

N Á V R H



Územný plán obce **TEKOVSKÉ LUŽANY**

C. Závazná časť



november 2005



ateliér architektúry a urbanizmu

● Obsah záväznej časti územného plánu obce časti		strana
C. 1. 1.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce	02
C. 1. 1. 2.	<u>určenie prípustných a obmedzujúcich podmienok využitia územia</u>	04
C. 1. 1. 3.	<u>zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia</u>	04
C. 1. 1. 4.	<u>zásady a regulatívy pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia</u>	05
C. 1. 1. 5.	<u>zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie a tvorbu krajiny</u>	05
C. 1. 1. 6.	<u>verejnoprospešné stavby</u>	05
C. 1. 1. 7.	<u>určenie potreby prehlbujúcej územne plánovacej dokumentácie</u>	06
C. 1. 1. 8.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia funkčne priestorových zón A – L	07
1/	„B-1“ – Bývanie 1	07
2/	„B-2“ – Bývanie 2	08
3/	„B-3“ – Bývanie 3	09
4/	„B-4“ – Bývanie 4	09
5/	„B-5“ – Bývanie 5	10
6/	„C“ – Centrum	11
7/	„Z-1“ – Polyfunkcia 1	12
8/	„Z-2“ – Polyfunkcia 2	13
9/	„Z-3“ – Polyfunkcia 3	14
10/	„V-1“ – Výroba 1	15
11/	„V-2“ – Výroba 2	16
12/	„V-3“ – Výroba 3	17
13/	„V-4“ – Výroba 4 (Zálogoš)	18
14/	„P“ – Poľno pôda a infraštruktúra	19
15/	„L“ – Lesná pôda	20

C. Závazná časť územného plánu obce

C. 1. 1. 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Návrh ÚPN – O definuje realizáciu koncepcie trvale udržateľného rozvoja Tekovských Lužian v rastovej alternatíve.

Rastová alternatíva - kedy obec dosiahne stanovené limitné parametre územia

Počet obyvateľov	3900
Počet bytov	1300
Zastavané územie	330,0131 ha

Navrhujeme miesta a formy výstavby nových stavieb bytových, výroby, občianskeho a technického vybavenia, rozširujúc plochu zastavaného územia o 22,2894 ha. Ostatné rozšírenie plochy intravilánu predstavujú cestné obchvaty a preložky 14,6678 ha a už dnes skutočne zastavané územia. Celková výmera rozšírenia intravilánu je tak 58,0931 ha.

Aktuálnosť návrhu je podmienená rozvojom celého regiónu a realizáciou nasledovných rozhodujúcich investícií :

- 1/ Výstavba kúpeľného mestečka medzinárodného významu v Plavých Vozokanoch.
 - počet 2500 trvale bývajúcich obyvateľov
 - 8000 návštevníkov a pracovníkov
 - vybudovanie infraštruktúry celého regiónu
 - vybudovanie sprievodných ponuku rozširujúcich aktivít v regióne
- 2/ Realizácia opatrení nadregionálnych biokoridorov
 - Hron Štúrovo – Banská Bystrica s napojením na cyklistickú trasu Viedeň – Budapešť
 - Hronská Pahorkatina
- 3/ Výstavba Priemyselných parkov Levice, Želiezovce a Tekovské Lužany
- 4/ Výstavba komplexu na výrobu bioproduktov Čaka
- 5/ Výstavba Veterných parkov Želiezovce

Súčasnú hlavnú funkciu obce, poľnohospodárstvo a bývanie, navrhujeme doplniť novými plochami bývania (3,2491 ha), cestovného ruchu a služieb (2,3578 ha) a výroby (16,6825 ha) znázornené na výkrese B/b

Dôraz navrhujeme položiť na opatrenia zlepšujúce kvalitu životného prostredia a efektívnu organizáciu využívania daností katastrálneho územia obce.

Intenzívnu formu poľnohospodárstva a lesného hospodárstva preto navrhujeme postupne a primerane ekologizovať, čo zvýši kvalitu produkcie ale aj kvalitu kultúrnej krajiny.

Pokračovanie nezodpovedného a sebeckého spôsobu využívania územia posledných desaťročí, by totiž viedlo do slepej uličky neustáleho zvyšovania ceny výroby, k zhoršovaniu kvality produktov a celého životného prostredia.

Navrhujeme :

- realizovať miestne biokoridory, biocentrá, interaktívne plochy znázornené na výkrese B/ef.
- čoraz väčšie plochy vyčleňovať pre pestovanie biologicky čistých plodín bez umelých hnojív a chemických postrekov. V maximálnej možnej miere podporovať výstavbu komplexu výroby bioproduktov v Čake.

Je na samospráve aby vytvorila organizačné a finančné nástroje pre tento nový prístup za pomoci existujúcich európskych a štátnych fondov. V ťažkej ekonomickej situácii sa nemožno spoliehať len na uvedomelosť a morálku občanov, je potrebná všestranná podpora obce a štátu pri tejto ich činnosti. V rámci pripravovaného prechodu vlastníctva neidentifikovanej pôdy zo štátu na obce, je vzácna príležitosť realizovať koncepciu ozdravenia a skultúrnenia krajiny.

V záväznej časti ÚPN navrhujeme zakotviť povinnosť obyvateľov, predstaviteľov samosprávy, štátu, poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva dodržiavať dohodnuté a schválené zásady.

