



# Mestský úrad Kolárovo

---

Na 26. riadne zasadnutie Mestského zastupiteľstva

Dňa: 28.01.2013

K bodu rokovania číslo: 7) a), b)

## Schválenie

- a) **Územného plánu zóny – Centrálna mestská zóna Kolárovo – zmena č. 1**
- b) **VNZ mesta Kolárovo č. 4/2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny – Centrálna mestská zóna Kolárovo, zmena č. 1**

Predkladá: Ing. Imrich Mészáros

Spracoval: Katarína Néveriová

Uložené prejednať v komisii:

- v komisii výstavby a ÚP

Materiál obsahuje:

- Návrh na uznesenie
- Správu o priebehu obstarávania
- Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania Návrhu
- Návrh VZN + CD
- Dôvodovú správu

## **Návrh na uznesenie**

Mestské zastupiteľstvo v Kolárove

### **A/ Berie na vedomie**

1. vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k návrhu

### **B/ Akceptuje**

1. stanovisko Obvodného úradu v Nitre, k preskúmaniu návrhu územnoplánovacej dokumentácie, č. ...

### **C/ Schvaľuje**

1. Územný plán zóny – Centrálna mestská zóna Kolárovo, zmena č. 1
2. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Kolárovo číslo 4/2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny – Centrálna mestská zóna Kolárovo, zmena č. 1

### **D/ Ukladá MsÚ**

1. zabezpečiť spracovanie Čistopisu územného plánu zóny – Centrálna mestská zóna Kolárovo, zmena č. 1
2. vyhotoviť o obsahu územného plánu zóny registračný list, ktorý spolu s kópiou uznesenia o schválení doručiť Ministerstvu dopravy, výstavby a RR SR
3. zverejniť záväzné časti územnoplánovacej dokumentácie spolu s VZN
4. uložiť schválený územný plán zóny v súlade s § 28 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

## **Határozati javaslat**

Gúta Város Képviselő-testülete

### **A/ Tudomásul veszi**

1. hozzászólások és álláspontok kiértékelését

### **B/ Elfogadja**

1. A nyitrai körzeti hivatal álláspontját az átvizsgált tervezetet a város központi zónájának módosításáról készült dokumentációjához

### **C/ Jóváhagyja**

1. Zónaterv - a város központi zónájának 1. számú módosítását
2. Gúta város 4/2013 számú általános érvényű rendeletét, amellyel kihirdetésre kerül a városfejlesztési zónaterv kötelező része – központi városi zóna Gúta, 1. számú változtatás

### **D/ Feladatul adja a városi hivatalnak**

1. bebiztosítani a kidolgozását a végső városfejlesztési zónaterv – központi városi zóna, 1. számú módosításának
2. kidolgozni a városfejlesztési terv tartalmáról egy regisztrációs levelet, amelyet a jóváhagyási határozat másolatával együtt eljuttat a Szlovák köztársaság közlekedési, építésügyi és régiófejlesztési minisztériumába
3. nyilvánosságra hozni a városfejlesztési dokumentáció kötelező érvényű részét együtt az általános érvényű rendelettel
4. elhelyezni a jóváhagyott zónatervet a szlovák törvénytár 50/1976 számú városfejlesztésről és építési rendről szóló törvénynek 28-as § értelmében

# **Správa o postupe obstarávania zmeny č. 1 Územného plánu zóny Centrálnej mestskej zóny, Kolárovo**

Názov dokumentácie:

**Územný plán zóny - Centrálnej mestskej zóny Kolárovo - Zmena č. 1**

Osoba poverená obstaraním dokumentácie:

**Ing. Ing. arch. Peter Derevenec, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 241**

Spracovateľ:

**AŽ PROJEKT s.r.o., Toplianska 28, Bratislava**

**Ing. Mária Krumpalová, autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1003 AA**

Uznesenie MsZ, ktorým sa udelil súhlas so začatím obstarávania:

**č. 324/2012 prijaté dňa 30.04.2012**

Lehota na verejné prerokovanie návrhu:

**25.10.2012 – 26.11.2012**

Spôsob oznámenia prerokovania návrhu:

**vyvesenie oznámenia – na úradnej tabuli Mestského úradu v Kolárove**

**rozoslanie oznámení dotknutým subjektom – štátnym organizáciám a orgánom štátnej správy a samosprávy a dotknutým fyzickým a právnickým osobám**

Spôsob zverejnenia návrhu :

**na internetovej stránke [www.kolarovo.sk](http://www.kolarovo.sk)**

**na úradnej tabuli Mestského úradu v Kolárove**

Zoznam účastníkov prerokovania návrhu, ktorých pripomienky boli zohľadnené a zapracované do upraveného návrhu:

**Krajský stavebný úrad v Nitre**

**Krajský pamiatkový úrad v Nitre**

Zoznam účastníkov prerokovania návrhu, ktorých pripomienky neboli zohľadnené:

**Ø**

**VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK DOTKNUTÝCH PRÁVNICKÝCH, FYZICKÝCH OSÔB, DOTKNUTÝCH ŠTÁTNYCH ORGANIZÁCIÍ A ORGÁNOV ŠTÁTNEJ SPRÁVY  
Z PREROKOVANIA NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA, KOLÁROVO - ZMENA Č. 1**

Účastník prerokovania / stanovisko a pripomienky	Rozhodnutie o pripomienkach
<p><b><u>Obvodný úrad pre cestnú dopravu a PK v Komárne, č.j. G/2012/03032-2 zo dňa 12.11.2012</u></b>                      K predmetnému návrhu územnoplánovacej dokumentácie sa nevyjadrujeme, nakoľko neprichádza do styku s cestami II. a III. tried v okrese Komárno.</p>	Berie sa na vedomie
<p><b><u>Regionálna správa a údržba ciest Komárno a.s., č.j. 1060/2012 zo dňa 12.11.2012</u></b>                      Predmetná zmena č. 1 návrhu územnoplánovacej dokumentácie sa netýka ciest II. a III. Tried, z uvedeného dôvodu k tejto zmene nemáme pripomienky.</p>	Berie sa na vedomie
<p><b><u>Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, č. ČS-5661/2012, ČZ - 30384/2012 zo dňa 14.11.2012</u></b>                      Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja nemá k Územnému plánu zóny - Centrálnaj mestskej zóne, Kolárovo - Zmene č. 1 žiadne pripomienky.</p>	Akceptované
<p><b><u>Obvodný úrad životného prostredia Komárno, č. 2012/01457-Tó, zo dňa 12.11.2012</u></b>                      S navrhnutým riešením Zmeny č.1 ÚPZ-CMZ Kolárovo z hľadiska ochrany vodných pomerov súhlasíme.</p>	Akceptované
<p><b><u>Krajský stavebný úrad v Nitre, č.j. KSUNR-2012-991-3 zo dňa 23.11.2012</u></b>                      Po obsahovej stránke, v predložennom návrhu žiadame:                      - v záväznej časti vymedziť plochu na vykonanie asanácie v riešenom území</p> <p>- Ďalej sa uvádza postup Mesta Kolárovo po ukončení pripomienkového konania, požiadavka na predloženie návrhu zmeny č. 1 ÚPZ CMZ Kolárovo na preskúmanie pred schválením a náležitosti (podľa stavebného zákona) potrebné pri predložení na schválenie.</p>	<p>Akceptované, dopracované v návrhu - textovej časti str. 61 a v grafickej časti - výkres č. 4</p> <p>Berie sa na vedomie</p>

<p><b><u>Krajský pamiatkový úrad v Nitre, č. NR-12/82160-2/10729/U zo dňa 26.11.2012</u></b>  V záväznej časti ÚPD v kapitole 4.1.4. „Zásady regulácie zachovania kultúrne - historických hodnôt“ vypustiť posledný odsek vzťahujúci sa k ochrane archeologických nálezov a situácií a nahradiť ho textom:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžadovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväznú stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.</li> <li>2. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 ods. 3 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad v Nitre.</li> <li>3. V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezcza alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom v Nitre alebo ním poverenou odbornou spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezcza povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona má nálezcza právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezcovi náležné v sume až do výšky 100 % hodnoty nálezu. Hodnota materiálu a hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.</li> </ol>	<p>Akceptované, zapracované do kap. 4.1.4. na str. 6</p>
<p><b><u>Obvodný úrad životného prostredia Komárno, č. 2012/01476-Va, zo dňa 26.11.2012</u></b>  Obvodný úrad životného prostredia Komárno ako príslušný orgán ochrany ovzdušia v zmysle § 26 ods. 3 písm. s) zákona č. NR SR č. 137/2010 Z.z. o ovzduší nemá k predloženým zmenám územnoplánovacej dokumentácie pripomienky.</p>	<p>Akceptované</p>
<p><b><u>Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Komárne, č. RH1829/2012, Č.z.8911/2012, zo dňa 05.12.2012</u></b>  Keďže predložený návrh nie je v rozpore s požiadavkami na ochranu, podporu a rozvoj verejného zdravia s predloženým návrhom sa súhlasí.</p>	<p>Akceptované</p>

*Ostatné orgány, ktorým bolo zaslané oznámenie o prerokovaní návrhu zmeny č.1 ÚPZ CMZ Kolárovo, stanovisko v stanovenej lehote nezaslali, Mesto Kolárovo, orgán územného plánovania to považuje za súhlas s návrhom .*

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli mesta Kolárovo dňa: 11.01.2013  
VZN nadobúda účinnosť dňa: .....

# MESTO KOLÁROVO



## NÁVRH

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

**Mesta Kolárovo č. 4/2013**

**ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu zóny  
Centrálnej mestskej zóny, Kolárovo – Zmena č. 1**

Mesto Kolárovo podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ustanovuje:

#### ČI. 1

#### ÚVODNÉ USTANOVENIA

Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu zóny – Centrálnej mestskej zóny Kolárovo – Zmena č. 1 (ďalej aj „územný plán zóny“), schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Kolárove č. .... Z .....



## Dôvodová správa

Územný plán zóny – Centrálna mestská zóna Kolárovo (ďalej „ÚPZ-CMZ“) bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Kolárove dňa 28.08.2008 uznesením číslo 386/2008, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/2008 zo dňa 28.08.2008.

MsZ v Kolárove svojím uznesením č. 324/2012 schválilo obstaranie zmeny č. 1 ÚPZ-CMZ, týkajúcu sa funkčného priestorového usporiadania časti regulačného bloku B9. , s podmienkou úhrady všetkých nákladov súvisiacich s zabezpečením procesu obstarávania a spracovaním dokumentácie žiadateľom Vojtechom Lévaím. Žiadateľ uhradil zmluvnú čiastku v celkovej výške 3.940,- € (spracovanie dokumentácie a obstarávanie) do pokladnice MsÚ dňa 11.7.2012.

Výber spracovateľa ako aj odborne spôsobilej osoby na zabezpečenie procesu obstarávania zmeny č. 1 ÚPZ CMZ sa uskutočnil podľa § 102 zákona č. 25/2006 Z.z.

Spracovateľom dokumentácie zmeny č. 1 ÚPZ CMZ je AŽ Projekt, s.r.o. , Toplianska 28, 821 07 Bratislava, hlavný riešiteľ Ing. Mária Krumpolcová – autorizovaný architekt. Proces obstarávania zmeny č. 1 ÚPZ CMZ zabezpečuje Ing. Ing. arch. Peter Derevenec, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD podľa § 2a stavebného zákona.

Priebeh obstarávania je popísaný v Správe o postupe obstarávania zmeny č. 1.

Zmena č. 1 ÚPZ CMZ je spracovaná ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. V úplnom znení je vypracovaná len záväzná časť.

## Vysvetlivky

V zmysle zákona č. 369/1990 Z. v znení neskorších zmien a doplnkov obec/mesto pri výkone samosprávy (§ 4 písm. i) o.i. obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu sídelných útvarov a zón . Pri obstarávaní zmien a doplnkov ÚPD sa postupuje podľa ustanovení § 22 až 28 stavebného zákona primerane.

Použité skratky:

ÚPZ-CMZ: Územný plán zóny – Centrálna mestská zóna

ÚPP: územnoplánovacie podklady

UPD: územnoplánovacia dokumentácia

VZN: Všeobecne záväzné nariadenie

V Kolárove, 18. januára 2013

Vypracovala: Néveriová



# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA KOLÁROVO

## ZMENA Č.1

Návrh

**Obstarávateľ**  
Mesto Kolárovo



**Spracovateľ**



AŽ PROJEKT s.r.o. Bratislava  
[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

december 2012

**Obstarávanie**

Ing. Ing. arch. Peter Derevenec - *Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD* - reg. č. 241 poverený mestom Kolárovo v zastúpení primátora mesta obstarávať ÚPD mesta Kolárovo.

---

**Riešiteľský kolektív****Hlavný riešiteľ**

Ing. Mária Krumpolcová

**Urbanizmus**

Ing. Mária Krumpolcová

Ing. Vojtech Krumpolec

Ing. arch. Juraj Krumpolec

**Doprava**

Ing. Kristián Szekeres

**Vodné Hospodárstvo**

Ing. Alžbeta Dereencová

**Plyn**

Ing. Vojtech Krumpolec

**Energetika a telekomunikácie**

Ing. Vojtech Krumpolec

Územný plán Centrálnej mestskej zóny Kolárovo bol schválený uznesením MsZ Kolárovo č. 386/08 dňa 28.08.2008 a VZN mesta Kolárovo č. 5/2008 zo dňa 28.08.2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu Centrálna mestská zóna Kolárovo

# Obsah

<b>1 Úvod</b>	<b>4</b>
1.1 Údaje o zadání .....	4
1.2 Predmet a cieľ zmeny č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo .....	4
1.3 Spôsob spracovania .....	4
1.4 Súlad riešenia so zadáním .....	4
1.5 Prerokovanie Zmien a doplnkov .....	4
<b>4 Návrh záväznej časti</b>	<b>5</b>
4.1 Regulácia funkčného a priestorového usporiadania .....	5
4.1.1 Všeobecná časť – definovanie pojmov .....	5
4.1.2 Zásady regulácie priestorového usporiadania .....	5
4.1.3 Zásady regulácie funkčného využitia .....	6
4.1.4 Zásady regulácie zachovania kultúrno-historických hodnôt .....	6
4.1.5 Regulačné listy funkčného využitia .....	7
4.1.6 Rozdelenie CMZ pre potreby regulácie .....	29
4.1.7 Regulačné bloky .....	30
4.1.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb .....	61

# 1 ÚVOD

---

## 1.1 Údaje o zadaní

Spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny – Centrálna mestská zóna – zmena č. 1“ mesta Kolárovo (ďalej len zmena č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo) je firma AŽ PROJEKT, s.r.o. Bratislava, na základe výberového konania v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

## 1.2 Predmet Zmeny č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo

Predmetom Zmeny č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo na základe Mestským zastupiteľstvom Kolárovo prijatého uznesenia (dňa 30.04.2012), ktorým schválilo obstaranie uvedenej zmeny, je posúdenie možnosti navrhovanej zmeny v regulačnom bloku B9 - severná časť CMZ, ohraničená ulicami Mostová, Petőfiho rad, Víťazstva a Remeselnícka, vrátane zmien vyvolaných predmetným zámerom.

## 1.3 Spôsob spracovania

Dokumentácia Zmena č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo je vypracovaná v rozsahu stanovenom zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi platnými v SR.

Návrh Zmeny č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo je zameraný na priemet zmien vyplývajúcich z riešenia do záväznej časti. Ide o zmenu funkčného využitia v regulačnom bloku B9, ktorého prevládajúce funkčné využitie v schválenom ÚPN-Z bolo na funkciu bývania. Zmena č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo predpokladá úpravu funkčného využitia a trasy novonavrhovanej komunikácie, čo vyvolalo potrebu vymedzenia nového regulačného bloku B12, s charakterom zmiešaného územia.

Súčasťou zmien je v rámci záväznej časti „Základné údaje“ pre každý regulačný blok doplnený zoznam parciel, ktoré tvoria regulačný blok.

Grafická časť je vypracovaná formou náložiek, v zmysle § 17 ods. 1 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii pôvodných grafických výkresov schváleného ÚPN-Z mesta, ktoré sú dotknuté riešením.

Vzhľadom na skutočnosť, že zmeny sa dotýkajú každého regulačného bloku, spracovanie záväznej textovej časti je prevedené spôsobom vkladania zmien do celého textu záväznej časti formou farebného zvýraznenia.

## 1.4 Súlad riešenia so zadaním

Zmena č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo nie je v rozpore so zadaním pre ÚPN CMZ Kolárovo schválené Uznesením mestského zastupiteľstva v MsZ 313/2008 zo dňa 28.04.2008.

## 1.5 Prerokovanie Zmien a doplnkov

Návrh z Zmeny č. 1 ÚPZ-CMZ Kolárovo bude prerokovávaný v zmysle § 22 stavebného zákona.

