

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZEMIANSKÉ SADY**

ZMENY A DOPLNKY 1/2014

**ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**

- 1a/2014 - Lokalita B – jestvujúca lokalita obytnej výstavby
- 1b/2014 - Lokalita B7 – Kriačiny IV
- 1c/2014 - Lokalita B8 – Cintorínska
- 1d/2014 - Lokalita B9 – Pri MŠ

**OBSTARÁVATEĽ: OBEC ZEMIANSKÉ SADY
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: SEPTEMBER 2014**

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 1/2014	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4

2. Návrh riešenia zmeny 1/2014

Vymedzenie riešeného územia	5
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	6
Návrh zmeny funkčného využitia	6
Návrh riešenia zmeny	7
Vymedzenie zastavaného územia obce	9
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	9
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	9
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	9
Verejné dopravné a technické vybavenie	
Doprava	10
Technické vybavenie	10
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	11
Vymedzenie prieskumných, chránených lož.území a dobývacích priestorov	11
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	11
Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely	12
Návrh záväznej časti	14

Grafická časť zmeny 1/2014

1.Širšie vzťahy	1: 50 000
2.Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3.Doprava	1: 5 000
4.Vodné hospodárstvo	
5.Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000
6.Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Zemianske Sady obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing.Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 1/2014 územného plánu

Predmetom zmeny 1/2014 Územného plánu obce Zemianske Sady, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy mimo i v zastavanom území obce Zemianske Sady, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií.

Zmena 1a/2014 lokalita B – touto zmenou sa upravujú a dopĺňajú regulatívy a zastavovacie podmienky výstavby rodinných domov v pôvodnej lokalite obce výstavby rodinných domov. Pôvodná výstavba bola riešená objektami so šikmými strechami s podkrovnými povalovými priestormi, neskôr boli lokality a uličné priestory realizované objektami s plochými strechami. Vzhľadom nato, že niektoré lokality (ulice) s objektami s plochými strechami vytvárajú ucelenú, kompaktnú štruktúru, je možné v nich realizovať rekonštrukciu starších objektov so šikmými strechami na dvojpodlažné objekty s plochou strechou.

V rámci tejto zmeny budú upravené regulatívy pre možnosť výstavby rodinných domov v záhradách jestvujúcich parciel.

Zmena 1b/2014 lokalita B7 Kriačiny IV – touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B7, kde v záhradách medzi obytnými objektami v zastavanom území obce sa vytvorí plocha pre výstavbu bytových a rodinných domov s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. Celková plocha riešeného územia je 7 262 m².

Zmena 1c/2014 lokalita B8 Cintorínska – touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B8, kde v záhradách medzi obytnými objektami a objektami občianskej vybavenosti v zastavanom území obce sa vytvorí plocha pre výstavbu bytových domov - cca. 2 x 9bj a jedného rodinného domu s priamym dopravným a technickým napojením na obecné cesty a rozvody inžinierskych sietí. Celková plocha riešeného územia je 3 116 m².

Zmena 1d/2014 lokalita B9 Pri MŠ – touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B9 v areáli materskej škôlky, ktorej plocha pri jej súčasnom využití je kapacitne naddimenzovaná a je možné jej časť využiť na výstavbu rodinných domov. Ihriská a rozptylové plochy škôlky je možné situovať do nevyužitých plôch areálu. Plochy výstavby rodinných domov budú situované do Strednej ulice, z ktorej bude riešené aj dopravné a technické napojenie na jestvujúce rozvody inžinierskych sietí. Celková plocha riešeného územia je 2 400 m².

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Zemianske Sady existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2007.

Územný plán obce Zemianske Sady bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Zemianskych Sadoch uznesením č.B/7/2007 zo dňa 11.12.2007.