Navrhujeme samospráve zabezpečiť vypracovanie „Generelu ozdravenie územia“ ako prehľbujúcej dokumentácie ÚPN - O. “ (podrobná stratégia a postupnosť krokov)

Regulatív územne technického riešenia - navrhujeme riešiť kompletnú infraštruktúru :

- Výstavba vodovodu
- Výstavba verejnej kanalizácie a ČOV
- Dostavba rozvodov plynu
- Dostavba elektrickej siete a trafostaníc
- Obchvat cesty I/75 a rekonštrukcia cesty III / 51021
- Dostavba zariadení telekomunikácií

Spolu s ostatnými navrhovanými investíciami sú definované v záväznej časti ako verejne prospešné stavby. Digitálna forma vypracovania dokumentácie ÚPN – O vytvára základ integrovaného informačného systému územia (IISÚ). Je zárukou presných, okamžitých informácií a podkladov pre čoraz častejšie ponuky investorov, vyhľadávajúcich vhodné podmienky investovania na celom katastrálnom území obce.

Na skultúrnenie verejných priestorov **navrhujeme vypracovať generel obecného interiéru**, koordinujúci aj dobudovanie infraštruktúry.

Je žiaduce v prvom slede revitalizovať schátralé a nevyužívané nehnuteľnosti na zastavanom území obce a častiach hospodárskych dvorov poľnohospodárskej veľkovýroby. Vo vybraných lokalitách intravilánu na nevyužívaných pozemkoch navrhujeme novú výstavbu občianskej vybavenosti a bytových domov.

Regulatív základných parametrov územia:

prvok	súčasnosť	návrh	rozdiel
- trvale bývajúcich obyvateľov	2926	3900	+ 974
- rozloha katastrálneho územia	4394,0818 ha	4394,0818 ha	-
- rozloha zastavaného územia	271,9200 ha	330,0131 ha	+58,0931 ha
- plochy dopravy	134,2762 ha	148,3353 ha	+14,0591 ha
- rozloha územia produkcie (poľno, les, priemysel)	4049,2746 ha	4143,2402 ha	+93,9656 ha
- rozloha neproduktívneho územia	344,8072 ha	258,8416 ha	-93,9656 ha
- plocha zastavaná budovami	30,7174 ha	37,8379 ha	+ 7,1205 ha
- koeficient zastavania (intravilánu)	0,129	0,114	- 0,015

V návrhu ÚPN – O navrhujeme považovať 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 **15 funkčne priestorových zón** ako charakteristických a homogénnych jednotiek obce:

1/	„B-1“ – Bývanie 1	73,8008 ha
2/	„B-2“ – Bývanie 2	31,7646 ha
3/	„B-3“ – Bývanie 3	16,4320 ha
4/	„B-4“ – Bývanie 4	5,4055 ha
5/	„B-5“ – Bývanie 5	8,2815 ha
6/	„C“ – Centrum	9,7078 ha
7/	„Z-1“ – Polyfunkcia 1	82,8972 ha
8/	„Z-2“ – Polyfunkcia 2	13,6048 ha
9/	„Z-3“ – Polyfunkcia 3	8,9474 ha
10/	„V-1“ – Výroba 1	52,3333 ha
11/	„V-2“ – Výroba 2	4,3464 ha
12/	„V-3“ – Výroba 3	7,6069 ha
13/	„V-4“ – Výroba 4 (Zálogoš)	14,8846 ha
14/	„P“ – Poľno pôda a infraštruktúra	3982,8200 ha
15/	„L“ – Lesná pôda	81,2490 ha

Regulatív hlavnej funkcie obce

Poľnohospodárstvo je v súčasnosti hlavným zdrojom obživy obyvateľov obce. Dnes neistý odbyt produkcie poľnohospodárstva pomôžu v budúcnosti riešiť potreby návštevníkov, rekreatantov a pacientov regiónu vo forme špeciálnych čerstvých produktov. Biologicky čisté produkty môžu popri zásadnom zlepšení životného prostredia zohrať dôležitú rolu aj pri presadzovaní sa poľnohospodárstva na vnútornom a zahraničnom trhu. Vyhľadávaný, bezchybne fungujúci rekreačný, kúpeľne liečebný región a biologicky čisté produkty poľnohospodárstva s výrazne pozitívnymi výsledkami, poskytnú neporovnateľne lepšie príležitosti na živobytie obyvateľov ako terajší stav výrobnnej základne.

Výroba spracujúca produkty poľnohospodárstva by mohla byť ešte vhodne diverzifikovaná inými odvetvami na území navrhovaného priemyselného parku o rozlohe 16,3509 ha pri železničnej stanici. Časť tejto výrobnnej zóny môže byť využívaná pre región akútne potrebné separovanie a spracovanie odpadu, zber druhotných surovín a výrobu humusu. Po dobudovaní vodovodu a kanalizácie bude obec disponovať kompletnou

infraštruktúrou, voľnou pracovnou silou a atraktívnym okolím. Následné majetkoprávne vysporiadanie pozemku parku tu vytvorí veľmi atraktívnu investičnú príležitosť.

Bývanie navrhujeme rozvíjať tromi formami.

- na území zón bývania „B-1“ – „B-5“ navrhujeme trvalé bývanie realizovať formou výstavby izolovaných a radových rodinných domov
- na území zmiešaných zón navrhujeme trvalé bývanie riešiť bytovými domami, prechodné bývanie formou výstavby penziónov
- na území všetkých zón môže ísť o rekonštrukcie a dostavby existujúcej zástavby.