# 4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

---

## 4.1 Regulácia funkčného a priestorového usporiadania

1. Všeobecná časť – definovanie pojmov
2. Regulácia funkčného využitia
3. Regulačné listy blokov

### 4.1.1 Všeobecná časť – definovanie pojmov

Regulatívy sú definované v textovej a grafickej forme: Stanovenie podmienok výstavby na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať

#### **Funkčne a priestorovo homogénna jednotka – Regulačný celok**

Je charakteristická časť zóny, pre ktorú sú stanovené:

- zásady podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- zásady umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch,
- zásady začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny

#### **Pozemok – regulačná jednotka**

Je najmenšia vyčlenená časť zóny, ktorá môže byť zastavaná alebo nezastavaná nadzemnými podlažiami, je najmenšou územnou jednotkou zóny.

Pre jednotlivé pozemky sú stanovené zastavovacie podmienky, nevyhnutná vybavenosť stavieb a napojenie na verejnú dopravnú a technické vybavenie územia,

#### **Intenzita využitia územia**

Intenzita využitia územia je miera exploatácie územia zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku územia. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú relatívne ukazovatele: index podlažných plôch, index zastavaných plôch, pričom najčastejšie bývajú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia. Doplnujúcimi charakteristikami sú napr. index objemového zaťaženia územia. Pre zabezpečenie zachovania potrebného rozsahu zelene v území sa používa koeficient zelene.

### 4.1.2 Zásady regulácie priestorového usporiadania

#### **Určenie výšky objektov**

- celková výška budovy je daná maximálnym počtom nadzemných podlaží, pričom max. konštrukčná výška pre BD je 3000 mm, pre občiansku vybavenosť 3500 mm

#### **Odstupy stavieb**

- odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky vyplývajúce z vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

#### **Oplotenie stavieb**

- pozemok je možné oplotiť plotom maximálnej výšky 1600 mm alebo živým plotom max. výšky 1000 mm
- oplotenie rožných pozemkov nesmie zasahovať do rozhľadového poľa komunikácií

#### **Charakteristika typov urbanistickej štruktúry zastavaného územia CMZ**

##### 1. Kompaktná bloková zástavba

- zástavba vytvárajúca a úplne vymedzujúca ohraničený vnútorný priestor, urbanistický interiér,
- štruktúra je založená na susedstve vymedzujúcich prvkov (budovy, objekty malej architektúry, zeleň) a ich bezprostrednej vzťahovej závislosti,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z priamych fyzických väzieb jednotlivých prvkov.

##### 2. Otvorená bloková zástavba

- zástavba vytvárajúca otvorený vnútorný priestor s priamymi väzbami na ďalšie priestory,
- urbanistický interiér predmetnej štruktúry nie je úplne vymedzený a nie je kompaktno ohraničený,
- štruktúra je založená na susedstve vymedzujúcich prvkov a ich bezprostrednej vzťahovej závislosti,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z fyzických väzieb prvkov alebo je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov.

### 3. Kompaktná radová zástavba

- zástavba vytvárajúca a celostne vymedzujúca uličný priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami,
- štruktúra je založená na priamom susedstve vymedzujúcich prvkov, ktoré vytvárajú súvislé kompozičné rady bez prerušení,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z priamych fyzických väzieb jednotlivých prvkov.

### 4. Otvorená radová zástavba

- zástavba vytvárajúca otvorený uličný priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami,
- štruktúra je založená na susedstve vymedzujúcich prvkov, ktoré vytvárajú nesúvislé kompozičné rady zložené z izolovaných bodových prvkov s rôznymi stupňami prerušenia,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z fyzických väzieb prvkov alebo je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov.

### 5. Voľná zástavba solitérov

- zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor, priestorový rámec vzniká na základe dojmovej previazanosti bodových prvkov,
- priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný.

## 4.1.3 Zásady regulácie funkčného využitia

### Ukazovatele intenzity využitia územia:

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku,
- **koeficient zastavanosti (KZ)** udáva pomer medzi plochou zastavanou budovami a celkovou plochou stavebného pozemku,
- **koeficient stavebného objemu (K<sub>so</sub>)** udáva koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustných umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku
- **index zelených plôch (IZP)** udáva pomer medzi plochou zelene na pozemku k celkovej ploche stavebného pozemku. Plocha zelene je upravená alebo neupravená časť terénu, pričom na ňom, pod ním a nad ním nie je umiestnená žiadna stavba. Takáto plocha umožňuje výsadbu trojetážovej zelene, t.j. stromy, kríky, a byliny priamo na teréne. V regulácii sa stanovuje požiadavka na záväzné minimum zelených plôch na pozemku,

### Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch sú určené stavebnými čiarami

- **stavebná čiara** – je územný priemet zvislej roviny, ktorá je rozhraním zastavateľnej a nazastavateľnej časti pozemku. V nazastavateľnej časti pozemku nie je možné umiestňovať žiadne trvalé budovy, bez ohľadu na to, či majú nadzemné alebo podzemné podlažia.
- **Uličná čiara** – je hranicou medzi pozemkom a verejným priestranstvom, alebo verejným komunikačným priestorom.

## 4.1.4 Zásady regulácie zachovania kultúrno-historických hodnôt

- rešpektovať a chrániť pamiatky zapísané v ÚZPF SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre mesta
- rešpektovať a chrániť aj pamiatky nezapísané v ÚZPF SR, ktoré patria medzi pozoruhodnosti obce a dotvárajú kolorit mesta
- zachovať typickú siluetu zástavby a diaľkové pohľady na dominanty v území CMZ,
- pri novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby,
- v územnom pláne zóny uplatniť princíp revitalizácie tradičných urbanisticko-architektonických vzťahov v súlade so súčasnými potrebami mesta,
- zachovať charakter historických urbanistických priestorov a ich väzby na prírodné prostredie,
- **chrániť archeologické nálezy a situácie:**
  1. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
  2. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov, rozhoduje o výskume podľa § 37 ods. 3 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad v Nitre.
  3. V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného

miesta a nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Podľa §40 ods. 10 pamiatkového zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 odsekov 2 a 3 pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezcovi náležné v sume až do výšky 100 % hodnoty nález. Hodnota materiálu a hodnota nález sa určuje znaleckým posudkom.

#### 4.1.5 Regulačné listy funkčného využitia

##### ZASTAVATEĽNÉ PLOCHY

<b>Bývanie</b>	Rodinná zástavba	<b>B</b>
	Bytová zástavba	<b>B-RD</b> <b>B-BD</b>
<b>Občianska vybavenosť</b>	Administratíva, správa a riadenie	<b>OV</b>
	Školstvo vzdelávanie a výskum	<b>OV-A</b>
	Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť	<b>OV-V</b>
	Cirkevné zariadenia	<b>OV-Z</b>
	Verejné stravovanie a ubytovanie	<b>OV-C</b>
	Športové zariadenia	<b>OV-U</b>
	Kultúrne zariadenia	<b>OV-Š</b>
	Obchod a služby	<b>OV-K</b> <b>OV-O</b>
<b>Doprava</b>	Hromadné garáže	<b>D</b>
	Autobusová stanica	<b>D-HG</b> <b>D-AS</b>
		<b>TI</b>

##### NEZASTAVATEĽNÉ PLOCHY

<b>Verejné priestranstvá</b>	Verejné priestranstvá - Námestia	<b>VP</b>
<b>Zeleň</b>	Zeleň záhrad	<b>Z</b>
	Parková zeleň	<b>Z-Z</b>
	Zeleň verejná	<b>Z-P</b>
	Zeleň vyhradená	<b>Z-V</b>
	Zeleň špeciálna	<b>Z-VH</b>
	Zeleň športových zariadení	<b>Z-Š</b>
	Spríevodná zeleň komunikácií	<b>Z-ŠZ</b>
	Zeleň hospodárska	<b>Z-K</b> <b>Z-H</b>

### **Charakteristika**

- Predstavujú plochy malopodlažnej bytovej zástavby prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.
- Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

### **Funkčné využitie**

#### **Prípustné**

##### Dominantné

- Trvalé bývanie

##### Doplnkové

- Služby, obchod, verejné stravovanie
- Dočasné ubytovanie,
- Zeleň záhrad,
- Zeleň uličná líniová
- Parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia B-RD,
- RD má najmenej 1 garážové stojisko alebo vonkajšie stojisko na 1 byt,

#### **Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- Drobné a jednoduché stavby slúžiace na podnikanie a umeleckú činnosť,

#### **Nepripustné**

- Výroba, skladovanie
- V RD sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

### **Doplňujúce ustanovenia**

- Parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch
- Doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej
- Nevysádzať geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Riešiť predzáhradku pred rodinným domom na ploche o výmere minimálne 100 m<sup>2</sup>
- Sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť o výmere minimálne 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt
- Stavby v záhradách riešiť len ako prízemné



### Charakteristika

- Predstavujú plochy bytovej zástavby slúžiace prevažne pre bývanie v bytových domoch (v bytových domoch nad 4-nadzemné podlažia), doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou,
- Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

### Funkčné využitie

#### Prípustné

##### Dominantné

- Trvalé bývanie

##### Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do bytových domov:
  - Administratíva – kancelárie rôzneho účelu,
  - Obchod – predajne s čistou a tichou prevádzkou,
  - Školstvo a osвета – ľudová škola umenia, jazyková škola,
  - Zdravotníctvo – výdajňa liekov,
  - Sociálna starostlivosť – strediská osobnej hygieny,

##### Ostatné doplnkové funkcie

- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov domu, pričom bytový dom musí mať najmenej 1 garážové stojisko na 1 byt,
- Parkovo upravená zeleň,
- Malé športovorekreačné zariadenia,
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia B-BD,
- Parkovo upravená zeleň verejných priestorov
- Líniová uličná zeleň
- Zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania
- Zeleň pri občianskej vybavenosti
- Zeleň pri bytových domoch

#### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služby – zákazkové šitie odevov, opravy odevov, obuvi a pod.
- Služby – zberne čistiarňí, foto, požičovne priemyselného tovaru, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika, a pod.

#### Neprípustné

- Výroba, skladovanie a zariadenie dopravy,
- V BD sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

### Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov bytov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku BD
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku BD, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- Plochy sídlisk regulatívmi vymedzené pre plošnú parkovú zeleň sú nezastavateľné a musia sa riešiť ako verejná parková zeleň
- Na plochách sídlisk vymedzených pre parkovú zeleň a vo verejných parkoch vybudovať mobiliárom originálnu identitu
- Zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej vegetácie
- Drevisy geograficky nepôvodné používať maximálne do 30%,
- Nepoužívať drevisy trnité a jedovaté pri detských ihriskách a športoviskách
- Zeleň malých ihrísk riešiť minimálne o výmere 5m<sup>2</sup>/1 osobu
- Sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť o výmere minimálne 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt

## Charakteristika

- Zariadenia hotelov, penzióny, reštaurácie, kaviarne, musia svojim stavebnotechnickým usporiadaním a vybavením spĺňať požiadavky na krátkodobý pobyt.

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Dominantné

- Krátkodobý pobyt

#### Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-U
- Stravovacie zariadenia – reštaurácie, kaviarne, bufety,
- Kongresové a kultúrno-spoločenské zariadenia,
- Malé rekreačno-rekondičné zariadenia – fitness, sauna, malé balneoterapie,
- Obchod a služby – predajne s čistou a techou prevádzkou bez dennej frekvencie zásobovania a denným časom prevádzky
- Zdravotníctvo – výdajňa liekov,

#### Ostatné doplnkové funkcie

- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
- Parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov a areálov
- Zeleň líniová verejných priestorov a areálov
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a hromadného parkovania
- Zeleň ubytovacích a stravovacích zariadení
- Malé športovorekreačné zariadenia,
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-U,
- Služby – foto, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika, a pod.,

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služby – zákazkové šitie odevov, opravy odevov, obuvi a pod.
- Služby – zberne čistiarní, foto, požičovne priemyselného tovaru, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika, a pod.
- 

### Nepripustné

- Výroba, skladovanie a zariadenie dopravy,
- V OV-U sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

## Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov hotela, návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-U
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-U, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- Pokiaľ to dovoľujú priestorové možnosti riešeného objektu vybavenosti dostatočné, riešiť sprievodnú zeleň pri objektoch ubytovacích a stravovacích zariadení minimálne na ploche 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej vegetácie
- Geograficky nepôvodné dreviny používať maximálne do 30%
- Plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- Areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 40% rozlohy areálu

## Charakteristika

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie budov administratívy, správy a na riadenie, pre banky, poisťovne a pošty. Administratívne budovy musia svojím stavebnotechnickým usporiadaním a vybavením spĺňať požiadavky na pracovné prostredie vyhovujúce vykonávaniu administratívnych činností, bankových činností, prevádzke pôšt a doplnkových aktivít.

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Dominantné

- Administratíva, budovy verejnej správy, banky, pošty,
- mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, zariadenia občianskych združení a politických strán a pod.,

#### Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-A
- Stravovacie zariadenia – reštaurácie, kaviarne, bufety,
- Kongresové a kultúrno-spoločenské zariadenia,
- Obchod a služby – predajne s čistou a tichou
- Zdravotníctvo – výdajňa liekov,

#### Ostatné doplnkové funkcie

- Núdzové ubytovanie pre riadiaci personál
- Malé rekreačno-rekondičné zariadenia – fitness, sauna,
- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
- Parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov a areálov
- Zeleň líniová verejných priestorov a areálov
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a hromadného parkovania
- Zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
- Malé športovorekreačné zariadenia,
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-A,
- Služby – foto, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika, a pod.,

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- -

### Neprípustné

- Výroba, skladovanie a zariadenie dopravy,
- V OV-A sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

### Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov administratívy, návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-A
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-A, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- Pokiaľ to dovoľujú priestorové možnosti riešeného objektu vybavenosti dostatočné, riešiť sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti minimálne na ploche 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej vegetácie
- Geograficky nepôvodné dreviny používať maximálne do 30%
- Areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 20% rozlohy areálu.

## Charakteristika

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie zariadení slúžiacich prevažne na vzdelávanie, výchovu a výskum. Ide hlavne o materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špeciálne školy a vzdelávacie zariadenia, ako aj výskumné a vývojové centrá.

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Prevládajúce

- Materské školy
- Základné, stredné a vysoké školy,
- Výskumné a vývojové centrá

#### Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-V
- Stravovacie zariadenia – jedálne, bufety,
- Športové zariadenia – telocvične, fitness, sauna,
- Kancelárske priestory,
- Malé rekreačno-rekondičné zariadenia – fitness, sauna, malé balneoterapie,
- Zdravotníctvo – ambulancie lekárov, ošetrovňa, výdajňa liekov,
- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
- Parkovo upravená plošná zeleň areálov
- Líniová zeleň areálov
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- športoviská a športové ihriská,
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-V,

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služobný byt prevádzkovateľa zariadenia

### Nepripustné

- Výroba, skladovanie
- zariadenie dopravy,
- V OV-V sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

## Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov a návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-V
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-V, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku,
- Odporúčaná minimálna vzdialenosť školy od okraja príľahlej komunikácie je 10m,
- Areálová zeleň parkovo upravená plošná má byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná min na 40% rozlohy areálu (ZŠ, SŠ, VŠ a pod.)
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- V školských zariadeniach nepoužívať dreviny trnité a jedovaté
- Plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- Budovanie izolačnej zelene po obvode areálov školských zariadení

## Charakteristika

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie zariadení kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné centrá, knižnice, strediská pre klubovú a spolkovú činnosť, kultúrne a osvetové strediská a pod.),

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Dominantné

- Zariadenia vybavenosti kultúry (kultúrno-spoločenské a zábavné centrá, kongresové a kultúrno-spoločenské zariadenia,
- Zariadenia vybavenosti osvetu knižnice, kultúrne a osvetové strediská, strediská pre klubovú a spolkovú činnosť a pod.),

#### Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-K
- Stravovacie zariadenia – reštaurácie, kaviarne, bufety,
- Obchod a služby – predajne s čistou a tichou prevádzkou
- Núdzové ubytovanie pre riadiaci personál
- Malé rekreačno-rekondičné zariadenia – fitness, sauna,
- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
- Parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- Líniová zeleň
- Zeleň malých ihrísk pre oddych návštevníkov
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-K,

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- -

### Nepripustné

- Výroba, skladovanie a zariadenie dopravy,
- V OV K sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

## Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov administratívy, návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-K
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-K, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- Zeleň malých parkových úprav a malých ihrísk doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty.
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať len v tesnej blízkosti objektov a zariadení maximálne do 20%.
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene.
- Zeleň ulíc, uličných priestorov vedúcich ku kultúrnym centrá, kultúrno – spoločenským zariadeniam doplniť minimálne o jednostrannú alej.
- Pri doplnkových sociálnych, kultúrnych zariadení riešiť zeleň o výmere minimálne 200 m<sup>2</sup> na jeden objekt.

## **Charakteristika**

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie zariadení nemocníc, polikliník, zdravotných stredísk, samostatných ambulancií, rýchlej zdravotnej služby, detských jasí, domovov dôchodcov, hospicov, domovov opatrovateľskej služby a rôznych iných typov špeciálnych sociálnych zariadení.

