

N Á V R H



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PLAVÉ VOZOKANY

C. Záväzná časť územného plánu obce

MAREC 2004



ATELIÉR ARCHITEKTÚRY A URBANIZMU



A.2.18. Závazná časť územného plánu obce**A. 2. 18. 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia**

Návrh riešenia ÚPN - O definuje realizáciu koncepcie výstavby **kúpeľne rekreačného mestečka** medzinárodného významu. Súčasné hlavné funkcie obce (poľnohospodárstvo a bývanie) sa stanú doplnkovými funkciami a postupne sa budú prispôbovať novým podmienkam a možnostiam.

Regulatív základných parametrov územia:

prvok	súčasnosť	návrh	rozdiel
- trvale bývajúcich obyvateľov	864	2500	+ 1636
- kapacita zariadení (pac. + návš.)	-	8000	+ 8000
- rozloha katastrálneho územia	2312,68 ha	2312,68 ha	-
- rozloha zastavaného územia	99,74 ha	146,59 ha	+46,85 ha
- plocha ciest	47,44 ha	53,01 ha	+ 5,56 ha
- rozloha územia produkcie (poľno, les, voda)	2223,41 ha	2133,67 ha	- 89,74 ha
- rozloha neprodukčného územia	89,27 ha	179,01 ha	+ 89,74 ha
- plocha zastavaná budovami	12,84 ha	22,64 ha	+ 9,80 ha
- koeficient zastavania (intravilánu)	0,128	0,154	+0,026

Kapacita kúpeľných a rekreačných zariadení ako aj ostatných doplnkových prevádzok bude závisieť od aktuálnej výdatnosti novovybudovaných vrtov.

ÚPN - O považuje uvedené základné parametre územia za limitné z hľadiska únosnosti územia a infraštruktúry.

Limity únosnosti územia sú podrobne vyjadrené koeficientmi zastavania, stavebného objemu a indexe podlažných plôch jednotlivých funkčne priestorových zón.

Regulatív členenia územia obce

Návrh riešenia ÚPN - O člení územie na **12 funkčne priestorových zón** ako charakteristických a homogénnych jednotiek obce:

„A“ - Obytná zóna 1 (P. Vozokany)	58,1670 ha
„B“ - Obytná zóna 2 (Medvecké)	22,8429 ha
„C“ - Centrálna zóna	6,9327 ha
„D“ - Kúpeľne rekreačná zóna	36,3762 ha
„E“ - Zóna dopravných služieb	5,8565 ha
„F“ - Zóna lesoparku	30,5890 ha
„G“ - Zóna autocampingu	14,8859 ha
„H“ - Zóna poľnohospodárskej výroby 1	7,3301 ha
„I“ - Zóna poľnohospodárskej výroby 2	5,2063 ha
„J“ - Zóna poľnohospodárskej výroby 3	5,2155 ha
„K“ - Zóna poľnohospodárskej pôdy	1958,3140 ha
„L“ - Zóna lesnej pôdy	160,9683 ha

Regulatív hlavnej funkcie obce

Liečebné kúpele sú miestom pokoja, ticha, čistého a zdravého prostredia pre liečbu pacientov.



Rekreačné strediská kultúry, zábavy, obchodu a športu sú miestom atraktívnych možností pre zábavu a aktívny oddych návštevníkov. Kľud liečebne kúpeľnej funkcie je v protiklade s ruchom zábavy, hier a športu. Je potrebné tieto dve základné funkcie osadiť v rámci zóny „D“ tak, aby sa dopĺňali a nerušili. Podmienky osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov tejto exponovanej zóny bude potrebné dôsledne zadefinovať územne technickými podmienkami výstavby, stanovenými v rámci urbanistickej štúdie kúpeľne rekreačnej zóny, ako prehlbujúcej územnoplánovacej dokumentácie.

Prehlbujúcu ÚPD je potrebné bezprostredne po schválení tohto územného plánu vypracovať pre územie zón :

- „D“ - Kúpeľne rekreačná,
- „E“ - Dopravných služieb

Vzhľadom na danosti svahovitého územia zóny „D“ so sklonom 1:8 až 1:4, severozápadnej expozície, bude vhodný súvislý, terasovitý spôsob maximálne trojpodlažnej zástavby so šikmým podkrovím a orientáciou fasád východ - západ.

Z hľadiska väčšiny súčasných obyvateľov bude podstatne menej stresujúce, ak sa bude pri výstavbe tejto exponovanej zóny postupovať od vzdialenejších objektov, vzhľadom na možnosť obce postupne opúšťať doterajšie spôsoby a formy existencie, súbežne absorbovať kúpeľne rekreačné funkcie a atmosféru. Aj pre hostí nového areálu bude výhodnejšie budovať v prvej etape budovy tam a tak, aby neboli vyrušované zaužívanou činnosťou a správaním obyvateľov obce. (pálenie odpadu, zabíjačky, hnojiská ...) Koridor dopravy obohatý bohatou zeleňou a budovami rušnej prevádzky obchodov a zábavy je potrebné sústrediť v spodnej časti zóny (svahu). V zeleni utopené športoviská a parkové úpravy, môžu tvoriť vhodnú tlmiacu funkciu, prechádzajúcu stredom zóny (svahu). Aquapark ako najrušnejšia prevádzka môže byť umiestnená celkom dolu na južnom okraji zóny pri vstupe do obce, kde predpokladáme aj realizáciu vrtov termálnej vody.

Bývanie bude rozvíjané tromi formami.

- na území kúpeľne rekreačnej zóny „D“ bude trvalé bývanie realizované formou izolovaných a radových rodinných domov. Prechodné bývanie bude riešené formou hotelov a penziónov.
- v zóne dopravných služieb „E“ môže byť riešené prechodné bývanie formou motelu.
- v obytných zónach „A“ a „B“ na územiach pôvodných obcí Plavé Vozokany a Medvecké pôjde o rekonštrukcie a dostavby existujúcej zástavby.

