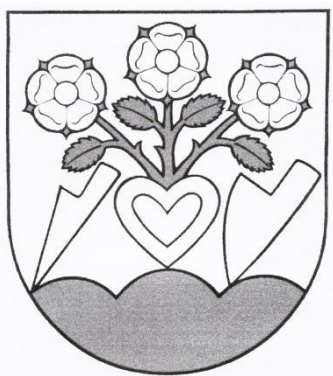


# Všeobecné záväzné nariadenie

**Obec B A Ď A N**

**č. 1/2015**

**o regulatívoch zástavby a výstavby v obci Baďan a  
Klastava**



Navrhnuté: 18. septembra 2015 (uznesením č. 5/2015)

Vyvesené: 21. septembra 2015

Schválené: 04. novembra 2015 (uznesením č. 6/2015)

RNDr. Ľubica K U K O V Á  
Starostka obce

## **Všeobecne záväzné nariadenie o regulatívoch zástavby a výstavby v obci Baďan a Klastava**

Obecné zastupiteľstvo v Baďane, dňa 04.11.2015 schválilo v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. a v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, toto Všeobecne záväzné nariadenie o regulatívoch zástavby a výstavby v obci Baďan.

### **Čl. I Poslanie a obsah regulatív**

Regulatívy sú záväzné pravidlá vyjadrené slovne, číselne alebo graficky, ktoré upravujú funkčné a priestorové usporiadanie územia a určujú povinnosti stavebníkov pri realizácii stavby. Regulujú využitie územia pre určitú funkciu alebo činnosť, intenzitu využitia územia, umiestnenie stavieb a plôch a ich priestorové vzťahy v danom území. Tieto priestorové vzťahy sú vyjadrené vzájomnou polohou (napr. vzdialenosť, odstupy, susedstvo, priestorové súvislosti). Regulujú priestorové usporiadanie v danom území (napr. výška zástavby, tvar strechy a pod.). Uvedené regulatívy platia pre zástavbu a výstavbu na pozemkoch v katastri obce Baďan a Klastava.

### **Čl. II Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia**

Regulatívy priestorové a kompozičné:

- zachovať urbanistický pôdorys obce s dominantou kostola
- pri rekonštrukcii objektov v radovej zástavbe centra obce rešpektovať orientáciu objektov, ich hmotu a tvaroslovie striech, včítane krytiny (predpisovať pálenú keramickú krytinu červenohnedého odtieňa, príp. škridplech červenohnedého alebo červeného odtieňa), okien, brán a predzáhradok
- v architektúre nových objektov predpisovať tvaroslovie a materiály typické pre pôvodnú zástavbu obce
- výškovú úroveň novej zástavby rodinných domov obmedziť tromi úrovňami – suterén, obytné (prevádzkové) prízemie a obytné podkrovie
- v centre obce vylúčiť používanie plochých striech
- dodržať uličnú čiaru 6 m od obrubníka vozovky, resp. existujúcu uličnú čiaru pri parcelných prielukách

Regulatívy funkčné:

- za hlavné funkcie riešeného územia považovať:
  - bývanie
  - poľnohospodársku výrobu
- rozvíjať bývanie ako nadradenú funkciu na princípe zlepšenia životného prostredia
- priestorovo a funkčne doplniť občiansku vybavenosť

### Čl. III

#### Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia

Podmienky využitia územia:

- Prípustné je využitie stavebných pozemkov v súlade s návrhom týchto regulatív úprava komunikačného systému, dobudovanie občianskej a technickej vybavenosti, dosadba ekostabilizačnej vegetácie a rozšírenie plôch verejnej zelene. Prípustná je tiež úprava domov v domoradiach s nevhodnou architektúrou a hmotou.
- Obmedzené je nevhodné zasahovanie do historickej urbanistickej štruktúry obce a do tvaroslovia a veľkosti hmoty zachovanej architektúry. Obmedzená je akákoľvek činnosť v celom riešenom území, ktorá je v súlade so štatútom CHKO Štiavnické vrchy.
- Vylúčená je výstavba nových domov v parcelných prielukách historického jadra obce s plochými strechami a s neprimerane veľkou hmotou objektov. Pri územnom konaní je povinnosťou stavebníka predložiť panoramatický pohľad alebo fotografiu domoradia do ktorého bude zakreslená navrhovaná stavba.