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

C. 1. 1. 2. určenie prípustných a obmedzujúcich podmienok využitia územia

Poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo môže v budúcnosti fungovať len tak, že nebudú ďalej poškodzovať životné prostredie obce. Ich činnosť je potrebné transformovať z bezohľadného využívania prírody na kultivované hospodárenie pri znovu nastolení a udržaní ekologickej rovnováhy.

Návrh ÚPN – O uvažuje so znížením výmery poľnohospodárskej pôdy o 56,4803 ha na 3905,7875 ha. Z celkovej rozlohy katastra 4394,0818 ha by PPF tvoril 88,88 %.

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
- vyčleniť väčšie plochy pre pestovanie biologicky čistých plodín bez umelých hnojív a chemických postrekov

Obec má na svojom území lesnú pôdu vo výmere 81,3930 ha, čo predstavuje 1,8% katastrálneho územia. Návrh ÚPN – O navrhuje záber lesnej pôdy (0,1440 ha) pre prekládku cesty I/75. V rámci pripravovaného prechodu vlastníctva neidentifikovanej pôdy zo štátu na obce, je však vzácna príležitosť realizovať koncepciu ozdravenia a skultúrnenia krajiny. V rámci vypracovania a schválenia „Generelu ozdravenia územia obce“ je priestor aj na návrh **zalesnenia vhodných, pre poľnohospodárstvo nevýhodných území.**

Navrhujeme však v každom prípade :

- zmeniť kategorizáciu 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 4394,0818 ha je v súčasnosti zastúpená plochou len 5,6138 ha.

Pre rozvoj výroby, opravovne, servisy, drobné remeselné výrobné je možnosť umiestnenia prevádzok jednak v novo usporiadaných hospodárskych dvoroch družstiev alebo v novom priemyselnom parku (16,3509 ha) .

Celková rozloha územia funkčne priestorových zón V-1, 2, 3, 4 - výroby a hospodárskych dvorov by dosiahla 79,1712 ha.

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

C. 1. 1. 3. zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Z hľadiska navrhovaného rozvoja obce je potrebné v zóne „C“ - centrum a „Z-3“ uvažovať s výstavbou

- administratívy
- obchodov a služieb

V areály školy navrhujeme výstavbu

- telocvične , jedálne a školskej družiny.

Investičný zámer budovania kúpeľne rekreačného areálu Plavé Vozokany počíta v tejto 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

C. 1. 1. 4. zásady a regulatívy pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia

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

-	trvale bývajúcich obyvateľov	3900
-	rozloha katastrálneho územia	4394,0818 ha
-	plocha zastavaná budovami	37,8379 ha
-	stavebný objem	2 648 653, m ³
-	počet bytov	1300

Pre zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja obce sú potrebné:

- 1./ Obchvat cesty I/75 a rekonštrukcia cesty III / 51021
- 2./ Rekonštrukcia a dostavba miestnych komunikácií
- 3./ Vybudovanie komunikácií pre peších a cyklistov
- 4./ Vybudovanie verejnej kanalizácie a čistiarne odpadových vôd
- 5./ Dobudovanie zariadení rozvodu plynu
- 6./ Rekonštrukcia a dostavba elektrickej rozvodnej siete
- 7./ Dostavba vodárenských zariadení
- 8./ Rekonštrukcia a dostavba zariadení telekomunikácií

C. 1. 1. 5. zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie a tvorbu krajiny

Návrh ÚPN – O pri náraste počtu ľudí a stavieb navrhuje aj radikálne opatrenia a kroky na zlepšenie životného prostredia a ekológie.

Návrh ekostabilizačných opatrení podrobne stanovuje krajinné ekologický plán a MÚSES. Ide hlavne o biokoridory, biocentrá, vetrolamy, 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, plynifikácia obce a reorganizácia odpadového hospodárstva.

Navrhujeme preto vypracovať generely :

- obecný interiér
- doprava a technická infraštruktúra
- **eko stabilizačných opatrení a zelene**
- odpadové hospodárstvo
- zón výroby „V-2“, „V-3“, „V-4“

Aj na tvorbe krajiny sa výrazne pozitívne odrazia navrhnuté ekostabilizačné opatrenia. Realizácia biokoridorov, biocentier, lesoparkov pri vodných nádržkách, vetrolamov v extraviláne a parkov v rámci zastavaného územia, navráti územiu prirodzený harmonický výraz. Spolu so zmenou bezohľadného využívania pôdy na jej zodpovedné obhospodarovanie sa dosiahne trvalo udržateľný rozvoj kultúrnej rovinnej krajiny.

Dostavby a prestavby na území intravilánu navrhujeme projektovať tak, aby nerušili charakter vidieckeho sídla a zachovávali dominantnosť veží kostolov.

