



OBEC BUDMERICE

Obecný úrad Budmerice č. 534, 900 86 Budmerice

Tomáš Kollár
Kukučínova 1486/14
900 42 Miloslavov – Alžbetin dvor

Váš list zo dňa
07.04.2026

Naša značka
OcÚ-365/2026-002

Vybavuje/linka
starosta

V Budmericiach, dňa
07.04.2026

Vec: **Územnoplánovacia informácia** (pozn.: REGULAČNÝ BLOK „ZP3/R“ - PLOCHY BÝVANIA A VÝROBY)

Na základe Vašej žiadosti o územnoplánovaciu informáciu doručenej na Obecný úrad Budmerice dňa 07.04.2026 pre využitie pozemku p. č. **2716/92**, registra „C“ k. ú. Budmerice Vám oznamujeme, že v zmysle Územného plánu obce Budmerice, r. 2014, je pozemok situovaný v plochách funkčne určených ako plochy REGULAČNÝ BLOK „ZP3/R“ - PLOCHY BÝVANIA A VÝROBY

hlavná funkcia:

- plochy bývania a výroby * (plochy slúžiace pre objekty bývania a výroby, vzájomne izolované – tak, aby funkcia bývania nebola ohrozená a aby zároveň výrobné objekty plnili izolačnú funkciu od priľahlých výrobných prevádzok – plochy výroby s podielom min. v rámci ochranného pásma skládky)

• **doplnková funkcia:**

- plochy bytových domov s max. podielom 10% výmery regulačného bloku a **za podmienky odsúhlasenia zámeru obcou**
- plochy dopravných zariadení - nevyhnutné pre obsluhu územia
- plochy športu, rekreácie a cestovného ruchu – každodenná rekreácia bývajúcich obyvateľov (voľne prístupné oddychové plochy, detské ihriská, športové ihriská)
- plochy zariadení technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia
- plochy zariadení poľnohospodárskej výroby – chov drobných zvierat pri rodinných domoch za podmienky odsúhlasenia počtu zvierat obcou resp. v súlade s VZN obce
- plochy parkovej zelene
- plochy izolačnej zelene

• **nepripustná funkcia:**

- plochy rodinných domov v rámci ochranného pásma skládky **
- plochy bytových domov v rámci ochranného pásma skládky **
- plochy bytových domov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití
- plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu ak zámer nebol odsúhlasený obcou a v rámci ochranného pásma skládky **
- plochy dopravných zariadení - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití
- plochy športu, rekreácie a cestovného ruchu - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití a v rámci ochranného pásma skládky **
- plochy nepoľnohospodárskej výroby, skladov, zariadení technickej vybavenosti, skládok odpadov všetkých druhov - okrem plôch uvedených v hlavnom funkčnom využití
- plochy zariadení poľnohospodárskej výroby všetkých druhov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití
- plochy špeciálnej zelene – cintorín
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

- **regulácia priestorového usporiadania územia:**
 - koeficient zastavanosti – 0,40
 - koeficient zelene – 0,40
 - maximálna podlažnosť (počet NP / výška v m) – 2 NP – pre objekty RD, 3 NP / 15 m – pre ostatné objekty
 - **minimálna výmera pozemkov pre rodinné domy je 600 m²**
- **špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia:**
 - výstavbu bytových objektov v dotyku s nezlúčiteľnými funkciami (výroba) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene
 - dodržať ochranné pásmo lesa v lokalite č. 28
 - rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1 až B.12
 - v lokalite č.28 je potrebné rešpektovať najmä regulatív územného plánu regiónu č. 5.1.4.

* Spodrobňujúce definície:

- „výroba“ predstavuje zariadenia, ktoré svojim rozsahom nepresahujú zastavanú plochu 600 m² a nepresahujú počet 20 zamestnancov.

Relevantné druhy a typy zariadení výroby pre situovanie v „plochách bývania a výroby“ sú nasledujúce:

- malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít
- krajičské dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru
- výroba drobných úžitkových predmetov
- malokapacitné skladové prevádzky.

** Ochranným pásmom skládky sa rozumie ochranné pásmo skládky nebezpečného odpadu Budmerice, spoločnosti ISTROCHEM REALITY a.s. (po jeho vyhlásení), resp. pásmo určené vzdialenosťou min. 500 m od vymedzeného územia skládky (do doby vyhlásenia) – pozri kapitolu č. B.8.

Upozornenie:

V uvedenej lokalite nie sú vybudované prístupové komunikácie ani hlavné rozvody inžinierskych sietí. Obec nebude na vlastné náklady zabezpečovať výstavbu osvetlenia a jeho prevádzku, ani komunikácie, vrátane údržby budovanej cesty, vývoz smetných nádob s uzatvoreného bloku a súkromnej cesty. Vo verejných komunikáciách umiestniť len verejné inž. siete a ich rozšírenie (voda, plyn, elektro, kanalizácia splašková, dažďová) s návrhom budovania predprípravy kanalizačného potrubia pre budúce plánované odkanalizovanie obce s potrebnou dimenziou. Návrh etapizácie objektov riešenej lokality bude podmienené:

- preverení možnosti napojenia na verejnú komunikačnú sieť, a zo stavu verejnej technickej infraštruktúry obce,
- zahájením výstavby rodinných domov až po vybudovaní miestnej komunikácie, verejnej technickej infraštruktúry a pod.,
- vydaním stavebných povolení na rodinné domy až po vybudovaní a vydaní kolaudačných rozhodnutí na technickú a dopravnú infraštruktúru.

Upozornenie: Na ten istý pozemok môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom. Územnoplánovacia informácia platí jeden rok odo dňa vydania.

Územnoplánovacia informácia nenahrádza stanoviská, rozhodnutia, príp. povolenia iných orgánov.



PhDr. Jozef Savkuliak, MBA
starosta obce Budmerice