Ku dnešnému dňu neboli spracované žiadne zmeny a doplnky ku schválenému územnému plánu obce.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Krakovany v zásade rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Navrhované rozvojové plochy riešenej zmeny 1/2014 nevytvárajú nové funkčné štruktúry, ale rozširujú už jestvujúce funkcie v území. Rozšírenie je navrhnuté v tesnom kontakte jestvujúcich funkčných plôch, čím vytvára s jestvujúcim zastavaným územím kompaktný celok.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 1/2014

Vymedzenie riešeného územia

Zmena 1a/2014 – B, lokalita jestvujúcej obytnej výstavby obce

Plocha zmeny sa nachádza v zastavanej časti obce, v pôvodnej zástavbe rodinných domov. Riešenou zmenou sa celková plocha lokality B nemení.

Zmena 1b/2014 – B7, Kriačiny IV

Plocha lokality je situovaná v zastavanej časti obce. Touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B7, kde v záhradách medzi obytnými objektami v zastavanom území obce sa vytvorí plocha pre výstavbu bytových a rodinných domov s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Riešené územie sa nachádza na parcelách:

-2/4	záhrada	3 723 m ²	
-2/13	záhrada	522 m ²	
-2/15	záhrada	517 m ²	
-2/17	záhrada	382 m ²	
-2/19	záhrada	447 m ²	
-2/21	záhrada	575 m ²	
-5/23	záhrada	920 m ²	
-2/34	zast.pl. a nádvoría	176 m ²	- časť plochy z 280 m ²

Celková plocha riešeného územia je 7 262 m².

Zmena 1c/2014 – B8, Cintorínska

Plocha lokality je situovaná v zastavanej časti obce. Touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B8, kde v záhradách medzi obytnými objektami a objektami občianskej vybavenosti v zastavanom území obce sa vytvorí plocha pre výstavbu bytových domov - cca. 2 x 9bj a jedného rodinného domu s priamym dopravným a technickým napojením na obecné cesty a rozvody inžinierskych sietí.

Riešené územie sa nachádza na parcelách:

-1428/24	ostatné plochy	2 636 m ²	(bytové domy)
-1428/27	zast.pl. a nádvoría	480 m ²	(rodinný dom)

Celková plocha riešeného územia je 3 116 m².

Zmena 1d/2014 – B9, Pri MŠ

Plocha lokality je situovaná v zastavanej časti obce. Touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B9 v areáli materskej školy, ktorej plocha pri jej súčasnom využití je kapacitne naddimenzovaná a je

možné jej časť využiť na výstavbu rodinných domov. Ihriská a rozptylové plochy škôlky je možné situovať do nevyužitých plôch areálu. Plochy výstavby rodinných domov budú situované do Strednej ulice, z ktorej bude riešené aj dopravné a technické napojenie na jestvujúce rozvody inžinierskych sietí.

Riešené územie sa nachádza na parcelách:

-175/1	zast.pl.a nádvoria	1 362,50 m ² - časť plochy z 6 281 m ²
-175/2	zast.pl.a nádvoria	1 037,50 m ² - časť plochy z 1 470 m ²

Celková plocha riešeného územia je 2 400,00 m².

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce Zemianske Sady sa oproti pôvodnému územnému plánu nemení. Nevytvára sa nová urbanistická štruktúra v rámci zastavaného územia obce, kde prevládajúca štruktúra obytnej výstavby rodinných domov sa navrhovanými zmenami iba dopĺňa.

Návrh zmeny funkčného využitia

Zmena 1a/2014 – B, lokalita jestvujúcej obytnej výstavby obce

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované ako obytné územie. Navrhovanou zmenou sa funkčné využitie územia nemení.

Zmena 1b/2014 – B7, Kriačiny IV

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované prevažne ako záhrady v zastavanom území obce.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to zo záhrad o rozlohe 0,7086 ha v zastavanom území obce na plochy bývania. Navrhovaná zmena určuje prípustné funkčné využitie územia pre výstavbu bytových a rodinných domov.

