

ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA Šurany

Závazná časť

obstarávateľ
mesto Šurany



spracovateľ



APRIL 2018

OBSAH

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA.....	3
2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA.....	4
3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA	5
4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	5
5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBY.....	6
6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA REKREÁCIE	6
7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA 6	
8 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA 6	
9 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO - HISTORICKÝCH HODNÔT .	6
10 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY	6
11 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	7
12 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	7
13 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ.....	7
14 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCELOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	9
15 ČASTI OBCE, NA KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z.....	9
16 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.....	11
17 REGULÁCIA ÚZEMIA.....	11

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

1.1 Úvod

Kapitola 1.1 sa nemení

1.2 Smery a princípy rozvoja mesta

1.2.1 Širšie vzťahy, celoštátne súvislosti

Kapitola 1.2. sa nemení

-

1.2.2 Záujmové územie

Kapitola 1.2.2 sa nemení

1.2.3 Celomestské vzťahy, celková koncepcia mesta

Kapitola 1.2.3 sa nemení

1.3 Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití

Vo vzťahu na uvedené základné princípy orientovať základnú urbanistickú koncepciu plošného rozvoja nasledovne, podľa vymedzených mestských častí:

1.3.1 Mestská časť Šurany

Kapitola 1.3.1 sa nemení

1.3.2 Mestská časť Kostolný Sek

Kapitola 1.3.2 sa nemení

1.3.3 Urbanistická kompozícia a obraz mesta

Kapitola 1.3.3 sa nemení

2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA

Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú dané príslušnými typmi území a plôch a sú znázornené vo výkrese Komplexného návrhu funkčného využitia plôch.

Pre všetky urbanistické funkcie sú podrobne formulované základné definície plôch a území. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia plôch má význam regulačný, keďže určuje spektrum možností výhľadového využitia plôch, v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek bude po schválení súčasťou záväznej časti územného plánu ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

2.1 Určenie príпустných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch

Kapitola 2.1 sa nemení

2.2 Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Kapitola 2.2 sa nemení

2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch

Kapitola 2.2.1 sa nemení

2.2.2 Určenie regulácie využitia jednotlivých funkčných plôch

Kapitola 2.2.2 sa nemení

3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA

Kapitola 3 sa nemení

4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

Kapitola 4 sa nemení

5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBY

Kapitola 5 sa nemení

6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA REKREÁCIE

Kapitola 6 sa nemení

7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Kapitola 7 sa nemení

8 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Kapitola 8 sa nemení

9 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO – HISTORICKÝCH HODNÔT

Kapitola 9 sa nemení

10 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY

Kapitola 10 sa nemení

11 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola 11 sa nemení

12 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Kapitola 12 sa nemení

12.1 Súčasné hranice zastavaného územia obce

Kapitola 12.1 sa nemení

12.2 Navrhované hranice zastavaného územia obce

Kapitola 12.2 sa nemení

13 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Kapitola 13 sa nemení

13.1.1 Ochrana prírody a krajiny

Kapitola 13.1.1 sa nemení

13.1.2 Ochranné pásma dopravných zariadení

Kapitola 13.1.2 sa nemení

13.1.3 Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Kapitola 13.1.3 sa nemení

13.1.4 Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

Kapitola 13.1.4 sa nemení

13.1.5 Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

Kapitola 13.1.5 sa nemení

13.1.6 Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

Kapitola 13.1.6 sa nemení

13.1.7 Ochranné pásma vodných zdrojov

Kapitola 13.1.7 sa nemení

13.1.8 Vodohospodársky významné vodné toky

Kapitola 13.1.8 sa nemení

13.1.9 Zraniteľné a citlivé oblasti a ochranné pásma vodárenských zdrojov

Kapitola 13.1.9 sa nemení

13.1.10 Ochrana hydromelioračných zariadení

Kapitola 13.1.10 sa nemení

13.1.11 Ochranné pásmo lesa

Kapitola 13.1.11 sa nemení

13.1.12 Ochranné pásmo cintorínov

Kapitola 13.1.12 sa nemení

14 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

14.1 Plochy na verejnoprospešné stavby

Kapitola 14.1 sa nemení

14.1.1 Dopravná infraštruktúra

Kapitola 14.1.1 sa nemení

14.1.2 Technická infraštruktúra

Kapitola 14.1.2 sa nemení

14.2 Chránené časti krajiny

Kapitola 14.2 sa nemení

15 ČASTI OBCE, NA KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

Kapitola 15 sa mení nasledovne

Územný plán uvažuje s rozvojom územia, ktoré z hľadiska konkrétnych podmienok využitia územia, vrátane zastavovacích podmienok je potrebné preveriť v detailnejšej mierke. Z hľadiska požiadaviek na preverenie zonálnou úrovňou, ÚPN špecifikuje nasledovné územia:

Územný plán zóny (ÚPN-Z):

- Centrálna mestská zóna mestská časť Šurany (CMZ)

Urbanistická štúdia (UŠ):

- Lokality v UO 01 Kostolný Sek - bývanie:
 - Pri Starej Nitre 1
 - Pri Starej Nitre 2
 - Pri Starej Nitre 3
 - Pri ihrisku 4
 - Južná ulica 5
 - Východná 6
 - Za školou 5
- Lokality UO7 Pri vodárni – bývanie:
 - Centrum 29
- Lokality UO15 Pri zastávke – bývanie:
 - Štrková 7
- Lokality v UO 16 Pri jazere:

- ~~Jánošovo 10~~ - rekreácia
- Jánošovo 11, 12 - bývanie
- Elitex 12 - výroby a sklady
- Lokality v UO 17 Červený piesok - rekreácia:
 - Čierna voda 8, 10
- ~~Lokality v UO 18 Balát:~~
 - ~~Rybníky 14~~ - rekreácia
- Lokality v UO 12 Pri štadióne:
 - Cukrovar ČOV 25, 26 - výroba a sklady
 - Športová 24 - bývanie
 - Športová 25 - občianska vybavenosť
- Lokality v UO 24 Pri Argentíne - výroba a skladovanie:
 - Pri Argentíne 27, 30
- Lokality v UO 23 Kaparáš - výroba a skladovanie:
 - Kaparáš 28, 30, 32, 33
 - Za mlynom 29, 34
- Lokality v UO 03 Nitriansky Hrádok - bývanie:
 - Prídavky 34, 39
 - Jabloňové 37
 - Riečna 38
- Partizánska 13, 14 - bývanie BD
- Partizánska 15 - bývanie BD
- Čierna voda 9
- ~~Peľná 15~~ - OV kom.
- Skládka 35
- Zábrany 41
-

16 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola 16 sa nemení

17 REGULÁCIA ÚZEMIA

17.1 Označenie regulačných blokov

Urbanizované územie – STAV (Stabilizované územia)

B	Obytné územie rodinných domov (B1-B2)
BD	Obytné územie so zástavbou bytových domov (BD1, BD2)
E	Územie občianskej vybavenosti
F	Zmiešané územie (F1, F2)
O	Územie výroby a logistiky (O1, O2, O3)
R	Územie rekreačného využitia
RŠ	Územie športovo-rekreačnej vybavenosti – športové areály
RZO	Územie rekreačného využitia – záhradkárske osady
U	Územie poľnohospodárskej výroby
ZC	Územie cintorínov
ZL	Zeľň líniová – izolačná
ZP	Územie verejnej parkovo upravenej zelene
ZZ	Územie záhrad
DI	Územie verejnej dopravnej infraštruktúry
TI	Územie verejnej technickej infraštruktúry

Urbanizované územie – NÁVRH (Rozvojové územia)¹

NB	Obytné územie rodinných domov (NB1, NB32)
NBD	Obytné územie so zástavbou bytových domov (NBD, NBD1)
NF	Zmiešané územie (NF1, NF2, NF3)
NDI	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
NG	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a logistiky
NO	Územie výroby a logistiky (NO1, NO2, NO3)
NR	Územie rekreačného využitia
NRP	Územie rekreácie v prírodnom prostredí
NRŠ	Územie športovo-rekreačnej vybavenosti – športové areály
NRV	
NZV	Územia vinohradníckych lokalít
NZL	Zeľň líniová – izolačná
NZP	Územie verejnej parkovo upravenej zelene

¹ Regulačný kód rozvojového územia „NX“ je zložený z dvoch prvkov, kde predpona „N“ označuje rozvojovú povahu územia a kód „X“ je identický s kódovaním stabilizovaných území.

Krajinná štruktúra – STAV (Stabilizované územia)

- L Územie lesnej krajiny
- P Územie poľnohospodársky využívanej krajiny a krajinná zeleň
- V Vodné toky a plochy s krajinnou zeleňou

Regulačné listy sú špecifikované na jeden variant, sú deklarované ako princíp regulácie a sú spracované na Variant II, vzhľadom na skutočnosť, že obsahuje širšie spektrum funkcií ako aj rozvojových lokalít.

