

Územný plán zóny Malacky-Mayer

ČISTOPIS

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

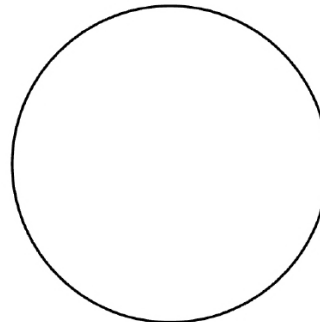
SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

podľa §28 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Z.z. v platnom znení

Označenie schvaľovacieho orgánu: **Mestské zastupiteľstvo mesta Malacky**

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **1309/151 zo dňa 23.5.2024**

Odtlačok pečiatky, meno oprávnenej osoby a jej podpis:



JUDr. Ing. Juraj Ríha, PhD.
primátor mesta Malacky

Obstarávateľ: Mesto Malacky

Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.

Osoba odborne spôsobilá pre obstaranie ÚPP a ÚPD: Ing. arch. Vlasta Cukorová

Dátum: jún 2024

1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

- 1.1. Regulácia využívania územia je záväzná podľa výkresu č. 2 Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného riešenia.
- 1.2. Regulačné bloky sú záväzné podľa výkresu č. 5 Priestorová a funkčná regulácia.
- 1.3. Cieľom regulácie priestorového usporiadania riešeného územia je vytvorenie územno-plánovacích podmienok pre usmerňovanie spôsobu využitia územia a rozvoja hmotovo-priestorovej štruktúry v území, a pre usmerňovanie priestorového usporiadania zástavby v území.
- 1.4. Funkčné využívanie územia sa určuje nasledovne:
 - 1.4.1. **Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov BRZ:**
 - 1.4.1.1. **BRZ-b1 Bývanie v bytových domoch**
 - 1.4.1.2. **BRZ-d1 Bývanie v rodinných domoch**
 - 1.4.1.3. **BRZ-o1 Občianska vybavenosť**
 - 1.4.1.4. **BRZ-o2 Komerčná občianska vybavenosť a bývanie**
 - 1.4.1.5. **BRZ-o3 Sociálna občianska vybavenosť a bývanie**
 - 1.4.1.6. **BRZ-z1 Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch**
 - 1.4.1.7. **BRZ-g1 Sídlná zeleň**
- 1.5. Regulačné listy jednotlivých blokov sú uvedené na konci záväznej časti.
- 1.6. Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania sú v celom riešenom území zóny neprípustné.
- 1.7. V celom riešenom území nie je možné umiestňovať veľkokapacitné zariadenia obchodu a služieb (nad 1000 m² predajnej plochy jednej prevádzky).
- 1.8. Individuálne garáže je možné umiestňovať len k rodinným domom. Hromadné garáže je možné umiestňovať len k objektom občianskej vybavenosti a bytovým domom. Radové garáže nie je možné umiestňovať v celom území.
- 1.9. Kategórie reklamných stavieb pre účely územného plánu zóny:
 - 1.9.1.R1 veľkoplošné – všetky, ktorých informačná plocha má aspoň jeden rozmer väčší ako kategória R2.;
 - 1.9.2.R2 Eurobillboard – rozmer informačnej plochy minimálne 500 x 230 cm až maximálne 550 x 280 cm;
 - 1.9.3.R3 ostatné veľkoplošné reklamné pútače, ktoré majú obe strany menšie ako kategória R2 ale majú aspoň jeden rozmer väčší ako R4;
 - 1.9.4.R4 stredne veľké reklamné pútače, ktorých ani jeden rozmer informačnej plochy nie je väčší ako 120 x 200 cm, ale majú aspoň jeden rozmer väčší ako R5;
 - 1.9.5.R5 malé reklamné nápisy, ktorých ani jeden rozmer informačnej plochy nie je väčší ako 60 x 60 cm.
- 1.10. Spôsob umiestňovania reklamných stavieb:
 - 1.10.1. U1 samostatne stojace na vlastnej samonosnej konštrukcii,
 - 1.10.2. U2 umiestnené na objekte,
 - 1.10.3. U3 umiestnené na prvkoch urbánneho dizajnu (najmä stĺpy pouličného osvetlenia, zábradlia, lavičky, zastávky HD, citylight...).
- 1.11. Umiestnenie reklamných stavieb v jednotlivých funkčno-priestorových blokoch je určené v regulačných listoch jednotlivých blokov.