C. 1. 1. 6. verejnoprospešné stavby

Z hľadiska trvalo udržateľného rozvoja územia obce v návrhu ÚPN – O navrhujeme realizáciu nasledovných verejnoprospešných stavieb:

- | | | |
|------------|-----------------------------|--|
| B/ | Bytové domy | rieši potrebu výstavby nových obecných bytových domov (50 byt. 200 obyvateľ) na piatich lokalitách v území súčasného intravilánu. |
| C/ | Občianska vybavenosť | rieši potrebu výstavby občianskej vybavenosti (obchody, služby, administratíva, verejné stravovanie, školstvo) vo funkčne priestorových zónach Polyfunkcie a Centra o celkovej rozlohe 3, 6442 ha |
| DI/ | Priemyselný park | rieši potrebu vzniku nových pracovných príležitostí a odstránenia škodlivých účinkov po intraviláne roztrúsenej drobnej výroby, |

- umiestnením na strategicky výhodnej sústredenej ploche 16,3509 ha, vo výrobnjej zóne V-1.
- E1/ Areál športu a rekreácie** rieši potrebu úpravy vodnej nádrže Prekár a jej okolia (2,1652 ha) na účely rekreácie s príslušnými zariadeniami športu, služieb a hygieny na území zóny Polyfunkcie „Z-1“.
- F1/ Cestný obchvat alt. A** rieši negatívny dopad dopravy, bodové a smerové závady úseku terajšej trasy cesty I/75 v zastavanom území obce. Navrhovaná trasa obchvatu je kategórie R 22,5/120 o výmere 14,0591 ha.
- F2/ Úprava trasy cesty III. triedy** rieši bodové závady cesty III/51021 pri vstupe od Plavých Vozokan. Navrhovaná trasa (0,6087 ha pri pôvodnej 0,9025 ha) rieši aj vytvorenie možnosti doplnenia občianskeho vybavenia obce o plochu 2,3578 ha, na území zóny polyfunkcie „Z-3“.
- G/ Ochrana prírody** rieši znečistené životné prostredie a ekologickú nerovnováhu budovaním prvkov ÚSES (biokoridory, biocentrá, interaktívne plochy, stromoradia, odpadové hospodárstvo) Bude vyžadovať záber PPF o výmere 16,0764 ha.
- H/ Vodovod** rieši potrebu zásobovania obyvateľov pitnou vodou vybudovaním rozvodov verejného vodovodu na celom území obce, napojených na jestvujúce prívodné potrubie DN 200 z vodojemov Plavé Vozokany.
- I/ Kanalizácia** rieši znečistenie povrchových a spodných vôd vybudovaním verejnej kanalizačnej siete obce a čistiarne odpadových vôd pri priemyselnom parku.
- J/ Plynofikácia** rieši dobudovanie dvojcestného zásobovania obyvateľov energiami a znečisťovanie ovzdušia spaľovaním tuhých palív na celom území obce.
- K/ Rozvody silnoprúdu** rieši zvýšenie potreby elektrickej energie, jej bezpečnosti a kvality rekonštrukciou a výstavbou trafostaníc a rozvodov na celom území obce.
- L/ Rozvody slabo prúdu** rieši dobudovanie zariadení telekomunikácií a rekonštrukciu rozvodov na celom území obce.

Navrhnuté verejnoprospešné stavby sú pre potreby koordinácie a prehľadnosti znázornené na všetkých výkresoch grafickej časti dokumentácie návrhu ÚPN – O

C. 1. 1. 7. určenie potreby prehlbujúcej územne plánovacej dokumentácie

V záujme bezkonfliktného vydávania územnotechnických podmienok výstavby a podporu investorov, navrhujeme vypracovať územné plány zón (urbanistické štúdie) so zameraním na potreby územných konaní:

- „C“ – Centrum
- „V-1“ – Výroba 1
- „Z-3“ – Polyfunkcia 3

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

- obecný interiér
- doprava a technická infraštruktúra
- eko stabilizačných opatrení a zelene
- odpadové hospodárstvo
- zón výroby „V-2“, „V-3“, „V-4“

C. 1. 1. 8. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia funkčne priestorových zón FPZ 1 - 15

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.

1/ „B - 1“ **Bývanie** 73,8008 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – obytné územie

Juhozápadná časť pôvodného zastavaného územia obce okrem hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva. Je to časť územia 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.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. bývanie v rodinných domoch s tradičným poľnohospodárskym zázemím.

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. bývanie v nízko podlažných bytových domoch (max. 2NP vrátane podkrovia),
2. základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
3. chovateľstvo a pestovanie v rámci drobných stavieb,
4. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry,
5. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
6. líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. malé obchodné a kancelárske budovy zachovávajúce meritko a atmosféru prostredia
2. malé ubytovacie zariadenia slúžiace pre prezentovanie a vychutnanie danej atmosféry.

• 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, exhalátmi, a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely nerušeného bývania a hospodárenia.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:

Priestorové usporiadanie územia zóny je daná prirodzeným vývojom, má tak hodnotu historickej identity, ktorú navrhujeme zachovať. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Navrhujeme rekonštruovať a dostavať schátralé a chýbajúce objekty a dať do poriadku verejné priestory s infraštruktúrou, spevniť komunikácie, vysadiť a ošetrovať zeleň v duchu tradičného dedinského poľnohospodárskeho osídlenia.

- Koeficient zastavania (m^2 zastavanej plochy budov ku $1m^2$ plochy pozemku) max 0,15
- Koeficient stavebného objemu (m^3 budovy ku $1m^2$ plochy pozemku) max 1,05
- Index podlažných plôch (m^2 plochy nadzemných podlaží ku $1m^2$ plochy pozemku) max 0,3

• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

B5 – Bytové domy (12 b.j. –48 obyv.), G - Ochrana prírody – biocentrum miestne potenciálne 2.16
H - Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

2/ „B - 2“ Bývanie 31,7646 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – obytné územie

Severovýchodná časť zastavaného územia obce. Je to časť územia obce zastavaná prevažne novými rodinnými domami, slúži predovšetkým na bývanie so záhradkami a chovom domácich zvierat. Zástavba je nízko podlažná (do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia), väčšinou izolovanými rodinnými domami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. bývanie v rodinných domoch so záhradkami a chovom domácich zvierat.