Zmena 1c/2014 – B8, Cintorínska

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované ako zast. plochy a nádvoria v zastavanom území obce.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to z nevyužívaných a neupravených zastavaných plôch a nádvorí na plochy bývania. Navrhovaná zmena určuje prípustné funkčné využitie územia pre výstavbu obytných objektov.

Zmena 1d/2014 – B9, Pri MŠ

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované ako plocha občianskej vybavenosti v zastavanom území obce.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to z plochy občianskej vybavenosti v zastavanom území obce na plochy bývania. Navrhovaná zmena určuje prípustné funkčné využitie územia pre výstavbu rodinných domov.

Návrh riešenia zmeny

Zmena 1a/2014 – B, lokalita jestvujúcej obytnej výstavby obce

Touto zmenou sa upravujú a dopĺňajú regulatívy a zastavovacie podmienky výstavby a rekonštrukcie rodinných domov v pôvodnej lokalite obce.

Pôvodná výstavba bola riešená objektami so šikmými strechami s podkrovnými povalovými priestormi, neskôr boli lokality a uličné priestory realizované objektami s plochými strechami. Vzhľadom nato, že niektoré lokality (ulice) s objektami s plochými strechami vytvárajú ucelenú, kompaktnú štruktúru, je možné v nich realizovať rekonštrukciu starších objektov so šikmými strechami na dvojpodlažné objekty s plochou strechou.

Zmena 1b/2014 – B7, Kriačiny IV

Touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B7- Kriačiny IV, kde v záhradách medzi obytnými objektami v zastavanom území obce sa vytvorí plocha pre výstavbu bytových a rodinných domov s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. Pre zabezpečenie výstavby obytných objektov je nutné zrealizovať výstavbu novej miestnej komunikácie na pojenej na cestu III/5076, vrátane všetkých rozvodov inžinierskych sietí.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na vytvorenie riešenej lokality
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej miestnej zbernej komunikácie obce – cesty III/35076
3. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné, obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 1c/2014 – B8, Cintorínska

Touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B8 - Cintorínska, kde v záhradách medzi obytnými objektami a objektami občianskej vybavenosti v zastavanom území obce sa vytvorí plocha pre výstavbu bytových domov - cca. 2 x 9bj a jedného rodinného domu s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na vytvorenie riešenej lokality
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej miestnej komunikácie obce – Cintorínskej a Strednej ulice
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné, obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 1d/2014 – B9, Pri MŠ

Touto zmenou sa vyčlenením z pôvodnej lokality B vytvára nová lokalita B9 - Pri MŠ. V areáli materskej škôlky, ktorej plocha pri jej súčasnom využití je kapacitne naddimenzovaná a je možné jej časť využiť na výstavbu rodinných domov. Ihriská a rozptylové plochy škôlky je možné situovať do nevyužitých plôch areálu. Plochy výstavby rodinných domov budú situované do Strednej ulice, z ktorej bude riešené aj dopravné a technické napojenie na jestvujúce rozvody inžinierskych sietí.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na vytvorenie riešenej lokality
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej miestnej komunikácie obce – Strednej ulice
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce Zemianske Sady sa navrhovanými zmenami nebude zväčšovať.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Podľa zákona NR SR č.42/1994 Z.z., o civilnej ochrane obyvateľstva, v znení neskorších zákonov, obec v zmysle §15 má vypracovaný plán ochrany obyvateľstva a podľa potreby určuje vhodné ochranné stavby použiteľné na verejné ukrytie obyvateľstva. Ukrytie obyvateľstva v zmysle vyhl. MV SR č.532/2006 Z.z., prílohy č.1, časť III. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany bude zabezpečené v novobudovaných objektoch. V prípade navrhovanej zmeny pôjde o jednoduché úkryty do 50 osôb. Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva je nutné dodržiavať vyhl. MV SR č.388/2006, v znení neskorších zákonov o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarными hydrantami v zmysle Vyhl. MV SR č.699/2004 Z.z. Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešené lokality sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny a nezasahuje do žiadnej osobitne chránenej časti prírody a krajiny, chráneného vtáčieho územia, územia európskeho ani národného významu.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 1/2014 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie **Dopravné riešenie**