### Čl. IV

#### Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

1. Zásady a regulatívy kultúrno-historických hodnôt sídla

1.1 Hlavné zásady urbanisticko-architektonického riešenia priestorov:

- Zachovaná pôvodná pôdorysná štruktúra územia v centre obce nesmie byť menená.
- Dôsledne musí byť zachovaná aj hmotová skladba. Tam, kde bola pôvodná hmotová skladba narušená, navrhujeme jej rehabilitáciu v kontexte pôvodnej hmotovej skladby.
- Nie sú žiadúce posuny stavebných čiar, historických línií ulíc, vrátane ich nepravidelností a ústupkov. Pri zástavbe prelúk musia byť obnovené pôvodné uličné, či stavebné čiary.
- Nie je žiadúce neprimerane zahusťovať zástavbu, ani v dvorových častiach parciel.
- Dostavby dvorových traktov sú možné len vtedy, ak sa nebudú nepriaznivo uplatňovať v pohľadoch z verejných priestorov, či v panorámach.
- Novostavby nesmú rušivo ovplyvňovať pôsobenie historických dominánt.

1.2 Zásady diferencovaného prístupu k objektom:

Objekty v centre obce upraviť v rámci rekonštrukcií tak, aby sa zachovali existujúce hodnoty a prinavrátili sa pôvodné hodnoty architektonicko-urbanistického celku.

1.3 Zásady funkčného využitia:

Súčasná, prevažne obytná funkcia objektov využívaná na trvalé bývanie, resp. ako rekreačné ubytovanie, je v súlade s požiadavkami na ich primerané využitie a ochranu ich zachovaných hodnôt. Objekty najmä hospodárskeho zázemia sú v súvislosti s prudkou zmenou životného štýlu zväčša bez využitia a chátrajú. Je dôležité zabezpečiť aspoň ich minimálnu údržbu a hľadať vhodné využitie, ktoré by zastavilo proces ich poškodzovania. Vhodnou by bola ich primeraná adaptácia na prechodné rekreačné bývanie.

1.4 Zásady riešenia fasád:

Pri obnove fasád vychádzať z diferencovaného prístupu k objektom. Pri obnovách fasád objektov je potrebné zachovať ich historické hodnoty, ktoré sú reprezentované:

- rozmiestnením otvorov na fasáde a ich proporciami
- zachovaním architektonicko-výtvarne cenných detailov fasád: kamenných armovacích ostení okenných a dverných otvorov s ich prípadnou výtvarnou výzdobou, plastickými štukovými detailmi fasády
- použitie vhodnej farebnosti fasád, zvolením pastelovej farebnosti
- zachovanie a obnova pôvodných drevených okenných a dverných výplní, vrátane ich pôvodnej povrchovej úpravy a farebnosti
- zachovanie a obnova dreveného doštenia štítu, spolu s unikátnymi dekoratívnymi drevenými prvkami v ukončení štítu
- v objektoch, kde bola v minulosti poškodená nevhodnými stavebnými úpravami hlavná fasáda, bude cieľom obnovy jej rehabilitácia na základe členenia fasády analogických objektov

*Vylučuje sa:*

- zmenu umiestnenia proporcií pôvodných otvorov
  - odstraňovanie pôvodných okenných a dverných výplní
  - dodatočné dekoratívne riešenie fasád použitím plastu, keramického obkladu a pod.
  - použitie plastových či kovových dverných a okenných výplní
- Pokiaľ je v objekte umiestnená verejná prevádzka obchodu či služieb, bude jej reklamné označenie prispôsobené historickým hodnotám urbanistického celku.
- veľkoplošné neónové reklamné tabule
  - svietiace, či svietielkujúce reklamné neónové trubice
  - plastové reklamy

*Odporúča sa:*

- na tabule reklamného označenia použiť prírodné, resp. ušľachtilé materiály – drevo, kov
- nerušivo pôsobia vkusné nápisy namaľované na vhodnom mieste priamo na fasádu objektu
- použitie kovových, resp. drevených písmen, samostatne osadených na fasáde
- rozmer reklamného označenia obmedziť na minimum

### 1.5 Zásady riešenia striech:

V Baďane sa zachoval ojedinelo neporušený jednotný ráz strešnej krajiny vďaka zachovaným starším konštrukciám krovu a zachovanej jednotnej strešnej krytiny.

*Odporúča sa:*

- zachovať staršie konštrukcie krovov s hodnotnými ručne kresanými konštrukciami
- podkrovia nezobytňovať, pretože súčasné technológie zateplovania podkroví konštrukciu znehodnotenia drevokazným hmyzom a hubami
- v prípade nevyhnutnosti zobytnenia podkrovia je možné priestory presvetľovať minimálnym množstvom vikierov jednoduchého tvaru
- v prípade zvlášť cennej konštrukcie krovu a tvaru strechy priestor podkrovia presvetľovať strešnými oknami malých rozmerov
- pri poškodení konštrukcie krovu budú jej poškodené miesta vyspravené lokálne
- ako strešná krytina bude použitá tvrdá pálená keramická škridla malorozmerná, v nevyhnutnom prípade škridloplech červenej príp. červenohnedej farby
- nadstrešné murované časti komínov, spolu s ich tvarovanými ukončeniami hlavic budú zachované a obnovené