Regulatívy a limity sú podrobne vyjadrené koeficientmi zastavania, stavebného objemu a indexe podlažných plôch týchto funkčne priestorových zón.

A. 2. 18. 2. určenie prípustných a obmedzujúcich podmienok využitia územia

Poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo môže v budúcnosti fungovať len tak, že nebude škodiť kúpeľne rekreačnej funkcii a životnému prostrediu obce. Ich činnosť je potrebné transformovať z bezohľadného využívania prírody na kultivované hospodárenie pre navrátenie ekologickej rovnováhy. Ako doplnková funkcia môže byť ich činnosť sústredená na potreby pacientov a návštevníkov vo forme čerstvých výrobkov a produktov.

Návrh ÚPN - O uvažuje so znížením výmery PPF o 89,946 ha na 1958,314 ha. Z celkovej rozlohy katastra 2312,684 ha bude PPF tvoriť 82,8 %.

Transformáciu poľnohospodárstva predstavujú opatrenia :

- prehodnotiť organizáciu pozemkového fondu mimo zastavaného územia obce
- prehodnotiť strojový park a agrotechnické plány a postupy
- prehodnotiť návratnosť organickej hmoty do pôdy a efektívnosť jej premeny na tmavý humus.
- zvýšiť plošné zastúpenie viacročných krmovín na PPF.

- vysadiť (resp. doplniť jestvujúce) vetrolamy, vsakovacie pásy
- zabezpečiť efektívne využívanie hospodárskych dvorov

Transformáciu lesného hospodárstva predstavujú opatrenia :

- zmena kategorizácie hospodárskych lesov na „Lesy osobitného významu“ to znamená zmenu lesníckej praxe intenzívneho charakteru formu holorubu na výberový spôsob ťažby.

Priemyselná a remeselná výroba

Z celkovej rozlohy katastra 2312,869 ha je zastúpená len 0,183 ha. Pre opravovne, servisy, drobné remeselné výrobné je možnosť umiestnenia prevádzok v hospodárskych dvoroch družstva - zóny poľnohospodárskej výroby H, I, J.

Na reorganizáciu týchto zón je potrebné vypracovať generely, ktoré po vyhodnotení stavu a aktuálnych potrieb stanovia potenciál a možnosti ich efektívneho využívania.

A. 2. 18. 3. zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Z hľadiska navrhovaného rozvoja obce je potrebné v zóne „C“ uvažovať s výstavbou

- novej polikliniky s lekárnou
- novej úradovne pošty a banky

V zóne „E“ je potrebné rezervovať priestor pre

- nové sídlo a technické vybavenie požiarnej jednotky

Investičný zámer budovania kúpeľne rekreačného areálu počíta v tejto zóne s výstavbou centier vybavenosti:

- obchodov a služieb v rozsahu 7000 m² úžitkovej plochy na území 1,8 ha
- športových zariadení v rozsahu 9000 m² úžitkovej plochy na území 4,95ha
- kultúrno spoločenské zariadenia v rozsahu 8500m² úžitkovej plochy na území 6,5 ha
- aquapark na území 7,6 ha

A. 2. 18. 4. zásady a regulatívy pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia

ÚPN - O definuje parametre dopravy a technického vybavenia pre nasledovné limity únosnosti územia:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| - trvale bývajúcich obyvateľov | 2500 |
| - kapacita zariadení (pac. + návš.) | 8000 |
| - rozloha katastrálneho územia | 2312,68 ha |
| - plocha zastavaná budovami | 22,64 ha |
| - stavebný objem | 1 101 600m ³ |

Pre zabezpečenie tohto rozvoja je potrebná:

- 1./ Rekonštrukcia a obchvat ciest III. triedy č. 51021 , 51022 a ich napojenie na I / 75
- 2./ Rekonštrukcia a dostavba miestnych komunikácií
- 3./ Vybudovanie komunikácií pre peších a cyklistov
- 4./ Vybudovanie dopravných služieb - zóna „E“
- 5./ Vybudovanie verejnej kanalizácie a čistiarne odpadových vôd
- 6./ Vybudovanie zariadení plynovodu

- 7./ Rekonštrukcia a dostavba elektrickej rozvodnej siete
- 8./ Rekonštrukcia a dostavba vodárenských zariadení
- 9./ Rekonštrukcia a dostavba zariadení telekomunikácií

A. 2. 18. 5. zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie a tvorbu krajiny

Návrh ÚPN - O z nárastom počtu ľudí a stavieb navrhuje aj radikálne opatrenia a kroky na zlepšenie životného prostredia a ekológie. Je v záujme celej obce a budúcich investorov, aby ponúkali atraktívne služby návštevníkom a pacientom v usporiadanom a čistom prostredí.

Návrh ekostabilizačných opatrení podrobne stanovuje krajinne ekologický plán a MÚSES. Ide hlavne o biokoridory, biocentrá, vetrolamy, vsakovacie pásy, interaktívne prvky, vybudovanie verejnej kanalizácie s čističkou odpadových vôd.

Pre čistotu prostredia a zníženie prašnosti je potrebné spevnenie vozidlových, cyklistických a peších komunikácií, výsadba zelene, plynofikácia obce a reorganizácia odpadového hospodárstva.

Je preto potrebné vypracovať :

generely

- obecného interiéru
- dopravy, komunikácií pre peších a cyklistov
- ekostabilizačných opatrení a zelene
- odpadového hospodárstva
- zón poľnohospodárskej výroby „H“, „I“, „J“

Regulatív tvorby krajiny

Z hľadiska tvorby krajiny návrh ÚPN - O rieši osadenie, objem a podlažnosť hlavných objektov tak, aby nad hrebeň Bešianskej pahorkatiny prečnievali maximálne jedným podlažím a šikmým podkrovím. Je to žiadúce z hľadiska nerušenej krajiny, ale aj z hľadiska pohody v budovách, ktoré by boli rušené značnou veternosťou. Ploché strechy sú v danom prostredí nevhodné. Hlavné objekty riešené terasovo alebo formou monoblokov, je potrebné výrazne členiť tak, aby zachovali ľudské merítko prostredia a vytvorili s ním harmonický celok.