- 1.12. Reklamné stavby kategórie R1, R2 a R3 sa v zóne umiestňovať nesmú. Ostatné reklamné stavby nesmú mať celkovú informačnú plochu väčšiu ako 3 m².

2 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- 2.1. Cyklistické trasy sú vedené na samostatnej cestičke pre cyklistov.
- 2.2. Zásady civilnej ochrany obyvateľstva:
- 2.2.1. ukrytie obyvateľstva riešiť na 100 % v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocou;
 - 2.2.2. v prípade príjmu evakuovaných osôb v čase vojny a vojnového stavu plánovať jednoduché úkryty budované svojpomocou aj pre tieto evakuované osoby s využitím priestorovej rezervy podľa uvedených technických parametrov;
 - 2.2.3. po realizácii potenciálnych nových rodinných domov a bytových domov v riešenom území zóny vyhotoviť určovací list jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne na každý vybraný priestor.
- 2.3. V oblasti odvedenia dažďových vôd:
- 2.3.1. dažďové vody pre rodinné domy zachytávať na pozemkoch;
 - 2.3.2. bytové domy a občianska vybavenosť prednostne na svojom pozemku alebo do uličného systému.
- 2.4. Ostatné technické vybavenie:
- 2.4.1. Uprednostňovať obnoviteľné zdroje.
 - 2.4.2. Pri riešení stojísk zberu odpadu pri rodinných domoch v hniezdovej zástavbe umiestňovať nádoby pre zber separovaného odpadu.
- 2.5. Na parkovacích plochách pri bytových domoch umiestňovať min. 1 strom na 5 parkovacích miest.

3 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKoch, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

- 3.1. Určenie regulačných čiar a regulačných prvkov
- 3.1.1. **Stavebná čiara** – čiaru tvorí hranica zastavateľnej plochy po obvode obloku v kontakte s ulicou len na tých pozemkoch, kde je vykreslená v grafickej časti a vymedzuje hranicu, ktorú nemôže hlavný objekt prekročiť s dotykom^A podľa 3.1.4. Je zároveň uličnou čiarou, ak nie je uličná čiara stanovená zvlášť.
 - 3.1.2. **Uličná čiara (u)** – určuje polohu oplotenia z uličnej strany. Mimo uličnej čiary je oplotenie umiestnené na hranici pozemku.
 - 3.1.3. **Zastavateľná plocha** – plocha, na ktorú je možné umiestniť hlavný objekt vrátane doplnkových objektov. Objekty nesmú byť umiestňované mimo zastavateľnú plochu.
 - 3.1.4. **Stavebná čiara je vymedzená pre jednotlivé objekty funkčnej plochy. Pokiaľ nie je uvedená stavebná čiara v regulačnom bloku na jednotlivé prípustné stavby podľa**

^A Dotyk nemusí mať celá fasáda, len jej časť. Dotyk je za účelom optického vymedzenia uličného priestoru.

regulačného listu zvlášť, tak uvedená stavebná čiara platí pre všetky prípustné stavby podľa regulačného listu rovnako:

- 3.1.4.1.1. **rd1** – Izolované rodinné domy a dvojdomy – s povinným dotykom hlavného objektu a stavebnej čiary;
- 3.1.4.1.2. **rd2** - Izolované rodinné domy a dvojdomy – s povinným dotykom hlavného objektu a stavebnej čiary, pričom
- iba prestrešenie parkovacieho stánia bez stien môže presahovať cez stavebnú čiaru,
 - oplotenie nemusí ležať na čiare, ale nesmie ju prekročiť;
- 3.1.4.1.3. **rh1** – hniezdová zástavba – bez povinného dotyku hlavného objektu a stavebnej čiary;
- 3.1.4.1.4. **rr1** – radová zástavba – s povinným dotykom hlavného objektu a stavebnej čiary;
- 3.1.4.1.5. **bd1** – bytové domy (nadzemné podlažia)– s povinným dotykom hlavného objektu a stavebnej čiary;
- 3.1.4.1.6. **bd2** - bytové domy (nadzemné podlažia)– s povinným dotykom hlavného objektu a stavebnej čiary, pričom na úrovni 1. nadzemného podlažia môže objekt stavebnú čiaru prekročiť;
- 3.1.4.1.7. **bp1** – bytové domy podzemné časti (podzemné podlažia) – bez povinného dotyku hlavného objektu a stavebnej čiary;
- 3.1.4.1.8. **ov1** – občianska vybavenosť – bez povinného dotyku hlavného objektu všetkých stavieb a stavebnej čiary.

3.2. Priestorová regulácia v jednotlivých regulačných celkoch:

Reg. blok	Funkčné využitie	Ozn.	výška	Koefficient zelene						Reklamné stavby	
				pz ^B	rh	rr	bd	ov	rd	Stavba	Umiestnenie
01	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	2+1	-	-	-	0,30	-	0,55	R5	U2, U3
02	Bývanie v rodinných domoch	BRZ-d1	2+1	-	-	-	-	-	0,55	R5	U2, U3
03	Bývanie v rodinných domoch	BRZ-d1	2+1	-	-	-	-	-	0,55	R5	U2, U3
04	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-d1	4+1	-	0,30	0,30	0,30	-	-	R5	U2, U3
05	Bývanie v rodinných domoch	BRZ-d1	2+1	-	-	0,30	-	-	0,55	R5	U2, U3
06	Bývanie v rodinných domoch	BRZ-d1	2+1	-	-	0,30	-	-	0,55	R5	U2, U3
07	Bývanie v bytových domoch	BRZ-b1	4+1	-	-	-	0,20	-	-	R5	U2, U3
08	Bývanie v bytových domoch	BRZ-b1	4+1	-	-	-	0,20	-	-	R5	U2, U3
09	Občianska vybavenosť	BRZ-o3	4+1	-	-	-	-	0,30	-	R4,R5	U1, U2, U3
10	Bývanie v bytových domoch	BRZ-b1	4+1	-	-	-	0,20	-	-	R5	U2, U3
11	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	0,30	0,30	0,20	-	-	R5	U2, U3
12	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	-	0,30	0,15	-	-	R5	U2, U3
13	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	-	0,30	0,20	-	-	R5	U2, U3

^B V plochách zelene

Reg. blok	Funkčné využitie	Ozn.	výška	Koefficient zelene						Reklamné stavby	
				pz ^B	rh	rr	bd	ov	rd	Stavba	Umiestnenie
14	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	0,30	0,30	0,20	-	-	R5	U2, U3
A	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	2+1	-	-	-	0,30	-	0,55	R5	U2, U3
B	Bývanie v bytových domoch	BRZ-b1	4+1	-	-	-	0,15	-	-	R5	U2, U3
C	Bývanie v rodinných domoch	BRZ-d1	2+1	-	-	-	-	-	0,55	R5	U2, U3
D	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	-	-	0,20	-	0,55	R5	U2, U3
E	Občianska vybavenosť	BRZ-o3	4+1	-	-	-	-	0,30	-	R4, R5	U1, U2, U3
F	Občianska vybavenosť	BRZ-o2	4+1	-	-	-	-	0,13	-	R4,R5	U1, U2, U3
G	Občianska vybavenosť	BRZ-o2	4+1	-	-	-	-	0,30	-	R4, R5	U1, U2, U3
H	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	-	0,30	0,20	-	-	R5	U2, U3
I	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	-	0,30	0,20	-	-	R5	U2, U3
J	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	-	0,30	0,20	-	-	R5	U2, U3
K	Zmiešané bývanie v bytových a rodinných domoch	BRZ-z1	4+1	-	-	0,30	0,20	-	-	R5	U2, U3
L	Občianska vybavenosť	BRZ-o2	4+1	-	-	-	-	0,30	-	R4, R5	U1, U2, U3
X1	Občianska vybavenosť	BRZ-o1	2	-	-	-	-	0,32	-	R4, R5	U1, U2, U3
X2	Občianska vybavenosť	BRZ-o1	1	-	-	-	-	0,32	-	R4, R5	U1, U2, U3
Z1	Sídelná zeleň	BRZ-g1	-	0,80	-	-	-	-	-	-	-
Z2	Sídelná zeleň	BRZ-g1	-	0,80	-	-	-	-	-	-	-
Z3	Sídelná zeleň	BRZ-g1	-	0,40	-	-	-	-	-	-	-
Z4	Sídelná zeleň	BRZ-g1	-	0,80	-	-	-	-	-	-	-
Z5	Sídelná zeleň	BRZ-g1	-	0,80	-	-	-	-	-	-	-

