Regulatívy pre regulačné bloky č. B2, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B13, B14, B16, (B17), B18, B19, B20, (B23), (B24), B25: Plochy rodinných domov

Charakteristika funkčnej plochy:	plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou
Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:	
prevládajúce	bývanie v rodinných domoch
prípustné	občianska vybavenosť nerušiaca bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby) rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská remeselná výroba a sklady nerušiace bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaca bývanie - rastlinná výroba v záhradách pri RD dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)
neprípustné	bývanie v bytových domoch občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití priemyselná výroba a sklady poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití poľnohospodárska živočíšna výroba dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce občianska vybavenosť - ~~ubytovacie zariadenia kategórie turistická ubytovňa a chatová osada (podľa Vyhlášky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú kvalifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried),~~ jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov, ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu– napr. nocľaháreň, útulky a ubytovacie bunky (podľa §1 ods. 2 bod n, o, s Vyhlášky č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia), okrem existujúcich zariadení
Druh zástavby pre RD:	izolovaná zástavba
Min. výmera pozemkov pre RD:	min. 450 m^2 pre RD s 1 b. j. + 200 m^2 na každú ďalšiu b. j.
Zastavovacie podmienky pre RD:	dodržiavať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s priľahlou ulicou stanoviť jednotný architektonický ráz objektov dodržiavať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 12 m dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiary dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

	výstavbu v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta III. triedy, železnica) podmieniť vytvorením pásu izolačnej zelene resp. vykonaním iných protihlukových opatrení (vhodné stavebno-technické riešenia objektov - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, vhodné konštrukcie oplotenia)
Max. výška oplotenia pozemkov pre RD:	max. 2,0 m
Koeficient zastavanosti:	max. 0,35
Koeficient zelene:	min. 0,45
Výška zástavby:	max. 2 NP + podkrovie, resp. ~~posledné ustupujúce~~ ustúpené podlažie
Špecifické regulatívy:	v rámci priestorového usporiadania rozvojových lokalít B14, B16 a (B23) rešpektovať 5,0 m pobrežný pozemok od brehovej čiary priesakového kanála ochrannej hrádze Maliny v zmysle ust. § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov (do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň, z dôvodu zabezpečenia prístupu a manipulácie ťažkých mechanizmov správcu toku k údržbe koryta) Upozornenie: vzhľadom na všeobecne vysokú hladinu podzemnej vody (podmáčané územie), budú s výstavbou v rozvojových lokalitách B14, B16 a (B23) súvisieť vyvolané investície (opatrenia), napr. lokálne dosypávanie terénu pod objektmi (blízkosť lokalít pri priesakovom kanáli neumožňuje odvádzanie podzemných vôd do priesakového kanála- výška hladiny podzemnej vody totožná s hladinou v priesakovom kanáli) v rámci priestorového usporiadania rozvojových lokalít B13 a B25 rešpektovať ochranné pásmo (OP) 1m nefunkčného expedičného plynovodu DN200 PN 40 na každú stranu od jeho osi, v ktorom sa neodporúča umiestňovať stavby, výkopové a zemné práce, v rozsahu OP, je potrebné vykonávať ručne za dodržania podmienok platnej STN. Pred vykonaním zemných prác v uvedenom OP spoločnosť NAFTA a.s. na požiadanie poskytne dostupné informácie o umiestení potrubia v teréne, potrebné na jeho vyhľadanie a vytýčenie. – uvedené obmedzenie stratí opodstatnenie v prípade prerušenia plynovodu v lokalitách B13 a B25 v rámci lokalít K6 a B25 rešpektovať vodné zdroje s vodárenským využitím v zmysle vodoprávneho rozhodnutia príslušného vodárenského zdroja v ich ochranných pásmach, ako aj primeraným limitovaním činností v širšom území s dôrazom na ochranu a trvalú udržateľnosť podzemných vôd, pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení (Južne v blízkosti riešenej lokality B25 je vodárenské zariadenie - vežový vodojem a čistiareň odpadových vôd, severne je poľnohospodárske zariadenie) zabezpečiť etapizáciu výstavby v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu zabezpečenie parkovania v zmysle STN ~~73 6110/Z1, Z2~~ 73 6110/Z1/O1/Z2 dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.