



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
TUCHYŇA
KÚTY, LIPOVKA, HRUŠKOVÉ
záväzné regulatívy priestorového usporiadania

Október 2019



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA T U C H Y Ň A
KÚTY, LIPOVKA, HRUŠKOVÉ
záväzné regulatívy priestorového usporiadania

Obstarávateľ:	Obecný úrad Tuchyňa Tuchyňa 205 018 15 Tuchyňa Telefón 042/ 426 10 30 e-mail : ocutuchyna@slovanet.sk www.obec-tuchyna.eu
Kód obce :	513 725
Okres :	Ilava
Kód okresu :	302
Kraj :	Trenčiansky
Kód kraja :	3
Kontaktná osoba :	Ing. Rastislav Krajčík, starosta obce
Odborne spôsobilá osoba :	Ing. Marta Slámková, reg. č. 288 Podľa §2a. zákona č.50/1976 Zb. e-mail: marta.slamkova@sazp.sk O územnom plánovaní a stavebnom telefon: 041/507 09 12 poriadku v znení neskorších predpisov
Spracovateľ:	Slovenská agentúra životného prostredia Banská Bystrica
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Zdena Brzá, autorizovaný architekt, 1770 AA
Spracovatelia:	Ing.arch. Zdena Brzá Eva Barčiaková
Digitálne spracovanie:	Marián Měrka

OBSAH:**TEXTOVÁ ČASŤ**

- A) Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie,
- B) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie,
- C) Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie,
- D) Vymedzenie riešeného územia,
- E) Riešenie urbanistickej štúdie,

GRAFICKÁ ČASŤ

výkres č.1

M 1 : 1 000

KÚTY – záväzné regulatívy priestorového usporiadania

výkres č.2

M 1 : 1 000

LIPOVKA, HRUŠKOVÉ – záväzné regulatívy priestorového usporiadania

A) URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE,

Obec Tuchyňa má platný územný plán od roku 2017. Bol schválený obecným zastupiteľstvom Tuchyňa, dňa 27. októbra 2017 uznesením číslo 27/2017-b.

Závazná časť územného plánu bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č. 2/2017 zo dňa 27.10.2017 s účinnosťou od 11.11. 2017.

Predkladaná urbanistická štúdia je vypracovaná v zmysle § 4 zákona č.50/1976 Zb. – zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). **Spracúva sa na podrobenie riešení územného plánu**, na riešenie územno-technických a urbanistických problémov v území ako podklad pre územné rozhodovanie s cieľom garantovať komunálne záujmy.

B) URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE,

Regulatívy pre navrhované časti obytných území žiada obec ako orgán územného plánovania spracovať do grafickej podoby ako podklad pre územné rozhodovanie. Rozsah UŠ bol zadáný obcou, ako orgánom územného plánovania.

C) ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z UPN-O TUCHYŇA

Územný plán obce Tuchyňa pre územia riešené v UŠ stanovuje:

Tabuľka funkčného využitia navrhovaných území riešených UŠ

Číslo funkč. plochy	Miestny názov	Regulatív funkčného využitia	Rozloha (v ha)	Navrhovaná hlavná funkcia (prípustná)
2	Kúty	Obytné územie	3,2510	rodinné domy, záhrady
10	Lipovka I.	Obytné územie	1,7514	rodinné domy, záhrady
11	Lipovka II.	Obytné územie	0,7971	rodinné domy, záhrady
12	Pod Lipovkou	Obytné územie	3,8592	zástavba rodinnými domami bez podpivničenia (závlahy)
13	Pri ceste	Obytné územie	2,4976	zástavba rodinnými domami bez podpivničenia (závlahy)
14	Hruškove I.	Obytné územie	4,6221	zástavba rodinnými domami bez podpivničenia (závlahy)
15	Hruškove II.	Obytné územie	3,7619	zástavba rodinnými domami bez podpivničenia (závlahy)

Pre tieto územia boli prijaté nasledovné zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia :

Funkčné a priestorovo homogénne územia sú vymedzené na základe charakteristiky jestvujúceho stavu v zastavanom území obce a určované pre navrhované plochy. Zastavané územie Tuchyňa je stabilizované, ÚPN-O nepredpokladá výraznú zmenu priestorového ani funkčného využitia územia.