Na tvorbe krajiny sa výrazne pozitívne odrazia navrhnuté ekostabilizačné opatrenia. Realizácia biokoridorov, biocentier, lesoparku pri vodnej nádrži, vetrolamov a parkov v rámci zastavaného územia navráti územiu prirodzený harmonický výraz. Spolu so zmenou bezohľadného využívania prírody na zodpovedné hospodárenie sa dosiahne trvalo udržateľný rozvoj kultúrnej krajiny.

A. 2. 18. 6. verejnoprospešné stavby

Z hľadiska koncepcie trvale udržateľného rozvoja územia návrh ÚPN - O rieši realizáciu nasledovných verejnoprospešných stavieb:

A. 1 Cestný obchvat - rieši dopad radikálneho zvýšenia intenzity dopravy, bodové a smerové závady terajších trás ciest III. triedy. Nová kategória S 9,5/70 - o celkovej výmere 3,489 ha.

A. 2 Nová cesta III. Triedy - rieši pripojenie autocampingu na štátnu cestnú sieť, nová cesta kategórie S 9,5/70 o celkovej výmere 1,006 ha.

A. 3 Miestna komunikácia - rieši obsluhu a zásobovanie kúpeľne rekreačnej zóny z hora , kategória MOK 7,5/40 o celkovej výmere 0,455 ha

A. 4 Miestna komunikácia - rieši priečne prepojenie obce (kúpeľne rekreačnej zóny s lesoparkom a autocampingom) , kategória MOK 7,5/40 o celkovej výmere 0,609 ha

A. 5 Chodníky - rieši problém radikálneho zvýšenia počtu chodcov a potrieb návštevníkov zariadení, š = 2400 o celkovej výmere 1,550 ha

A. 6 Rekonštrukcia vodovodu - rieši zvýšenú potrebu vody úpravou prívodného potrubia z DN 150 na DN 250, zásobného potrubia z DN 200 na DN 300, po koniec obtoku obce a rozšírením vodojemu o 2 x 400 m²

A. 7 Rekonštrukcia elektro rozvodov - rieši zvýšenú potrebu el. energie, jej bezpečnosti a kvality rekonštrukciou TS 55-01 a TS 55- 05, výstavbou kioskovej TS , prepojením 22 kV vedení č. 396 a 251 Čaka - Plavé Vozokany

A. 8 Plynofikácia - rieši dvojcestné energetické zásobovanie a znečisťovanie ovzdušia vybudovaním napojenia na VTL - DN 80 v Tekovských Lužanoch, regulačnej stanice RS 3000/21 - 440 a rozvodov STL po uliciach obce.

A. 9 Kanalizácia - rieši znečisťovanie povrchových a spodných vôd vybudovaním verejnej kanalizácie a spoločnej čistiarne odpadových vôd v Čake

A. 10 Ochrana prírody - rieši znečistené a nestabilné životné prostredie budovaním prvkov MÚSES - biokoridory a centrá, stromoradia, vsakovacie pásy, migračné trasy, odpadového hospodárstva.

A. 2. 18. 7. určenie potreby prehlbujúcej územne plánovacej dokumentácie

Po schválení tohto územného plánu je následne potrebné vypracovať urbanistické štúdium so zameraním na potreby územných konaní zón:

„D“ - Kúpeľne rekreačná

„E“ - Dopravných služieb

V záujme zlepšenia životného prostredia a ekologickej stability územia obce je potrebné zabezpečiť generely :

- obecného interiéru
- dopravy, komunikácií pre peších a cyklistov
- ekostabilizačných opatrení a zelene
- odpadového hospodárstva
- zón poľnohospodárskej výroby „H“, „I“, „J“

A. 2. 18. 8. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia funkčne priestorových zón A - L

Zmysel členenia územia do FPZ je vytvoriť pre každú zónu možnosť jasnej dohody medzi všetkými dotknutými na zásadách a princípoch nekonfliktného užívania nehnuteľností, nastolenia poriadku na verejných a súkromných priestoroch, bezpečného investovania do novostavieb, rekonštrukcií a vytváraní nových prevádzok, dosiahnuť harmonické a zdravé životné prostredie.

„A“ - Obytná zóna 1 (P. Vozokany)

58,167 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Takmer pôvodné zastavané územie obce Plavé Vozokany bez hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva a odčlenenej centrálnej zóny. Je to územie pôvodnej obce založené na tradičnom spôsobe života vidieka, slúži prevažne na bývanie, väčšinou s priamou väzbou na poľnohospodárstvo. Zástavba je nízko podlažná (do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia), väčšinou izolovanými rodinnými domami a bytovkami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. bývanie v rodinných domoch s tradičným hospodárskym zázemím.

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. bývanie v nízko podlažných bytových domoch (max. 2NP + podkrovia),
2. základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
3. zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské,
4. drobné výrobné aktivity (výrobné služby, doplnková poľnohospodárska výroba a pod.),
5. chovateľstvo a pestovanie v rámci drobných stavieb,
6. malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
7. odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
8. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry,
9. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
10. parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. obchodné a kancelárske budovy,
2. malé ubytovacie zariadenia do rozsahu 15m² pozemku / 1 lôžko.

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
2. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely nerušeného bývania.



PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:

Priestorové usporiadanie územia zóny je daná historickým vývojom, má tak svoju nenahraditeľnú hodnotu, ktorá zostane zachovaná. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Skôr je žiadúce rekonštruovať a dostavať schátralé a chýbajúce objekty. Je žiadúce dať do poriadku verejné priestory, spevniť komunikácie, vysadiť a ošetrovať zeleň, realizovať prvky obecného interiéru (svietidlá, lavičky, odpadové koše...).