4 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

- 4.1. Všetky bytové budovy musia byť napojené na vybudovaný verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.
- 4.2. Každý pozemok s objektom napojeným na elektrickú rozvodnú sieť musí mať vlastnú, alebo musí byť napojený na spoločnú rozvodnú skriňu.
- 4.3. Každý vlastník pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho a separovaného odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho odpadu.
- 4.4. Ako ďalšie zdroje energie využívať obnoviteľné zdroje energie - slnečnú energia, energiu zo zeme a z ovzdušia.
- 4.5. Pri stavebno-technickom riešení stavieb je potrebné navrhnuť opatrenia proti prenikaniu radónu.

5 REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

- 5.1. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zdržať v území akumuláciou (napr. do zberných nádrží, retenčných jazierok, suchých poldrov pre účely retencie dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.) a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov.
- 5.2. Akúkoľvek stavebnú a hospodársku činnosť na ploche archeologických lokalít je nevyhnutné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom Bratislava, ktorý v spolupráci s príslušným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní.
- 5.3. Pri príprave stavieb a inej hospodárskej činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonávať záchranný výskum. O nevyhnutnosti vykonávať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Bratislava na podnet stavebného úradu, pamiatkového úradu alebo z vlastného podnetu.^c
- 5.4. Ak sa vec pamiatkovej hodnoty nájde mimo povoleného výskumu, musí to nálezca ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava priamo alebo prostredníctvom obce. Oznamenie o náleze je povinný urobiť nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác, pri ktorých došlo k nálezu, najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení. Nález sa musí ponechať bezo zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom 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 z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.
- 5.5. Na pozemkoch rodinných domov je potrebné chrániť a vysádzať zeleň aj vzrastlú pokiaľ to dovoľujú stavby technickej infraštruktúry a svetlotechnické pomery v území vzhľadom na možné tienenie okolitým domom.
- 5.6. Pre výstavbu používať prioritne autochtónne taxóny zelene.
- 5.7. Zariadeniami pre retenciu dažďovej vody na jednotlivých pozemkoch nezasahovať do vodného režimu územia Natura2000.
- 5.8. Zastrešenie rodinných a bytových domov a objektov občianskej vybavenosti:
 - 5.8.1. ploché strechy a pultové musia byť vegetačné;
 - 5.8.2. sedlové a valbové musia mať sklon 40° až 50°, bez určenia materiálu a farebnosti;
 - 5.8.3. ostatné tvary a sklony striech sú neprípustné.
 - 5.8.4. Vikiere nie sú zakázané.
- 5.9. Oplotenie:
 - 5.9.1. Pozemky bytových domov a objektov občianskej vybavenosti sa môžu oplotiť, pričom toto oplotenie musí byť z uličnej strany doplnené o vegetačný (zelený) plot z pohľadovej strany. Oplotenie nesmie prekročiť stavebnú čiaru podzemných častí bytového domu (bp).

