



OBEC KVETOSLAVOV
IČO 305 545, tel. č. 031/562 5036
Obecný úrad, 930 41 Kvetoslavov

Číslo: S 2020/29-4

Kvetoslavov dňa 11.3.2020

ATOPS Development 3, s.r.o.
Mlynské Nivy 48,
821 09 Bratislava

VEC: Územno – plánovacia informácia

Posielam Vám Územno – plánovacia informáciu k pozemkom nachádzajúcich sa na týchto LV:

- LV č. 963 s parc. č.:
426/6, 22, 99, 100- 120, 125, 126, 133, 136-144, 146, 148, 150, 165-180, 186-192, 194, 195,
203, 205, 210, 213-222, 427/1, 429/88-106, 429/115-144, 429/147-150, 429/163-164, 429/167-
170, 429/175-176, 437/8

- LV č. 1618 s parc.č.:
321/20, 321/82-83, 321/100-101, 321/110-123, 321/151-154, 321/173-176, 321/179-182,
321/189-198, 321/214-215, 321/244-264, 321/267-268, 321/272-287, 321/291-293, 321/378-
385, 426/95-98, 426/121-124, 426/152-153, 426/155-164, 429/2, 429/20-42, 429/51-58,
429/61-87, 429/107-114, 429/177-178, 429/181-193, 429/195-198

- LV č. 1694 s parc.č.: 321/205, 321/206
- LV č. 1726 s parc.č.: 429/151-152, 429/157-162
- LV č. 1720 s parc.č.: 429/165-166
- LV č. 1730 s parc.č.: 429/171-172
- LV č. 1725 s parc.č.: 429/173-174
- LV č. 1714 s parc.č.: 429/59-60
- LV č. 1733 s parc.č.: 429/179-180
- LV č. 1716 s parc.č.: 429/269-270
- LV č. 1723 s parc.č.: 321/265-266
- LV č. 1719 s parc.č.: 429/49-50
- LV č. 1718 s parc.č.: 429/47-48
- LV č. 1648 s parc.č.: 429/43-44
- LV č. 1647 s parc.č.: 429/45-46
- LV č. 1676 s parc.č.: 321/88-89, 321/224-228
- LV č. 1063 s parc.č.: 321/231-232

- LV č. 1713 s parc.č.: 321/235, 237
- LV č. 1700 s parc.č.: 321/240, 242
- LV č. 1134 s parc.č.: 321/222-223, 321/325-326, 321/328-330, 321/334-336
- LV č. 1710 s parc.č.: 321/220-221
- LV č. 1712 s parc.č.: 321/218-219
- LV č. 1689 s parc.č.: 321/216-217
- LV č. 1698 s parc.č.: 321/212-213
- LV č. 1727 s parc.č.: 426/127-130
- LV č. 1729 s parc.č.: 426/131-132
- LV č. 1697 s parc.č.: 321/177-178
- LV č. 1409 s parc.č.: 321/183-188, 203-204
- LV č. 1057 s parc.č.: 321/199-202, 347-350
- LV č. 1694 s parc.č.: 321/205-206
- LV č. 1636 s parc.č.: 321/207-208
- LV č. 1122 s parc.č.: 321/209-211, 344-346,358
- LV č. 1717 s parc.č.: 321/128-129
- LV č. 1666 s parc.č.: 321/126-127
- LV č. 1307 s parc.č.: 280/31, 321/124-125
- LV č. 1626 s parc.č.: 321/130-131
- LV č. 1104 s parc.č.: 321/132-133, 299
- LV č. 1116 s parc.č.: 321/134-135, 353
- LV č. 1065 s parc.č.: 321/136-137, 331-332
- LV č. 1107 s parc.č.: 321/138-140
- LV č. 1634 s parc.č.: 321/141-145
- LV č. 1674 s parc.č.: 321/146-150
- LV č. 864 s parc.č.: 290/25, 321/155-156
- LV č. 1640 s parc.č.: 321/157-160
- LV č. 1645 s parc.č.: 321/161-162
- LV č. 1631 s parc.č.: 321/163-164
- LV č. 1601 s parc.č.: 321/165-166, 365-368
- LV č. 1060 s parc.č.: 321/167-168, 369-372
- LV č. 1103 s parc.č.: 321/169-170, 300, 359-360
- LV č. 1673 s parc.č.: 321/171-172
- LV č. 1643 s parc.č.: 321/86-87
- LV č. 1642 s parc.č.: 321/90-91
- LV č. 1172 s parc.č.: 321/93-93, 363-364
- LV č. 1173 s parc.č.: 321/94-95
- LV č. 1141 s parc.č.: 321/96-97, 355-356
- LV č. 1164 s parc.č.: 321/98-99
- LV č. 1638 s parc.č.: 321/102-103
- LV č. 1637 s parc.č.: 321/104-105
- LV č. 1670 s parc.č.: 321/106-107
- LV č. 1671 s parc.č.: 321/108-109
- LV č. 1644 s parc.č.: 321/84-85