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. chovateľstvo a pestovanie v rámci drobných stavieb,
4. malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
5. odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
6. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry,
7. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
8. parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. obchodné a kancelárske budovy,
2. malé ubytovacie zariadenia do rozsahu 20m² 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 hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely nerušeného bývania.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:

Priestorové usporiadanie územia zóny odráža hromadnú výstavbu rodinných domov v niekoľkých vlnách. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Navrhujeme dať do poriadku verejné priestory, spevniť komunikácie, vysadiť a ošetrovať zeleň, realizovať prvky obecného interiéru (svietidlá, odpadové koše...).

- Koeficient zastavania (m² zastavanej plochy budov ku 1m² plochy pozemku) max 0,2
- Koeficient stavebného objemu (m³ budovy ku 1m² plochy pozemku) max 2
- Index podlažných plôch (m² plochy nadzemných podlaží ku 1 m² plochy pozemku) max 0,6
- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**
H - Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

3/ „B - 3“ Bývanie 16,4320 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – obytné územie

Juhozápadná časť pôvodného zastavaného územia obce. Je to časť územia pôvodnej obce založené na tradičnom spôsobe života vidieka, slúžiace prevažne na bývanie s priamou väzbou na poľnohospodárstvo. Zástavba je nízko podlažná (do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia), väčšinou izolovanými rodinnými domami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

- **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- **Dominantné (primárne) funkcie**

1. bývanie v rodinných domoch s tradičným poľnohospodárskym zázemím.

- **Vhodné (konvenujúce) funkcie**

1. chovateľstvo a pestovanie v rámci drobných stavieb,
2. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry,
3. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
4. líniová a plošná zeleň,

- **Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

1. malé obchodné a kancelárske budovy zachovávajúce merítko a atmosféru prostredia
2. malé ubytovacie zariadenia slúžiace pre prezentovanie a vychutnanie danej atmosféry.

- **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, exhalátmi, a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely nerušeného bývania a hospodárenia.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:

Priestorové usporiadanie územia zóny je daná prirodzeným vývojom, má tak hodnotu historickej identity, ktorú navrhujeme zachovať. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Navrhujeme rekonštruovať a dostavať schátralé a chýbajúce objekty a dať do poriadku verejné priestory s infraštruktúrou, spevniť komunikácie, vysadiť a ošetrovať zeleň v duchu tradičného dedinského poľnohospodárskeho osídlenia.

- Koeficient zastavania (m^2 zastavanej plochy budov ku $1m^2$ plochy pozemku) max 0,15
- Koeficient stavebného objemu (m^3 budovy ku $1m^2$ plochy pozemku) max 1,05
- Index podlažných plôch (m^2 plochy nadzemných podlaží ku $1m^2$ plochy pozemku) max 0,3
- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**
H - Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

4/ „B - 4“ Bývanie 5,4055 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – obytné územie

Východná časť zastavaného územia pôvodných Tekovských Lužianok. Je to časť územia obce, zastavaná prevažne novými rodinnými domami, slúžiace predovšetkým na bývanie so záhradkami a chovom domácich zvierat. Zástavba je nízko podlažná (do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia), väčšinou izolovanými rodinnými domami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

- **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- **Dominantné (primárne) funkcie**

1. bývanie v rodinných domoch s malými záhradkami a chovom domácich zvierat.

- **Vhodné (konvenujúce) funkcie**

1. bývanie v nízko podlažných bytových domoch (max. 2NP + podkrovia),
2. chovateľstvo a pestovanie v rámci drobných stavieb,
3. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry,

4. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
5. parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. obchodné a kancelárske budovy,
2. malé ubytovacie zariadenia do rozsahu 20m² 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 odráža skupinovú výstavbu rodinných domov. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Navrhujeme dať do poriadku verejné priestory, spevniť komunikácie, vysadiť a ošetrovať zeleň, realizovať prvky obecného interiéru (svietidlá, 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

H - Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

5/	„B - 5“ Bývanie	8,2815 ha
-----------	------------------------	------------------

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – obytné územie

Severovýchodná časť zastavaného územia pôvodných Hulviniiek. Je to časť územia obce zastavaná prevažne novými rodinnými domami, slúži predovšetkým na bývanie so záhradkami a chovom domácich zvierat. Zástavba je nízko podlažná (do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia), väčšinou izolovanými rodinnými domami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. bývanie v rodinných domoch so záhradkami a chovom domácich zvierat.

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
2. chovateľstvo a pestovanie v rámci drobných stavieb,
3. malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
4. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry,
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. obchodné a kancelárske budovy,

• 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 odráža skupinovú výstavbu rodinných domov v jednej vlne. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Navrhujeme dať do poriadku verejné priestory, spevniť komunikácie, vysadiť a ošetrovať zeleň, realizovať prvky obecného interiéru (svietidlá, odpadové koše, lavičky).