Zmena 1b/2014 – B7, Kriačiny IV

V rámci tejto zmeny je nutné zrealizovať výstavbu novej miestnej komunikácie napojenej na jestvujúcu cestu III/5076 Šoporňa-Dvorníky, prechádzajúcu obcou ako zberná komunikácia typu B1.

Komunikácia bude riešená ako koncová neprejazdná, vybudovaná vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 7,5/40, šírky 5,50 m. Po jednej strane vozovky bude zelený pás šírky 0,75 m a 1,75 m široký chodník. Celková šírka dopravného priestoru mimo parkovacích stání bude 8,00 m. Parkovanie pre rodinné domy bude zabezpečené na ich vlastných parcelách.

Zmena 1c/2014 – B8, Cintorínska **Zmena 1d/2014 – B9, Pri MŠ**

V rámci týchto zmien sa nebudú realizovať nové miestne komunikácie, Riešené plochy budú riešené vjazdami z jestvujúcich ulíc, Cintorínskej a Strednej ulice.

Verejné technické vybavenie

Zmena 1b/2014 – B7, Kriačiny IV

Riešenie technickej infraštruktúry v tejto lokalite bude predpokladať rozšírenie jestvujúcich verejných rozvodov inžinierskych sietí, ktorých trasovanie bude rešpektovať navrhovaný dopravný koridor miestnej komunikácie.

Z verejných rozvodov bude riešené pripojenie na:

- verejný vodovod
- verejnú splaškovú kanalizáciu
- káblové pripojenie NN na rekonštruovanú trafostanicu
- verejné osvetlenie

Zmena 1c/2014 – B8, Cintorínska **Zmena 1d/2014 – B9, Pri MŠ**

Pri riešení týchto zmien nie je nutné realizovať rozšírenie verejných rozvodov inžinierskych sietí. Všetky bytové objekty budú napojené samostatnými prípojkami na jestvujúce verejné rozvody inžinierskych sietí v obci.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 1/2014 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Odpadové hospodárstvo

Obec Zemianske Sady nemá vo svojom katastrálnom území oficiálnu skládku odpadov. Obec má upravené nakladanie s komunálnym odpadom a drobnými stavebnými odpadmi, vznikajúcimi v obci cez "Program odpadového hospodárstva", spracovaného v zmysle vyhl. MŽP SR č.223/2001 o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch.

V rámci riešenia novej obytnej lokality B7 bude vyčlenený priestor pre zber separovaných zložiek z komunálneho odpadu - § 39 ods.14 a 15 zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Nakladanie s odpadmi z výstavby podrobne riešiť v jednotlivých projektových dokumentáciách, ktoré investori predložia k vyjadreniu orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva - §16 zákona č.223/2001 Z.z.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na obytnú funkciu riešených území sa nepredpokladajú negatívne vplyvy ako prašnosť, hluk, vibrácie... na okolité prostredie. Počas výstavby je nutné dbať nato, aby nebolo obmedzené využitie susedných parciel.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Na riešenom území obce Zemianske Sady sa nenachádzajú žiadne ložiská vyhradených nerastov, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banského zákona.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Na riešenom území katastra obce Zemianske Sady sa nenachádzajú územia, ktoré by si vyžadovali zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmien 1/2014 v zastavanom území obce Zemianske Sady nie je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu v katastri obce.

