

Príloha č. 1

k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 5/2025 zo dňa 20.11.2025

ZÁVÄZNÁ ČASŤ Územného plánu obce Dolná Krupá – Zmeny a doplnky 09/2024

(Záväzná časť zmien a doplnkov 09/2024 navrhuje regulatívy územného rozvoja riešených lokalít v rozsahu návrhu textu a grafiky smernej časti ÚPN-O. V texte sú citované iba state, ktoré sa týkajú riešených lokalít zmeny 09/2024, konkrétne zmeny v texte sú **vyznačené tučnou kurzívou**.)

I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien.

II. PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

Riešením zmien a doplnkov 9/2024 sa *navrhujú doplnky* k pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien:

1. OBYTNÉ PLOCHY

A/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH BYTOVEJ VÝSTAVBY

A1 Bytová výstavba nízkopodlažná (rodinné domy)

Plochy určené na bývanie formou individuálnej bytovej výstavby – nízkopodlažná zástavba rodinných domov samostatne stojacich a radových realizovať za týchto podmienok:

Vkladá sa na začiatok state

► novovzniknuté stavebné pozemky pre samostatne stojace rodinné domy

- novovzniknuté pozemky s min. výmerou pozemku 450 m²
- v prípade 2 - 3 bytov v obj. RD - ***je potrebné dosiahnuť minimálnu výmeru pozemku 450 m² na každý byt***
- min. plocha zelene 50% z plochy ***pozemku*** (koeficient 0,50)
- ***max.*** koeficient zastavanosti ***0,40***
- ***max.*** koeficient spevnených plôch ***0,15***
- všetky doplnkové stavby s hlavnou stavbou RD musia spoločne spĺňať koeficienty zastavanosti a zelene (altánky, samostatne stojace garáže... spolu s RD nesmú prekročiť koeficient zastavanosti 0,40)
- maximálna podlažnosť RD dve nadzemné podlažia vrátane podkrovia, alebo ustupujúceho podlažia
- oplotenie z uličnej čiar: súvislé nepriehľadné steny na základovom páse – maximálne do výšky 60 cm, vyššie konštrukcie oplotení – len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov a zelene neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr z akéhokoľvek materiálu
- oplotenie medzi jednotlivými pozemkami: prípustná výška oplotenia maximálne 180 cm, možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr z akýchkoľvek materiálov
- zadné oplotenie – neprípustné plné celoplošné oplotenie z akýchkoľvek materiálov

► novovzniknuté stavebné pozemky pre radové rodinné domy

- novovzniknuté pozemky s min. výmerou 450 m²

- nepovoliť viac než jednu bytovú jednotku v RD
- min. plocha zelene 50% z plochy **pozemku** (koeficient 0,50)
- **max.** koeficient zastavanosti **0,40**
- **max.** koeficient spevnených plôch **0,15**
- všetky doplnkové stavby s hlavnou stavbou RD musia spoločne spĺňať koeficienty zastavanosti a zelene (altánky, samostatne stojace garáže... spolu s RD nesmú prekročiť koeficient zastavanosti 0,40)
- maximálna podlažnosť RD dve nadzemné podlažia vrátane podkrovia, alebo ustupujúceho podlažia
- oplotenie medzi jednotlivými pozemkami: prípustná výška oplotenia maximálne 180 cm, možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr z akýchkoľvek materiálov
- zadné oplotenie – neprípustné plné celoplošné oplotenie z akýchkoľvek materiálov