- Koeficient zastavania (m^2 zastavanej plochy budov ku $1m^2$ plochy pozemku) max 0,2
- Koeficient stavebného objemu (m^3 budovy ku $1m^2$ plochy pozemku) max 2
- Index podlažných plôch (m^2 plochy nadzemných podlaží ku $1 m^2$ plochy pozemku) max 0,6
- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**
A.5-Chodníky, A.8-Plynofikácia, A.9-Kanalizácia,
A.10-Ochrana prírody - biocentrum miestne 2.4

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

„B“ – Obytná zóna 2 (Medvecké)

22,843 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Nezmenené zastavané územie obce bez hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva. Územie pôvodnej obce založené na tradičnom spôsobe života vidieka, slúži prevažne na bývanie, väčšinou s priamou väzbou na domáce hospodárenie. Zástavba je nízko podlažná (do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia), izolovanými rodinnými domami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. bývanie v rodinných domoch s tradičným hospodárskym zázemím.

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. bývanie v nízko podlažných bytových domoch (max. 2NP + podkrovia),
2. základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
3. zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské, drobné výrobné aktivity (výrobné služby, doplnková poľnohospodárska výroba a pod.),
4. chovateľstvo a pestovanie v rámci drobných stavieb,
5. malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
6. odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
7. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry,
8. pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
9. parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. obchodné a kancelárske budovy



2. malé ubytovacie zariadenia do rozsahu 15m² pozemku / 1 lôžko.

• **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

1. zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby
2. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely nerušeného bývania.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:

Priestorové usporiadanie územia zóny je daná historickým vývojom, má tak svoju hodnotu, ktorá byť zachovaná. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Je žiadúce dať do poriadku verejné priestory, vysadiť a ošetrovať zeleň, realizovať prvky obecného interiéru (svietidlá, lavičky, odpadové koše...).

- | | |
|--------------------------------|----------|
| • Koeficient zastavania | max 0,25 |
| • Koeficient stavebného objemu | max 2,5 |
| • Index podlažných plôch | max 0,75 |

• **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

A.5-Chodníky, A.6- Vodovod, A.8-Plynofikácia, A.9-Kanalizácia,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

„C“ - Centrálna zóna

6,933 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie vyčlenené z pôvodného zastavaného územia obce Plavé Vozokany. Ústredná časť územia pôvodnej obce založenej na tradičnom spôsobe života vidieka, slúži na občiansku vybavenosť. Zástavba je nízko podlažná (do 3 nadzemných podlaží vrátane podkrovia), verejnoprospešnými stavbami (škola, kultúrny dom, štadión...).

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

• **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Dominantné (primárne) funkcie

1. Škola, kultúrny dom, športový areál, administratíva, park - biocentrum miestne 2.4

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. bývanie v bytových domoch (max. 2NP vrátane podkrovia),
2. zariadenia obchodu, verejného stravovania

3. zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské
4. odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
5. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry
6. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
7. parkovo upravená líniová a plošná zeleň,



Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. verejné podujatia, trhy

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

3. zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
4. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú dominantnú funkciu územia zóny.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny je z väčšej časti vytvorené budovami občianskej vybavenosti. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Je možné umiestniť budovu pošty a banky na mieste zničených neobývaných domov. Je žiadúce dať do poriadku verejné priestory, spevniť komunikácie, vysadiť a ošetrovať zeleň, realizovať prvky obecného interiéru (svietidlá, lavičky, odpadové koše...).

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Koeficient zastavania | max 0,2 |
| • Koeficient stavebného objemu | max 2 |
| • Index podlažných plôch | max 0,6 |

• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- A.4 Miestna komunikácia - priečne prepojenie obcou
- A.5-Chodníky, A.8-Plynofikácia, A.9-Kanalizácia,
- A.10 Ochrana prírody - biocentrum miestne 2.4

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

„D“ - Kúpeľne rekreačná zóna

36,376 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie naväzujúce na východný okraj pôvodne zastavaného územia obce Plavé Vozokany. Svah severo západnej orientácie nad obcou, pôvodne slúžil ako lúka, sad a vinice. Investičný zámer kúpeľne rekreačného areálu uvažuje so stavbami a kapacitami :

- | | | |
|--------------------|------------------------|-----------|
| - liečebných domov | 1000 pacientov denne + | 500 lôžok |
| - penziónov | | 300 lôžok |

- rodinných domou (300 x 4)		1200 obyv.
- aquaparku	1200 návštev +	400 lôžok
		
- detského zábavného parku	350 návštev	
- obchodov a služieb	500 návštev	
- športového areálu	300 návštev	
- kultúry a zábavy	500 návštev	

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. Balneacentrum, aquapark, detský zábavný park

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. bývanie v penziónoch a rodinných domoch (max. 3NP vrátane podkrovia),
2. zariadenia obchodu, verejného stravovania, služieb
3. zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové
4. nevyhnutné odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
5. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry
6. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
7. parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. objekty pre verejné vystúpenia a produkcie

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
2. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú dominantnú funkciu územia zóny.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny bude vytvorené úplne novými budovami, zariadeniami dopravy a technickej infraštruktúry.

Z hľadiska tvorby krajiny návrh ÚPN - O rieši osadenie, objem a podlažnosť hlavných objektov tak, aby nad hrebeň Bešianskej pahorkatiny prečnievali maximálne jedným podlažím a šikmým podkrovím. Ploché strechy sú v danom prostredí neprípustné. Hlavné objekty riešené terasovo alebo formou monoblokov, je potrebné výrazne členiť tak, aby zachovali ľudské merítko prostredia a vytvorili s ním harmonický celok.

Kľud liečebne kúpeľnej funkcie je v protiklade s ruchom zábavy, hier a športu. Je potrebné tieto dve základné funkcie osadiť v rámci zóny „D“ tak, aby sa dopĺňali a nerušili. Podmienky osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov tejto exponovanej zóny bude potrebné dôsledne zadefinovať územne technickými podmienkami výstavby, stanovenými v rámci urbanistickej štúdie kúpeľne rekreačnej zóny, ako prehĺbujúcej územnoplánovacej dokumentácie.