Regulatívy sú záväzné pravidlá, ktoré sú stanovené pre potreby organizovania všetkých funkcií, ktoré sa prejavujú v území a priestorového usporiadania stavebných objektov v území. Každé funkčné územie má svoju rámcovú charakteristiku a zoznam stavieb, ktoré je možné na ňom postaviť, čím sa sleduje naplnenie urbanistickej koncepcie rozvoja obce.

Základná charakteristika obytné plochy rodinných domov

Sú územia s prevahou plôch a pozemkov pre stavby určené na bývanie (s min. podielom 80 %) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia napríklad: garáže, státa pre autá, altánky a pod. Obytné územia sú určené tiež pre nevyhnutné verejné dopravné a technické vybavenie územia, zeleň, detské ihriská, zariadenia (s maximálnym podielom 20 % zastavaného územia lokality).

Hustota, členenie a výška stavieb musia umožňovať dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu, civilnú obranu a na vytváranie zelene. Zástavba obytného územia musí zodpovedať charakteru vidieckeho sídla a rázu krajiny.

Prípustné funkčné využitie

Prípustné využitie definuje hlavné činnosti v území, ktoré prispievajú k naplneniu cieľov územného rozvoja obce.

- územie využívať pre funkciu bývania ako obytné územie s prevahou samostatne stojacich rodinných domov s príslušnými záhradami,
- rešpektovať ochranné pásma letiska v navrhovaných aj zastavaných územiach obce, ktoré sú definované v územnom pláne obce Tuchyňa v zmysle článku h) Vymedzenie ochranných pásiem...., a vo VZN č.2/2017,
- umiestňovať verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, na pozemkoch vymedziť plochy chodníka pre peších v min. šírke 1,5m jednostranne pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií a tiež plochy zelených pásov v minimálnej šírke 1,5 m medzi chodníkom a oplotením pozemkov pre umiestnenie sietí verejného technického vybavenia,
- zriaďovať plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám,
- zriaďovať rekreačno-športové ihriská pre deti a dospelých,
- zastrešiť stavby na bývanie v navrhovaných územiach krovmi so sklonom strešných rovín od 16° do 43°,
- prispôbiť typ zastrešenia nových rodinných domov v prielukách typu zastrešenia objektov v susednej zástavbe,
- výstavbu na lokalitách nad 5 RD (rodinných domov) organizovať podľa urbanistických štúdií s vymedzením plôch pre prístupové cesty a plôch pre siete technickej infraštruktúry,

- navrhnuť a realizovať striedavý spôsob umiestnenia objektov rodinných domov pri lokalitách s úzkymi pozemkami tak, aby boli zabezpečené podmienky pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu,
- dodržať maximálne % zastaviteľnosti pozemkov :
 - 60% zastaviteľných plôch vrátane spevnených plôch pri pozemkoch do 900 m²,
 - 40% zastaviteľných plôch vrátane spevnených plôch pri pozemkoch nad 900 m²,
- rešpektovať vodohospodársky významný vodný tok Tovarský potok s jeho ochranným pásmom 10m od brehu,
- stavby na území so zabudovanými zavlažovacími zariadeniami nepodpivničovať (funkčné plochy 12, 13, 14, 15),
- zachovať prístup pre mechanizáciu správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (podľa §49 vodného zákona) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity,
- pri obnove a rekonštrukcii tradičných rodinných domov a objektov dodržať existujúcu objemovú skladbu, tvar a výšku a sklon striech (pripúšťa sa zostavba vikierov),
- pri rodinných domoch dodržať maximálnu podlažnosť 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia (2NP+P) a ochranné pásma letiska Dubnica,
- celé zastavané územie obce sa nachádza v pásme so stredným radónovým rizikom, preto je potrebné výstavbu na nich podriaďovať špecifickým požiadavkám,
- rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska, ktoré je 50 m od hranice pozemku pohrebiska a v ktorom sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy, okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom,
- realizovať opatrenia na eliminovanie účinkov stredného radónového rizika.
- V zastavanom území obce a na navrhovaných lokalitách **rešpektovať maximálnu výšku** stavebných objektov, zariadení nestavebnej povahy, použitia stavebných mechanizmov, porastov a pod. – 15m nad pôvodným terénom, resp. nadmorskú výšku určenú ochrannými pásmami letiska (ak je pre využitie územia priaznivejšia).