17.2 REGULAČNÉ LISTY

REGULAČNÝ LIST BLOKU

R

I.	Identifikačné číslo bloku	R		
II.	Funkčné využitie	Územie rekreačného využitia		
III.	Základná charakteristika	Predstavujú územia rekreačnej a zotavovaco-oddychovej činnosti areálového typu.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> • zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, • oddychovo – rekreačné plochy zelene • obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.), • vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), • prechodné ubytovanie ako súčasť rekreačnej funkcie, • oddychovo – rekreačné plochy zelene. 	<ul style="list-style-type: none"> • verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavne a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • prechodné bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti • zariadenia pre účely kultúrno-spoločenských aktivít 	<ul style="list-style-type: none"> • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • bývanie v rodinných a bytových domoch. 	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	maximálny index zastavanosti	minimálny index zelene	Podlažnosť	
	0,2	0,70	1NP + podkrovia	
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> • zástavba izolovaných objektov 		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> • dostavba, prestavba, prístavba, nová výstavba 		
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> • uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné dreviny a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy drevín • vylúčiť alergénne a jedovaté druhy • 		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> • schéma verejnoprospešných stavieb 		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> • limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese 		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD			

I.	Identifikačné číslo bloku	NBD1-NBD		
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou bytových domov do 4 nadzemných podlaží		
III.	Základná charakteristika	Služi prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (do 4 nadzemných podlaží), doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v parteri bytových domov, základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v bytových domoch 	<ul style="list-style-type: none"> administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v bytových domoch, rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy a pod.), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, priemyselná výroba, skladovanie a distribúcia, služby stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, poľnohospodárska výroba, 	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	maximálny index zastavanosti	minimálny index zelene	Podlažnosť
		0,40	0,40	4NP vrátane podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov 		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry na nových plochách vytvorenie verejného priestoru, vrátane parkovo upravenej zelene 		
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, 		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> schéma verejnoprospešných stavieb 		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese rozvoj konkrétneho obytného územia a jeho urbanizácia je podmienená vypracovaním podrobnejšej dokumentácie 		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> Kap. 15 záväznej časti, Výkres regulácie 		

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NBD

I.	Identifikačné číslo bloku	NBD1	
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou bytových domov do 4 nadzemných podlaží	
III.	Základná charakteristika	Slúži prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (do 4 nadzemných podlaží), doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v parteri bytových domov, základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v bytových domoch 	<ul style="list-style-type: none"> administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v bytových domoch, rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavňové a parkovacie pruhy a pod.), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, priemyselná výroba, skladovanie a distribúcia, služby stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, poľnohospodárska výroba,
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	maximálny index zastavanosti	minimálny index zelene	Podlažnosť
	0,40	0,40	4NP vrátane podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov 	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry na nových plochách vytvorenie verejného priestoru, vrátane parkovo upravenej zelene 	
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, 	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> schéma verejnoprospešných stavieb 	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese rozvoj konkrétneho obytného územia a jeho urbanizácia je podmienená vypracovaním podrobnejšej dokumentácie 	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> Kap. 15 záväznej časti, Výkres regulácie 	

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NF

I.	Identifikačné číslo bloku	NF2		
II.	Funkčné využitie	Zmiešané územie bývania, služieb a občianskej vybavenosti		
III.	Základná charakteristika	Územie slúžiace prevažne na umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti, v CMZ, v blízkosti CMZ alebo na rozvojových osiach resp. exponovaných uzloch. Je tvorené monofunkčnými a polyfunkčnými objektmi, ktoré tvoria v existujúcej zástavbe väčšinou uličné bloky a predstavujú jadrové územie mesta s najintenzívnejším využitím plôch a najvyššou mierou polyfunkčnosti, územnej aj objektovej.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> polyfunkčné objekty mestského charakteru s vybavenosťou v parteri a bývaním vo vyšších nadzemných podlažiach integrovaná vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), s možnosťou situovania v samostatných prevádzkových objektoch, obchodné a administratívne zariadenia, obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné a veľkoobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), integrovaná vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.), s možnosťou situovania v samostatných prevádzkových objektoch 	<ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne a pod.), verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> zariadenia veľkoobchodu služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, zariadenia pre nakladanie s odpadmi skladovanie a distribúcie. 	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	minimálny index zelene	podlažnosť	
	maximálny index zastavanosti	0,40	3NP vrátane podkrovia	
	0,40			
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> zástavba izolovaných objektov 		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby, dostavby, prístavby, 		
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, 		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> schéma verejnoprospešných stavieb 		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> podiel plôch bývania do 40 % z celkových podlažných plôch limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese 		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> Kap. 15 záväznej časti, Výkres regulácie 		

