie, ako doplnkové funkcie k primárnej funkcii, bez negatívneho vplyvu na lesné pozemky <p>Nepripustné funkčné využitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> * všetky ostatné funkcie a činnosti nesúvisiace s primárnou funkciou * reklamné stavby 	

Poznámky:

(U)* - podrobnejšie podmienky rozvoja (spôsob zástavby, výmery pozemkov, koeficient zastavania, koeficient zelene, stavebné a uličné čiary, odstupové vzdialenosti, odstavovanie vozidiel...)

je potrebné overiť a záväzne určiť v nadväznom ÚPN, resp. UŠ na zonálnej úrovni, min. formou štúdie zástavby.

- **koeficient zastavania** = pomer medzi plochou zastavanou stavbami (bez spevnených plôch) a plochou pozemku

- **koeficient spevnených plôch** = pomer medzi plochou spevnených plôch a plochou pozemku (spevnené plochy - terasy, chodníky, exteriérové schodiská, plochy na odstavovanie áut...)

(Z)* - pri tvorbe sídelnej zelene dodržiavať „**Štandardy minimálnej vybavenosti obcí**“

- **koeficient zelene** = pomer medzi plochou spevnených plôch a plochou pozemku

(D)* - plochy statickej dopravy riešiť v súlade s **STN 73 6110 - STN 73 6110/Z2** a v zmysle vyhlášky č. **532/2002 Z. z.**

- pre objekty výroby, skladov, obchodu a vybavenosti riešiť plochy pre parkovanie vozidiel na vlastných pozemkoch investora,
- z celkového počtu verejných parkovacích miest navrhnuť 4 % miest pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- odstavovanie a garážovanie vozidiel v území riešiť individuálne, na pozemkoch vlastníkov rodinných a bytových domov, v min. počte stojísk:
 - 2 / rodinný dom
 - 1 / byt do 60 m², 1,5 / byt do 90 m², 2 / byt nad 90 m²
- zabezpečiť plochy pre parkovanie vozidiel návštevníkov rodinných domov v zóne – 10 % z potreby odstavovacích plôch pre rodinné domy

(V)* - rešpektovať ochranné pásma (pobrežné pozemky) pri vodohospodársky významných tokoch Nitra, Radošinka, Perkovský potok
min. 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze, Andač a Dobrotka min. 10 m od brehovej čiary

- rešpektovať ochranné pásma (pobrežné pozemky) pri drobnom vodnom toku Slivačský potok a melioračných kanálov (B, C, E, F, G)
min. 5 m od brehovej čiary

Územný plán obce Zbehy - Zmeny a doplnky č. 1

* text ktorý sa dopĺňa - modrý