*Vylučuje sa:*

- neodôvodnenú výmenu konštrukcie krovu – zmenu tvaru strechy

- použitie inej strešnej krytiny ako keramickej škridly
- odstraňovanie, resp. nevhodné tvarové preriešenia nadstrešných častí komínov
- vybudovanie nadmurovky pri výmene krovu – jej použitie zásadne mení hmatové členenie objektu
- Použitie niektorých veľkorozmerných typov pálenej keramickej krytiny

#### 1.6 Riešenie priestorov a ulíc:

Špecifikom väčšiny voľných priestranstiev a ulíc bola v minulosti prevaha trávnatých plôch, kedy sa špeciálne spevňované plochy uplatňovali len v minimálnej miere. Dnešné asfaltované povrchy, príp. geometrizované exaktné celoplošné dláždenia sú tvrdým zásahom do mäkkej urbanistickej skladby historickej štruktúry uličných priestorov či voľných priestranstiev.

##### *Odporúča sa:*

- minimalizovať spevňovanie voľných priestorov a chodníkov na nevyhnutný rozsah
- pri výbere materiálu spevneného povrchu uprednostniť prírodný kameň (štrk, riečne valúny, kamennú dlažbu – pravidelné kamenné platne, dlažobné kocky)
- ak je použitie prírodného materiálu z finančného hľadiska nereálne, zvoliť dlažbu čo najjednoduchšieho tvaru, neutrálnej farebnosti, bez zvýraznených obrubníkov
- nové prvky drobnej architektúry voliť citlivého jednoduchého dizajnu, s dôrazom na kvalitu použitého materiálu, formálne používať zjednodušené tradičné tvary

##### *Vylučuje sa:*

- použitie prvkov drobnej architektúry „mestského“ dizajnu

#### 1.7 Oplotenie:

Vzhľadom na posun stavebnej čiary od uličnej čiary má väčšina objektov v Baďane oplotené predzáhradky, resp. oplotený dvor pozemku. Oplotenie sa svojim rozsahom, tvarovým a materiálovým riešením veľmi výrazne uplatňuje v interiéri obce. Pre zlepšenie jeho pôsobenia.

##### *Odporúča sa:*

- zachovať historické typy dreveného oplotenia, resp. murovaných ohradných múrikov
- novostavby oplocovať plotom striedmeho dizajnu, ktorý bude vychádzať z tradične používaných foriem a materiálov

##### *Vylučuje sa:*

- v centre obce - použitie plotov kovových zváraných a plechových, betónových, plastových, z azbestocementových vlnoviek, bielych neomietaných tehál, keramických ornamentálne tvarovaných prvkov, plotov z odpadov plechových výliskov a pod.

#### 1.8 Zeleň:

Pre obec je významné zachovanie skupín vzácnych stromov, rastúcich v obci a v areáloch cintorínov. Úlohou tejto monumentálnej zelene je architektúru, umocňovať v jej pôsobení, nie ju zatieňovať. Je potrebné sledovať zdravotný stav a výšku jednotlivých stromov a s primeraným predstihom pred ich odstránením zabezpečiť vysadenie vhodnej náhrady.

## 2. Zásady pre výber a použitie stavebných materiálov

V prostredí obce sa výber materiálov na stavbu objektov obmedzil na prírodné zdroje – kameň, hlinu, drevo, piesok, hasené vápno, slamu, keramickú škridlu, sklo a kov, ľanovú fermež, prírodné farebné pigmenty atď.

Väčšina historických objektov nie je izolovaná voči vplyvom zemnej vlhkosti.

*Odporüča sa:*

- poškodené äasti objektov, murivä, omietky, nátery, drevené konštrukcie krovu, okenné a dverné výplne atď. obnovovať, prípadne doplnäť len v pôvodnom materiäli, pokiaľ možno historickou technológiou, s pôvodnou povrchovou úpravou
- veľmi opatrne uplatňovať historické materiäly na tých äastiach stavieb, kde sa v minulosti neuplatňovali

*Vylučuje sa:*

- použitie nových technológií na báze cementu, betónu, použitie neprievzdušných fólií, silikónových, resp. disperzných náterov a pod., zhoršuje prirodzené odvetrávanie vlhkosti a v konečnom dôsledku stavebno-technický stav objektu
- použitie plastových materiälov, laminätov a historizujúcich napodobení prvkov z prírodných materiälov

Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobüda účinnosť dňa 04.11.2015.

V Baďane, 04.11.2015

RNDr. Ľubica K U K O V Ä  
Starostka obce