Vzhľadom na danosti svahovitého územia zóny „D“ so sklonom 1:8 až 1:4, severozápadnej expozície, bude vhodný viac menej súvislý, terasovitý spôsob maximálne trojpodlažnej zástavby so šikmým podkrovím a orientáciou fasád východ - západ.



Koridor dopravy obohatý bohatou, filtračnou zeleňou a budovami rušnej prevádzky obchodov a zábavy je potrebné sústrediť v spodnej časti zóny (svahu). V zeleni utopené športoviská a parkové úpravy, môžu tvoriť vhodnú tlmiacu funkciu, prechádzajúcu stredom zóny (svahu). V hornej časti svahu pri biokoridore 1.1 je vhodné miesto pre Balneacentrum. Aquapark s detským zábavným parkom ako najrušnejšie prevádzky zóny môžu byť umiestnené celkom dolu na južnom okraji zóny pri vstupe do obce, kde predpokladáme aj realizáciu vrtov termálnej vody.

- Koeficient zastavanosti (m^2 zast. plochy budov ku $1m^2$ plochy pozemku) max 0,27
- Koeficient stavebného objemu (m^3 budovy ku $1m^2$ plochy pozemku) max 1,3
- Index podlažných plôch (m^2 plochy nadzem. podlaží ku $1 m^2$ plochy pozemku) max 0,35

• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- A.1 Cestný obchvat
- A.5 Chodníky
- A.7 Rekonštrukcia elektro rozvodov

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

„E“ - Zóna dopravných služieb

5,856 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Zóna na severnom okraji zastavaného územia s funkciou umiestňovania plôch a zariadení všetkých druhov dopravy a služieb. Ide predovšetkým o veľké plochy, dopravných zariadení (objekty hromadných garáží a parkovísk, čerpacie stanice PHM). Ostatné plochy dopravnej vybavenosti sú prakticky súčasťou všetkých iných typov území v súlade pre ne stanovenými podmienkami. Na temene svahu - východnom okraji zóny je hodnotná budova s pivnicami, ktorá po rekonštrukcii môže vhodne doplniť túto zónu.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. parkovisko,
2. hromadná garáž,
3. zariadenia SAD a hromadnej dopravy,
4. motel,
5. čerpacie stanice pohonných hmôt.

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. doplnkové skladovacie plochy,
2. sídlo požiarnej stanice
3. sídlo polície
4. doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity,
5. administratívne stavby nevyhnutné pre zabezpečenie prevádzky,
6. služobné byty nevyhnutné pre zabezpečenie nerušenej prevádzky
7. parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

**Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

1. obchodné a administratívne budovy, nesúvisiace s hlavným funkčným využitím,
2. pohotovostné ubytovacie zariadenia, motely,

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové).
2. bývanie trvalého charakteru

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny bude vytvorené úplne novými budovami, zariadeniami dopravy a technickej infraštruktúry. Podmienky osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov tejto dôležitej zóny bude potrebné dôsledne zadefinovať územne technickými podmienkami výstavby, stanovenými v rámci urbanistickej štúdie zóny dopravných služieb, ako prehlbujúcej územnoplánovacej dokumentácie.

Vzhľadom na danosti svahovitého územia zóny „E“ so sklonom 1:8 až 1:4, severozápadnej expozície, bude vhodný viac menej súvislý, terasovitý spôsob maximálne trojpodlažnej zástavby so šikmým podkrovím a orientáciou fasád východ - západ.

Koridor dopravy obohatý bohatou zeleňou a budovami rušných prevádzok je potrebné sústrediť v spodnej časti zóny (svahu), prechodné a pohotovostné bývanie v hornej časti.

- | | |
|---------------------------|----------|
| • Koeficient zastavanosti | max 0,27 |
| • Koeficient stavebného | max 1,3 |
| • Index podlažných plôch | max 0,35 |

• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- A.1 Cestný obchvat
- A.5 Chodníky
- A.6 Rekonštrukcia vodovodu

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

**„F“ – Zóna lesoparku**

30,589 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Primárnou funkciou lesoparku je funkcia zelenej plochy ako oddychovo-rekreačného priestoru pre obyvateľov a návštevníkov územia. Špecifická vybavenosť tohto územia je teda len funkciou sekundárnou slúžiacou k posilneniu celkového oddychovo-rekreačného charakteru územia a nie naopak.

FUNKČNÉ VYUŽITIE**• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné (primárne) funkcie**

1. parkovo upravená plošná a líniová zeleň, biokoridor, biocentrum
2. oddychové zelené plochy,
3. príslušné pešie a cyklistické komunikácie,

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. drobná doplnková architektúra kultúrnych, osvetových a hygienických zariadení parkov (altánok, verejné WC a pod.),

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. dočasné zariadenia špecifickej vybavenosti späté s usporiadaním príležitostných kultúrnych a verejných podujatí,
2. nerušivé prevádzky služieb späté so základnou funkciou,
3. nevyhnutné plochy technického vybavenia,

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. bývanie akéhokoľvek charakteru
2. ostatné trvalé zariadenia občianskej vybavenosti,
3. dopravné plochy a zariadenia okrem zariadení pešej a cyklistickej dopravy,
4. prevádzky výroby, skladov a výrobných služieb.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny bude vytvorené úplne novozaloženým lesom, chodníkmi a malou architektúrou na svahu západnej expozície pri vodnej nádrži Plavé Vozokany. Pôjde o potencionálne biocentrum 2.6 pri biocentre 2.1 a regionálnom biokoridore 1.2.

- | | |
|--------------------------------|-------|
| • Koeficient zastavanosti | max 0 |
| • Koeficient stavebného objemu | max 0 |

- Index podlažných plôch

max 0

• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

A.5 Chodníky

A.10

Ochrana

prírody



DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov lesoparku i zariadení špecifickej vybavenosti musí byť riešené mimo územia zóny.