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu: (doplňkové) funkčné využitie

Definuje spôsob umiestnenie doplnkovej funkcie k hlavnej funkcii v určenom území. Je to záväzná funkcia s max. podielom 25 % z využitia celého územia (funkčnej plochy), ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako obmedzujúce funkcie k prípustnej funkcii. Obmedzujúce funkčné využitie sa rozumie najmä posúdenie vplyvu na životné prostredie, overenie vhodnosti umiestnenia s ohľadom na iné vzťahy v území, ohrozenie prípustného funkčného využívania na susediacich pozemkoch.

- okrem obytnej funkcie - je vhodné umiestňovať ďalšie komplementárne funkcie a prislúchajúce doplnkové zariadenia (garáže) zvyšujúce komfort jej obyvateľov, (drobné hospodárske objekty),
- na pozemkoch izolovaných rodinných domov sa pripúšťa výstavba hospodárskych objektov pre skladovanie poľnohospodárskych produktov a drobných v rozsahu drobnej stavby,
- vzhľadom na to, že riešeným územím je vidiecke sídlo, v nových obytných skupinách RD je prípustná nerušiaci drobná výroba, špecializované remeselné prevádzky, obchody,
- služby - za podmienky, že bude zachovaná kvalita životného prostredia a objemová skladba uvedených objektov nepresiahne výšku 10 metrov,
- umiestňovať komerčnú vybavenosť ako vedľajšie funkčné využitie v rámci objektov rodinných domov (napr. zariadenie krajčírskej dielne, predajne ručnej výroby typických regionálnych výrobkov, tradičnej gastronómie..... v rámci objektov rodinných domov)
- pri obnove a prestavbe staršieho a nevyhovujúceho bytového fondu sa pripúšťa uvažovať aj s rekreačnými službami a rekreačným ubytovaním.

Nepřípustné funkcie (Zakazujúce funkcie)

Nepřípustné činnosti sú tie, ktoré môžu priaznivý a zdravý rozvoj územia ohroziť.

- budovať budovy a ich časti v ochranných pásmach sietí technickej infraštruktúry,
- vysádzať invázne druhy rastlín,
- umiestňovať a zriaďovať areály, prevádzky, predajne, sklady, ktoré nespĺňajú podmienky z hľadiska bezpečnosti a kvality životného prostredia (obťažujú hlukom, prachom, zápachom, intenzívnou dopravou ...),
- zriaďovať veľkochov hospodárskych zvierat a dobytku,
- v pobrežných pozemkoch vodných tokov uvažovať s budovaním pozemných stavieb a oplození, s ťažbou a navázaním zeminy, trasovaním inžinierskych sietí, vytváraním skládok a poľnohospodárskym využitím, ako i manipuláciou s látkami škodlivými vode,
- umiestňovať priemyselnú a poľnohospodársku veľkovýrobu, areály stavebníctva, skládky,
- iné ako je uvedené.

D) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Územný plán obce Tuchyňa navrhuje plochy riešené urbanistickou štúdiou (ďalej UŠ) pre funkciu bývania v rodinných domoch s príslušnými okrasnými a úžitkovými záhradkami.