^c Podmienky financovania a vykonávania výskumu určuje zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

- 5.9.2. Oplotenie pozemkov rodinných domov zo strany komunikácie musí byť umiestnené na uličnej čiare, ak je určená, pričom musí byť z pohľadovej strany doplnené o vegetačný (zelený) plot.
- 5.9.3. Ak je plot umiestnený na hranici pozemku rodinného domu, v mieste vjazdu do garáže pozemok nemôže byť oplotený.
- 5.9.4. Výška plotu pri rodinnom dome na uličnej čiare musí byť od 1,5m do 1,8m.
- 5.10. Blok F musí mať zo západnej strany 5 m od hranice bloku dovnútra pás zelene bez spevnených plôch.

6 URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

- 6.1. Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje pre nasledovné stavby v rozsahu grafickej časti:
 - 6.1.1. Cestné komunikácie okrem parkovísk;
 - 6.1.2. Námestie-spevnená plocha reg. blok (X1 a X2) ;
 - 6.1.3. Cyklochodníky a chodníky;
 - 6.1.4. Vodovody pre zásobovanie vodou;
 - 6.1.5. VN 22 kV vedenia zemné káblové;
 - 6.1.6. NN zemný kábel;
 - 6.1.7. Trafostanice;
 - 6.1.8. STL plynovod.
- 6.2. Pre ostatné stavby ako sú uvedené v bode 6.1 a iné riešenie ako je uvedené vo výkrese č. 3 a č. 4 sa vyžaduje územné rozhodnutie.

7 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Neurčujú sa.

8 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE

- 8.1. Pozemky pre verejnoprospešné stavby:
 - a) pozemky pre dopravnú vybavenosť
- 8.2. Asanácie sa neurčujú.

9 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- 1. Doprava
 - vps 1.1. Prestavba križovatky C-K1
 - vps 1.2. Komunikácie K1 až K11 tr. C3
 - vps 1.3. Komunikácie tr. D1
 - vps 1.4. Pešie chodníky a pešie plochy
 - vps 1.5. Cyklochodníky

- vps 1.6. Parkoviská pri miestnych komunikáciách
- 2. Technická infraštruktúra
 - vps 2.1. Diaľkový vodovod
 - vps 2.2. Rozvodný vodovod
 - vps 2.3. Splašková kanalizácia vrátane čerpacích staníc
 - vps 2.4. Dažďová kanalizácia
 - vps 2.5. Kabelizácia vzdušného VN 22 kV vedenia a zemný VN 22 kV kábel
 - vps 2.6. NN zemný kábel
 - vps 2.7. STL plynovod

10 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ako schéma záväznej časti sa určujú výkresy:

- 10.1. Výkres č. 2 Komplexný urbanistický návrh
- 10.2. Výkres č. 5 Priestorová a funkčná regulácia

11 TERMINOLÓGIA

- 11.1. Regulácia funkčného využívania pozemkov a stavieb:**
 - 11.1.1. **Prípustné (P):** funkčné využitie hlavného objektu
 - 11.1.2. **Doplnkové (D):** doplnkové objekty, ktoré môžu byť umiestnené len k hlavnému objektu a nesmú predstavovať viac ako 50% celkovej podlažnej plochy.
 - 11.1.3. **Funkcie neprípustné (N):** objekty s touto funkciou nie je možné na ploche umiestniť.
- 11.2. **Index zastavateľnosti; (IZ)** určuje maximálny podiel zastavanej plochy bez spevnených plôch a bez verejných komunikácií voči bilancovanej ploche.
- 11.3. **Koeficient zelene; (KZ)** je stanovený ako pomer medzi započítateľnými plochami zelene vrámci regulovaného bloku. Zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou bilancovaného územia. Stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci bilancovanej plochy $KZ = \text{započítateľná plocha zelene (m}^2\text{)} : \text{rozloha bilancovanej plochy (m}^2\text{)}$.
- 11.4. **Bilancovaná plocha** je stavebným pozemkom vymedzeným v zmysle platnej legislatívy^D a obsahuje časť pozemku, celý pozemok alebo viacero pozemkov.
- 11.5. **Zastavaná plocha;** zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny. Do zastavanej plochy sa nezarátavajú balkóny do 1,5 m.
- 11.6. **Výšková regulácia;** určuje maximálnu neprekročiteľnú výšku objektov. Je určená počtom nadzemných podlaží (NP) a podkrovným alebo ustúpeným podlažím pre jednotlivé regulované bloky.
- 11.7. **Trávnatá vodopriepustná plocha;** trávnatá plocha spevnená zatrávňovacími dlaždicami