## **Funkčné využitie**

### **Prípustné**

#### Prevládajúce

- nemocnice, polikliniky, zdravotné strediská, samostatných ambulancie, hospice, rýchla zdravotná služba
- detské jasle,
- domovov dôchodcov, domy opatrovateľskej služby,

#### Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-Z
- Stravovacie zariadenia – jedálne, bufety,
- Rehabilitačné a rekondičné zariadenia – telocvične, bazény, sauny, balneoterapia,
- Administratíva
- Kancelárske priestory,
- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
- Parkovo upravená plošná zeleň areálov a verejných priestorov
- Líniová zeleň areálov
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-Z,

### **Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- Služobný byt prevádzkovateľa zariadenia

### **Neprípustné**

- Výroba, skladovanie
- zariadenie dopravy,
- V OV Z sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

## **Doplňujúce ustanovenia**

- Parkovanie užívateľov a návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-Z
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-Z, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku,
- Stavby pre OV-Z musia mať pred vstupom zodpovedajúce rozptylové plochy
- Areálová zeleň parkovo upravená plošná má byť v nových areáloch zdravotníckych zariadení budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná min na 40% rozlohy areálu.
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Dreviný geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%

**Charakteristika**

- predstavujú prevažne zariadenia komerčnej obchodno-obslužnej vybavenosti mestského charakteru, ktorá zabezpečuje obsluhu obytného územia mesta, služby a zariadenia osobných potrieb

**Funkčné využitie****Prípustné**

## Prevládajúce

- obchodná vybavenosť – maloobchodné zariadenia, malé obchodné domy a pod.),
- služby a zariadenia osobných potrieb

## Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-O
- Stravovacie zariadenia – jedálne, bufety,
- Administratíva
- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
- Parkovo upravená zeleň verejných priestorov a areálov
- Líniová zeleň verejných priestorov a areálov
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- Zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-O,

**Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- -

**Nepripustné**

- Výroba, skladovanie
- zariadenie dopravy,
- V OV-O sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

**Doplňujúce ustanovenia**

- Parkovanie užívateľov a návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-O
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-O, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku,
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Drevinu geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- Pri objektoch občianskej vybavenosti riešiť zeleň o výmere minimálne 200 m<sup>2</sup> na jeden objekt.

## Charakteristika

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie objektov – kostoly, modlitebne, kaplnky, pastoračné centrá, fary a iné cirkevné priestory. Sú to prevažne budovy s priestory na zhromažďovanie väčšieho počtu osôb.

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Prevládajúce

- kostoly, modlitebne, kaplnky, pastoračné centrá, fary,
- duchovné a kultúrno-spoločenské centrá jednotlivých cirkví, rádov a náboženských obcí,

#### Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-C
- Školské a iné vzdelávacie a výchovné zariadenia,
- Stravovacie zariadenia – jedálne, bufety, reštaurácie, kaviarne a pod.,
- Zdravotnícke a sociálne zariadenia – nemocnica, hospic,
- Prechodné ubytovanie – kláštor, internát, hotel penzión,
- Administratíva
- Obchod a služby,
- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
- Parkovo upravená plošná zeleň v okolí areálov
- Líniová zeleň
- Bodová zeleň pri malých sakrálnych objektoch
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-C,

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služobný byt prevádzkovateľa zariadenia,
- Malé rehabilitačno-rekondičné zariadenia – fitness, telocvične, bazény, sauny, malé balneoterapie,

### Nepripustné

- Výroba, skladovanie
- zariadenie dopravy,
- V OV-C sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

## Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov a návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-C
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV Z, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku,
- Stavby pre OV-C musia mať pred vstupom zodpovedajúce rozptylové plochy,
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 20%, nepoužívať ich pri prvkoch drobnej sakrálnej architektúry
- Plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- Pri prvkoch drobnej sakrálnej architektúry podporiť výsadbu vzrastlých kostrových drevín



## Charakteristika

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie zariadení športu a rekreácie miestneho až nadmiestneho významu,
- Zariadenia sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Prevládajúce

- Zariadenia veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,

#### Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-Š
- Stravovacie zariadenia – bufety, reštaurácie, kaviarne, bistrá
- Rehabilitačné a rekondičné zariadenia – telocvične, bazény, sauny, balneoterapia,
- Administratíva
- Kancelárske priestory,
- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
- Lesoparkovo a parkovo upravená plošná zeleň
- Líniová, obvodová zeleň
- Zeleň prírodných športových zariadení
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-Š,

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služobný byt prevádzkovateľa zariadenia

### Nepripustné

- Výroba, skladovanie
- zariadenie dopravy,
- V OV-Š sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

## Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov a návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-Š
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-Š, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku,
- Stavby pre OV-Š musia mať pred vstupom zodpovedajúce rozptylové plochy
- Zeleň prírodných športových areálov musí byť v nových areáloch budovaná, resp. zachovaná minimálne o výmere 200 m<sup>2</sup> na jeden objekt
- Po obvode areálov vybudovať obvodovú, izolačnú zeleň
- Zeleň ulíc vedúcich k športovo – rekreačným areálom a zariadeniam doplniť minimálne o jednostrannú alej
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Obmedziť používanie introdukovaných a nepôvodných drevín max. na 30%
- Vo vzdialenosti 10 m od územnej hranice parkov a lesoparkov je stanovené ochranné pásmo

**Charakteristika**

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie zariadení pre hromadné parkovanie motorových vozidiel

**Funkčné využitie****Prípustné**

Prevládajúce

- Hromadné garáže,

Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do D-HG
- Stravovacie zariadenia – bufety, reštaurácie, kaviarne a pod.,
- Obchod a služby,
- Líniová zeleň
- Popínavá zeleň
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia D-HG,

**Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- -

**Nepripustné**

- Výroba negatívne ovplyvňujúca okolie,
- V D-HG sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

**Doplňujúce ustanovenia**

- Na D-HG sa vzťahuje STN 73 6058 – Hromadné garáže
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Pri úprave zelene, pohľadovom zakrytí objektov hromadných garáží riešiť úpravu formou popínavých drevín
- Introdukované a ihličnaté dreviny používať maximálne do 30%

**Charakteristika**

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie zariadení pre autobusovú stanicu

**Funkčné využitie****Prípustné**

## Prevládajúce

- Autobusová stanica,

## Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do D-AS
- Stravovacie zariadenia – bufety, reštaurácie, kaviarne a pod.,
- Obchod a služby,
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia D-AS
- Líniová zeleň verejných priestorov a areálov, hygienicko – izolačná líniová zeleň
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania

**Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- -

**Nepripustné**

- Výroba negatívne ovplyvňujúca okolie,
- V D-AS sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

**Doplňujúce ustanovenia**

- Na D-AS sa vzťahuje STN
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- Zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej

## Charakteristika

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie objektov a zariadení pre technickú infraštruktúru

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Prevládajúce

- Zariadenia technického vybavenia územia

#### Doplnkové

- Prijazdové a prístupové komunikácie,
- Hygienicko – izolačná líniová zeleň
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- -

### Nepripustné

- Všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a obytné prostredie

## Doplňujúce ustanovenia

- -

## Charakteristika

- Predstavujú plochy pre pohyb a pobyt obyvateľov a návštevníkov vo vonkajšom prostredí s vysokou mierou urbanity, estetických účinkov zo stavieb, prírodných prvkov zelene a vody, mestského mobiliáru (dlažba, plochy na sedenie, fontány, kiosky, a pod) a z verejných exteriérových svetelných, zvukových a iných multimediálnych produkcií

## Funkčné využitie

### Prípustné

Prevládajúce

- Pešie priestranstvá a chodníky spevnené dlažbou,
- Plochy verejnej zelene (parkovo upravená zeleň),
- Vodné plochy

Doplnkové

- Zariadenia pre multimediálne verejné produkcie (prenosná technológia),
- Zariadenia informačných služieb a cestovného ruchu,
- Príjazdové a prístupové komunikácie,
- Cyklistické chodníky
- Parkovo upravená plošná zeleň
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania
- Zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
- Zeleň malých ihrísk pre neorganizovaný šport

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu
- Motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
- Doplnkové zariadenia služieb a predaja

### Neprípustné

- bývanie všetkého druhu,
- zariadenia občianskej vybavenosti, okrem informačných služieb a služieb cestovného ruchu,
- športové zariadenia,
- výroba všetkých druhov, sklady a skladovacie priestory,
- čerpacie stanice pohonných hmôt všetkých druhov,
- objekty technickej vybavenosti
- produkčná funkcia zelene

## Doplňujúce ustanovenia

- zeleň uličných priestorov a cyklistických trás doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, respektíve líniovej zelene
- zeleň malých ihrísk riešiť minimálne na ploche 5m<sup>2</sup>/1 osobu
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať maximálne do 30%
- plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- plochy dopĺňať o originálne prvky vybavenosti s kvalitným dizajnom, umelecké diela
- voľbou prvkov drobnej architektúry podporovať identitu riešeného priestoru
- pokiaľ sú priestorové možnosti v okolí objektov občianskej vybavenosti dostatočné, zeleň riešiť minimálne o výmere 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt

Na všetky plochy zelene a dreviny v intraviláne a extraviláne mesta sa podľa vyhlášky MZP SR c. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 543/2002 Z.z. vzťahuje I. stupeň ochrany (všeobecná ochrana).

### **Charakteristika**

- tvoria plochy záhrad

### **Funkčné využitie**

#### **Prípustné**

Prevládajúce

- Súkromné záhrady s produkčnou a úžitkovou zeleňou,
- Plochy zelene s rekreačno–relaxačnou funkciou

Doplnkové

- Objekty záhradných prístreškov
- Chodníky

#### **Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- Drobné stavby
- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu

#### **Neprípustné**

- Všetky zariadenia a budovy okrem vyššie uvedených,
- Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely

### **Doplňujúce ustanovenia**

- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.

## **Charakteristika**

- tvoria ju plochy verejne prístupnej prírodnej zelene, parkov, parčíkov a uličného stromoradia a areály historickej zelene

## **Funkčné využitie**

### **Prípustné**

Prevládajúce

- Zeleň parkovo upravená plošná – na verejných priestranstvách
- Zeleň s funkciou priority rekreácie-oddychovou, relaxačnou a sociálne spoločenskou

Doplnkové

- Chodníky a pešie plochy,
- Pamätníky, umelecké diela, prvky drobnej sakrálnej architektúry
- Edukačné využitie – vybudovanie informačného systému parku

### **Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu
- Motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru

### **Nepripustné**

- Všetky zariadenia a budovy okrem vyššie uvedených,
- Nadmerné uplatnenie cudzokrajných druhov drevín vo výsadbách
- Neorganizovaný ani organizovaný šport

## **Doplňujúce ustanovenia**

- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Parkové plochy budovať s originálnymi prvkami, aby každá parková plocha mala vlastnú identitu
- Parkové plochy intenzívne udržiavať, na plochách budovať kvalitnú zeleň
- Zabezpečiť dlhodobú životnosť porastov parkovej plochy, pri výsadbe drevín uprednostniť domáce, pôvodné kostrové dreviny pred introdukovanými druhmi.
- Do vzdialenosti 10 m od územnej hranice plošnej parkovej zelene je stanovené ochranné pásmo
- Chrániť parkové plochy pred zastavaním akéhokoľvek druhu
- V okrajových častiach parkovej plochy vybudovať priestor pre venčenie psov
- Zeleň v parku nadradiť technickým zariadeniam (inžinierskym sieťam a pod.), nedeformovať stromy rezom, rezy z dôvodu ochrany realizovať len s odborníkmi.

## Charakteristika

- Územie slúži na budovanie plôch verejnej zelene, v okolí objektov občianskej vybavenosti

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Prevládajúce

- Zeleň parkovo upravená plošná – na verejných priestranstvách v okolí objektov občianskej vybavenosti

#### Doplnkové

- Zeleň parkovo upravená plošná – na verejných priestranstvách
- Zeleň objektov občianskej vybavenosti
- Chodníky a pešie plochy
- Umelecké diela, prvky drobnej architektúry
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- Zeleň izolačná – bariérový prvok pri komunikáciách
- Zeleň reprezentačná – plochy zelene pri PDA
- Zeleň mobilných nádob

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu

### Nepripustné

- Zeleň produkčná – intenzívne hospodárenie
- Nepripustiť intenzifikáciu výsadby na úkor plôch zelene
- Nadmerné uplatnenie cudzokrajných druhov drevín vo výsadbách

## Doplňujúce ustanovenia

- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Podporovať identitu plôch zelene
- Plochy verejnej zelene intenzívne udržiavať, na plochách budovať kvalitnú zeleň
- Vybavenosť plôch by mala zodpovedať funkcii plochy, architektúre daného objektu
- Pri údržbe stromov (rezy) využívať odborníkov, inak sa investícia znehodnotí
- Zeleň nadradiť technickým zariadeniam (inžinierskym sieťam a pod.), nedeformovať stromy rezom, rezy z dôvodu ochrany inžinierskych sietí realizovať len odborníkmi.
- Využitie plôch zelene – ako verejná parková úprava bohatá na vegetačné prvky, možné je uplatniť druhovo pestrejšie výsadby vrátane jednoduchých kvetinových úprav.



## **Charakteristika**

- tvoria ju plochy areálov materských a základných škôl

## **Funkčné využitie**

### **Prípustné**

#### Prevládajúce

- Plochy zelene určené na krátkodobé pobytové využitie
- Školské zariadenie plochy zelene s prioritne edukačnou funkciou, rekreačno-oddychovou, sociálno-spoločenskou

#### Doplnkové

- Zeleň líniová, vysadená po obvode areálov
- Zeleň malých športových plôch, ihrísk
- Plošná zeleň parkovo upravená
- Zeleň hygienická, tlmenie imisného spádu a hluku
- Chodníky a pešie plochy

### **Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- Objekty vybavenosti, drobná architektúra a mobiliár, hygienické zariadenia stavby
- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu

### **Nepripustné**

- Všetky zariadenia a budovy okrem vyššie uvedených,
- Voľný prístup domácich zvierat

## **Doplňujúce ustanovenia**

- Areály zelene sprístupniť verejnosti, minimalizovať oplotenia (napr. sprístupniť areál verejnosti vo vyhradených hodinách)
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnany používať maximálne do 30%
- Na plochách zelene vybudovať prioritne vysokú obvodovú zeleň

## Charakteristika

- Územie slúži na budovanie plôch špeciálnej zelene (napr. cintoríny, areály ČOV, ochranné pásma vodných zdrojov a pod. )

## Funkčné využitie

### Prípustné

#### Prevládajúce

- Zeleň areálov – cintorínov, ČOV, ochranných pásiem vodných zdrojov

#### Doplnkové

- Dodržanie stanovených ochranných pásiem areálov
- Príslušné pešie komunikácie
- Spoločenská funkcia podporená výsadbou vysokej zelene najmä po obvode areálu cintorína
- Parkovo upravená plošná a líniová zeleň hlavných priestorov cintorínov
- Umelecké diela, prvky drobnej architektúry

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Doplnkové zariadenia služieb a predaja
- Motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu

### Nepripustné

- Ostatná výstavba objektov
- Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť a zvýšený výskyt hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
- Nerešpektovanie ochranných pásiem okolo plôch špeciálnej

## Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie návštevníkov musí byť riešené na príľahlých plochách pri vstupoch do areálov
- Nepoužívať na cintorínoch umelé trávnikové koberce
- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín
- Vybavenosť plôch by mala zodpovedať funkcii plochy

## **Charakteristika**

- tvoria ju plochy verejne prístupnej prírodnej zelene určené na krátkodobú – poldennú rekreáciu a šport

## **Funkčné využitie**

### **Prípustné**

Prevládajúce

- Krátkodobá a poldenná rekreácia a šport
- Športová vybavenosť

Doplnkové

- Líniová obvodová zeleň
- Plochy a zariadenia športových plôch,
- Chodníky a pešie plochy,
- Prvky drobnej architektúry
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení na parkovanie

### **Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu

### **Neprípustné**

- Nadmerné uplatnenie cudzokrajných druhov drevín vo výsadbách
- Nepripustiť intenzifikáciu výstavby na úkor rekreačných a športových plôch
- Voľný prístup domácich zvierat

## **Doplňujúce ustanovenia**

- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Budovať hmotu obvodovej zelene po hranici športových areálov
- Pri výsadbách vylúčiť výsadbu rôznych okrasných kultivarov, zeleň športových areálov má byť predovšetkým funkčná, krajnotvorná, je ju potrebné čo najlepšie začleniť do krajiny
- Zeleň športovej plochy pravidelne udržiavať, pri údržbe využívať odborníkov aby sa predišlo znehodnocovaniu stromov
- Zabezpečiť dlhodobú životnosť porastov parkovej plochy, pri výsadbe drevín uprednostniť domáce, pôvodné kostrové dreviny pred introdukovanými druhmi.