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NF

I.	Identifikačné číslo bloku	NF3		
II.	Funkčné využitie	Zmiešané územie bývania, služieb a občianskej vybavenosti		
III.	Základná charakteristika	Územie slúžiace prevažne na umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti, v CMZ, v blízkosti CMZ alebo na rozvojových osiach resp. exponovaných uzloch. Je tvorené monofunkčnými a polyfunkčnými objektmi, ktoré tvoria v existujúcej zástavbe väčšinou uličné bloky a predstavujú jadrové územie mesta s najintenzívnejším využitím plôch a najvyššou mierou polyfunkčnosti, územnej aj objektovej.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> polyfunkčné objekty mestského charakteru s vybavenosťou v parteri a bývaním vo vyšších nadzemných podlažiach integrovaná vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), s možnosťou situovania v samostatných prevádzkových objektoch, obchodné a administratívne zariadenia, obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné a veľkoobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), integrovaná vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.), s možnosťou situovania v samostatných prevádzkových objektoch 	<ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne a pod.), verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> zariadenia veľkoobchodu služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, zariadenia pre nakladanie s odpadmi skladovanie a distribúcie. 	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	minimálny index zelene	podlažnosť	
	maximálny index zastavanosti	0,20	8NP vrátane podkrovia	
	0,65			
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov 		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, 		
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, 		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> schéma verejnoprospešných stavieb 		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese 		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> Kap. 15 záväznej časti, Výkres regulácie 		

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NG

I.	Identifikačné číslo bloku	NG	
II.	Funkčné využitie	Zmiešané územie občianskej vybavenosti a logistiky	
III.	Základná charakteristika	Služi prevažne pre lokalizáciu zmiešaných funkcií a zariadení občianskej vybavenosti, zariadení pre zabezpečenie logistiky menšieho charakteru (miestneho významu)	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia
	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné a veľkoobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), polyfunkčné objekty s vybavenosťou v parteri a administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), vo vyšších nadzemných podlažiach, administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), naväzujúce na hlavnú funkciu prevádzky výrobnobslužných podnikateľských aktivít skladovanie a distribúcia, vybavenosť verejného stravovania situovania v samostatných prevádzkových objektoch, , 	<ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne a pod.), verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy a pod.), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných a bytových domoch obchodno-obslužná vybavenosť obytného prostredia, priemyselná výroba, zvyšujúca dopravnú záťaž územia stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, poľnohospodárska výroba,
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	maximálny index zastavanosti	minimálny index zelene	Podlažnosť
	0,40	0,40	3NP vrátane podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov 	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby 	
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, , 	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> schéma verejnoprospešných stavieb 	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese intenzitu, spôsob a organizáciu prevádzky, systém dopravy a technického vybavenia územia zosúladiť s požiadavkami na zabezpečenie (udržanie a zlepšovanie) kvality obytného prostredia mesta 	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> Kap. 15 záväznej časti, Výkres regulácie 	

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NRZ

I.	Identifikačné číslo bloku	NRV-NZV		
II.	Funkčné využitie	Územia vinohradníckych lokalít		
III.	Základná charakteristika	predstavujú plochy individuálnej rekreácie s kumuláciou rekreačno-zotavovacích aktivít s orientáciou na vinohradníctvo		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> Sady, záhrady a vinice, viničné a záhradné domčeky s doplnkovou rekreačnou funkciou záhrady začlenené do vinohradníckych osád, plochy menších parkovo upravených plôch, ostatná verejná zeleň, 	<ul style="list-style-type: none"> zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), 	<ul style="list-style-type: none"> trvalé bývanie, obchodno-obslužná vybavenosť, priemyselná výroba, veľkokapacitná poľnohospodárska výroba stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia, 	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	minimálny index zelene	Minimálna výmera pozemku	Podlažnosť
	maximálny index zastavanosti			
	0,05	0,70	600 m ²	2 vrátane podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> zástavba izolovaných objektov v zeleni 		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> nová výstavba na nových plochách (viničné a záhradné domčeky s doplnkovou rekreačnou funkciou) 		
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné dreviny a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy drevín vylúčiť alergénne a jedovaté druhy 		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> schéma verejnoprospešných stavieb 		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese 		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> Kap. 15 záväznej časti, Výkres regulácie 		