^D § 43h a § 39a ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 1 zákona č. 162/1995 Zb. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov

- 11.8. **Podkrovie pri obytných a iných ako obytných budovách:** vnútorný priestor objektu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený na účelové využitie. Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré ma aspoň na tretinu podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia objektu. Podkrovie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží. Podkrovie možno umiestniť len ak to umožňuje priestorová regulácia.
- 11.9. **Ustupujúce podlažie pri obytných a iných ako obytných budovách:** najvyššie nadzemné podlažie stavby, ktorého zastavaná plocha je menšia alebo rovná 50% zastavanej plochy podlažia pod ním. Ustupené podlažie sa nezahŕňa do počtu podlaží. Ustupené podlažie je možné umiestniť len ak to umožňuje priestorová regulácia.
- 11.10. **Objekty drobnej architektúry** sú najmä altánky, umelecké diela, fontány, hospodárske a skladové objekty, garáže, prekryté stánia, stánia na odpad a pod.
- 11.11. **Jednotlivá (individuálna garáž)** – garáž v zmysle STN 73 6057 kap. I. čl. 1. Jednotlivá garáž - objekt, prípadne priestor, ktorý slúži na odstavovanie cestných vozidiel, má najviac tri státi a môže mať len jeden spoločný vjazd.
- 11.12. **Hromadná garáž** – objekt, prípadne priestor, ktorý slúži na odstavovanie cestných vozidiel s min. 4 státiami a jedným vstupom.
- 11.13. **Stavby technickej vybavenosti:** miestne rozvody plynu; diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, miestne kanalizácie a kanalizačné zariadenia (šachty, prečerpávacie stanice) (s vylúčením čistiarne odpadových vôd); diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice; diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody.
- 11.14. **Stavby dopravy a dopravnej vybavenosti:** diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie; parkoviská, viacpodlažné parkoviská a parkovacie domy (len hromadné garáže) pre obsluhu územia; železničné, lanové a iné dráhy; mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody.
- 11.15. **Hniezdová zástavba rodinných domov:** skupinová zástavba rodinných domov okolo slepej ulice a/alebo so stredovým verejným priestranstvom, pričom dĺžka slepej ulice nesmie presiahnuť 60 m.

12 REGULAČNÉ LISTY

12.1 BRZ-B1 BÝVANIE V BYTOVÝCH DOMOCH

Plachy bývania v bytových domoch vrátane dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, a detských ihrísk.

	Funkcia	Prípustnosť	Poznámka
1.	Rodinné domy	N	
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä apartmánové domy, internáty, domovy dôchodcov..)	P	
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberat' min. 1. NP orientované do ulice	N	
4.	Objekty drobnej architektúry,	D	najmä altánky, umelecké diela
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	N	
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	N	
7.	Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	N	
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	N	
9.	Ťažký priemysel	N	
10.	Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	D	
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	N	
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	D	
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	D	
14.	Čerpacie stanice pohonných hmôt	N	
15.	Obchod, služby a verejné stravovanie okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	D	
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	N	
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty	N	
18.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	N	
19.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	N	
20.	Krematóriá	N	
21.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu	N	
22.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	D	
23.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	N	
24.	Objekty pre individuálnu rekreáciu	N	
25.	Záhradné chatky	N	
26.	Technické vybavenie územia	D	
27.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	N	
28.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	N	
29.	Energetické zariadenia a plynárne	N	

12.2 BRZ-D1 BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH

Plochy bývania v rodinných domoch vrátane dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, a detských ihrísk.