► **stavebné pozemky v pôvodnej zástavbe rodinných domov**

- možnosť prestavby, prístavby, resp. výstavby nového RD
- dodržať jestvujúcu **uličnú čiaru** pôvodnej ulice, architektonickú štruktúru a charakter vidieckeho sídla
- v prípade prístavby, resp. výstavby nového RD dodržať min. koeficient zelene 0,30
- v prípade výstavby rodinného domu vo vnútri záhrady, kde nie je predpoklad vytvoriť uličnú zástavbu:
 - druhý dom v max. vzdialenosťou 50 m od prvého domu, **min.** veľkosť pozemku 450 m² **za podmienky zachovania min. výmery pozemku pre prvý rodinný dom tiež 450 m²**
 - min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 2,0 m
 - objekt môže mať iba jedno nadzemné podlažie
 - zastrešenie objektu plochou strechou, alebo konštrukciou krovu s max. spádom 25°
 - podmurovka pod pomúrnicu nepresiahne výšku 0,5 m
 - podkrovné priestory nesmú byť obytné, využiť iba ako povalový priestor
 - oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehľadné, resp. bariérové do výšky 200 cm

► **stavebné pozemky v centrálnej historickej zóne obce na Hlavnej ulici od farského úradu až po Krátku ulicu (HZ)**

- možnosť prestavby, prístavby, resp. výstavby nového RD
- v prípade výstavby nového rodinného domu dodržať architektonický ráz pôvodného domu a jestvujúcu **uličnú čiaru** ulice
- v historickej časti zákaz stavať rodinné domy v záhradách
- v historickej časti zákaz billboardov a betónových oplotení v uličnej časti pozemkov

2. PLOCHY KOMERČNEJ VYBAVENOSTI A SLUŽIEB

B/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANEJ KOMERČNEJ VYBAVENOSTI A SLUŽIEB

B1 Komerčná vybavenosť

Plochy určené na vytváranie podnikateľských komerčných prevádzok, ktoré sú zamerané na obsluhu obyvateľstva a plochy pre nezávadné zariadenia v rámci obchodných a obslužných činností.

- územie vhodné pre maloobchodnú sieť, verejné stravovanie, špecifické formy obsluhy pre motoristov

- k objektom vybavenosti patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov

- na území je možné realizovať verejné priestory s plošnou zeleňou, pešie komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov

- možnosť umiestňovať ubytovacie zariadenia a zariadenia malej administratívy, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia

- súčasťou môžu byť aj zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

- zákaz umiestňovania výroby, skladov a prevádzok s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

- v lokalite centrálnej historickej zóny v prípade prestavby, alebo výstavby nového objektu dodržať architektonický ráz a **uličnú čiaru** jestvujúcej ulice

B2 Vybavenosť služieb

Plochy určené na vytváranie nezávadných výrobo-obchodných a obslužných činností a nevýrobných prevádzok, ktoré sú zamerané na obsluhu obyvateľstva.

- plochy vhodné pre podnikateľské subjekty - holičstvo, maliar-natierač, inštalačné práce, opravy elektroinštalácií a pod.

- k objektom služieb patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov

- možnosť umiestňovať ubytovacie zariadenia a zariadenia malej administratívy, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia

- súčasťou môžu byť aj zariadenia pre maloobchodnú sieť, občerstvenie, špecifické formy obsluhy pre obyvateľov a návštevníkov

- na území je možné realizovať verejné priestory s plošnou zeleňou, pešie komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov,

- zákaz umiestňovania výroby, skladov a prevádzok s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

- v lokalite centrálnej historickej zóny v prípade prestavby, alebo výstavby nového objektu dodržať architektonický ráz a **uličnú čiaru** jestvujúcej ulice

C2 Nepoľnohospodárska výroba

Plochy určené na vytváranie nezávadných podnikateľských výrobných činností a výrobných prevádzok, ktoré sú zamerané aj na obsluhu obyvateľstva (sklady). Na území musí byť dodržaná ekologická nezávadnosť výrobných aktivít a zabezpečená izolačná ochranná zeleň.