- 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 $1m^2$ plochy pozemku) max 0,6

• VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

H – Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

„C“ – Centrum

6,933 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – zmiešané územie (prevažne pre občiansku vybavenosť)

Územie vyčlenené z pôvodného zastavaného územia obce. Ústredná časť územia pôvodnej obce založenej na tradičnom spôsobe života vidieka, slúži na bývanie a občiansku vybavenosť. Zástavba je nízko podlažná (do 3 nadzemných podlaží vrátane podkrovia) s množstvom verejnoprospešných stavieb (obchody, služby, obecný úrad, kostol) a s pomerne veľkou nezastavanou plochou – rezerva pre budúci rozvoj.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. drobné obchody, služby, park a administratíva

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské
2. bývanie
3. odstavné miesta slúžiace potrebe funkčného využitia
4. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - infraštruktúry
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. verejné podujatia, trhy
2. ubytovacie zariadenia do rozsahu $20m^2$ pozemku / 1 lôžko.

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. zariadenia výroby, skladov, veľkopredajní 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 navrhujeme dotvárať už len budovami občianskej vybavenosti a parkom. Navrhujeme **vypracovať územný plán tejto zóny** pre podrobné stanovenie územne technických podmienok prípravy novej výstavby. Do doby novej výstavby je žiadúce dať do poriadku verejné priestory - realizovať prvky obecného interiéru (spevnené plochy, svietidlá, lavičky, verejnú zeleň, informačné zariadenia, odpadové koše...).

Prevádzku mliekárne - výroby syrov navrhujeme v spolupráci so samosprávou premiestniť do jednej z výrobných zón, čo možno najbližšie k čistiarni odpadových vôd.

- Koeficient zastavania max 0,25
- Koeficient stavebného objemu max 2,75
- Index podlažných plôch max 0,75
- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**
 - C2 – Občianska vybavenosť (administratíva, obchod na území 9643m²),
 - G – Ochrana prírody BKR 1.1 - Lužianka
 - H - Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- **vypracovať územný plán tejto zóny** – prehľbujúca územne plánovacia dokumentácia
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

„Z -1“ – Polyfunkcia 1

82,8972 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – zmiešané územie (prevažne pre obytné domy)

Územie vyčlenené z pôvodného zastavaného územia obce, lemujúce štátne cesty ako jadrové územie pôvodných troch obcí založené na tradičnom spôsobe života vidieka. Služi v súčasnosti na bývanie a občiansku vybavenosť. Zástavba je nízko podlažná (do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia) s roztrúsenými stavbami občianskej vybavenosti (obchody, služby, výroba, kostol, kultúra, šport) s prevažujúcou funkciou bývania.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. rodinné a bytové domy

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. obchody, služby
2. administratíva
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,
2. malé ubytovacie zariadenia do rozsahu 20m² 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 hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú dominantnú funkciu územia zóny

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny je daná prirodzeným vývojom, ktorej princípy navrhujeme zachovať. Objekty výroby, ktoré nie sú schopné dodržať hygienické normy obytného prostredia, navrhujeme premiestniť do niektorej z výrobných zón. Inak nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Navrhujeme rekonštruovať a dostavať schátralé a chýbajúce objekty a dať do poriadku verejné priestory s infraštruktúrou. Doporučujeme realizovať prvky obecného interiéru (spevnené plochy, svietidlá, lavičky, verejnú zeleň, informačné zariadenia, odpadové koše...).

- Koeficient zastavania max 0,2
- Koeficient stavebného objemu max 2,5

- Index podlažných plôch max 0,6
- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**
 - B1 – Bytové domy (8 b.j. – 32 obyv.), B2 – Bytové domy (12 b.j. – 48 obyv.), B3 – Bytové domy (8 b.j. – 32 obyv.), B4 – Bytové domy (10 b.j. – 40 obyv.),
 - C1 – Občianska vybavenosť (obchod na území 2571m²), C4 – Občianska vybavenosť (telocvičňa 650m²),
 - E1 – športovo rekreačný areál (pri Prekári na území 2,1652 ha),
 - G – Ochrana prírody (IPM pri Prekári na území 1,3679 ha, IPM Lužianky na území 0,2938 ha, BKR 1.1 Lužianka
 - H – Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- **vypracovať generely**
 - obecného interiéru
 - dopravy, komunikácií pre peších a cyklistov
 - ozdravenie územia obce
 ako prehlbujúcu územne plánovaciu dokumentáciu
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

„Z -2“ – Polyfunkcia 2

13,6048 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – zmiešané územie (prevažne pre občiansku vybavenosť)

Územie vyčlenené z pôvodného zastavaného územia obce, lemujúce štátnu cestu I/75 pri vstupe od východu - železničnej stanice. Služí v súčasnosti na občiansku a technickú vybavenosť (cintoríny, doprava, čistiareň odpadových vôd ...). Zástavba je nízko podlažná (do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia) s minimálnou funkciou bývania.

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

1. občianska a technická vybavenosť

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. obchody, služby
2. administratíva
3. zariadenia cirkevné, kultúrne
4. odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
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. bývanie – služobné byty

• **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

1. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hlučnosť, zápachom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú dominantnú funkciu územia zóny

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny je daná prirodzeným vývojom, ktorej princípy navrhujeme zachovať. Nie je dôvod na žiadne radikálne zásahy a asanácie. Navrhujeme rekonštruovať a dostavať schátralé a chýbajúce objekty a dať do poriadku verejné priestory s infraštruktúrou. Doporučujeme realizovať prvky obecného interiéru (spevnené plochy, svietidlá, lavičky, verejnú zeleň, informačné zariadenia, odpadové koše...).

