

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Závazná časť územného plánu obce Šintava sa zmenou 2/2017 dopĺňa pre rozvojový zámer lokality 19/o – výstavba rodinných domov:

3.1 **Navrhované rozvojové zámery**

Územný plán obce Šintava, zmeny a doplnky 2/2017, rieši zmenu časti urbanistickej zóny Z7 zo stabilizovaného na rozvojové územie:

- **rozvojový zámer RZ 19/o** - obytné územie - zmena funkcie poľnohospodárskej pôdy – záhrady, orná pôda, na funkciu obytné územie.

3.2 **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**

3.2.1 Regulatívy priestorového usporiadania územia obce

Zmena 2/2017 ÚPN-O Šintava z hľadiska urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania navrhuje dodržať:

- zachovať kompaktný charakter urbanistickej štruktúry
- rešpektovať pôvodný vidiecky charakter zástavby, jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku
- dodržať uličnú čiaru pôvodnej zástavby – jestv.RD v lokalite 19/o

3.2.2 Regulatívy funkčného usporiadania územia obce

Zmena 2/2017 ÚPN-O Šintava z hľadiska funkčného využitia riešeného územia 19/o navrhuje:

- obytné územie – RZ 19/o – bývanie v rodinných domoch

3.3 **Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia**

3.3.1 Určenie podmienok na využitie funkčných plôch

Obytné územie – plochy bývania v rodinných domoch
I.etapa: RZ 19/o

Prípustné sú:

- samostatne stojace rodinné domy s úžitkovými a okrasnými záhradami, s chovom drobného zvieratstva
- garáže v rodinných domoch alebo samostatne stojace na vlastných

pozemkoch rodinných domov

Obmedzujúce sú:

- rodinné domy využívané na rekreačné účely
- drobné podnikateľské aktivity a služby integrované s funkciou bývania v rodinných domoch, ktoré podstatne nerušia bývanie a nemajú negatívny vplyv na svoje okolie
- administratívna vybavenosť

Zakázané sú:

- verejné ubytovacie zariadenia
- reštauračné zariadenia všetkých druhov
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- autodiely, servisné a klampiarske práce
- skladové plochy, k nim prislúchajúce plochy dopravy a parkovanie
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- čerpacia stanice pohonných látok všetkých druhov
- športové plochy a zariadenia
- skládky odpadov, zberné dvory
- cintoríny
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania

3.3.2 Charakteristika intenzity a spôsobu využitia územia:

Regulatívy pre novú výstavbu – RZ 19/o

- výškové zónovanie:
 - rodinné domy so šikmou strechou 2NP (prízemie+obytné podkrovia)
 - rodinné domy s plochou strechou 2 NP (prízemie+poschodie)
 - ostatné objekty (garáž, hosp.objekt) 1 NP (prízemie)
- minimálna výmera pozemkov pre rodinné domy:
 - samostatne stojaci rodinný dom min. 500 m² (ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je možné ho považovať za stavebný pozemok)
- intenzita využitia funkčných plôch:
 - zastavané plochy 30%
 - plochy zelene 55%
 - ostatné plochy 15%
- stavebná čiara:
 - pôvodný rodinný dom - zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru v ulici
 - dva nové rodinné domy podľa zastavovacej štúdie
- oplotenie stavieb:
 - pôvodný rodinný dom - do ulice max. do výšky 180 cm
 - rodinné domy vo vnútri lokality podľa zastavovacej štúdie
- technická a dopravná infraštruktúra:
 - garážovanie a parkovanie vozidiel na vlastnom pozemku
 - koridor siete technického vybavenia pre 2 nové rodinné domy viesť v prístupovej ploche

3.4 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce Šintava sa navrhovanou zmenou zväčší v rozsahu plochy parcely 3815/2 a to o 1 176 m².

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Šintava, vrátane jej záväznej časti, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.12/07-2008 zo dňa 13.06.2008, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane zmeny 1/2014, schválenej obecným zastupiteľstvom v Šintave uznesením č.146/2014 zo dňa 25.11.2014.