**Charakteristika**

- Územie slúži na budovanie plôch izolačnej zelene

**Funkčné využitie****Prípustné**

Prevládajúce

- Funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia

Doplnkové

- Budovanie technických opatrení – protihlukových stien
- Príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy

**Prípustné v obmedzenom rozsahu**

- Doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb
- Objekty hromadných odstavných zariadení a garážovacích zariadení
- Nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia

**Neprípustné**

- Ostatná výstavba objektov
- Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť a zvýšený výskyt hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely

**Doplňujúce ustanovenia**

- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Pri údržbe stromov (rezy) využívať odborníkov, inak sa investícia znehodnotí
- Zeleň nadradiť technickým zariadeniam (inžinierskym sieťam a pod.), nedeformovať stromy rezom, rezy z dôvodu ochrany inžinierskych sietí realizovať len odborníkmi.
- Pri výsadbách zelene uplatniť prehľadý na urbanistické dominanty i z dopravných zariadení
- Pri výsadbách kombinovať dreviny rýchlorastúce s kostrovými, pričom uvažovať s potrebou postupného odstraňovania výplňových drevín a s uvoľnením priestoru pre dreviny kostrové
- Chrániť pamiatky nachádzajúce sa v blízkosti komunikácií
- Stromy nadradiť inžinierskym sieťam (siete zazemniť a trasovať mimo plôch zelene)

## Charakteristika

- Územie slúži pre budovanie lesov hospodárskeho významu

## Funkčné využitie

### Prípustné

Prevládajúce

- Vysoká zeleň s funkciou mikroklimatickou
- Zeleň lesných porastov

Doplnkové

- Plochy a zariadenie prírodných športových plôch, oddychovo - relaxačných trás.
- Parkovo, lesoparkovo, lesne upravená plošná zeleň prírodných športových ihrísk
- Líniová zeleň prírodných športových ihrísk

### Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu
- Obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru

### Neprípustné

- Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť a zvýšený výskyt hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
- Nadmerné uplatnenie cudzokrajných druhov drevín vo výsadbách

## Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie návštevníkov musí byť riešené mimo plôch lesov, určeného na vytvorenie lesoparku
- dobudovať plochu zelene,
- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín (max. použitie do 10%), podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Plochy zelene intenzívne udržiavať, na plochách budovať kvalitnú zeleň
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Vo vzdialenosti 10 m od územnej hranice lesov je stanovené ochranné pásmo

## 4.1.6 Rozdelenie CMZ pre potreby regulácie

### Členenie CMZ – Vymedzenie blokov

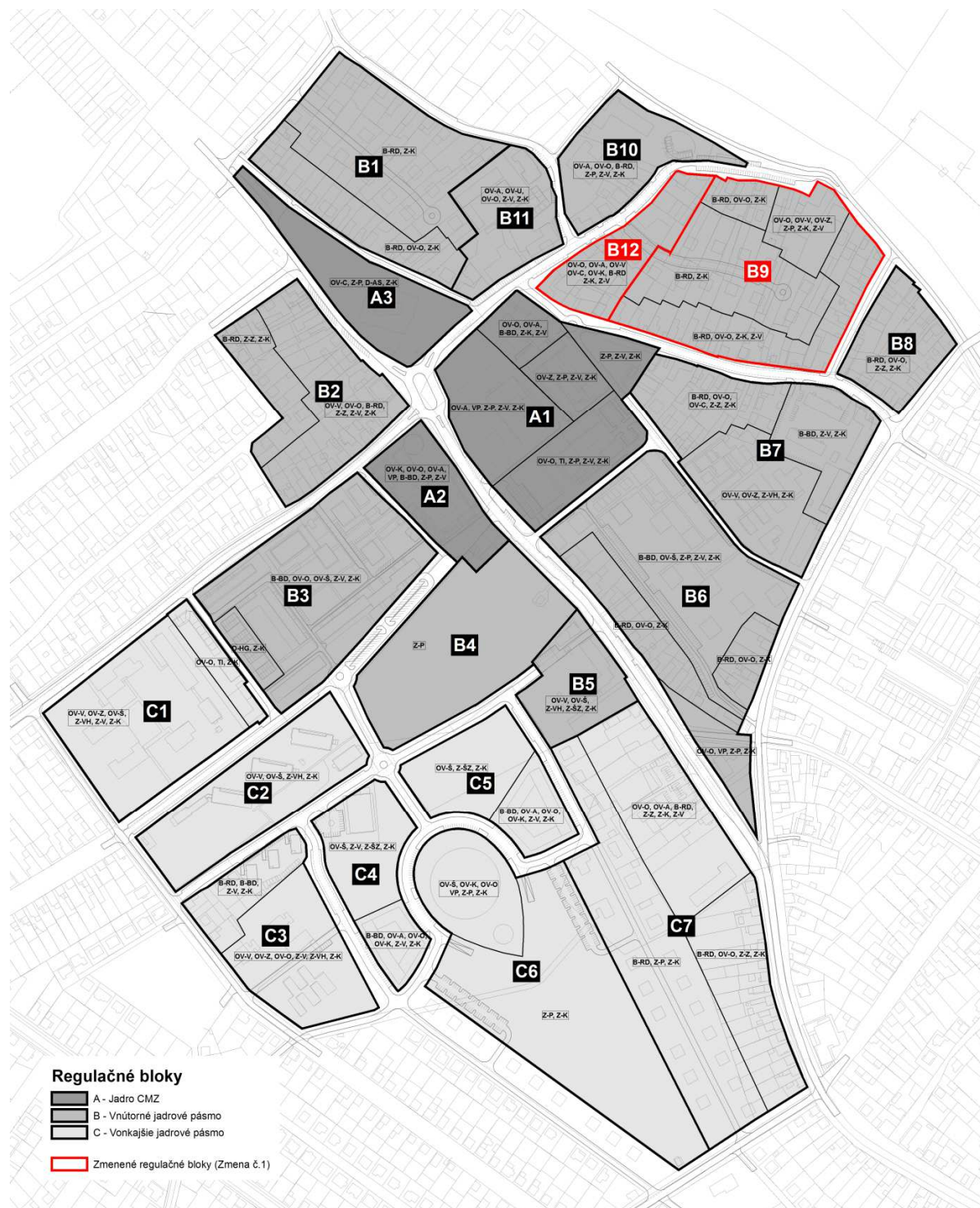
Na základe podrobnej analýzy priestoru CMZ, komunikačnej kostry riešeného územia, spoločných charakteristík funkčného a priestorového usporiadania bol priestor CMZ rozdelený na menšie funkčno-priestorové jednotky bloky (viď schéma). Členenie zóny vychádza z princípu: vymedzenie jadra CMZ – bloky s označením A, v okruhu pešej dostupnosti cca 500 m bloky s označením B a bloky v dostupnosti nad 500 m bloky s označením C. Rozčlenenie priestoru zóny na menšie jednotky vyplýva z potreby formulovania podrobnejších regulačných princípov.

Regulačné bloky:

- **A** – Jadro CMZ (A1 – A3)
- **B** – Vnútorne jadrové pásmo (B1 – B11)
- **C** – Vonkajšie jadrové pásmo (C1 – C7)

## 4.1.7 Regulačné bloky

Schéma členenia regulačných blokov



# Blok A1

## Základné údaje

### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v jadre CMZ, ohraničený Kostolným námestím, ulicou Palkovicha, časťou Remeselníckej ulice a západnou časťou Brnenského námestia.

### Plocha bloku

- 3,74 ha

### Zoznam parciel

- 1411/1, 1411/2, 1565/1, 1565/3, 1565/4, 1565/5, 1565/6, 1565/7, 1565/8, 1565/9, 1565/10, 1565/11, 1565/12, 1565/13, 1565/14, 1565/15, 1565/16, 1565/17, 1565/18, 1565/19, 1565/20, 1565/21, 1565/22, 1565/23, 1565/24, 1565/25, 1565/26, 1565/27, 1565/28, 1565/29, 1565/30, 1565/31, 1565/32, 1565/33, 1565/34, 1565/35, 1565/36, 1565/37, 1565/38, 1565/39, 1565/40, 1565/41, 1579, 1609/1, 1609/2, 1609/3, 1616/1, 1616/2, 1617/1, 1617/2, 1617/3, 1617/4, 1618/1, 1618/2, 1618/3

### Charakteristika

- Blok je urbanisticky nesúrodý, zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor, priestorový rámec vzniká na základe dojmovej previazanosti bodových prvkov,
- Dominujúcou funkciou sú zariadenia a plochy občianskej vybavenosti. Vzhľadom na polohu v jadre CMZ má centrotvornú funkciu s lokalizáciu najvýznamnejších zariadení občianskej vybavenosti mesta administratívneho, obchodno-vybavenostného, zdravotníckeho charakteru. Územie je zaťažené zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu.
- Priestor je doplnený parkovo upravenou zeleňou hlavne pred a pri objekte mestského úradu zdravotného strediska a pri pamätníku obetiam z koncentračných táborov. Pri mestskom úrade sa nachádzajú plochy s pravidelnou úpravou, kvalitnou údržbou, kde má zeleň prevažne plošný charakter a líniové plochy sprievodnej zelene popri komunikáciách. Plochy sú však značne rozdrobené. Nachádza sa tu mohutný zdravý platan, ktorý bol v dokumente Generel zelene mesta Kolárovo 2006, navrhnutý na ochranu. *Zdravotné stredisko* – za strediskom sa nachádza neupravená plocha so vzrastlou zeleňou. Malá plocha zelene pred strediskom je upravená ako parčík s pravidelnou výsadbou drevín a osadenou plastikou. V úzkom páse sprievodnej zelene pred strediskom sa nachádza líniová výsadba *Picea pungens*. *Pamätník obetiam z koncentračných táborov* – plošná zeleň po obvode ohraničená výsadbou živého plota, pri pamätníku záhonmi ruží. Plocha zelene je však nedostatočne riešená, prevládajú tu výsadby ihličnatých nepôvodných drevín, chýba výsadba kostrových stromov. *Okolie občianskej vybavenosti* – prevažne plošná zeleň s výsadbou vzrastlých drevín. Funkčná účinnosť zelene je ohrozená obmedzenou životnosťou stromov (na ploche prevládajú krátkoveké dreviny). *Mostová ulica* – líniová zeleň so vzrastlou výsadbou tují (nevhodne volený druh do uličnej výsadby).
- Nárožie Kostolného námestia a Remeselníckej ulice je vhodné na transformáciu

### Limity

- -

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-A, OV-O, OV-Z, B-BD, VP, TI, Z-P, Z-V, Z-K
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,
- V nároží Kostolného námestia a Remeselníckej ulice podporovať funkčnú transformáciu, formou doplnenia a uzavretia bloku,
- Verejné priestranstvo – nazastavateľná plocha, doplnená drobnou architektúrou a zeleňou

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- ulica Palkovicha možnosť zástavby na celú šírku pozemku
- Kostolné námestie možnosť zástavby na celú šírku pozemku

- Brnenské námestie             Otvorená zástavba
- Remeselnícka ulica           možnosť zástavby na celú šírku pozemku

#### Podlažnosť

- 3 NP a podkrovia

#### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania   0,65
- index podlažnosti   1,1
- koeficient stavebného objemu
- min. koeficient zelene   0,15

#### Intervenčné zásahy v území

##### Nadstavby

- Nárožie Remeselnej ulice a Kostolného námestia - zvýšenie o 2NP
- Objekty zariadení občianskej vybavenosti za COOP Jednota - zvýšenie o 2NP

##### Nová výstavba

- Uzavretie bloku Nárožie Remeselnej ulice a Kostolného námestia

#### Architektonicko-stavebné riešenie

##### Strechy

- šikmé s možným využitím podkrovia,
- rovné

##### Zeleň

- dodržať plošné zastúpenie zelene v bloku minimálne 25%
- priestor budovať ako urbanistický parter, vnímať ho ako polyfunkčný priestor pre občanov s prvkami zelene, pre krátkodobý pobyt, na výsadbu drevín použiť i spevnené plochy (vytvorenie priestoru pre stromy v dlažbe)
- podporiť rekonštrukciu parkových plôch (Rúžový park)
- parkoviská (jestvujúce i navrhované) doplniť o vysokú zeleň
- vizuálne impakty (oplotenie, steny objektov) zakryť popínavou zeleňou
- zvýšiť udržateľnosť plôch zelene výsadbou kostrových drevín, dostatočnou údržbou a ošetrovaním stromov
- platan pred mestským úradom chrániť v zmysle VZN
- podporiť výsadbu stromoradií a alejí pozdĺž komunikácií (ul. V. Palkovicha, Mostová)
- III. trieda intenzity údržby plôch zelene

##### Doprava

- Okružná križovatka (križovanie cesty II/573 a III/063047),
- Parkovanie na vlastnom pozemku
- Verejné priestranstvo

## Blok A2

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v jadre CMZ, ohraničený ulicami Palkovicha, Rábskou a Tržnou,

#### Plocha bloku

- 1,03 ha

#### Zoznam parciel

- 1198/1, 1198/2, 1199/1, 1199/2, 1199/3, 1199/6, 1199/7, 1199/8, 1199/9, 1199/10, 1199/11, 1199/12, 1199/13, 1199/14, 1199/15, 1199/16, 1199/17, 1199/18, 1199/19, 1233/7, 1394/2, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1395/4, 1396/3, 1396/4, 1395/5, 1396/6

#### Charakteristika

- Zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor, priestorový rámec vzniká na základe dojmovej previazanosti bodových prvkov,



- Z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využitia pôsobí chaotickým dojmom
- Je charakteristický ako plochy občianskej vybavenosti a zmiešané územia občianskej vybavenosti a bývania s prevahou vybavenosti. Vzhľadom na polohu v jadre CMZ má centrotvornú funkciu s lokalizáciou najvýznamnejších zariadení občianskej vybavenosti mesta kultúrno-spoločenského, obchodno-vybavenostného. Územie je zaťažené zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu.
- Z hľadiska funkčného a priestorového využitia nemá ešte územie sektoru stabilizovaný charakter. Priestor bol v 90 – tých rokoch minulého storočia doplnený o funkcie a zariadenia, ktoré nie sú najvhodnejšie situované v tak atraktívnom priestore centra,
- Zeleň verejná. Z hľadiska zelene je najvýznamnejšou plochou v bloku zeleň v okolí kultúrneho domu. Pri vstupe má reprezentačný charakter, plocha je ohraničená výsadbou živého plota, dominantou priestoru je javor cukrový. Za kultúrnym domom sa nachádza malý parčík so spevnenou plochou uprostred, vzrastlými ostrovými drevinami. Zeleň v okolí novozrekonštruovaného objektu nie je riešená. Južná časť bloku neposkytuje priestor pre vybudovanie zelene, je vhodné ju doplniť o mobilnú zeleň.

### Limity

- Zeleň – Kultúrno-spoločenský, obchodný charakter bloku, silný populačný tlak

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia OV-A, OV-K, OV-O, VP, B-BD, Z-P, Z-V,
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,
- Dotvoriť vnútorný blok za objektom bytového domu,
- Malý amfiteáter

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- ulica Palkovicha možnosť zástavby na celú šírku pozemku
- Rábska ulica možnosť zástavby na celú šírku pozemku
- Tržná ulica možnosť zástavby na celú šírku pozemku

#### Podlažnosť

- 3 NP a podkrovie

#### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,65
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu
- min. koeficient zelene 0,15

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- Nárožie Tržnej ulice – zvýšenie o 2NP
- Objekty zariadení občianskej vybavenosti na ulici V. Palkovicha - zvýšenie o 2NP

#### Nová výstavba

- Malý amfiteáter

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- šikmé s možným využitím podkroví,
- ploché

#### Zeleň

- dodržať minimálne zastúpenie zelene v bloku 25%
- priestor budovať ako urbanistický parter, vnímať ho ako polyfunkčný priestor pre občanov s prvkami zelene, pre krátkodobý pobyt
- zvýšiť zastúpenie zelene umiestnením mobilnej zelene v bloku
- parkoviská (jestvujúce i navrhované) doplniť o vysokú zeleň
- III. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- Okružná križovatka (cesty II/573 a III/063047)

- Odstavné plochy (od Tržnej ulice)

## Blok A3

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v centrálnej časti CMZ, na Kostolnom námestí.

#### Plocha bloku

- 1,45 ha

#### Zoznam parciel

- 837, 838/1, 838/12, 838/13

#### Charakteristika

- Je situovaný v centrálnej časti CMZ, na Kostolnom námestí. Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný ako – plochy parkovo upravenej zelene. V rámci sektoru v okrajovej polohe je lokalizovaná autobusová stanica v priestore od križovania Hlbokej ulice s Hlavnou po park, s lokalizáciou provizórnych zariadení, ktoré vzhľadom na význam priestoru sú vhodné na asanáciu. Parkovo upravená zeleň s dominantou kostola uzatvára centrálny priestor Kláštorného námestia. Z hľadiska funkčného a priestorového využitia má územie sektoru stabilizovaný charakter.
- Parkovo upravená zeleň v okolí kostola patrí medzi kompozične dobre riešené plochy. V západnej časti parku, ktorá je pravidelne riešená, podporuje hlavnú, osovú komunikáciu alej z javora cukrového, vedľajšia kompozičná os je podporená topoľovým stromoradiím, ktoré sú dominantou priestoru. Funkčnosť týchto kompozičných osí je však limitovaná nevhodným neodborným orezom javora a obmedzenou životnosťou drevín (ide o krátkoveké dreviny). V severovýchodnej časti parku sa nachádzajú dva duby, ktoré boli v dokumente Generel zelene mesta Kolárovo 2007 navrhnuté na ochranu. Východná časť parku je riešená voľnejšie, v prírodno-krajinárskom štýle. Je tu umiestnené detské ihrisko. Celá plocha parku je ohraničená živým plotom, ktorý ju izoluje od komunikácií. Zeleň pri autobusovej stanici je líniového charakteru, podporená výsadbou živého plota. Dominantou plochy sú vzrastlé topole, na ploche chýba výsadba kostrových drevín.