Pozemky vyššie sú uvedené v lokalite „Kvetoslavov Fakov Juhovýchod“ v zóne U18, U18/1, U18/2, U18/3, pre ktoré je v platnom územnom pláne obce Kvetoslavov, v **Územnom pláne obce Kvetoslavov v znení zmien a doplnkov rok 2004 a zmeny a doplnky 1/2006** schválené funkčné využitie – **obytné územia so zástavbou obytných domov.**

Funkčné využitie:

Prípustné:

- bývanie v rodinných domoch samostatne stojacich s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty situované v záhradách).
- bývanie v malopodlažných bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou občianskou vybavenosťou (garáže, parkoviská)
- základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania, školstva, kultúry, zdravotníctva a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia

Vhodné:

- zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia, pešie a cyklistické trasy,
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickú, hygienickú a ekostabilizačnú funkciu),
- plochy športu a detských ihrísk,
- plochy statickej dopravy.

Obmedzené:

- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky, servisné a opravárenské služby) bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie.

Nepripustné:

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, znečistením ovzdušia, nadmernými nárokmi na dopravu a skladovacie plochy a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania,
- všetky druhy činnosti negatívne vplyvajúce na bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- skladové plochy a plochy technických zariadení,
- plochy slúžiace pre stavebníctvo,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,
- zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym cítením obyvateľov.

Regulatívny priestorové a kompozičné

Z pohľadu tvorby kompozície a priestorotvorby je potrebné v riešenom území dodržať nasledovné záväzné regulatívy:

- zachovať existujúce dominanty a pohľady na obec,
- zachovať merítko vidieckej zástavby pri navrhovaní objektivej skladby novej zástavby,
- vybudovať uličný typ zástavby s rodinnými domami situovanými po oboch stranách ulice,
- vytvoriť ťažiskový priestor v centre obytnej zóny so situovaním zariadení občianskej vybavenosti.

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie

Pre izolované rodinné domy na voľných plochách:

- uličný typ zástavby samostatne stojacich rodinných domov
- stavebná čiara 6m od uličnej hrany pozemku
- výška oplotenia od ulice maximálne 180 cm,
- hustota zástavby 25 ob./ha až 50 ob./ha,
- minimálna výmera stavebného pozemku pre izolované rodinné domy 600 m²,
- max zastavanosť 40% z celkovej plochy pozemku,
- minimálna vzdialenosť medzi navrhovanými samostatne stojacími objektmi RD 7 metrov
- vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc rodinných domov nesmie byť menšia ako 3m
- maximálny počet nadzemných podlaží rodinného domu – 2 nadzemné podlažia + o bytné podkrovie,
- odstavné státia a garáže rodinného domu musia byť súčasťou vlastného stavebného pozemku
- rodinný dom musí mať samostatný vykurovací systém, ktorého emisné spaliny budú spĺňať požiadavky na hygienu prostredia
- na pozemku musí byť navrhnuté miesto na umiestnenie nádoby na zber komunálneho odpadu
- protipožiarne opatrenia musia byť zabezpečené individuálne v súlade so všeobecnými legislatívnymi predpismi a normami pre každý rodinný dom.


Pre bytové domy na voľných plochách:

- stavebná čiara min 6m od uličnej hrany pozemku
- neprekročiteľná hranica umiestnenia objektu – vymedzuje prípustnú hranicu zástavby a ohraničuje priestor, v ktorom je možné umiestniť stavbu
- intenzita zástavby je určená koeficientom zastavanosti pre BD 100%
- max.pocet nadzemných podlaží BD :3 + obytné podkrovie
- odstupy medzi objektami nesmú byť menšie ako 7m
- parkoviská pre BD musia byť navrhované tak, aby na každú bytovú jednotku pripadalo 1,3 parkovacieho miesta
- každý BD musí mať samostatný vykurovací systém, ktorého emisné spaliny budú spĺňať požiadavky na hygienu prostredia
- na pozemku musí byť navrhnuté miesto na umiestnenie nádoby na zber komunálneho odpadu
- protipožiarne opatrenia musia byť zabezpečené individuálne v súlade so všeobecnými legislatívnymi predpismi a normami pre každý rodinný dom.

Pre výstavbu občianskej vybavenosti na voľných plochách:

- stavebná čiara min 6m od uličnej hrany pozemku
- neprekročiteľná hranica umiestnenia objektu – vymedzuje prípustnú hranicu zástavby a ohraničuje priestor, v ktorom je možné umiestniť stavbu
- intenzita zástavby je určená koeficientom zastavanosti pre BD 100%

- max.počet nadzemných podlaží BD :2 + obytné podkrovie
- odstupy medzi objektami nesmú byť menšie ako 7m
- každý OV musí byť pripojený na elektrickú sieť, plyn, verejný vodovod a kanalizáciu
- každý OV musí mať stanovený vykurovací systém, ktorého emisné spaliny budú spĺňať požiadavky na hygienu prostredia
- na pozemku OV musí byť navrhnuté miesto na umiestnenie nádoby na zber komunálneho odpadu
- protipožiarne opatrenia musia byť zabezpečené pre každý objekt v súlade so všeobecnými legislatívnymi predpismi a normami.


Zoltán Sojka
Starosta obce