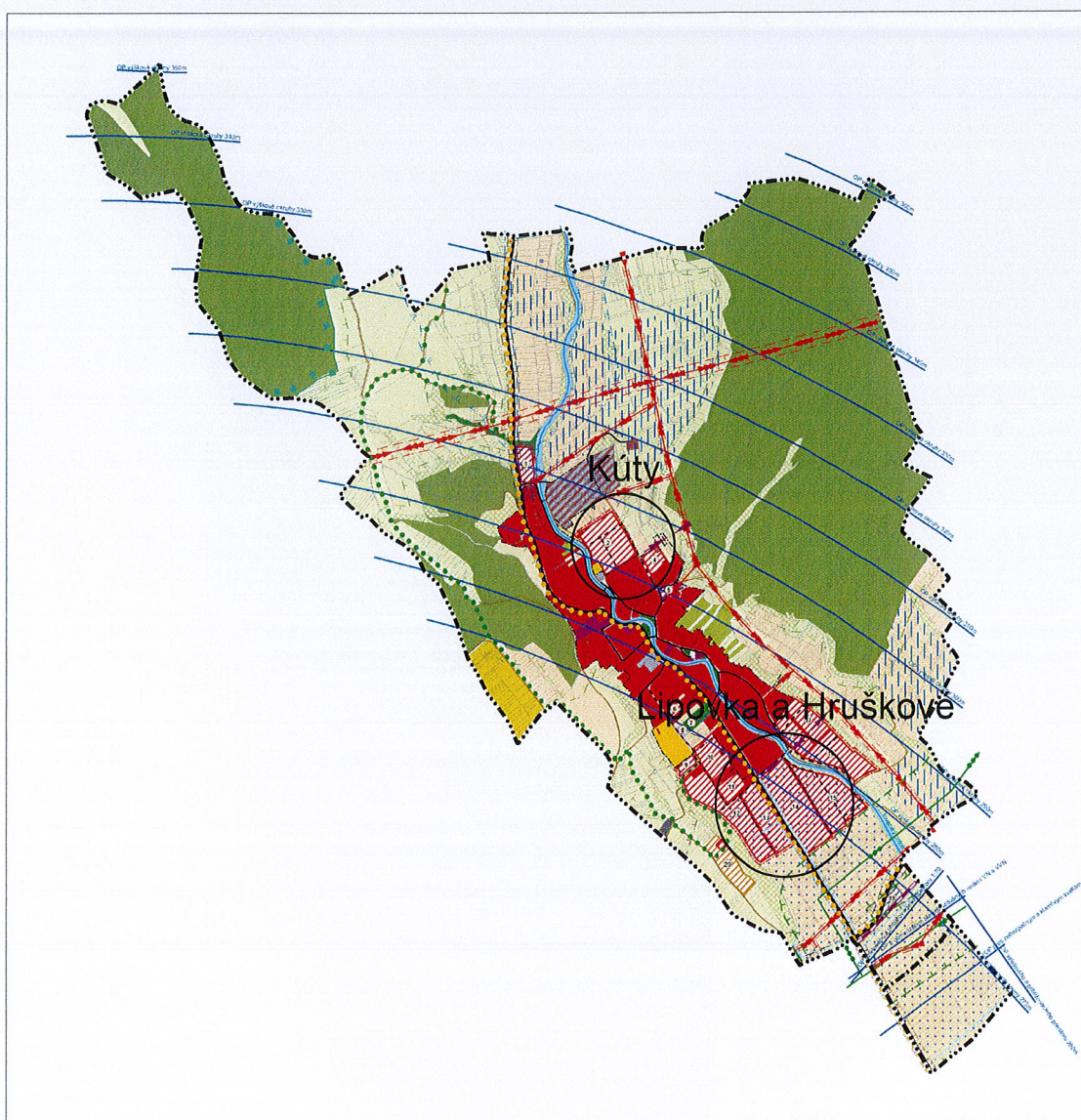
Jedná sa o nasledovné plochy:

Rozvojové obytné plochy rodinných domov riešené UŠ Tuchyňa:

Výkres číslo 1 : **Kúty (2),**

Výkres číslo 2 : **Lipovka I. (10), Lipovka II. (11), Pod Lipovkou (12),**

Pri ceste (13), Hruškove I. (14), Hruškove II. (15),



E) RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Stavebná činnosť na plochách určených na zastavanie musí spĺňať požiadavky stavebného zákona č.50/1976 Zb. v aktuálnom znení.

Územnotechnické požiadavky na stavbu sú ukotvené vo vyhláške, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, z ktorej vyberáme:

VYHLÁŠKA Ministerstva životného prostredia SR č.532/2002

§ 4 Umiestňovanie stavby

(1) Pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy⁴⁾ a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.

(2) Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.

(3) V urbanisticky významnej polohe je zakázané umiestňovať dočasnú stavbu, ktorá by toto územie mohla znehodnotiť. Tento zákaz sa neuplatňuje pri stavbe zariadenia staveniska počas realizácie stavby, pre ktorú bola zriadená.

(4) Umiestnenie stavby podľa druhu a potreby musí umožniť jej napojenie na vedenia a zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.

(5) Potrubné, telekomunikačné a elektrické rozvody a vedenia sa v zastavanej časti obce umiestňujú pod povrch zeme.

§ 5 Stavebný pozemok

(1) Pozemok určený na zastavanie musí svojimi vlastnosťami, predovšetkým polohou, tvarom, veľkosťou a základovými pomermi, umožňovať uskutočnenie navrhovanej stavby a jej bezpečné užívanie.

(2) Mimo stavebného pozemku možno umiestniť len pripojenie stavby na rozvody technického vybavenia a pozemné komunikácie a dočasne stavbu zariadenia staveniska.