#### Limity

- Pomník padlým v 1. svetovej vojne, evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č. 2089/0,
- v okolí kostola zachovať pri formovaní urbanistickej štruktúry podlažnosť o jedno podlažie nižšie ako je max. výška pre CMZ (max. do 4 NP alebo 3NP a podkrovie)

### Regulácia

#### Funkčné využitie

- lokalizácia OV-C, Z-P, D-AS, Z-K
- Zachovať existujúce funkčné využitie - plochy parkovo upravenej zelene
- v priestore od križovania Hlbokej ulice s Hlavnou po park zachovať plochu autobusovej stanice
- asanácia provizórnych objektov

#### Priestorové usporiadanie

##### Spôsob zástavby

- Kostolné námestie Zástavba solitérov – len objekt autobusovej stanice

##### Podlažnosť

- Do 2 NP

##### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,02
- index podlažnosti -
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,85 – 0,9

## Intervenčné zásahy v území

### Nadstavby

- -

### Nová výstavba

- objekt autobusovej stanice

## Architektonicko-stavebné riešenie

### Strechy

- -

## Zeleň

- plochy zelene v parku zachovať v plnom rozsahu
- v parku pri kostole podporiť funkciu subjadra sídelnej zelene s cieľom trvalej udržateľnosti zelene v zastavanom území
- podporiť rekonštrukciu parkových plôch (na základe vopred vyhotovenej projektovej dokumentácie) a prvkov drobnej architektúry
- detské ihrisko z parku odstrániť, umiestniť ho na vhodnejšie miesto, nie v kostolnom parku
- zvýšiť udržateľnosť plôch zelene výsadbou kostrových drevín, dostatočnou údržbou a ošetrovaním stromov (rebierka stromov, odstránenie chorých jedincov)
- chrániť duby v kostolnom parku v zmysle VZN
- líniovou výsadbou vzrastlých drevín na plochách zelene pri autobusovej stanici nadviazať na zeleň v parku pri kostole
- III. trieda intenzity údržby plôch zelene

## Doprava

- Okružná križovatka (cesty II/573 a III/063047)
- objekt autobusovej stanice – Kostolné námestie

# Blok B1

## Základné údaje

### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v západnej časti CMZ, ohraničený ulicami Dlhou, Hlbokou a Kostolným námestím.

### Plocha bloku

- 3,42 ha

### Zoznam parciel

- 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707/1, 707/2, 707/3, 708/1, 708/2, 714/1, 714/5, 715, 722, 726, 727, 728/1, 728/2, 731/1, 731/2, 731/3, 731/4, 731/5, 732, 736, 741/1, 741/2, 751, 753, 755/1, 755/2, 755/3, 758, 760, 764, 767, 768, 773, 775, 779/1, 779/2, 780, 782, 783, 784, 788, 789/1, 789/2, 793, 794, 795, 796/1, 796/2, 797/1, 797/2, 799, 808, 811, 815/1, 815/2, 815/3, 817, 830, 831, 832, 833, 834/1, 834/2

### Charakteristika

- Blok je charakteristický kompaktnou uličnou zástavbou
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný funkciou bývania v malopodlažnej zástavbe rodinných domov do 2. nadzemných podlaží. V minimálnom rozsahu je hlavne v ulici pri autobusovej stanici doplnený zariadeniami občianskej vybavenosti ako súčasť rodinných domov. Vnútorň priestor sektoru je vyplnený súkromnými záhradami.
- Uličná zeleň líniového charakteru s výsadbami drevín na Nám. nad kostolom.

### Limity

- Zeleň – obmedzenie zo strany inžinierskych sietí (plynovod na ulici Dlhej a Hlbokej)

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení B-RD, OV-O, Z-Z, Z-K
- Dlhú ulicu zachovať s prevládajúcou funkciou bývania,
- V časti od Kostolného námestia podporovať funkčnú transformáciu na zmiešané územie
- **Vnútrotný priestor súkromných záhrad – funkcia bývania formou RD**
- Podpora líniových výsadiieb zelene pozdĺž komunikácií

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- Dlhá ulica Kompaktná zástavba
- Hlboká ulica Polootvorená zástavba
- Kostolné námestie Kompaktná zástavba
- **Vnútrotný priestor Voľná zástavba solitérov**

#### Podlažnosť

- Do 2 NP a podkrovia

#### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,30
- index podlažnosti 0,4
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,45

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- prípustné

#### Nová výstavba

- Dlhá ulica - dostavba v prielukách
- **Vnútrotný priestor – zástavba samostatne stojacich rodinných domov**

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- šikmé s možným využitím podkrovia,

#### Zeleň

- na plochách zelene budovať líniové výsadby drevín v súlade s technickými obmedzeniami
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- Odstavné plochy – Hlboká ulica
- Jednosmerná komunikácia – Kostolné námestie pozdĺžne parkovanie
- **nová komunikácia v zmysle STN 736110 Miestne komunikácie**

## Blok B2

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v západnej časti CMZ, ohraničený ulicami Studená strana, Hlavná, Rábska a Budovateľská ulica.

#### Plocha bloku

- 2,42 ha

#### Zoznam parciel

- 1155/1, 1155/2, 1156/1, 1165/2, 1158/1, 1158/3, 1159/1, 1159/2, 1160/1, 1160/2, 1161, 1162/1, 1162/2, 1162/3, 1165/1, 1165/2, 1167/1, 1167/2, 1168/1, 1168/3, 1168/4, 1168/5, 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1170/1, 1170/2, 1170/3, 1170/4, 1170/5, 1170/6, 1170/7, 1171/1, 1171/2, 1171/3, 1171/4, 1172/1,

1172/2, 1172/3, 1172/4, 1172/5, 1172/6, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1180/1, 1180/2, 1180/3, 1181, 1182/1, 1182/2, 1183/1, 1183/2, 1186/1, 1186/2, 1187, 1188, 1189, 1190/1, 1190/2, 1192/1, 1192/2, 1194/1, 1194/2, 1194/5, 1194/6,

### Charakteristika

- Blok je charakteristický kompaktnou uličnou zástavbou
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný ako - zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania s prevahou bývania. Občianska vybavenosť prevláda pozdĺž Hlavnej a Rábskej ulice, pričom vzhľadom na skutočnosť, že územie tvorí prakticky súčasť jadra CMZ, územie bude mať aj do budúcnosti tendenciu presadzovania centrotvorných funkcií.
- Zeleň v bloku má prevažne líniový charakter, ide o uličnú zeleň. Dominantne na ploche pôsobia vzrastlé dreviny – sofory, vysadené v malom parčíku pri občianskej vybavenosti na križovatke Rábskej ulici a Kostolného námestia.

### Limity

- Zeleň – výrazné dopravné zaťaženie, silný populačný tlak

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-V, OV-O, Z-Z, Z-V, Z-K, B-RD
- V nároží Rábskej a Hlavnej ulice podporiť polyfunkčnú funkciu, vzhľadom na bezprostrednú väzbu na jadro CMZ
- V Budovateľskej ulici zachovať prevládajúcu funkciu bývania
- podpora hygienickej a izolačnej funkcie zelene výsadbou sprievodnej zelene komunikácií

### neprípustné funkcie

- bytové domy nad 4NP, občianska vybavenosť areálového charakteru, obchodné centrá (super, hypermarkety), výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, maloobchodné a verejné sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice pohonných hmôt a autoservisy, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie, zberne surovín, poľnohospodárska výroba

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| • Studená strana     | Kompaktná zástavba |
| • Hlavná ulica       | Kompaktná zástavba |
| • Rábska ulica       | Kompaktná zástavba |
| • Budovateľská ulica | Kompaktná zástavba |

#### Podlažnosť

- Do 2 NP a podkrovia

#### Intenzita využitia

- |                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| • Maximálny koeficient zastavania | 0,35 |
| • index podlažnosti               | 0,4  |
| • koeficient stavebného objemu    | -    |
| • minimálny koeficient zelene     | 0,45 |

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- Hlavná ulica - 1NP
- Rábska ulica – 1NP

#### Nová výstavba

- Hlavná ulica - dostavba v prielukách

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- šikmé s možným využitím podkrovia,

#### Zeleň

- zvýšiť udržateľnosť plôch zelene líniovou výsadbou drevín v okolí komunikácií odolných voči exhalátom a zasoľovaniu, uprednostniť výsadu vzrastlých kostrových drevín
- plochu zelene na križovatke Rábskej ulice a kostolného námestia dobudovať ako malú parkovú plochu

- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- -

## Blok B3

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v juhozápadnej časti CMZ, ohraničený ulicami – Rábskou, Obchodný rad, Školskou a Tržnou.

#### Plocha bloku

- 3,27 ha

#### Zoznam parciel

- 1200/1, 1200/2, 1201, 1221/1, 1221/2, 1221/3, 1221/4, 1221/5, 1221/6, 1221/7, 1221/8, 1221/9, 1221/10, 1221/11, 1221/12, 1221/13, 1221/14, 1221/15, 1221/16, 1221/17, 1221/18, 1221/19, 1221/20, 1221/21, 1221/22, 1221/23, 1221/24, 1221/25, 1221/26, 1221/27, 1221/28, 1221/29, 1221/30, 1221/31, 1221/32, 1221/33, 1221/34, 1221/35, 1221/36, 1221/37, 1221/38, 1221/39, 1221/40, 1221/41, 1221/42, 1221/43, 1221/44, 1221/45, 1221/46, 1221/47, 1221/48, 1233/1, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/6, 1233/9, 1233/10, 1233/11, 1233/12, 1233/13, 1233/14, 1233/15, 1233/16, 1233/17, 1233/18, 1233/19, 1233/20, 1233/21, 1233/22, 1233/23, 1233/24, 1233/25, 1233/28, 1233/29, 1233/30, 1233/31, 1233/32, 1233/33, 1233/34, 1233/35, 1233/36, 1233/50, 1233/51, 1233/52, 1233/53, 1233/26, 1233/27, 1233/37, 1233/63, 1233/64.

#### Charakteristika

- blok je charakteristický ako otvorená bloková zástavba - vytvárajúca otvorený vnútorný priestor s priamymi väzbami na ďalšie priestory,
- urbanistický interiér predmetnej štruktúry nie je úplne vymedzený a nie je kompaktno ohraničený,
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný ako – plochy bývanie v bytových domoch do 9 nadzemných podlaží (bodové domy 9 NP, pásové 5 NP). V priestore sú lokalizované obchodno – obslužné zariadenia ako súčasť vybavenosti pre bytové domy, situované z Rábskej ulice. Z hľadiska funkčného a priestorového využitia má územie bloku stabilizovaný charakter. Priestor je doplnený parkovo upravenou zeleňou
- Zeleň vyhradená, zeleň v bloku nie je dostatočne riešená. Prevládajú zatravnené plochy, výsadby sú riešené v menších skupinkách, najmä v okolí obytných domov. Zeleň v okolí občianskej vybavenosti je riešená len minimálne. V blízkosti nákupného strediska sa nachádza malý oddychový parčík so skulptúrou a lavičkami, ktorý je nedostatočne udržiavaný. V medziblokovom priestore je na ploche zelene umiestnené detské ihrisko. V bloku je potrebné doplniť výsadby vzrastlých kostrových drevín, čím sa zvýši stabilita plôch zelene.

#### Limity

- Zeleň – roztrieštenosť a rôznorodosť plôch zelene v bloku

### Regulácia

#### Funkčné využitie

- lokalizácia B-BD, OV-O, OV-Š, Z-V, Z-K, D-HG
- zachovať prevládajúcu funkciu - bývanie v bytových domoch

#### Priestorové usporiadanie

##### Spôsob zástavby

- |                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| • Rábska ulica  | Otvorená bloková zástavba |
| • Tržná ulica   | Otvorená bloková zástavba |
| • Obchodný rad  | Otvorená bloková zástavba |
| • Školská ulica | Otvorená bloková zástavba |

##### Podlažnosť

- 5 NP

- 9 NP - bodové domy

#### Intenzita využitia

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| • max. koeficient zastavania   | 0,25 |
| • index podlažnosti            | 1,8  |
| • koeficient stavebného objemu | -    |
| • min. koeficient zelene       | 0,40 |

#### Intervenčné zásahy v území

##### Nadstavby

##### Nová výstavba

- hromadné garáže – Obchodný rad

#### Architektonicko-stavebné riešenie

##### Strechy

- ploché

##### Zeleň

- Okolie objektov občianskej vybavenosti, tržnicu budovať ako polyfunkčný priestor pre občanov s prvkami zelene
- Na základe koncepcie podporiť humanizáciu sídliskových priestorov, jestvujúce plochy zelene v medziblokových priestoroch doplniť o vysokú zeleň, jestvujúce stromy ošetriť, postupne zrealizovať zmenu štruktúry a druhového zloženia v prospech kostrových drevín vhodných do mestského prostredia
- Prebudovať detské ihrisko v medziblokovom priestore tak, aby malo vlastnú identitu, podporiť hravosť detí
- zvýšiť udržateľnosť plôch zelene výsadbou kostrových drevín, dostatočnou údržbou a ošetrovaním jestvujúcich stromov
- budovať líniovú izolačnú zeleň okolo hlavných komunikačných ťahov (ulica Rábska), uprednostniť dreviny odolné voči exhalátom a zasoľovaniu
- Parkoviská na ploche doplniť o vysokú zeleň, popínavá zeleň na objektoch garáží
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

##### Doprava

- hromadné garáže – Obchodný rad

## Blok B4

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v centrálnej časti CMZ, ohraničený ulicou V. Palkovicha, Tržnou, Školskou a areálom Školy F. Rákocziho.

#### Plocha bloku

- 3,67 ha

#### Zoznam parciel

- 1396/1, 1396/2, 1397/5

#### Charakteristika

- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný ako – plochy verejnej zelene - parky. Priestor má špecifický charakter, ktorý nadobudol po výraznej reanimácii po zmene funkcie niekdajšieho mestského cintorína umiestneného v centre mesta na mestský park, čím sa značne posilnila funkcia prírodného prvku v urbanistickej zástavbe. Pri takto špecifikovanom území možno z hľadiska funkčného a priestorového využitia považovať sektor za stabilizovaný.
- Zeleň verejná, parkovo upravená. Plocha zelene parku patrí medzi najkvalitnejšie v meste plní sociálno-spoločenskú, ekostabilizujúcu, mikroklimatickú a hygienickú funkciu. Park je riešený v prírodne krajinárskom štýle s jasným kompozičným zámerom. Tvorí kompaktnú plochu, prerušovanú iba komunikačnou sieťou chodníkov pre peších. Hmoty zelene sú na ploche pomerne dobre kompozične rozmiestnené, nachádza sa tu vzrastlá zeleň i mladé výsadby drevín. Je potrebné dobudovať izoláciu parku zo severnej strany od obytných súborov a skvalitniť údržbu drevín na ploche, ktorá je v súčasnosti

len minimálna. Park svojou rozlohou cca 2,5 ha tvorí jadro systému sídelnej zelene mesta. V juhozápadnej časti parku sa nachádza lipa, ktorá bola v dokumente Generel zelene mesta Kolárovo 2007 navrhnutá na ochranu.

#### **Limity**

- Socha sv. Vendelína, evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č. 2090/0,

### **Regulácia**

#### **Funkčné využitie**

- lokalizácia Z-P
- zachovať funkciu - plochy verejnej zelene - parky

#### **Priestorové usporiadanie**

##### Spôsob zástavby

- -

##### Podlažnosť

- -

##### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania -
- index podlažnosti -
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,80

#### **Intervenčné zásahy v území**

##### Nadstavby

- -

##### Nová výstavba

- Drobná architektúra

#### **Architektonicko-stavebné riešenie**

##### Strechy

- -

#### **Zeleň**

- Podporiť funkciu parku ako jadra systému sídelnej zelene s cieľom trvalej udržateľnosti zelene v zastavanom území (dosádzať najmä stromy kostrové, veľkokorunné, geograficky pôvodné, ošetrovať a udržiavať stromy najmä kostrové, ktoré zabezpečia dlhodobú udržateľnosť porastov)
- Dobudovať plochy zelene v severnej a severozápadnej strane parku
- Lipu v zadnej časti parku chrániť prostredníctvom VZN
- Rekonštrukcia a oprava prvkov drobnej architektúry v parku (fontána od J. Maga, lavičky, osvetlenie a pod.), podporiť vlastnú identitu parku
- III. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### **Doprava**

- pešie chodníky

## **Blok B5**

### **Základné údaje**

#### **Vymedzenie bloku**

- Je situovaný v juhozápadnej časti CMZ, nadväzne na centrálny park a ulicu V. Palkovicha.