	Funkcia	Prípustnosť	Poznámka
1.	Rodinné domy	P	
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä apartmánové domy, internáty, domovy dôchodcov..)	N	
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberáť min. 1. NP orientované do ulice	N	
4.	Objekty drobnej architektúry,	D	
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	N	
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	N	
7.	Lahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	N	
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	N	
9.	Ťažký priemysel	N	
10.	Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	N	
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	N	
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	N	
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	N	
14.	Čerpacie stanice pohonných hmôt	N	
15.	Obchod, služby a verejné stravovanie okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	D	
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	N	
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty	N	
18.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	N	
19.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	N	
20.	Krematóriá	N	
21.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu	N	
22.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	N	
23.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	N	
24.	Objekty pre individuálnu rekreáciu	N	
25.	Záhradné chatky	N	
26.	Technické vybavenie územia	D	
27.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	N	
28.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	N	
29.	Energetické zariadenia a plynárne	N	

12.3 BRZ-O1 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Plochy občianskej vybavenosti vrátane dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, a detských ihrísk. Na plochy občianskej vybavenosti je možné umiestniť aj iné funkcie, ak sú súčasťou uzatvoreného areálu a slúžia pre potreby areálu pre zabezpečenie jeho funkčnosti.

	Funkcia	Prípustnosť	Poznámka
1.	Rodinné domy	N	
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä apartmánové domy, internáty, domovy dôchodcov..)	N	
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberat' min. 1. NP orientované do ulice	N	
4.	Objekty drobnej architektúry,	D	
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	N	
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	N	
7.	Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	N	
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	N	
9.	Ťažký priemysel	N	
10.	Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	P	
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	P	
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	P	
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	P	
14.	Čerpacie stanice pohonných hmôt	N	
15.	Obchod, služby a verejné stravovanie okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	P	
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	P	
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty	P	
18.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	N	
19.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	N	
20.	Krematóriá	N	
21.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu	N	
22.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	D	
23.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	N	
24.	Objekty pre individuálnu rekreáciu	N	
25.	Záhradné chatky	N	
26.	Technické vybavenie územia	D	
27.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	N	
28.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	N	
29.	Energetické zariadenia a plynárne	N	

12.4 BRZ-O2 KOMERČNÁ VYBAVENOSŤ A BÝVANIE

Plochy občianskej vybavenosti a bývania vrátane dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, a detských ihrísk. Na plochy občianskej vybavenosti je možné umiestniť aj iné funkcie, ak sú súčasťou uzatvoreného areálu a slúžia pre potreby areálu pre zabezpečenie jeho funkčnosti.

	Funkcia	Prípustnosť	Poznámka
1.	Rodinné domy	N	
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä apartmánové domy, internáty, domovy dôchodcov..)	P	
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberáť min. 1. NP orientované do ulice	P	Nebytové priestory len pre občiansku vybavenosť podľa tohto regulačného listu (11., 12., 13., 15., 17., 21., 22., 23.)
4.	Objekty drobnej architektúry,	D	
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	N	
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	N	
7.	Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	N	
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	N	
9.	Ťažký priemysel	N	
10.	Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	N	
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	P	
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	P	
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	P	
14.	Čerpacie stanice pohonných hmôt	N	
15.	Obchod, služby a verejné stravovanie okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	P	
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	N	
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty	P	
18.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	N	
19.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	N	
20.	Krematóriá	N	
21.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu	P	
22.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	P	
23.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	P	
24.	Objekty pre individuálnu rekreáciu	N	
25.	Záhradné chatky	N	
26.	Technické vybavenie územia	D	
27.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	N	
28.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	N	
29.	Energetické zariadenia a plynárne	N	

12.5 BRZ-O3 SOCIÁLNA VYBAVENOSŤ A BÝVANIE

Plochy občianskej vybavenosti a bývania vrátane dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, a detských ihrísk. Na plochy občianskej vybavenosti je možné umiestniť aj iné funkcie, ak sú súčasťou uzatvoreného areálu a slúžia pre potreby areálu pre zabezpečenie jeho funkčnosti.