(3) Ak stavebný pozemok zasahuje do ochranného pásma, musia sa dodržať podmienky a požiadavky ustanovené osobitnými predpismi na príslušné ochranné pásmo

5) . Ak stavebný pozemok zasahuje do ochranných pásiem vzájomne sa prekrývajúcich, musí stavba spĺňať podmienky všetkých dotknutých ochranných pásiem.

(4) Na nezastavanej ploche stavebného pozemku sa musí zachovať a chrániť zeleň pred poškodením s výnimkou prípadov ustanovených osobitným predpisom⁶⁾ .

§ 45 rodinný dom

(1) Rodinný dom má mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt. Ak nemožno garážové stojisko umiestniť v dome, stavebným napojením naň alebo samostatne na pozemku rodinného domu, musí byť na tomto pozemku vymedzená zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla.

(2) Rodinný dom má mať vymedzený priestor na ukladanie odpadu z domácnosti. Ak nemožno takýto priestor situovať v dome, treba vymedziť priestor na nádobu na odpad z domácnosti na pozemku rodinného domu.

ZÁKON č.50/1976 Zb.

Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

§ 108 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Podľa § 108 ods. 3 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v aktuálnom znení sa za verejnoprospešné stavby, pre ktoré je vyvlastnenie možné vo verejnom záujme, považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V zmysle záväznej časti UPN O Tuchyňa sú na riešenom území navrhnuté a schválené VPS:

4. miestne komunikácie, chodníky, turistické a cykloturistické chodníky

6. verejný vodovod a miestne rozvody pitnej vody
7. verejné rozvody podzemného káblového vedenia elektrickej energie
8. výstavba verejného osvetlenia vrátane modernizácie technológií
9. trafostanice
12. verejné distribučné zariadenia plynu – výstavba a prestavba
13. rekonštrukcia a rozšírenie miestneho rozhlasu

STAVEBNÁ ČIARA

- je záväzná čiara, ktorá vymedzuje hranicu umiestnenia stavebného objektu budúcej zástavby, ktorá ju nesmie prekročiť smerom k ulici. Stavebná čiara sa nezhoduje s hranicou pozemku (nie je to jedna a tá istá vec, ale stavebná čiara v určitých prípadoch môže kopírovať hranicu pozemku). Od stavebnej čiary je možné odstúpiť smerom dovnútra pozemku v rozsahu povolenom v územnom pláne, prípadne ju prekročiť architektonickými prvkami (balkón) aj smerom k ulici, ale tiež len v rozsahu povolenom v územnom pláne.

Pri drobných stavbách je potrebné postupovať podľa ust. § 6 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, podľa ktorého platí nasledovné: „Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.“ Z uvedeného jasne vyplýva, hranica kde môže byť drobná stavba umiestnená, a to na hranici pozemku, zároveň však za splnenia aj druhej uvedenej podmienky.

KÚTY

(Výkres č. 1)

Číslo FP	Miestny názov	Výmera FP v ha	Charakteristika	RD/b.j.	Počet obyvat.	Poznámka
2	Kúty	3,2510	zástavba rodinnými domami	27	81	OP letiska 290 n.n.m.

Doplnenie a spodrobnenie schválených záväzných regulatívov funkčného využívania a priestorového usporiadania.

Územie navrhnuté pre obytnú výstavbu formou rodinných domov s príslušnými okrasnými a úžitkovými záhradami.

Podmienky výstavby sú ovplyvnené ochranným pásmom letiska s výškovým okruhom 290 m. Povrch terénu lokality sa nachádza v nadmorskej výške od 274 m n.m. po 277 m.n.m., čo umožňuje na území umiestniť rodinné domy s dvomi nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím s maximálnou celkovou výškou (aj s komínom 13 metrov).

Z plochy jednotlivých pozemkov je nutné vyčleniť zelený pás pred oplotením pozemkov na vedenie technickej infraštruktúry. Taktiež je potrebné vyčleniť plochu na parkovanie vozidiel vlastníkov na vlastnom pozemku.

Pre rovnocenné využívanie územia obyvateľmi je potrebné vybudovať kvalitnú dopravnú a technickú vybavenosť. Dopravné napojenie plôch na komunikačný systém obce je navrhnuté miestnou obslužnou komunikáciou MO šírky 8,0 metra, ktorá sa skladá z dvojpruhovej obojsmernej vozovky so šírkou jedného jazdného pruhu 2,75 metra a s príslušným vyvýšeným chodníkom pre peších v šírke 2 metre. Na túto komunikáciu sa napájajú miestne prístupové komunikácie v šírke 5,5 metra.