#### **Plocha bloku**

- 1,01 ha



## Zoznam parciel

- 1397/1, 1397/2, 1397/3, 1397/4, 1397/6, 1397/7, 1397/8, 1397/9, 1397/10, 1397/11, 1397/12, 1397/13

## Charakteristika

- Zástavba solitérov
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný ako plochy občianskej vybavenosti - školstva vo väzbe na ulicu V. Palkovicha. Vnútrotný priestor je špecifikovaný ako športová funkcia.
- Zeleň má plošný charakter, hmoty zelene sú umiestnené prevažne po obvode bloku, prevládajú zatravnené plochy. V areál ZŠ na ulici V. Palkovicha ide o vyhradenú zeleň prístupnú, nachádzajú sa tu líniové i plošné prvky zelene, ktoré sú rozmiestnené po obvode plochy a izolujú areál od súkromných záhrad. Najväčšia masa zelene sa nachádza v južnej časti areálu ZŠ.

## Limity

- Zeleň - športovo-rekreačná funkcia plochy

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia OV-V, OV-Š, Z-ŠZ, Z-VH, Z-K
- doplniť a uzatvoriť blok zo strany parku
- zachovať funkciu občianskej vybavenosti - školstvo
- Zachovať a rozvíjať funkciu športu
- Vybudovať obvodovú zeleň areálov

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- Palkovichova ulica Polootvorená bloková zástavba
- 

#### Podlažnosť

#### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,36
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,20-0,30

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- pozemok č. p. 1397/1 - 2NP

#### Nová výstavba

- doplnenie pootvorenej blokovej zástavby – objekt na pozemku č. p. 1397/1, 1397/3

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- šikmé s možným využitím podkroví,

#### Zeleň

- dobudovať obvodovú zeleň v okolí športového areálu a areálu ZŠ (dosádzať najmä stromy kostrové, veľkokorunné, geograficky pôvodné, ošetrovať a udržiavať stromy najmä kostrové, ktoré zabezpečia dlhodobú udržateľnosť porastov)
- prepojiť zeleňou areál ZŠ a športový areál
- prebierka drevín v prehustenom poraste v areáli ZŠ, ihličnaté dreviny postupne nahradiť kostrovými listnatými drevinami
- sprístupniť verejnosti areál ZŠ, s odporúčením minimalizácie oplotení
- upraviť a modernizovať plochy zelene, umiestniť na plochách prvky drobnej architektúry (lavičky, smetné koše, osvetlenie a pod.)
- pri budovaní parkoviska v areáli začleniť doň už existujúce vzrastlé dreviny nachádzajúce sa v areáli ZŠ
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- parkovisko – areál školy

## Blok B6

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný nadväzne na blok A1 ohraničený ulicou V. Palkovicha, Brnenským námestím, z východnej strany Partizánskou ulicou,

#### Plocha bloku

- 4,51 ha

#### Zoznam parciel

- 1409/1, 1409/2, 1410/2, 1410/3, 1419/1, 1419/2, 1419/4, 1419/5, 1419/6, 1419/7, 1419/8, 1419/9, 1419/10, 1419/11, 1419/22, 1419/23, 1419/24, 1419/25, 1419/26, 1419/27, 1419/28, 1421/1, 1421/2, 1421/13, 1421/14, 1421/15, 1421/16, 1421/17, 1421/18, 1421/19, 1421/20, 1421/21, 1421/24, 1421/25, 1422, 1423/1, 1423/2, 1423/3, 1423/4, 1425/1, 1425/2, 1425/3, 1425/4, 1425/5, 1425/6, 1425/7, 1425/8, 1425/9, 1425/10, 1425/11, 1425/12, 1425/13, 1425/14, 1425/15, 1425/16, 1425/17, 1425/18, 1425/19, 1425/20, 1425/21, 1425/22, 1425/23, 1425/24, 1425/25, 1425/26, 1425/27, 1425/28, 1425/29, 1425/30, 1426, 1427, 1430/1, 1430/2, 1430/3, 1430/4, 1436/1, 1436/2, 1439/1, 1439/2, 1439/3, 1439/4, 1444/1, 1444/2, 1450/1, 1450/2, 1451/1, 1451/2, 1451/3, 1451/4, 1451/5, 1451/6, 1451/7, 1451/8, 1451/9, 1451/10, 1451/11, 1451/12, 1451/13, 1451/14, 1451/15, 1451/16, 1451/17, 1451/18, 1451/19, 1451/20, 1451/21, 1451/22, 1451/23, 1451/24, 1451/25, 1451/26, 1451/27, 1451/28, 1451/29, 1451/30, 1451/31, 1451/32, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460/1, 1460/2, 1464/1, 1464/2, 1466, 1467/1, 1467/2, 1467/3, 1475/1, 1475/2, 1476/1, 1476/2, 1478, 1479, 1480, 1481,

#### Charakteristika

##### Brnenské námestie

- Charakteristika zástavby - Volná zástavba solitérov
- Zástavba bloku nevytvára ucelený, kompaktný priestor, priestorový rámec vzniká na základe dojmovej previazanosti bodových prvkov,
- Priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,
- Z hľadiska funkčného využitia nosnou funkciou je bývanie v bytových domoch. Územie predstavuje stabilizovaný priestor s plochami zelene, ktorej chýba koncepcia, s blokom sústredených garáží pre bytové domy, ktorých umiestnenie nie je príliš vhodné a tvorí negatívny kompozičný prvok v priestore.
- Zeleň tvoria zatravnené plochy s porastmi vzrastlých drevín, najmä vo východnej časti sídliska, kde vytvárajú izoláciu od prístupovej komunikácie. Zeleň na Brnenskom námestí nie je koncepčne riešená, dreviny sú nedostatočne udržiavané, masy zelene nerovnomerne rozmiestnené. Plochy zelene svojou rozlohou zodpovedajú veľkosti subjadru systému sídelnej zelene. Z dlhodobého hľadiska je udržateľnosť porastov na ploche limitovaná ich životnosťou, nakoľko je tu nedostatočné zastúpenie kostrových, dlhovekých drevín.

##### Ulica V. Palkovicha

- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaná ako zmiešané územia občianskej vybavenosti a bývania s prevahou vybavenosti.
- Blok predstavuje kompaktnú ulicovú zástavbu (s menšími nevyužitými prielukami) prechádzajúcu v súčasnosti procesom transformácie prevažne na funkciu občianskej vybavenosti,
- Uličná zeleň s výsadbami vzrastlých drevín a kvetinovými záhonmi prevažne líniového charakteru. V časti pri VÚB sa nachádza plošná zeleň, ide o jednu prevažne zatravnenu plochu a malý parčík so živým plotom po obvode a plošnými zoskupeniami stromov a krov.

#### Limity

- Zeleň - Ulica V. Palkovicha – vysoká frekvencia dopravy na hlavnej komunikácii. Krátka udržateľnosť vzrastlých drevín na plochách zelene na Brnenskom námestí (nedostatok dlhovekých kostrových drevín).

### Regulácia

#### Funkčné využitie

##### Brnenské námestie

- lokalizácia zariadení B-BD, OV-Š, Z-P, Z-V
- stabilizovať plochy bytovej zástavby
- dotvoriť a humanizovať sídlisko na Brnenskom námestí – doplnenie športovísk, zelene, stromoradie ako clona voči bloku sústredených garáží

Priestor pozdĺž ulice V. Palkovicha

- lokalizácia zariadení
- posilňovať centrotvornými funkciami a zariadeniami,
- doplniť prieluku v nároží ulice V. Palkovicha pozemok p.č. 1459
- podpora hygienickej a izolačnej funkcie výsadbou sprievodnej zelene komunikácií

OV-O, B-RD, VP, Z-P, Z-K

### Priestorové usporiadanie

Spôsob zástavby

- Palkovichova ulica Kompaktná uličná zástavba
- Brnenské námestie Otvorená bloková zástavba
- Partizánka ulica Kompaktná uličná zástavba

Podlažnosť

- Ulica V. Palkovicha - 3 NP
- Brnenské námestie – 6 NP
- Partizánska ulica - 3 NP

Intenzita využitia

Brnenské námestie

- Max. koeficient zastavania 0,28
- index podlažnosti 1,4
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,40

Ulica V. Palkovicha a Partizánska

- max. koeficient zastavania 0,36
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,30

### Intervenčné zásahy v území

Nadstavby

- Palkovichova ulica - 1 NP a podkrovie

Nová výstavba

- pozemok na nároží Palkovichovej ulice

### Architektonicko-stavebné riešenie

Strechy

- šikmé s možným využitím podkroví,
- ploché

### Zeleň

Brnenské námestie

- humanizácia medziblokových priestorov, priestor vnímať ako spoločenské priestory pre tvorbu a udržiavanie medziľudských kontaktov, plochy doplniť o prvky vybavenosti, doriešiť komunikačnú sieť, čím sa predíde zašľapávaniu plôch zelene
- podporiť funkciu plôch zelene na sídlisku ako subjadra systému sídelnej zelene s cieľom trvalej udržateľnosti zelene v zastavanom území
- stromy tesne pri bytových domoch postupne odstraňovať a nahradiť novými výsadbami podľa spracovanej projektovej dokumentácie.
- skvalitniť štruktúru zelene v prospech kostrových drevín (listnaté , veľkokorunné geograficky pôvodné dreviny) a zvýšiť tak funkčnosť plôch zelene
- doplniť stromoradia a aleje pozdĺž komunikačných ťahov (severovýchodná hranica bloku, komunikácia sprístupňujúca blok garáží v juhozápadnej časti)
- všetky parkoviská na sídlisku doplniť o vysokú zeleň
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

Priestor pozdĺž ulice V. Palkovicha

- postupne dobudovať líniové výsadby zelene v okolí hlavnej komunikácie, uprednostniť dreviny kostrové, odolné voči exhalátom a zasoľovaniu, vhodné do mestského prostredia, čím sa podporí stabilizácia a dlhodobá udržateľnosť porastov
- priestor v okolí budovy VÚB riešiť ako urbanistický parter, vybudovať tu polyfunkčný priestor pre občanov s prvkami zelene, v priestore zachovať jestvujúce vzrastlé kostrové dreviny nachádzajúce sa v okolí areálu VÚB v čo najväčšej miere

- všetky parkoviská (jestvujúce i novonavrhované) doplniť o vzrastlé stromy i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- odstavné plochy

## Blok B7

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný nadväzne na jadro CMZ ohraničený Brnenským námestím, Remeselnou ulicou a z východnej strany Partizánskou ulicou.

#### Plocha bloku

- 3,43 ha

#### Zoznam parciel

- 1421/3, 1421/5, 1421/6, 1421/7, 1421/8, 1421/9, 1421/10, 1421/11, 1421/12, 1421/23, 1421/30, 1421/33, 1421/34, 1421/36, 1421/37, 1421/38, 1421/39, 1490/1, 1490/2, 1497/1, 1497/2, 1498, 1520/1, 1520/2, 1520/3, 1520/4, 1520/5, 1526, 1530, 1533/1, 1533/2, 1533/7, 1533/9, 1534, 1536/1, 1536/2, 1538/1, 1538/2, 1538/3, 1538/4, 1540, 1544, 1545/2, 1545/5, 1545/6, 1545/7, 1545/8, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561/1, 1561/3, 1564, 1565/2, 1573, 1574, 1575/1, 1575/2, 1575/3.

#### Charakteristika

##### Brnenské námestie

- nekompaktná uličná zástavba,
- Voľná zástavba solitérov
- Z hľadiska funkčného využitia nosnou funkciou je funkcia občianskej vybavenosti areálového charakteru
- Verejná zeleň je zatrávnená, líniového charakteru. Vyhradená zeleň areálov MŠ a ZŠ je nedostatočne riešená, prevládajú zatrávnené plochy. Obvodová zeleň je nedobudovaná, tvorená krátkovými a nekvalitnými porastmi.

##### Partizánska ulica, Remeselnícka ulica

- Otvorená blokovaná zástavba
- Zástavba bloku z Partizánskej ulice vytvára ucelený ale otvorený priestor, so stanovenou stavebnou čiarou,
- Zástavba z Remeselníckej ulice - Voľná zástavba solitérov, priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,
- Z hľadiska funkčného využitia nosnou funkciou je bývanie v bytových domoch a zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania v súčasnosti s prevahou bývania.
- Zeleň na Partizánskej ulici je líniového charakteru v okolí Domova dôchodcov sa nachádza výsadba vzrastlých drevín a krov, pri bytových domoch chýba výsadba vzrastlých drevín. Zeleň na Remeselníckej ulici má líniový charakter, je podporená výsadbou drevín. Plochy verejnej zelene v okolí obytných domov sú z hľadiska zelene nedoriešené. Chýbajú vzrastlé a kostrové dreviny, funkčná účinnosť zelene je tu veľmi nízka.

#### Limity

- Zeleň - Krátka udržateľnosť drevín nachádzajúcich sa na plochách zelene v bloku, plochy vyhradenej zelene neprístupnej – MŠ, ZŠ

### Regulácia

#### Funkčné využitie

##### Brnenské námestie,

- lokalizácia zariadení
- v priestore stabilizovať plochy občianskej vybavenosti
- v prieluke doplniť funkciu občianskej vybavenosti
- stabilizácia plôch zelene

OV-C,OV-V, OV-Z, B-RD, Z-VH, Z-K

Partizánska ulica, Remeselnícka ulica

- lokalizácia zariadení B-RD, B-BD, OV-O, Z-V, Z-K
- humanizácia sídliskových priestorov, doplnenie zelene, podpora hygienickej a izolačnej funkcie zelene v uličných priestoroch

### Priestorové usporiadanie

Spôsob zástavby

- Remeselná ulica Kompaktná uličná zástavba, v časti od Partizánskej voľná zástavba solitérov
- Brnenské námestie v časti od jadra CMZ Kompaktná uličná zástavba, v časti od Partizánskej voľná zástavba solitérov
- Partizánka ulica Otvorená bloková zástavba

Podlažnosť

- Brnenské námestie – 3 NP,
- Remeselnícka ulica – 3 NP, 8 NP pre bytové domy
- Partizánska ulica – 5, 8 NP

Intenzita využitia

Brnenské námestie

- Max. koeficient zastavania 0,35
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,30

Remeselnícka ulica

- max. koeficient zastavania 0,35, 0,24 - BD
- index podlažnosti 1,1, 1,8 - BD
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,40 BD

Partizánska ulica

- koeficient zastavania 0,26
- index podlažnosti 1,8
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,30

### Intervenčné zásahy v území

Nadstavby

- Brnenské námestie v časti od jadra CMZ - 1 NP a podkrovia,
- Remeselná ulica v časti od jadra CMZ - 1 NP a podkrovia,

Nová výstavba

- V prieluke na Remeselníckej ulice

### Architektonicko-stavebné riešenie

Strechy

- šikmé s možným využitím podkrovia,
- ploché – BD a občianska vybavenosť

### Zeleň

Brnenské námestie

- dobudovanie izolačnej zelene po obvodě areálov MŠ a ZŠ
- nahradiť jestvujúce porasty domácimi, kostrovými listnatými drevinami, obmedziť používanie ihličnatých, trnitých, jedovatých a alergénnych druhov drevín v areáloch škôl
- doplniť vzrastlé dreviny v okolí objektu Domova dôchodcov
- v areáloch doplniť prvky drobnej architektúry, vytvoriť priestor pre oddych detí počas prestávok
- sprístupniť verejnosti areál ZŠ a MŠ vo vyhradených hodinách, s odporúčením minimalizácie oplotenia
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

Priestor pozdĺž Remeselníckej ulice

- doplniť líniové výsadby drevín pozdĺž komunikácie, postupná zmena druhovej skladby, odstránenie náletových, starých drevín a zvýšiť zastúpenie kostrových drevín, vo výsadbe sa zamerať na druhy odolné voči zasoľovaniu a exhalátom
- na základe koncepcie podporiť humanizáciu sídliskových priestorov, jestvujúce plochy zelene v medziblokových priestoroch doplniť o vysokú zeleň, priestory vnímať ako spoločenský priestor pre tvorbu a udržiavanie medziľudských kontaktov, priestory doplniť o prvky vybavenosti
- parkoviská doplniť o vzraslú zeleň, v okolí nádob TKO vybudovať izolačnú zeleň, ktorá by tvorila

- pohľadovú bariéru
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

Priestor pozdĺž Partizánskej ulice

- doplniť líniové výsadby drevín pozdĺž komunikácie, vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce, kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

**Doprava**

- odstavné plochy

## Blok B8

### Základné údaje

**Vymedzenie bloku**

- Je situovaný v okrajovej polohe CMZ nadväzne na hrádzu mŕtveho ramena Malého Dunaja ohraničený Remeselnou ulicou, Partizánskou ulicou, ulicou Víťazstva a Petőfiho radom

**Plocha bloku**

- 1,02 ha

**Zoznam parciel**

- 1743, 1745/1, 1475/2, 1745/3, 1745/4, 1746/1, 1746/2, 1746/3, 1749/1, 1749/2, 1750/1, 1750/2, 1750/3, 1752/1, 1752/2, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1763, 1764, 1765/1, 1765/2, 1766, 1767, 1768, 1769/1, 1769/2, 1770, 1771, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1774/2, 2436/9,

**Charakteristika**

- Kompaktná uličná zástavba, tvoriaca uzavretý blok
- Z hľadiska funkčného využitia je v súčasnosti nosnou funkciou bývanie v rodinných domoch
- Líniová uličná zeleň podporená výsadbou drevín.

