

# Zmeny a doplnky č.1/2019 k ÚPN-Obce Kovarce

## Návrh

Pracovná verzia



*Obstarávateľ:*  
Obec Kovarce

*Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPD:*  
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

*Spracovateľ:*  
K2 ateliér, s.r.o. Dlhá 16, 949 01 Nitra

*Zodpovedný projektant:*  
Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt SKA  
(reg.č. spracovateľa :1260AA)

*Vypracoval:*  
Ing.arch. Rastislav Kočajda,  
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,  
Ing. Lucia Ďuračková

júl 2019

## A.1. Základné údaje

Obstarávateľ:	Obec Kovarce, v zastúpení p. starosta Ing. Čopík
Spracovateľ:	K2 ateliér, s.r.o. Dlhá 16, 949 01 Nitra
Zodpovedný projektant	Ing.arch. Rastislav KOČAJDA, autorizovaný architekt SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)
Vypracoval	Ing.arch. Rastislav Kočajda, Ing.arch. Miroslava Kočajdová, Ing. Lucia Ďuračková.

*Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:* Ing. arch. Gertrúda Čuboňová.

### SÚPIS POUŽITÝCH PODKLADOV

Východným podkladom pre spracovanie zmien a doplnkov č.1/2019 ÚPN – obce Kovarce je ÚPN obce Kovarce a jej nadradená dokumentácia Zmeny a doplnky č.1 k Územnému plánu regiónu Nitrianskeho kraja s platnosťou od 25.novembra 2015.

### Mapové podklady

- Katastrálna mapa
- Pôvodný ÚPN obce Kovarce z roku 2009

## A.1.1. DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMIEN A DOPLNKOV K ÚPN OBCE KOVARCE

Dôvodom na obstaranie zmien a doplnkov č.1/2019 je predovšetkým zvýšený dopyt po stavebných pozemkoch, aktualizácia zrealizovaných rozvojových aktivít v obci, návrh nových lokalít určených na šport, rekreáciu, bývanie, drobnú výrobu, občiansku vybavenosť a technickú vybavenosť.

## A.1.2. PREDMET RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV

Predmetom riešenia zmien a doplnkov č.1/2019 je:

- zakreslenie nových stavebných zámerov od roku 2009
- zakreslenie novej parcelizácie
- návrh nových rozvojových lokalít určených na bývanie v IBV (lokalita 25, 27,32)
- návrh nových rozvojových lokalít určených na bývanie v IBV a HBV (lokalita 30)
- rozšírenie lokality 2
- zrušenie lokality 4
- zmena veľkosti a funkčného využitia lokality 11 z HBV na súkromnú zeľň a IBV
- zmena rozlohy lokality 18 - rozšírenie cintorína
- zrušenie ochranného pásma poľnohospodárskeho družstva
- návrh lokality na rekreáciu a šport - lokalita 31
- návrh lokality pre technickú infraštruktúru - lokalita 28
- návrh lokality verejné priestranstvo urbanizované - lokalita 26
- návrh lokality pre občiansku vybavenosť a drobnú výrobu - lokalita 29

- návrh nových komunikácií
- návrh lokality pre verejné priestranstvo neurbanizované - lokalita 33

### **A.1.3. VYMEDZENIE A CHARAKTERISTIKA LOKALITY**

#### **Lokalita 2b (je potrebné vyňatie z PPF)**

Lokalita sa nachádza vedľa lokality 2 a je určená na bývanie v IBV. Spojením oboch lokalít dôjde k lepšiemu využitiu a parcelizovaniu zadných častí záhrad. V zmenách a doplnkoch č.1/2019 sa navrhuje rozšírenie predmetnej lokality o 2,388ha.

#### **Lokalita 4 (nie je potrebné vyňatie z PPF)**

Lokalita je v pôvodnom územnom pláne definovaná ako zmiešané územie - občianska vybavenosť + bývanie. Lokalita je v ZaD č.1/2019 určená na zrušenie.

#### **Lokalita 11 (nie je potrebné vyňatie z PPF)**

Lokalita je v pôvodnom územnom pláne navrhnutá na bývanie v HBV. V zmenách a doplnkoch sa navrhuje na bývanie v rodinných domoch a mení sa aj jej rozloha na 0,238ha. Pôvodná rozloha bola 0,4ha.

#### **Lokalita 25 (je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o novonavrhovanú lokalitu určenú na bývanie v IBV s rozlohou 2,445ha. Nachádza sa mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990 v severovýchodnej časti obce. Územie pozostáva z 26 možných stavebných pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy, ktoré budú prístupné z novonavrhovanej cestnej komunikácie.

#### **Lokalita 26 (nie je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o územie určené na vybudovanie centrálného námestia. Súčasťou námestia by mali byť prvky drobnej architektúry, zelene, peších komunikácií a zhromažďovacích priestranstiev. Na plochách námestí je vhodné rozvíjať aj občiansku vybavenosť.

#### **Lokalita 27 (je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o novonavrhovanú lokalitu určenú na bývanie v IBV s rozlohou 0,238ha. Nachádza sa v rámci hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990 v severovýchodnej časti obce. Územie pozostáva zo 4 možných stavebných pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy, ktoré budú prístupné z novonavrhovanej cestnej komunikácie.

#### **Lokalita 28 (nie je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o novonavrhovanú lokalitu určenú pre technickú infraštruktúru - rozšírenie ČOV.

#### **Lokalita 29 (je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o novonavrhovanú lokalitu určenú na občiansku vybavenosť a drobnú nezávadnú výrobu. Územie o rozlohe 2,345ha sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990.