- plochy zariadení nezávadných prevádzok a remesiel bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

- k výrobným objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre zamestnancov

- na území je možné realizovať priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou

- možnosť umiestňovať zariadenia príslušnej administratívy, sociálne a zdravotnícke zariadenia pre zamestnancov

- areáloch zákaz umiestňovania bývania, občianskej vybavenosti, športu a rekreácie

- v lokalite centrálnej historickej zóny v prípade prestavby, alebo výstavby nového objektu dodržať architektonický ráz a **uličnú čiaru** jestvujúcej ulice

III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

F/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH NEKOMERČNEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Plochy určené na vytváranie nekomerčných zariadení, ktoré slúžia na obsluhu obyvateľstva a plochy pre špecifické zariadenia v rámci verejnej správy a administratívy.

► územie vhodné pre školstvo, zdravotníctvo, sociálnu starostlivosť, kultúru, telovýchovu, špecifické formy verejnej správy a administratívy

► k objektom vybavenosti patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavňové plochy pre obyvateľov

► na území je možné realizovať verejné priestory s plošnou a líniovou zeleňou

► možnosť umiestňovať ubytovacie zariadenia a stravovacie zariadenia

- v lokalite F pri obecnom úrade a na p.č. 151/1 a 151/2 situovať nájomné byty a športové komunitné centrum

► v areáloch zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali funkčné plochy bývania

► v lokalite centrálnej historickej zóny v prípade prestavby, alebo výstavby nového objektu dodržať architektonický ráz a **uličnú čiaru** jestvujúcej ulice

IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien.

V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien.

VI. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien.

VII. ZÁSADY A REGULATÍVY VYTŮVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien.

VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien.

IX. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien:

X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Vkladá sa za posledný odsek dopravného vybavenia

„Katastrálne územie obce Dolná Krupá sa nachádza v horizontálnom priemete ochranných pásiem Letiska Boleráz/Štefan Banič, určených rozhodnutím Dopravného úradu č. 829/2022/ROP-040- OP/26828 zo dňa 20.10.2022, z ktorých vyplývajú pre územie obce nasledovné obmedzenia:

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov) a pod., ktoré je stanovené:

- ochranným pásmom vnútornej vodorovnej roviny s výškovým obmedzením objektov nadmorskou výškou 248,0 m n.m.Bpv,
- ochranným pásmom kužeľovej plochy s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 248,0 - 303,0 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:20 /5 %/ v smere od letiska.

Terén v severozápadnej časti katastrálneho územia obce Dolná Krupá však už miestami presahuje výšky stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej roviny a ochranným pásmom kužeľovej plochy Letiska Boleráz/Stefan Banič, tzn. tvorí leteckú prekážku. V tejto časti územia, rovnako ako v ostatnej časti obce, môže byť umiestnenie a zriadenie stavieb a zariadení nestavebnej povahy, rozšírenie existujúcich stavieb a zariadení, umiestnenie alebo prevádzkovanie pevných a mobilných prostriedkov a zariadení, vysádzanie a prerastanie porastov nad výšky určené ochrannými pásmami, povolené len v prípadoch, keď je nový alebo rozširovaný objekt alebo porast tienený existujúcou neodstrániteľnou prekážkou, a/alebo ak by bolo letecko-prevádzkovým posúdením preukázané, že objekt neohrozí prevádzku letiska, nevzniknú žiadne prevádzkové obmedzenia, nedôjde k zníženiu úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky a ani k obmedzeniu využitia letiska, za predpokladu, že budú prijaté adekvátne opatrenia na zaistenie bezpečnej leteckej prevádzky.

Ďalšie obmedzenie je stanovené:

- ochranným pásmom s obmedzením stavieb nadzemných vedení vysokého napätia a vyšších napätí a trakčných vedení, kde elektrické vedenie vysokého napätia a vyššieho napätia musí byť riešené podzemným káblom.

V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:

1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,
2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
 - by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou (vrátane použitia stavebných mechanizmov) mohli narušiť alebo narušia ochranné pásma Letiska Boleráz/Stefan Banič,
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
 - sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 kilometrov od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel “.

**XI. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A
SCEĽOVANIE POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien.

XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Riešením zmien a doplnkov nedochádza k zmenám oproti pôvodnému riešeniu ÚPN v znení následných zmien.