**Limity**

- -

### Regulácia

**Funkčné využitie**

- lokalizácia zariadení B-RD, OV-O, Z-Z, Z-K,
- v priestore rozvíjať funkciu zmiešaného územia občianskej vybavenosti a bývania s prevahou bývania
- v prieluke v nároží ulici Petőfiho radu a ulice Víťazstva uzavrieť kompaktnú zástavbu,
- v zástavbe na ulici Petőfiho rad rozvíjať funkcie spojené s navrhovaným rekreačným funkčným využitím
- podpora hygienickej funkcie zelene

**Priestorové usporiadanie**

Spôsob zástavby

- Kompaktná uličná zástavba

Podlažnosť

- 2 NP a podkrovie

Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,30
- index podlažnosti 0,6
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,35

**Intervenčné zásahy v území**

Nadstavby

- 1 NP a podkrovie

Nová výstavba

- V prieluke v nároží ulici Petófiho radu a ulice Víťazstva

### Architektonicko-stavebné riešenie

Strechy

- šikmé s možným využitím podkroví,

Zeleň

- líniové výsadby drevín pozdĺž komunikácie, vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce, kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

Doprava

- -

## Blok B9

### Základné údaje

Vymedzenie bloku

- Je situovaný v severnej časti CMZ, ohraničený ulicami Mostová, Petófiho rad, Víťazstva, Remeselnícka a blokom B12.

Plocha bloku

- 3,95 ha

Zoznam parciel

- 1650, 1651, 1652/1, 1652/2, 1654/3, 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1658/4, 1658/5, 1659/1, 1659/2, 1659/3, 1661/1, 1661/2, 1662, 1663, 1666/1, 1666/2, 1668/1, 1668/2, 1669, 1670, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1680, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1688, 1689, 1690, 1691/1, 1691/2, 1691/3, 1692/1, 1692/2, 1692/3, 1692/4, 1692/5, 1695, 1699, 1701, 1703, 1705/1, 1705/2, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1714, 1716, 1717, 1718, 1719, 1722/1, 1722/2, 1722/3, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1727, 1728, 1729/1, 1729/2, 1729/3, 1730, 1732, 1733, 1735, 1736/1, 1736/2, 1738, 1739/1, 1739/2, 1739/5, 1739/6, 1740, 1741, 1742/1, 1742/2, 1742/3

Charakteristika

- Remeselná ulica, ulica Víťazstva, Mostová ulica, Petófiho rad – kompaktná uličná zástavba
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný funkciou bývania v malopodlažnej zástavbe rodinných domov. Predpoklad rozvoja doplnkovej funkcie vybavenosti pozdĺž Mostovej a Remeselníckej ulice transformáciou funkčného využitia z funkcie obytnej na polyfunkčnú vyplýva z bezprostrednej väzby bloku na jadro CMZ a plánované rekreačné využitie Mrchoviska.
- Vnútrotný priestor sektoru je vyplnený súkromnými záhradami.
- Zeleň uličná, líniového charakteru podporená výsadbou stromov a krov.

Limity

- Krátka udržateľnosť vzrastlých drevín na Mostovej ulici (krátkoveké dreviny na plochách zelene)

### Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení **B-RD, OV-O, OV-V, OV-Z, Z-V, Z-K, Z-P**
- Vnútrotný priestor bloku formovať ako uličnú zástavbu s funkčným využitím pre bývanie v rodinných domoch do 2 NP a podkrovie,
- V časti Mostovej ulice a ulice Petófiho rad (od hrádze) vzhľadom na väzbu na hrádzu resp. tok mŕtveho ramena Malého Dunaja a potenciálnu rekreačnú funkciu na území Mrchoviska, orientovať sa na transformáciu územia ako územia s prvkami rekreačnej funkcie. (územie môže v budúcnosti nadobudnúť iný funkčný rozmer ako pojitko medzi monofunkčnými funkciami bývania a rekreácie)
- Vytvoriť pešie prepojenie z vnútornej komunikácie na Petófiho rad v pokračovaní na rekreačnú zónu Mrchovisko, na jadro CMZ v prepojení cez Remeselnícku ulicu,
- podpora hygienickej funkcie uličnej zelene

## Priestorové usporiadanie

### Spôsob zástavby

- Mostová ulica, Remeselná ulica, ulica Víťazstva a Petőfiho rad – Kompaktná uličná zástavba
- Vnútrotný priestor bloku – Voľná zástavba solitérov

### Podlažnosť

- 2 NP a podkrovie,

### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,30
- index podlažnosti 0,6
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,35

## Intervenčné zásahy v území

### Nadstavby

- Mostová ulica, Remeselná ulica, ulica Víťazstva a Petőfiho rad - 1 NP a podkrovie,

### Nová výstavba

- Vo vnútrotnom priestore bloku nová zástavba samostatne stojacich rodinných domov

## Architektonicko-stavebné riešenie

### Strechy

- šikmé s možným využitím podkroví,
- ploché

### Zeleň

- líniové výsadby drevín pozdĺž jestvujúcich i navrhovaných komunikácií, vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce, kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom - podpora hygienickej funkcie a udržateľnosti plôch zelene
- postupná zmena druhového zloženia na Mostovej ulici
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

### Doprava

- pešie prepojenie Remeselná ulica - Petőfiho rad
- nová komunikácia v zmysle STN 736110 Miestne komunikácie

# Blok B10

## Základné údaje

### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v severnej časti CMZ, ohraničený ulicami Mostovou, Krátkou a Dlhou ulicou

### Plocha bloku

- 1,32 ha

### Zoznam parciel

- 526, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 527/5, 527/6, 527/7, 527/8, 527/9, 527/10, 527/11, 527/12, 527/13, 529, 530, 533, 534, 535, 536/3, 536/4, 536/5, 538, 539/1, 539/2, 1634/3, 1634/4, 1634/5,

### Charakteristika

- Blok je urbanisticky nesúrodý, zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor, priestorový rámec vzniká na základe dojmovej previazanosti bodových prvkov,
- Charakteristika zástavby - Voľná zástavba solitérov
- Priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný, okrem časti na Mostovej ulici
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný funkciou vybavenosti administratívneho a obchodno-obslužného charakteru a bývania v malopodlažnej zástavbe rodinných domov (na Mostovej ulici),
- Priestor medzi Mostovou ulicou a existujúcou hrádzou je charakteristický absenciou urbanistickej koncepcie, objekty sú umiestňované náhodilo bez vzájomnej previazanosti a súvislostí
- Zeleň plošného charakteru, prevažne neriešená. Upravované je len blízke okolie budovy riaditeľstva



Poľnohospodárskeho podniku v Kolárove. Táto úprava je nedostatočná a mala mať reprezentačný charakter. Zeleň na Mostovej ulici je zatravnená, líniového charakteru.

### Limity

- Dom na Mostovej ulici č. 473 (objekt pamiatkového záujmu)

## Regulácia

### Funkčné využitie

- Lokalizácia zariadení B-RD, OV-A, OV-O, Z-P, Z-V
- V bloku rozvíjať vybavenostno-obslužnú funkciu
- V priestore medzi Mostovou ulicou a existujúcou hrádzou dotvoriť urbanistickú štruktúru
- Na ploche nezastavaného priestoru pri existujúcej hrádzi vytvoriť záchytné parkovisko
- V priestore Mostovej ulice posilniť a podporiť polyfunkčnú funkciu, vzhľadom na bezprostrednú väzbu na jadro CMZ,
- Objekt (predajňa potravín) na Mostovej ulici riešiť ako Turistické centrum
- Podporiť výsadby vzrastlých drevín na plochách zelene v bloku

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- Mostová ulica - Kompaktná uličná zástavba,
- Dlhá a Krátka - Voľná zástavba solitérov

#### Podlažnosť

- 2 NP a podkrovie,

#### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,35
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,30

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- Mostová ulica - 1 NP a podkrovie,

#### Nová výstavba

- Objekt (predajňa potravín) na Mostovej ulici komplexná prestavba

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- šikmé s možným využitím podkroví,
- ploché

#### Zeleň

- parkoviská (jestvujúce i novonavrhané) doplniť o vzrastlé stromy i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy
- líniové výsadby drevín pozdĺž komunikácie (Mostová ulica), vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce, kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom - podpora hygienickej funkcie
- plochu nezastavaného priestoru pri hrádzi prepojiť zeleňou (výsadba kostrových, vzrastlých drevín) s Mostovou ulicou
- podporiť reprezentačnú funkciu zelene pred budovou riaditeľstva Poľnohospodárskeho podniku
- podporiť výsadbu vzrastlých drevín pri navrhovanom turistickom centre (predajňa potravín), vytvoriť tu priestor pre krátkodobý pobyt obyvateľov
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- záchytné parkovisko na Mostovej ulici

# Blok B11

## Základné údaje

### Vymedzenie bloku

- Je situovaný návazne na jadro CMZ, ohraničený ulicami Mostovou, Dlhou ulicou a Kláštorným námestím

### Plocha bloku

- 1,22 ha

### Zoznam parciel

- 820/1, 820/2, 820/3, 824/1, 824/2, 824/3, 835/1, 835/2, 835/3, 835/4, 835/5, 835/6, 835/7, 835/8, 835/9, 835/10, 835/11, 835/12, 835/14, 836

### Charakteristika

- Charakteristika zástavby - Voľná zástavba solitérov
- Zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor,
- Priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,
- V priestore Mostovej ulice voľná prieluka bez funkčnej náplne
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný funkciou vybavenosti administratívneho a obchodno – obslužného a ubytovaco-stravovacieho charakteru
- Verejné plochy zelene v okolí budov občianskej vybavenosti. Z hľadiska priestorového sú súčasné plochy pre vzrastlú zeleň nepostačujúce. Úpravy majú pred budovami občianskej vybavenosti majú prevažne reprezentačný charakter.

### Limity

- Zeleň – administratívno-obchodný charakter bloku, nedostatočný priestor pre zeleň na Mostovej ulici

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-U, OV-O, OV-A, Z-K, Z-V
- V bloku rozvíjať vybavenostno-obslužnú funkciu s podporou centrotvorných funkcií
- V priestore Mostovej ulice návazne na hotel dotvoriť urbanistickú štruktúru
- Podpora reprezentačnej a hygienickej funkcie zelene v bloku

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- Mostová ulica – Kompaktná zástavba s uzatvoreným nárožím
- Dlhá ulica - Voľná zástavba solitérov

#### Podlažnosť

- Max 4 NP a podkrovie,

#### Intenzita využitia

- Max. koeficient zastavania 0,35
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,25

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- Mostová ulica – uzatvorenie nárožia – 3 NP

#### Nová výstavba

- Objekt na nároží (asanácia) na Mostovej ulici

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- šikmé s možným využitím podkroví,
- ploché

## Zeleň

- plochy zelene okolo budov vybavenosti vnímať ako urbanistický parter, vytvoriť polyfunkčný priestor pre občanov s prvkami zelene,
- podporiť líniovú výsadbu vzrastlých kostrových drevín na Mostovej ulici, na výsadbu stromov pre nedostatok plôch zelene využiť i spevnené plochy (budú rozrušené a následne tu budú vytvorené otvory pre nové stromy - Mostová ulica)
- reprezentačný charakter úpravy plôch zelene pri budove Úradu práce, Hotelovom zariadení
- III. trieda intenzity údržby plôch zelene

## Doprava

- -

# Blok B12

## Základné údaje

### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v severnej časti CMZ, pozdĺž Mostovej a čiastočne Remeselníckej ulice, nadväzuje na blok B9.

### Plocha bloku

- 1,05 ha

### Zoznam parciel

- 1636/1, 1636/2, 1636/3, 1636/4, 1637/1, 1637/2, 1638, 1639, 1641/1, 1641/2, 1641/3, 1645, 1646/1, 1646/2, 1647, 1648, 1649, 1652/1, 1653, 1654/1, 1654/2, 1654/3, 1655/1, 1655/2, 1656/1, 1656/2, 1656/3, 1656/4, 1656/5, 1656/6, 1656/7, 1656/8, 1657,

### Charakteristika

- Remeselná ulica – kompaktná uličná zástavba,
- Mostová ulica - kompaktná uličná zástavba
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný ako zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti a doplnkovou funkciou komunálnej výroby. V priestore Mostovej ulice sú v súčasnosti badateľné transformačné zmeny funkčného využitia z funkcie obytnej na polyfunkčnú, ktoré vyplývajú z bezprostrednej väzby na jadro CMZ a ktoré budú mať stúpajúcu tendenciu aj do budúcnosti.
- Zeleň uličná, líniového charakteru, na ulici Mostovej a Remeselníckej podporená výsadbou stromov a krov.

### Limity

- Krátka udržateľnosť vzrastlých drevín na Mostovej ulici (krátkoveké dreviny na plochách zelene)

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-O, OV-V, OV-A, OV-K, OV-C, V-K, Z-V, Z-K
- V priestore Mostovej ulice a v nároží s Remeselnou ulicou podporiť polyfunkčnú funkciu, vzhľadom na bezprostrednú väzbu na jadro CMZ,
- Preferovať dominantnú funkciu zariadení občianskej vybavenosti
- podpora hygienickej funkcie uličnej zelene

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- Kompaktná uličná zástavba

#### Podlažnosť

- 2 NP a podkrovia

#### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,60

- index podlažnosti 0,6
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,15

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- Mostová ulica a Remeselná ulica - 1 NP a podkrovie,

#### Nová výstavba

- Doplnenie uličnej štruktúry na Mostovej ulici

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- šikmé s možným využitím podkrovia,
- ploché

#### Zeleň

- líniové výsadby drevín pozdĺž jestvujúcich i navrhovaných komunikácií, vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce, kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom - podpora hygienickej funkcie a udržateľnosti plôch zelene
- postupná zmena druhového zloženia na Mostovej ulici
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- nová komunikácia do vnútorného priestoru bloku B9

## Blok C1

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v juhozápadnej časti CMZ, ohraničený ulicami Rábskou, L. Kossutha, Školskou ulicou a Obchodným radom

#### Plocha bloku

- 2,85 ha

#### Zoznam parciel

- 1233/39, 1233/40, 1233/41, 1233/42, 1233/43, 1233/44, 1233/45, 1233/46, 1233/47, 1233/48, 1233/49, 1233/56, 1233/57, 1233/58, 1233/59, 1233/60, 1233/80, 1233/81, 1233/84, 1233/85, 1233/87, 1266/1, 1266/2, 1266/3, 1266/4, 1266/5, 1266/6, 1266/7, 1266/8, 1266/9, 1266/10, 1266/11, 1266/12, 1266/13, 1266/14, 1266/15, 1266/16

#### Charakteristika

- Charakteristika zástavby - Voľná zástavba solitérov
- Zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor,
- Priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný funkciou vybavenosti školstva a obchodno – obslužného charakteru,
- V uličných výsadbách ide o verejnú zeleň líniovú, prevažne zatravnenu na Školskej ulici podporenou výsadbou drevín. Zeleň areálov ZŠ a DD je z hľadiska funkcie vyhradená, neprístupná. Pri vstupoch majú plochy reprezentačný charakter, medzi budovami leží plocha zelene určená na športové aktivity. Nachádzajú sa tu dostatočné výsadby vzrastlej zelene, ktoré sú však nedostatočne udržiavané a často prehustené. Areály škôl sú ohraničené živým plotom a majú vybudovanú obvodovú zeleň.

#### Limity

- Vyhradená zeleň uzavretých areálov škôl a obchodno-obslužného charakteru

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení
  - funkčné využitie bloku – stabilizovaný charakter
  - stabilizácia zelene v bloku
- OV-V, OV-O, OV-Z, OV-Š, Z-V, Z-VH, Z-K, TI

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- Voľná zástavba solitérov

#### Podlažnosť

- Max 2 NP a podkrovie,

#### Intenzita využitia

- Max. koeficient zastavania 0,35
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,4

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- 1NP

#### Nová výstavba

- Nárožie Školskej ulice a Obchodného radu

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- ploché
- šikmé

#### Zeleň

- podpora rekonštrukcie plôch zelene a športových plôch v areáloch škôl, dobudovať nevyužívané plochy zelene, doplniť prvky vybavenosti, vytvoriť tu pre deti polyfunkčný priestor pre krátkodobý pobyt, vzdelávanie
- prebierka a ošetrovanie existujúcich drevín, postupná zmena druhovej skladby v prospech domácich listnatých drevín (minimálne 70%)
- sprístupniť areál školy vo vybraných hodinách verejnosti
- v uličných výsadbách podporiť výsadbu vzrastlých, alejových drevín (voliť druhy odolné voči exhalátom a zasolovaniu, vhodné do mestského prostredia – Rábska ulica)
- doplniť vzrastlú zeleň v okolí budov občianskej vybavenosti a parkovísk
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- -

## Blok C2

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v juhozápadnej časti CMZ, ohraničený ulicami L. Kossutha, Školskou ulicou

#### Plocha bloku

- 2,07 ha

#### Zoznam parciel

- 1394/1, 1394/22, 1394/23, 1394/24, 1394/28, 1394/29, 1394/30, 1394/31

## Charakteristika

- Charakteristika zástavby - Voľná zástavba solitérov
- Zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor,
- Priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný funkciou vybavenosti školstva a obchodno – obslužného charakteru,
- Zeleň vyhradená prístupná. Funkčná účinnosť zelene je dobrá, čo je dané pomerne veľkým zastúpením vzrastlej zelene na ploche. Kvalitu zelene zvyšuje dostatočne vybudovaný obvodová zeleň, ktorej súčasťou je stromoradie platanov, ktoré bolo v dokumente Generel zelene mesta Kolárovo 2007 navrhnuté na ochranu. Veľké zastúpenie majú introdukované a krátkodobé dreviny, ktoré je potrebné postupne nahrádzať pôvodnými, kostrovými drevinami. Nachádza sa tu priestor pre športové aktivity, ktorý je potrebné dobudovať.