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

- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

- G – Ochrana prírody (IPM pri Lužianke 0,9674 ha, BKR 1.1 Lužianka)
- H – Vodovod,
- I – Kanalizácia a čistiareň odpadových vôd
- J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- **vypracovať generely**
 - obecného interiéru
 - dopravy, komunikácií pre peších a cyklistov
 - ozdravenie územia obce
 ako prehlbujúcu územne plánovaciu dokumentáciu
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

„Z -3“ – Polyfunkcia 3

8,9474 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA – zmiešané územie (prevažne pre občiansku vybavenosť)

Územie na juhozápadnom okraji obce zložené z pôvodného poľnohospodárskeho dvora družstva Tekovských Lužianok a z rekonštrukciou cesty III/51021 vzniknutého pozemku, pri vstupe od Plavých Vozokan. Slúži v súčasnosti na výrobu a technickú vybavenosť (telekomunikácie, izolačné materiály, poľnohospodárstvo). Územie zóny je zastavané výrobnými – halovými stavbami, bez funkcie bývania.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

- **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Dominantné (primárne) funkcie

1. občianska a technická vybavenosť

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. drobná výroba
2. opravovne
3. sklady
4. odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
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. bývanie – prechodné, služobné

- **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

1. trvalé bývanie vo všetkých formách
2. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hlučnosť, zápachom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú dominantnú funkciu územia zóny

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Chaotické a špatné priestorové usporiadanie územia zóny navrhujeme prestavať na základe predstáv majiteľov definovaných a koordinovaných v ÚPN –Z (územný plán zóny). Navrhujeme tu asanovať alebo rekonštruovať a dostavať schátralé a neperspektívne budovy a dať do poriadku verejné priestory s infraštruktúrou. Doporučujeme členiť veľké bloky budov a realizovať prvky obecného interiéru (spevnené plochy, svietidlá, lavičky, verejnú zeleň, informačné zariadenia, odpadové koše...).

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

- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

- C3 – Občianska vybavenosť (nevýrobné služby na území 2,3578 ha)
- F3 – Úprava cesty III. Triedy (bodové závady)
- H – Vodovod, I – Kanalizácia , J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Vypracovať územný plán zóny „Z-3“ – Polyfunkcia 3
- vypracovať generely - obecného interiéru
- dopravy, komunikácií pre peších a cyklistov
- ozdravenie územia obce
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

„V-1“ – Výroba 1

52,3333 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny tvorí pôvodný poľnohospodársky dvor družstva Tekovské Lužany, železničná stanica so skladmi a navrhovaný nový priemyselný park na východnom okraji obce. Zóna Polyfunkcia 2 vytvára prirodzené prepojenie na organizmus obce, zároveň chráni obytné územia od negatívnych vplyvov výroby. Na území zóny sa nachádza štátna cesta I/75, železničná trať Levice - Štúrovo so stanicou, vysokotlakový plynovod VTL- 150 – 25, rozvod elektriny s tromi trafostanicami. V susednej zóne je zahájená výstavba ČOV.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. prevádzky výroby všetkého druhu
2. dopravné zariadenia
3. remeselná výroba,
4. opravárenské a servisné služby,
5. sklady a skladovacie plochy.
6. odpadové hospodárstvo – druhotné suroviny

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. obchodné, kancelárske a správne budovy,
2. čerpacie stanice pohonných hmôt,
3. odstavné miesta a garáže,
4. 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 doškoloňovacie zariadenia,
2. pohotovostné, prechodné ubytovacie zariadenia,

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny môžu tvoriť rekonštruované a nové budovy výroby, zariadenia dopravy, technickej infraštruktúry a zeleň. Podmienky rozvoja, osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov tejto zóny bude stanovená v rámci územného plánu zóny, 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**

- D1 – Priemyselný park (na území 16,3509 ha),
- G – Ochrana prírody (hranica s IPM pri Lužianke na území 1,1927 ha, filtračná zeleň pri oploteniach)
- H – Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Samospráva obstará ÚPN – Z (územný plán zóny „V-1“ – Výroba 1)
- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné a pracovné prostredie.

„V-2“ – Výroba 2

4,3464 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny tvorí pôvodný poľnohospodársky dvor družstva Tekovské Lužany na južnom okraji obce pod potokom Lužianka. Izolovanosť zóny vzdialenosť od zastavaného územia chráni obytné územia od negatívnych vplyvov poľnohospodárskej veľkovýroby - bývalá ošipáreň. Dnes je v zlom technickom stave, bez intenzívneho využívania.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

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

1. prevádzky poľnohospodárskej prvovýroby

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. prevádzky poľnohospodárskej druhovýroby
2. prevádzky úpravy vlastných poľno produktov
3. plochy technického vybavenia územia

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. skladovacie zariadenia,

• **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

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

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny môžu tvoriť rekonštruované a nové budovy poľnohospodárskej výroby, zariadenia technickej infraštruktúry a zeleň. Podmienky rozvoja, osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov tejto zóny bude stanovená po dohode s majiteľmi nehnuteľností v rámci generelu zóny, 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**

- G – Ochrana prírody (hranica s BCM 2.1, filtračná zeleň pri oplotení , izolácia poľného hnojiska)
 H – Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Samospráva obstará generel zóny „V-2“ – Výroba 2
- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné a pracovné prostredie.