Popri komunikáciách pred oplotením jednotlivých pozemkov je nutné vynechať zatravnený pás v minimálnej šírke 1,5 m pre umiestnenie sietí verejného technického vybavenia (elektrika, vodovod, kanalizácia, plyn, verejné osvetlenie).

Vzdialenosť stavebnej čiary od osi komunikácie je vyznačená v grafickej časti – nachádza sa vo vzdialenosti 10 metra a 11 metrov od osi komunikácie.

LIPOVKA I. a LIPOVKA II., POD LIPOVKOU, PRI CESTE

(Výkres č.2)

Číslo FP	Miestny názov	Výmera FP v ha	Charakteristika	RD/b.j.	Počet obyvateľ.	Poznámka
10	Lipovka I.	1,7514	zástavba rodinnými domami	15	45	OP letiska 273 m n.m.
11	Lipovka II.	0,7971	zástavba rodinnými domami	7	21	OP letiska 273 m n.m.
12	Pod Lipovkou	3,8592	zástavba rodinnými domami bez pivníc	24	72	Závlahy OP letiska 273m n.m.
13	Pri ceste	2,4976	zástavba rodinnými domami bez pivníc	14	42	Závlahy OP cesty III//1922 OP letiska 273m n.m.
Spolu rodinné domy				60	180	

Poznámka: FP = funkčná plocha

Doplnenie a spodrobnenie schválených záväzných regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania.

Územie navrhnuté pre obytnú výstavbu formou rodinných domov s príslušnými okrasnými a úžitkovými záhradami.

Pozdĺž lokality Pri ceste vedie cesta III/1922 : Tuchyňa - (Mikušovce) - Červený Kameň v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede B3 (STN 73 6110). Zastavaným územím cestu lemuje chodník pre peších. Je navrhnutá jeho dostavba na začiatku obce v navrhutej zástavbe v šírke 1,5 metra. Ochranné pásmo cesty III/1922 je 20 metrov od osi cesty. Stavebná čiara je umiestnená v rovnakej vzdialenosti - 20 m od osi cesty III/1922 na lokalite „Pri ceste“.

Na plochách Pod Lipovkou a Pri ceste sa nachádzajú podzemné rozvody závlahovej vody. Stavby na území so zabudovanými zavlažovacími zariadeniami nie je možné podpivničovať. Pred začatím stavebného konania je potrebné prekonzultovať návrh projektu stavby so š.p. Hydromeliorácie – Odborom správy a prevádzky HMZ, ktorý na základe predloženej dokumentácie a odborného posúdenia určí stavebníkom podmienky výstavby. Projektovú dokumentáciu k stavebnému povoleniu sa rovnako požaduje predložiť na odsúhlasenie št. podniku Hydromeliorácie Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 201.

Podmienky pre stavebné objekty rodinných domov sú ovplyvnené ochranným pásmom letiska s výškovým okruhom 273 m n.m.

Povrch terénu lokalít sa nachádza v nadmorskej výške od 255 m n.m. po 265 m n.m., čo umožňuje na území umiestniť rodinné domy s dvomi nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím.

Maximálna celková výška stavebných objektov a stromov na lokalitách je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

číslo FP	Miestny názov	Prevládajúci Typ stavieb	Nadmorská výška lokality	OP letiska v m n. m.	Maximálna výška stavebných objektov
10.	Lipovka I.	zástavba rodinnými domami	262 m n.m	273	7,5 m nad rastlým terénom
11.	Lipovka II.	zástavba rodinnými domami	260 m n.m	273	8 m nad rastlým terénom
12.	Pod Lipovkou	zástavba rodinnými domami bez podpivničenia (závlahy)	265 m n.m	273	8 m nad rastlým terénom
13.	Pri ceste	zástavba rodinnými domami bez podpivničenia (závlahy)	255 m n.m	273	11 m nad rastlým terénom

Z plochy jednotlivých pozemkov je nutné vyčleniť zelený pás pred oplotením pozemkov na vedenie technickej infraštruktúry. Taktiež je potrebné vyčleniť plochu na parkovanie vozidiel vlastníkov na vlastnom pozemku.