	Funkcia	Prípustnosť	Poznámka
1.	Rodinné domy	N	
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä apartmánové domy)	N	
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberáť min. 1. NP orientované do ulice	P	Nebytové priestory len pre občiansku vybavenosť podľa tohto regulačného listu (10., 12., 13., 16., 18.)
4.	Objekty drobnej architektúry,	D	
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	N	
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	N	
7.	Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	N	
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	N	
9.	Ťažký priemysel	N	
10.	Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	P	
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	N	
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	P	
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	P	
14.	Čerpacie stanice pohonných hmôt	N	
15.	Obchod, služby a verejné stravovanie okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	N	
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	P	
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty	N	
18.	Budovy pre sociálnu vybavenosť (zariadenia pre seniorov, zariadenia podporovaného bývania, zariadenie opatrovateľskej starostlivosti, domov sociálnych služieb, rehabilitačné stredisko, denný stacionár, špecializované zariadenie)	P	
19.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	N	
20.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	N	
21.	Krematóriá	N	
22.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu	N	
23.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	D	
24.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	N	
25.	Objekty pre individuálnu rekreáciu	N	
26.	Záhradné chatky	N	
27.	Technické vybavenie územia	D	
28.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	N	
29.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	N	
30.	Energetické zariadenia a plynárne	N	

12.6 BRZ-z1 ZMIEŠANÉ BÝVANIE V BYTOVÝCH A RODINNÝCH DOMOCH

Plochy bývania v bytových a rodinných domoch vrátane dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, a detských ihrísk. Na prienik plôch určených pre zastavanie bytovými domami a plôch pre zastavenie rodinnými domami vrámci jedného regulovaného bloku je možné umiestniť buď bytové alebo rodinné domy.

	Funkcia	Prípustnosť	Poznámka
1.	Rodinné domy	P	
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä apartmánové domy, internáty, domovy dôchodcov..)	P	
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zabrať min. 1. NP orientované do ulice	N	
4.	Objekty drobnej architektúry,	D	
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	N	
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	N	
7.	Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	N	
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	N	
9.	Ťažký priemysel	N	
10.	Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	D	
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	N	
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	D	
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	D	
14.	Čerpacie stanice pohonných hmôt	N	
15.	Obchod, služby a verejné stravovanie okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	D	
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	D	
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty	D	
18.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	N	
19.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	N	
20.	Krematóriá	N	
21.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu	D	
22.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	D	
23.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	N	
24.	Objekty pre individuálnu rekreáciu	N	
25.	Záhradné chatky	N	
26.	Technické vybavenie územia	D	
27.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	N	
28.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	N	
29.	Energetické zariadenia a plynárne	N	

12.7 BRZ-G1 SÍDELNÁ ZELEŇ

Nezastavateľné plochy určené pre verejnú zeleň a parkovo upravenú verejnú zeleň vrátane dopravnej a technickej vybavenosti, detských ihrísk, športovísk a spevnených plôch.

	Funkcia	Prípustnosť	Poznámka
1.	Rodinné domy	N	
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä apartmánové domy, internáty, domovy dôchodcov..)	N	
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberáť min. 1. NP orientované do ulice	N	
4.	Objekty drobnej architektúry,	P	
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	N	
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	N	
7.	Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	N	
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	N	
9.	Ťažký priemysel	N	
10.	Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	N	
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	N	
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	N	
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	N	
14.	Čerpacie stanice pohonných hmôt	N	
15.	Obchod, služby a verejné stravovanie okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	N	
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	N	
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty	N	
18.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	N	
19.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	N	
20.	Krematóriá	N	
21.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu	N	
22.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	P	
23.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	N	
24.	Objekty pre individuálnu rekreáciu	N	
25.	Záhradné chatky	N	
26.	Technické vybavenie územia	D	
27.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	N	
28.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	N	
29.	Energetické zariadenia a plynárne	N	