„G“ – Zóna autocampingu

14,886 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Primárnou funkciou autocampingu je prechodné, rekreačné ubytovanie v zeleni oddychovo-rekreačného priestoru. Špecifická vybavenosť tohto územia je len funkciou doplnkovou, slúžiacou k posilneniu celkového oddychovo-rekreačného charakteru územia.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. prechodné ubytovanie v stanoch a bungalovoch,
2. parkovo upravená plošná a líniová zeleň, pri biokoridore a biocentre,
3. oddychové zelené plochy,
4. príslušné pešie a cyklistické komunikácie,

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. drobná doplnková architektúra kultúrnych, osvetových a hygienických zariadení parkov (altánok, verejné WC a pod.),

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. dočasné zariadenia špecifickej vybavenosti späté s usporiadaním príležitostných kultúrnych a verejných podujatí,
2. nerušivé prevádzky služieb späté so základnou funkciou,
3. nevyhnutné spevnené plochy a zariadenia technického vybavenia,

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. bývanie trvalého charakteru
2. ostatné trvalé zariadenia občianskej vybavenosti,
3. dopravné plochy a zariadenia okrem zariadení pešej a cyklistickej dopravy,
4. prevádzky výroby, skladov a výrobných služieb.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny bude vytvorené úplne novými spevnenými plochami, bungalovmi, novozaloženým lesom, chodníkmi a malou architektúrou na svahu západnej expozície pri vodnej nádrži Plavé Vozokany. Ide o veľmi exponovanú lokalitu nad budúcim lesoparkom vklinenú medzi potencionálne biocentrum 2.6, regionálne biocentrum 1.1, pri biocentre 2.1 a regionálnom biokoridore 1.2.



• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

A.5 Chodníky

A.10 Ochrana prírody

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Podmienky ubytovania a zdržiavania sa v zóne musia zohľadniť prísne požiadavky ochrany prírody.

„H“ – Zóna poľnohospodárskej výroby 1

7,330 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny sa nachádza na mieste pôvodného poľnohospodárskeho dvora v Plavých Vozokanoch. Bude slúžiť na umiestňovanie väčších zariadení poľnohospodárskej a remeselnej výroby a služieb.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. výrobné prevádzky poľnohospodárskej výroby všetkého druhu
2. zariadenia menších remeselných výrobcov,
3. opravárenské a servisné služby,
4. sklady a skladovacie plochy.
5. odpadové hospodárstvo – druhotné suroviny

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. obchodné, kancelárske a správne budovy,
2. čerpacie stanice pohonných hmôt,
3. odstavné miesta a garáže,
4. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
5. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
6. parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. výučbové a doškoľovacie zariadenia,
2. pohotovostné ubytovacie zariadenia,

• **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

1. bývanie v akejkoľvek podobe,
2. zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové).



PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny tvoria rekonštruované a nové budovy, zariadenia dopravy, technickej infraštruktúry a zelene. Podmienky rozvoja, osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov tejto zóny bude stanovená v rámci generelu, ako prehlbujúcej územnoplánovacej dokumentácie.

Okolo oplotenia zóny a na voľných plochách bude realizovaná filtračná zeleň.

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Koeficient zastavanosti | max 0,2 |
| • Koeficient stavebného objemu | max 2 |
| • Index podlažných plôch | max 0,6 |

• **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

A.5 Chodníky

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné a pracovné prostredie.

„I“ – Zóna poľnohospodárskej výroby 2

5,206 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny sa nachádza na mieste pôvodného poľnohospodárskeho dvora na severnom okraji obce Medvecké. Bude slúžiť na umiestňovanie väčších zariadení poľnohospodárskej a remeselnej výroby a služieb.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Dominantné (primárne) funkcie

1. výrobné prevádzky poľnohospodárskej výroby všetkého druhu
2. zariadenia menších remeselných výrobcov,
3. opravárenské a servisné služby,
4. sklady a skladovacie plochy.

5. odpadové hospodárstvo - druhotné suroviny

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. obchodné, kancelárske a správne budovy,
2. čerpacie stanice pohonných hmôt,
3. odstavné miesta a garáže,
4. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
5. pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
6. parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

**Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

1. výučbové a doškoľovacie zariadenia,
2. pohotovostné ubytovacie zariadenia,

• **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

3. bývanie v akejkoľvek podobe,
4. zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové).

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny tvoria rekonštruované a nové budovy, zariadenia dopravy, technickej infraštruktúry a zelene. Podmienky rozvoja, osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov tejto zóny bude stanovená v rámci generelu, ako prehlbujúcej územnoplánovacej dokumentácie.

Okolo oplotenia zóny a na voľných plochách bude realizovaná filtračná zeleň.

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Koeficient zastavanosti | max 0,2 |
| • Koeficient stavebného objemu | max 2 |
| • Index podlažných plôch | max 0,6 |

• **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

Na území zóny sa nenachádzajú

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné a pracovné prostredie.

„J“ - Zóna poľnohospodárskej výroby 3

5,216 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny sa nachádza na mieste pôvodného poľnohospodárskeho dvora „muchárňa“ na východ od obce Plavých Vozokanoch. Bude slúžiť na umiestňovanie zariadení poľnohospodárskej a remeselnej výroby a služieb.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. výrobné prevádzky poľnohospodárskej výroby všetkého druhu
2. zariadenia menších remeselných výrobcov,
3. opravárenské a servisné služby,
4. sklady a skladovacie plochy.



5. odpadové hospodárstvo - druhotné suroviny

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. obchodné, kancelárske a správne budovy,
2. čerpacie stanice pohonných hmôt,
3. odstavné miesta a garáže,
4. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
5. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
6. parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. výučbové a doškoľovacie zariadenia,
2. pohotovostné ubytovacie zariadenia,

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. bývanie v akejkoľvek podobe,
2. zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové).

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny tvoria rekonštruované a nové budovy, zariadenia dopravy, technickej infraštruktúry a zelene. Podmienky rozvoja, osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov tejto zóny bude stanovená v rámci generelu, ako prehlbujúcej územnoplánovacej dokumentácie. Okolo oplotenia zóny a na voľných plochách bude realizovaná filtračná zeleň.