Pre rovnocenné využívanie územia všetkými stavebníkmi UŠ vytvára územné predpoklady pre vybudovanie kvalitnej dopravnej obslužnosti a technickej vybavenosti území. Dopravné napojenie plôch na komunikačný systém obce je navrhnuté miestnou obslužnou komunikáciou MO šírky 8,0/40 metra, ktorá sa skladá z dvojpruhovej obojsmernej vozovky so šírkou jedného jazdného pruhu 2,75 metra a s príslušným vyvýšeným chodníkom pre peších v minimálnej šírke 1,5 metra. Na túto komunikáciu sa napájajú miestne prístupové komunikácie v šírke 5,5 metra. Popri komunikáciách pred oplotením jednotlivých pozemkov je nutné vynechať zatravnený pás v minimálnej šírke 1,5 m pre umiestnenie sietí verejného technického vybavenia (elektrika, vodovod, kanalizácia, plyn, verejné osvetlenie).

Vzdialenosti stavebných čiar pre jednotlivé ulice sú vyznačené v grafickej časti – nachádzajú sa vo vzdialenosti 9, 10 a 20 metrov od osi komunikácií.

V prípade úzkych a dlhých pozemkov sa pripúšťa umiestňovať stavebné objekty rodinných domov striedavým spôsobom, pričom platí:

- stavebná čiara sa nesmie prekročiť
- objekty môžu byť odstúpené od stavebnej čiary 10 metrov smerom dovnútra pozemku, t.j. celkom 20m od osi miestnej komunikácie.

HRUŠKOVE I. a HRUŠKOVE II.

(Výkres č.3)

Číslo FP	Miestny názov	Výmera FP v ha	Charakteristika	RD/b.j.	Počet obyvat.	Poznámka
14	Hruškove I.	4,6221	zástavba rodinnými domami bez pivníc	31	93	Závlahy OP cesty III//1922
15	Hruškove II.	3,7619	zástavba rodinnými domami bez pivníc	25	75	Závlahy OP letiska
Spolu				56	168	

Doplnenie a spodrobenie schválených záväzných regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania.

Územie navrhnuté pre obytnú výstavbu formou rodinných domov s príslušnými okrasnými a úžitkovými záhradami.

Pozdĺž lokality Hruškove I. vedie cesta III/1922 : Tuchyňa - (Mikušovce) - Červený Kameň v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede B3 (STN 73 6110). **Ochranné pásmo cesty III/1922** je 20 metrov od osi cesty. Hranica OP je umiestnená v rovnakej vzdialenosti - 20 m od osi komunikácie na lokalite „ Hruškove I“ .

Podmienky výstavby sú ovplyvnené **ochranným pásmom letiska** s výškovými okruhmi od 273 m n.m po 280 m n. m. Nadmorská výška lokality je 255 m n.m., čo umožňuje umiestňovať objekty rodinných domov s podlažnosťou 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia.

Na oboch plochách Hruškove I. a II. sa nachádzajú podzemné rozvody závlahovej vody. Stavby na území so zabudovanými zavlažovacími zariadeniami nie je možné podpivničovať. Pred začatím stavebného konania je potrebné prekonzultovať návrh projektu stavby so š.p. Hydromeliorácie – Odborom správy a prevádzky HMZ, ktorý na základe predloženej dokumentácie a odborného posúdenia určí stavebníkom podmienky výstavby. Projektovú dokumentáciu k stavebnému povoleniu sa rovnako požaduje predložiť na odsúhlasenie št. podniku Hydromeliorácie Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 201.

Pre rovnocenné využívanie územia obyvateľmi sú navrhnuté miestna obslužná komunikácia kategórie C3, funkčnej triedy MO 8,0/40 a miestna prístupová komunikácia MO šírky 5,5 metra. Súčasťou uličného priestoru MO 8,0/40 je príslušný vyvýšený chodník pre peších v minimálnej šírke 1,2 metra.

Z plochy jednotlivých pozemkov je nutné vyčleniť zelený pás pred oplotením pozemkov na vedenie technickej infraštruktúry. Taktiež je potrebné vyčleniť plochu na parkovanie vozidiel vlastníkov na vlastnom pozemku.

Popri komunikáciách pred oplotením jednotlivých pozemkov je nutné vynechať zatrávnený pás v minimálnej šírke 1,5 m pre umiestnenie sietí verejného technického vybavenia (elektrika, vodovod, kanalizácia, plyn, verejné osvetlenie).

Vzdialenosť stavebnej čiary od osi uvedených miestnych komunikácií je vyznačená v grafickej časti – nachádza sa vo vzdialenosti 9,0 metra a 10,0 metrov od osi komunikácie.