Navrhované lokality sú situované na:

- zastavaných plochách a nádvoriach

zmena 1b/2014 – B7, Kriačiny IV	176 m ²
zmena 1c/2014 – B8, Cintorínska	3 116 m ²
zmena 1d/2014 – B9, Pri MŠ	2 400 m ²

- záhradách v zastavanom území obce

zmena 1b/2014 – B7, Kriačiny IV	7 086 m ²
---------------------------------	----------------------

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – ZMENA 1/2014

Doplnok v textovej časti:

ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Zásady a regulatívy pre jestvujúce plochy obytnej výstavby B

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov na jestvujúcich parcelách v prelukách, záhradách po asanácii starých objektov, resp. rekonštrukciou, nadstavbou jestvujúcich objektov za týchto podmienok:

- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie

zmena 1a/2014, vkladá sa:

- vzhľadom nato, že niektoré lokality (ulice) s objektami s plochými strechami vytvárajú ucelenú, kompaktnú štruktúru, je možné v nich realizovať rekonštrukciu starších objektov so šikmými strechami na dvojpodlažné objekty s plochou strechou
 - prípustné funkcie - primárne - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, občianske vybavenie, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň
 - podmienienečne vhodné - doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby
 - neprípustné funkcie - všetky ostatné

zmena 1b/2014, vkladá sa:

Zásady a regulatívy pre lokalitu obytnej výstavby B7

V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou bytových a rodinných domov vrátane objektov občianskej vybavenosti s príslušným technickým zázemím bez negatívneho vplyvu na životné prostredie za týchto podmienok:

- pri tvorbe zastavovacieho plánu rešpektovať uličný charakter výstavby okolitých bytových a rodinných domov, objekt nového bytového domu situovať do uličnej časti k ceste III/5076
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, merítko novej výstavby prispôbiť merítku okolitej výstavby rodinných domov, stavebný objekt bytového domu nerealizovať nad tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie
- neprekročiť koeficient zastavanosti plochy bytových domov /pomer zastavaných

plôch k ploche parcely/ - max. 0,2 a rodinných domov - max. 0,5

- prípustné funkcie - primárne - obytná, bytový dom, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň, detské ihriská
 - podmiennečne vhodné - doplnkové občianske vybavenie, maloobchodné, sociálne a ekonomické služby a potreby, administratíva, malé výrobné prevádzky a skladové plochy
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

zmena 1c/2014, vkladá sa:

Zásady a regulatívy pre lokalitu obytnej výstavby B8

V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou dvoch bytových a jedného rodinného domu s príslušným technickým vybavením za týchto podmienok:

- pri tvorbe zastavovacieho plánu rešpektovať uličný charakter výstavby okolitých bytových a rodinných domov, objekt nových bytových domov situovať do uličnej časti Cintorínskej ulice, objekt rodinného domu do Strednej ulice
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, merítko novej výstavby prispôbiť merítku okolitej výstavby rodinných domov, stavebný objekt bytového domu nerealizovať nad tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie
- neprekročiť koeficient zastavanosti plochy bytových domov /pomer zastavaných plôch k ploche parcely/ - max. 0,2 a rodinných domov - max. 0,5
 - prípustné funkcie - primárne - obytná, bytový dom, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň, detské ihriská
 - neprípustné funkcie - všetky ostatné

zmena 1d/2014, vkladá sa:

Zásady a regulatívy pre lokalitu obytnej výstavby B9

V tejto lokalite sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov s príslušným technickým vybavením za týchto podmienok:

- pri tvorbe zastavovacieho plánu rešpektovať uličný charakter výstavby okolitých rodinných domov Strednej ulice
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, merítko novej výstavby prispôbiť merítku okolitej výstavby rodinných domov, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, v prípade šikmých striech druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie
- neprekročiť koeficient zastavanosti plochy rodinných domov /pomer zastavaných plôch k ploche parcely/ - max. 0,5

- prípustné funkcie - primárne - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

Neuvedené state záväznej časti územného plánu obce Zemianske Sady z r.2007, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.B/7/2007 zo dňa 11.12.2007 ostávajú v platnosti v pôvodnom znení celého textu.