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Koeficient zastavania | max 0,2 |
| • Koeficient stavebného objemu | max 2 |
| • Index podlažných plôch | max 0,6 |

• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- A.7 Rekonštrukcia elektro rozvodov
- A.8 Plynofikácia
- A.10 Ochrana prírody

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné a pracovné prostredie.

„K“ – Zóna poľnohospodárskej pôdy

1958,314 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny predstavuje extravilán katastrálneho územia obce bez lesnej pôdy. Bude slúžiť na poľnohospodárstvo, dopravu, technickú vybavenosť a realizáciu ekostabilizačných prvkov.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE****• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné (primárne) funkcie**

1. poľnohospodárstvo všetkého druhu
2. verejná doprava
3. siete technickej vybavenosti

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. ekostabilizačné prvky ÚSES všetkých stupňov

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. rekreácia, šport,

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. bývanie trvalého charakteru
2. ostatné trvalé zariadenia občianskej vybavenosti,
3. dopravné plochy a zariadenia okrem zariadení pešej a cyklistickej dopravy,
4. prevádzky výroby, skladov a výrobných služieb.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Územie zóny tvorí poľnohospodársky obhospodarovaná pôda s vodnými plochami, cestami a vedeniami infraštruktúry. Poľnohospodárstvo môže v budúcnosti fungovať len tak, že nebude škodiť kúpeľne rekreačnej funkcii a životnému prostrediu obce. Poľnohospodársku činnosť je potrebné transformovať z bezohľadného využívania prírody na kultivované hospodárenie s ohľadom na trvale udržateľnú ekologickú rovnováhu prírody. Je potrebné:

- prehodnotiť organizáciu pozemkového fondu mimo zastavaného územia obce
- prehodnotiť návratnosť organickej hmoty do pôdy a efektívnosť jej premeny na tmavý humus.
- zvýšiť plošné zastúpenie viacročných krmovín na PPF.
- vysadiť (resp. doplniť jestvujúce) vetrolamy, vsakovacie pásy

• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Na území zóny sa nachádzajú:

- A.1 Cestný obchvat

- A.2 Nová cesta III. triedy
- A.3 Miestna komunikácia
- A.4 Miestna komunikácia
- A.5 Chodníky
- A.6 Rekonštrukcia vodovodu
- A.7 Rekonštrukcia elektro rozvodov
- A.8 Plynofikácia
- A.9 Kanalizácia
- A.10 Ochrana prírody



DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné prostredie.
- Úplne odlesnené územie je potrebné rekultivovať a stabilizovať prvkami ÚSES všetkých úrovní.

„L“ – Zóna lesnej pôdy

160,968 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny predstavuje čistá lesná pôda s lesnými cestami. Bude slúžiť na lesné hospodárstvo, a ako ekostabilizačný prvok.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. lesné hospodárstvo

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. ekostabilizačné prvky ÚSES

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. rekreácia, šport,

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- stavby všetkých druhov
- dopravné plochy a zariadenia okrem pešej a cyklistickej dopravy,
- prevádzky výroby, skladov a výrobných služieb.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Územie zóny tvorí lesná pôda s vodnými plochami, cestami na svahovitom teréne. Lesné hospodárstvo môže v budúcnosti fungovať len tak, že nebude škodiť kúpeľne rekreačnej funkcii a životnému prostrediu obce. Jeho činnosť je potrebné transformovať z bezohľadného využívania

prírody na kultivované hospodárenie s ohľadom na trvale udržateľnú ekologickú rovnováhu prostredia.

Je potrebné zmeniť kategorizáciu hospodárskych lesov na „Lesy osobitného významu“, čo znamená zmenu lesníckej praxe intenzívneho charakteru formu holorubu na výberový spôsob ťažby.

- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

- A.10 Ochrana prírody

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné prostredie.
- Úplne odlesnené územie je potrebné rekultivovať a stabilizovať prvkami ÚSES všetkých úrovní.