## Limity

- Vyhradená zeleň uzavretého areálu Základnej školy

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení
- funkčné využitie bloku – stabilizovaný charakter
- stabilizácia zelene v bloku – dobudovanie obvodovej zelene

OV-V, OV-Š, Z-VH, Z-K

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- Voľná zástavba solitérov

#### Podlažnosť

- Max 2 NP a podkrovie,

#### Intenzita využitia

- Max. koeficient zastavania 0,35
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,40

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- 1NP

#### Nová výstavba

- -

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- ploché

#### Zeleň

- dobudovať obvodovú zeleň areálu ZŠ, prebierka jestvujúcich porastov, postupná náhrada nepôvodných a ihličnatých drevín domácimi, listnatými druhmi drevín (zastúpenie min. 70%).
- rekonštrukcia plôch zelene, nástupných plôch pred budovami školy a športových plôch, vybudovanie priestoru pre oddych a krátkodobú rekreáciu detí, doplnenie priestoru o prvky vybavenosti.
- sprístupniť areál školy vo vybraných hodinách verejnosti, s odporúčaním minimalizácie oplotenia
- chrániť stromoradie platanov v areáli ZŠ prostredníctvom VZN
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- -

## Blok C3

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v juhozápadnej časti CMZ, ohraničený ulicami L. Kossutha, Lesná

#### Plocha bloku

- 2,31 ha

#### Zoznam parciel

- 1383/1, 1383/2, 1383/3, 1383/4, 1383/5, 1384/1, 1384/2, 1384/3, 1384/4, 1384/5, 1384/6, 1384/7, 1367/1, 1367/2, 1367/3, 1367/4, 1367/5, 1367/6, 1367/7, 1367/8, 1393/1, 1393/2, 1392/1, 1392/2, 1394/25, 1394/26, 1394/27, 1394/4, 1394/5, 1394/6, 1394/7, 1394/8, 1394/9, 1394/10, 1394/11, 1394/12, 1394/13, 1394/14, 1394/15, 1394/17, 1394/18, 1394/19, 1394/20, 1394/21, 1394/34, 1394/82

#### Charakteristika

- Charakteristika zástavby - Voľná zástavba solitérov
- Zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor,
- Priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný funkciou vybavenosti školstva a obchodno – obslužného charakteru,
- Zeleň – verejná zeleň plošná v okolí bytových domov a líniová uličná zeleň, zeleň vyhradená prístupná – areál MŠ. *Plochy zelene v okolí bytových domov* nie sú dostatočne riešené, sú tu realizované individuálne výsadby obyvateľmi. Líniová zeleň sa nachádza na Klossuthovej ulici. *Zeľň areálov MŠ* – na plochách je z časti vybudovaná obvodová vzrastlá zeleň, ktorá pozitívne vplyva na kvalitu celého bloku. Udržateľnosť zelene na ploche je však limitovaná krátkodobou perspektívou drevín na a zníženou kvalitou porastov spôsobenou nedostatočnou údržbou.

#### Limity

- Zeleň - vyhradená zeleň Materských škôl

### Regulácia

#### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-V, OV-Z, OV-O, B-RD a B-BD nerozširovať, Z-V, Z-VH, Z-K
- funkčné využitie bloku – stabilizovaný charakter

#### Priestorové usporiadanie

##### Spôsob zástavby

- Voľná zástavba solitérov

##### Podlažnosť

- Max 2 NP a podkrovie,

##### Intenzita využitia

- Max. koeficient zastavania 0,35
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,30

#### Intervenčné zásahy v území

##### Nadstavby

- 1NP

##### Nová výstavba

- -

#### Architektonicko-stavebné riešenie

##### Strechy

- ploché
- šikmé

## Zeleň

- rekonštrukcia plôch zelene v okolí bytových domov, vytvorenie plôch pre oddych obyvateľov, doriešiť odstavné plochy – parkoviská, obslužné komunikácie a doplniť vysokú zeleň v okolí domov
- podporiť líniovú výsadbu vzrastlých drevín v uličnej zeleni na Kossuthovej ulici (domáce listnaté dreviny odolné voči zasoľovaniu a exhalátom)
- dobudovať obvodovú zeleň areálov Materských škôl, podporiť výsadbu vzrastlých kostrových listnatých drevín.
- plochy doplniť o originálne hracie prvky a prvky drobnej architektúry, čím sa podporí identita priestoru areálov Materských škôl,
- sprístupniť areály vo vyhradených hodinách verejnosti
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

## Doprava

- -

# Blok C4

## Základné údaje

### Vymedzenie bloku

- Je situovaný severne od bloku C3. Vymedzenie bloku vychádza z v juhovýchodnej časti CMZ, ohraničený z juhovýchodu hranicou vymedzenej CMZ zóny a severovýchodu novovytvárajúcou zónou rodinnej zástavby.

### Plocha bloku

- 1,43 ha

### Zoznam parciel

- 1394/13, 1394/75, 1394/3

### Charakteristika

- Charakteristika zástavby - Voľná zástavba solitérov, bez väčších urbanistických zásahov s potrebou špecifikovania urbanistickej koncepcie
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný čiastočne funkciou vybavenosti športu
- Plošná zeleň so športovo – rekreačnou funkciou. Plocha zelene je nedostatočne udržiavaná, športové ihriská sú zanedbané. V južnej časti sa nachádza porast vzrastlej zelene s náletovými drevinami. Plocha nemá dobudovanú obvodovú zeleň. Účinnosť zelene je limitovaná druhovým zastúpením (prevažne krátkoveké a náletové dreviny) a zanedbanou údržbou drevín na ploche.

### Limity

- Krátkodobá účinnosť porastov v bloku (krátkodobé a náletové dreviny), športová funkcia bloku

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení B-BD, OV-A, OV-O, OV-K, OV-Š, Z-V, Z-ŠZ, Z-K
- novoformovaná urbanistická štruktúra
- stabilizácia zelene v bloku

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- Voľná zástavba solitérov

#### Podlažnosť

- 4 NP

#### Intenzita využitia

- Max. koeficient zastavania 0,25
- index podlažnosti 1,8
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,35



## Intervenčné zásahy v území

### Nadstavby

- -

### Nová výstavba

- Polyfunkčná zástavba
- športové zariadenia

## Architektonicko-stavebné riešenie

### Strechy

- -

### Zeleň

- vybudovať obvodovú zeleň športového areálu,
- upraviť plochy zelene v okolí objektov športovej vybavenosti, vybudovať plochy verejnej zelene pri novonavrhovaných objektoch vybavenosti
- doplniť plochy navrhovaných parkovísk o vzrastlú zeleň
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

### Doprava

- Komunikácie v zmysle STN 736110
- odstavné parkovacie plochy

## Blok C5

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný návazne na blok B5 a C6

#### Plocha bloku

- 1,57 ha

#### Zoznam parciel

- 1397/5, 1397/15, 1394/3

#### Charakteristika

- Kompaktná plocha zelene. Plošná zeleň so vzrastlými drevinami a náletovými porastmi. Porast tvorí pôvodný hospodársky les. Má významnú ekostabilizujúcu a mikroklimatickú funkciu.

#### Limity

- Zeleň – krátkodobá účinnosť a udržateľnosť porastu vzratých drevín v bloku, plochy zelene určené na šport a telovýchovu

### Regulácia

#### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení B-BD, OV-A, OV-O, OV-K, OV-Š, Z-V, Z-ŠZ, Z-K
- funkčné využitie bloku – novoformovaná voľná urbanistická štruktúra
- zeleň športových zariadení

#### Priestorové usporiadanie

##### Spôsob zástavby

- -
- Voľná zástavba solitérov

##### Podlažnosť

- 4NP

##### Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,25

- index podlažnosti 1,8
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,35

#### Intervenčné zásahy v území

Nadstavby

- 

Nová výstavba

- Polyfunkčná zástavba
- športové zariadenia v zeleni

#### Architektonicko-stavebné riešenie

Strechy

- -

#### Zeleň

- Preberka drevín, postupná zmena druhového zloženia drevín na ploche (etapizácia výrubov podľa vopred zhotovenej projektovej dokumentácie)
- Dobudovanie obvodovej zelene
- Pravidelná údržba a ošetrovanie zostávajúcich i novonavrhaných drevín, výsadby nových kostrových listnatých drevín
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- Komunikácie v zmysle STN 736110
- Odstavné plochy

## Blok C6

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v juhovýchodnej časti CMZ, ohraničený z juhovýchodu hranicou vymedzenej CMZ zóny (navrhovaná bytová zástavba pozdĺž Podzáhradnej ulice) a severovýchodu novo vytvárajúcou zónou rodinnej zástavby.

#### Plocha bloku

- 4,98 ha

#### Zoznam parciel

- 28455/93, 28452/1, 1394/3, 28454/11

#### Charakteristika

- Charakteristika – bez urbanizačných zásahov
- Kompaktná plocha zelene s prevažne ruderálnym porastom a náletovými drevinami najmä v severnej časti. V súčasnosti je plocha nevyužívaná. Svojou rozlohou zodpovedá jadru systému zelene.

#### Limity

- odvodňovací kanál dažďových vôd

### Regulácia

#### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-Š, OV-K, OV-O, VP, Z-P, Z-K
- funkčné využitie bloku – novo formovaná krajinná štruktúra
- jadro systému sídelnej zelene, stabilizácia plôch zelene

## Priestorové usporiadanie

### Spôsob zástavby

- Voľná zástavba solitérov

### Podlažnosť

- Max 2 NP

### Intenzita využitia

- Max. koeficient zastavania 0,11
- index podlažnosti -
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene 0,85

## Intervenčné zásahy v území

### Nadstavby

- -

### Nová výstavba

- Aréna – Multifunkčná športová hala, objekt reštaurácie
- drobná architektúra,
- vodné plochy

## Architektonicko-stavebné riešenie

### Strechy

- -

### Zeleň

- podporiť funkciu plochy ako jadra systému sídelnej zelene s cieľom trvalej udržateľnosti zelene v zastavanom území
- dobudovať plochu zelene, podporiť výsadby kostrových listnatých drevín, geograficky pôvodných, ktoré zabezpečia dlhodobú udržateľnosť porastov, ako dočasnú výplň podporiť výsadbu rýchlorastúcich drevín. Park budovať s originálnymi prvkami drobnej architektúry, podporiť jeho identitu.
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

### Doprava

- Komunikácia v zmysle normy STN 736110
- pešie chodníky
- zberné parkoviská a hromadná garáž v objekte Arény

## Blok C7

## Základné údaje

### Vymedzenie bloku

- Je situovaný v juhovýchodnej časti CMZ, ohraničený ulicami V. Palkovicha, Ružovou ulicou a novo vytvárajúcou zónou rodinnej zástavby.

### Plocha bloku

- 6,35 ha

### Zoznam parciel

- 1394/3, 1398/1, 1398/2, 1399/1, 1399/2, 1400, 1401, 1402, 1404/2, 1404/3, 1404/4, 1405/1, 1405/2, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1406, 1407/1, 1407/2, 1407/3, 1408/1, 1408/2, 28454/1, 28454/2, 28454/3, 28454/4, 28454/5, 28454/8, 28454/9, 28454/10, 28454/12, 28454/13, 28454/14, 28454/15, 28455/2, 28455/3, 28455/4, 28455/5, 28455/6, 28455/7, 28455/8, 28455/9, 28455/10, 28455/11, 28455/39, 28455/63, 28455/65, 28455/66, 28455/67, 28455/68, 28455/69, 28455/70, 28455/71, 28455/72, 28455/82, 28455/83, 28455/84, 28455/85, 28455/86, 28455/87, 28455/88, 28455/89, 28455/90, 28455/91, 28455/92, 28455/93, 28455/254, 28455/257, 28455/289, 28456/290, 28455/325, 28455/350, 28455/351, 28456/104, 28456/203, 28456/204

## Charakteristika

- Charakteristika zástavby – pôvodný kompaktný charakter radovej ulicovej zástavby prerušený solitérmi zariadení OV (ulica V. Palkovicha)
- Priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,
- Časť riešeného územia bez urbanizačných zásahov – podľa ÚPN návrh novej ulicovej zástavby
- Z hľadiska funkčného využitia je charakterizovaný funkciou bývania a vybavenosti obchodno – obslužného charakteru,
- Zeleň – ul. J. Palkovicha - prevažne líniová zeleň popri komunikácií prerušovaná spevnenými prístupovými plochami k domom s výsadbami vzrastlých stromov a krov, plošná zeleň v okolí občianskej vybavenosti nie je vybudovaná. V juhozápadnej časti bloku sa nachádzajú ruderálne porasty s drevinami náletového charakteru.

## Limity

- odvodňovací kanál dažďových vôd

## Regulácia

### Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-A, OV-O, B-RD, Z-Z, Z-V, Z-P, Z-K
- funkčné využitie bloku – stabilizovaný charakter – ulica V. Palkovicha
- funkcia bývania malopodlažná zástavba RD
- hygienická a izolačná funkcia sprievodnej zelene komunikácií

### Priestorové usporiadanie

#### Spôsob zástavby

- kompaktná uličná zástavba

#### Podlažnosť

- ulica V Palkovicha – 2NP a podkrovie
- pre novoformovanú bytovú zástavbu rodinných domov max 1 NP a podkrovie,

#### Intenzita využitia

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| • max. koeficient zastavania   | 0,35 |
| • index podlažnosti            | 1,1  |
| • koeficient stavebného objemu | -    |
| • min. koeficient zelene       | 0,30 |

### Intervenčné zásahy v území

#### Nadstavby

- využiteľné podkrovie

#### Nová výstavba

- rodinné domy

### Architektonicko-stavebné riešenie

#### Strechy

- šikmé, využiteľné podkrovie

#### Zeleň

- postupne dobudovať líniové výsadby zelene v okolí hlavnej komunikácie (prepojiť ich s výsadbami líniovej zelene v jednotlivých blokoch, čím sa podporí vybudovanie zelenej urbánnej osi mesta), uprednostniť dreviny kostrové, odolné voči exhalátom a zasoľovaniu, vhodné do mestského prostredia, čím sa podporí stabilizácia a dlhodobá udržateľnosť porastov
- vybudovať alej v novonavrhovanej zóne bývania popri komunikácii (Jazerná ulica)
- parkovisko pri OD Tesco doplniť o vysokú zeleň
- II. trieda intenzity údržby plôch zelene

#### Doprava

- -

## 4.1.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Z hľadiska širších vzťahov do ÚPN CMZ sú premietnuté verejnoprospešné stavby:

### 1. V zmysle záväznej časti ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja:

#### v oblasti železničnej dopravy

- zabezpečiť územnú rezervu pre výhľadové vybudovanie železničného prepojenia tratí 134 a 136 Kolárovo –Neded

#### v oblasti vodnej dopravy

- zabezpečiť územnú rezervu pre budúce možné vybudovanie prístaviska v Kolárove v priestore pri cestnom moste do Nových Zámkov
- splavenie Váhu vybudovaním vodného stupňa v Kolárove

#### v oblasti technického vybavenia

- rozšírenie stokovej siete
- dobudovanie rozostavaného rozšírenia a rekonštrukcie ČOV

#### v oblasti energetiky

- realizácia vedenia VN 400 kV Gabčíkovo-N.Zámky – Mochovce
- realizácia vedenia VN 110 kV Gabčíkovo – Nové Zámky
- vybudovanie transformovne 110 / 22 kV

### 2. V zmysle záväznej časti ÚPN mesta:

#### v oblasti sociálnej infraštruktúry

- **VPS 1/1** -lokalita Oz6 – FPZ č.1
  - územná rezerva pre výstavbu amfiteátra pre 2000 divákov (ÚPN CMZ – špecifikuje ako viacúčelovú arénu)

#### v oblasti riešenia dopravných zariadení

- **VPS 1/2** – lokalita Dk 14/1 - FPZ č. 1
  - malá okružná križovatka (MOK) na štátnej ceste II/573 Komárno – Šaľa pri Mestskom úrade na križovatke ulíc Rábska, Kostolné námestie, Mostová

### 3. V zmysle návrhu ÚPN – CMZ

- 01 – obslužné a upokojené komunikácie
- 02 – cyklochodníky
- 03 – VN 22 kV vedenie
- 04 – TS
- 05 – vodovod
- 06 – kanalizácia
- 07 – miestna telekomunikačná sieť
- 08 – hromadná garáž
- 09 – plynovod
- 10 – objekty určené na asanáciu v súvislosti s navrhovanými komunikáciami