„V-3“ – Výroba 3

7,6069 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny tvorí pôvodný poľnohospodársky dvor družstva Hulvinky na severnom okraji obce. Zóna Polyfunkcia 1 vytvára prirodzené prepojenie na organizmus obce. Vzdialenosť min. 200 metrov, biokoridor a interaktívne plochy môžu chrániť najbližšie obytné plochy od negatívnych vplyvov výroby. Na území zóny sa nachádza štátna cesta III/51020, do Kalnej n. Hronom, vysokotlakový plynovod VT - 100 – 25, rozvod elektriny s dvomi trafostanicami.

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

1. prevádzky poľnohospodárskej výroby všetkého druhu
2. dopravné zariadenia
3. remeselná výroba
4. opravárenské a servisné služby
5. sklady a skladovacie plochy

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. odstavné miesta a garáže,
2. plochy technického vybavenia územia
3. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
4. parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. výučbové a doškoloňovacie zariadenia
2. pohotovostné, prechodné ubytovacie zariadenia,

• **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

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

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny môžu tvoriť rekonštruované a nové budovy výroby, zariadenia dopravy, technickej infraštruktúry a zeleň. Podmienky rozvoja, osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov bude stanovená v rámci generelu zóny, ako prehľbujúcej 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**

- G – Ochrana prírody (hranica s IPM pri Lužianke na území 4,9487 ha, filtračná zeleň pri oploteniach)
- H – Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Samospráva obstará generel zóny „V-3“ – Výroba 3
- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné a pracovné prostredie.

„V-4“ – Výroba 4 (Zálogoš)

14,8846 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny tvorí pôvodný poľnohospodársky dvor družstva (majer Zálogoš), tri kilometre na juhozápad od zastavaného územia obce. Na organizmus obce je napojený asfaltovou miestnou komunikáciou a štátnou cestou I/75. Vo vzdialenosti cca. 60 metrov od hlavných hospodárskych budov sú rodinné domy so záhradkami, kde sú trvalo ubytovaní zamestnanci hospodárstva. Na území zóny bez vodovodu, kanalizácie a plynu sa nachádza rozvod elektriny s jednou trafostanicou.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

• PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie

1. tradičná poľnohospodárska výroba širokého sortimentu
2. remeselná výroba
3. opravárenské a servisné služby
4. sklady a skladovacie plochy

Vhodné (konvenujúce) funkcie

1. bývanie pracovníkov zóny (dobové)
2. odstavné miesta a garáže
3. plochy technického vybavenia územia
4. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
5. parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

1. obchody a stravovne pre ponuku miestnych produktov
2. zariadenia prechodného ubytovania

• NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. zariadenia občianskej vybavenosti - školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové
- 2.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Priestorové usporiadanie územia zóny môžu tvoriť rekonštruované a nové budovy výroby, obchodu, zariadenia technickej infraštruktúry a zeleň. Podmienky rozvoja, osadenia, výstavby a fungovania jednotlivých budov bude v koordinácii s vlastníkmi nehnuteľností stanovená v rámci generelu zóny, 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

- G – Ochrana prírody (BKR 1.2, BKM 2.7, filtračná zeleň pri oploteniach)
 H – Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Samospráva obstará generel zóny „V-4“ – Výroba 4
- Majitelia a užívatelia nehnuteľností na území zóny musia urobiť všetky dostupné opatrenia na elimináciu škodlivých vplyvov na životné a pracovné prostredie.

„P“ – Poľnohospodárska pôda a infraštruktúra

3982,6760 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

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

FUNKČNÉ VYUŽITIE

- **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Dominantné (primárne) funkcie

1. poľnohospodárstvo všetkého druhu
2. vodné plochy
3. verejná doprava
4. 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 je nútené akceptovať nové spoločenské a ekonomické podmienky. Poľnohospodársku činnosť je nutné transformovať z bezohľadného využívania prírody na kultivované hospodárenie s ohľadom na trvale udržateľnú ekologickú rovnováhu prírody. Je preto 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.
- ekostabilizačné prvky ÚSES
- vysadiť (resp. doplniť jestvujúce) vetrolamy
- všestranne podporovať zavedenie biotechnológií v poľnohospodárstve

- **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

Na území zóny sa nachádzajú:

- F1 – Cestný obchvat alt. A (na území 14,0591 ha), Cestný obchvat alt. B (na území 11,2054 ha)
- F3 – Úprava cesty III. Triedy (bodové závady)
- G – Ochrana prírody (všetky prvky ÚSES , ekostabilizačné opatrenia, rozvoj biotechnológií
- H – Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

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 stabilizovať interaktívnymi plochami a vysadením čo najväčšieho množstva stromov.

„L“ – Lesná pôda

81,3930 ha

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územie zóny predstavuje čistá lesná pôda s lesnými cestami. Služi 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 rovinatom teréne. Lesné hospodárstvo bude nútené zmeniť spôsob svojej činnosti 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

- F1 – Cestný obchvat alt. A (na území 14,0591 ha),
- G – Ochrana prírody (všetky prvky ÚSES, ekostabilizačné opatrenia, rozvoj biotechnológií)
- H – Vodovod, I – Kanalizácia, J – Plynofikácia, K – Silno prúd, L – Slabo prúd

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.