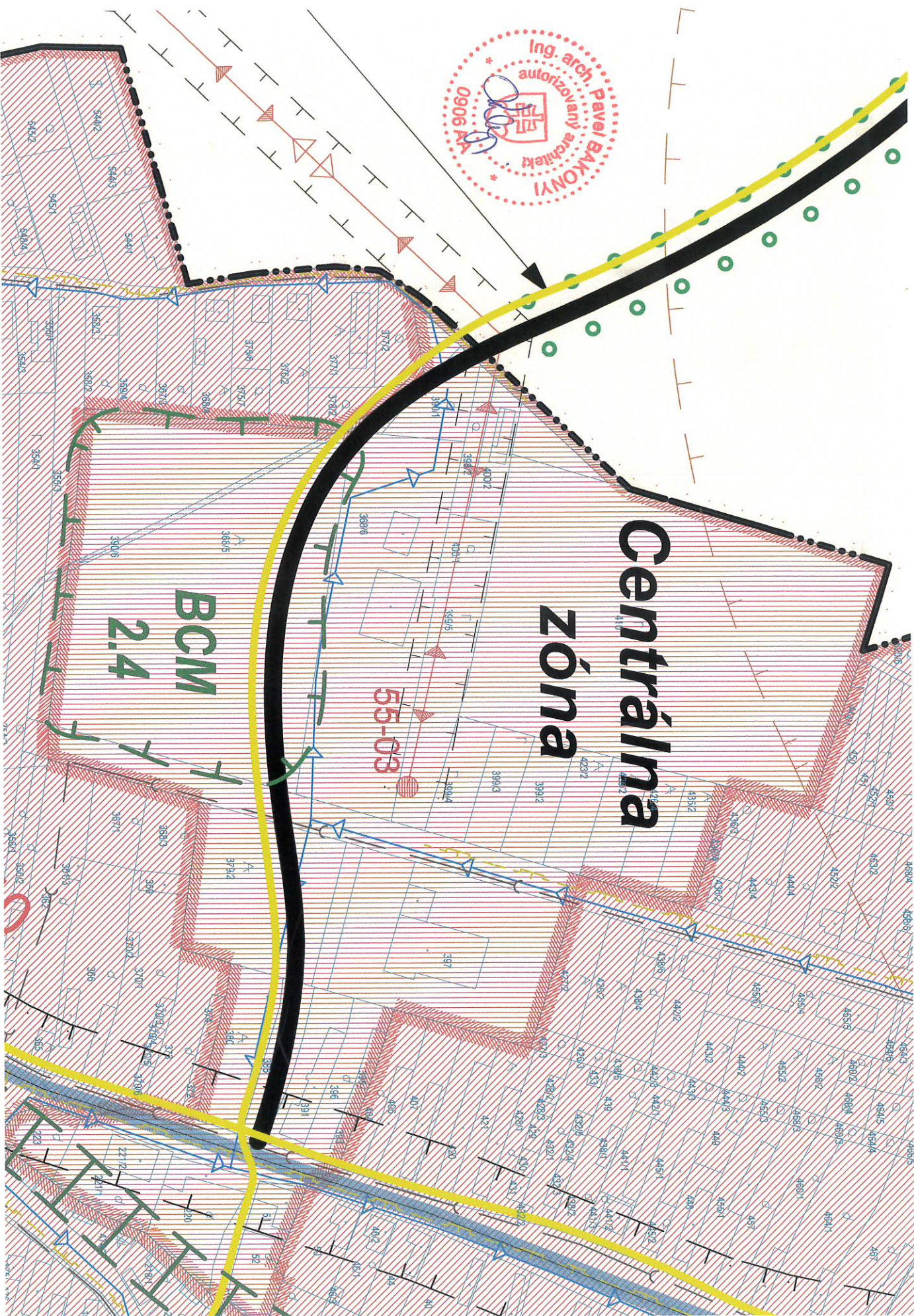


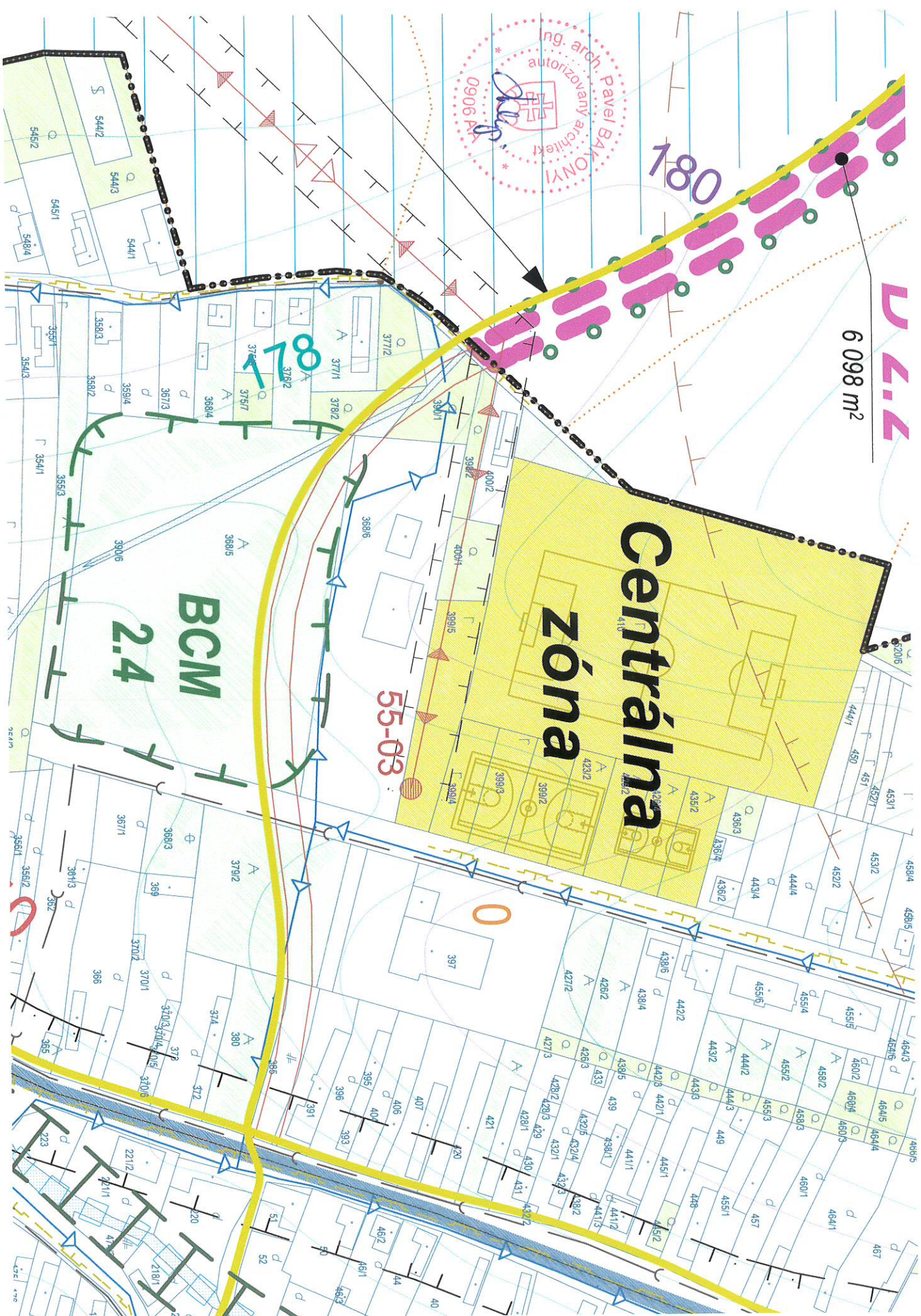


Centrálna zóna

BCM
2.4

55-03





Ing. arch. Pavel BAKONYI
autorizovaný architekt
0906 AK

6 098 m²

Centrálna
zóna

BCM
2.4

55-03