#### **Lokalita 30 (je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o novonavrhovanú lokalitu určenú na bývanie v rodinných a bytových domoch s rozlohou 6,865ha. Územie sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990 a pozostáva z cca 65 pozemkov pre rodinné domy a pozemku pre bytové domy s cca 70 bytovými jednotkami.

#### **Lokalita 31 (je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o novonavrhovanú lokalitu určenú na šport a rekreáciu. Územie sa nachádza v rámci hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990. Celková rozloha je 0,173ha.

**Lokalita 32 (je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o novonavrhovanú lokalitu určenú na bývanie v rodinných domoch s rozlohou 5,397ha. Územie sa nachádza čiastočne v rámci a čiastočne mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990 a pozostáva z cca 65 pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy.

**Lokalita 33 (je potrebné vyňatie z PPF)**

Jedná sa o novonavrhovanú lokalitu určenú na občiansku vybavenosť a drobnú nezávadnú výrobu. Územie o rozlohe 1,266ha sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990.

**PLOCHY NAVRHOVANÝCH RD (LOKALITY 2B, 25, 27, 30, 32)**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami prípadne dvojdomami a radovou zástavbou.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

**Prípustné funkcie:**

- bývanie v rodinných domoch - max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovia
- zeleň súkromných záhrad
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- chov úžitkových zvierat formou drobného chovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat
- záhradné domky, drobné hospodárske objekty (sklady, objekty pre malochovy), vodné plochy (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva - doplnková funkcia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD
- malé stravovacie zariadenia (bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod.
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - doplnková funkcia

**Neprípustné funkcie**

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov

- v prípade, že v rámci plochy je existujúca občianska vybavenosť túto zachovať, pričom sa nevylučuje výstavba polyfunkčných objektov rodinných domov v kombinácii s občianskou vybavenosťou, prípadne ubytovaním
- rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov RD, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenja.
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 30%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%

Podlažnosť územia: max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia

**PLOCHY NAVRHOVANÝCH RODINNÝCH DOMOV A NÍZKOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV**

**(LOKALITA 30)**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie slúži na bývanie v nízko-podlažných bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami prípadne dvojdomami a radovou zástavbou.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

**Prípustné funkcie:**

- bývanie v rodinných domoch - max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovia
- bývanie v nízkopodlažných bytových domoch (do 4 nadzemných podlaží)
- zeleň súkromných záhrad
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva
- odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok SAD
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň
- záhradné domky, drobné hospodárske objekty, vodné plochy, súkromná zeleň (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- občianska vybavenosť, malé stravovacie zariadenia,
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva
- chov úžitkových zvierat formou drobného chovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat

**Nepripustné funkcie:**

- viacpodlažné bytové a polyfunkčné domy ( s 5 a viacerými nadzemnými podlažiami)
- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie užívateľov bytových domov a služieb musí byť riešené na pozemku, ktorý patrí k bytovému domu
- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- pri výstavbe bytových a rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- pri výstavbe nových bytových a rodinných domov popri jest. cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácii
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 30%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 50%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 50%

Podlažnosť územia: max. 4 plné nadzemné podlažia pre bytové domy vrátane obytného podkrovia

max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia pre rodinné domy

**ZMIEŠANÉ ÚZEMIE - OBČIANSKA VYBAVENOSŤ + DROBNÁ VÝROBA (LOKALITA 29)**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie slúži na umiestnenie základnej vybavenosti sociálnych, kultúrnych, obchodných objektov.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

**Prípustné funkcie:**

- zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia
- obchody a služby do 1000m<sup>2</sup>
- nerušivé remeselnícke zariadenia
- prevádzky drobnej výroby
- stravovacie a ubytovacie zariadenia (penzióny)
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- technická vybavenosť
- hospodárske objekty- sklady

**Nepripustné funkcie:**

- veľkoplošné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- chov úžitkových zvierat
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- hygienicky závadná výroba
- garáže mechanizmov pre nákladné automobily

- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- pri výstavbe zariadení občianskej vybavenosti dodržať ochranné pásmo všetkých druhov a popri jestvujúcich cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%

**PLOCHY PRE ŠPORT A REKREÁCIU (LOKALITA 31)**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie tvoria plochy areálovej športovej vybavenosti ihrísk a rekreačných areálov v obci.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

**Prípustné funkcie:**

- kryté športoviská
- viacšportový areál – otvorené športoviská (futbal, tenis, basketbal, volejbal, detské ihrisko a iné)
- športové objekty a zariadenia (napr. kúpalisko, strelnica a pod.)
- rekreačno-oddychové plochy
- zariadenia šatní a doplnkovej športovej vybavenosti
- objekty pre stravovanie
- objekty pre ubytovanie návštevníkov, služobné byty a byty majiteľov zariadení
- hygienická vybavenosť pre návštevníkov
- dopĺňajúca maloobchodná a servisná vybavenosť charakteru rekreačných služieb
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

**Neprípustné funkcie:**

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytku vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 25%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 45%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 55%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

**TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA (LOKALITA 28)**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Slúži pre funkciu verejného technického vybavenia územia

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

**Prípustné funkcie:**

- stavby a zariadenia pre vodné hospodárstvo
- dopravné stavby a zariadenia, odstavné plochy a garáže
- stavby pre energetické zariadenia – elektrická energia, plynovody, produktovody
- príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

**Neprípustné funkcie:**

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia pre šport, rekreáciu, vybavenosť

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 35%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

**VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ URBANIZOVANÉ (LOKALITA 26)**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Námestia, trhoviská, zhromažďovacie priestory

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

**Prípustné funkcie:**

- výsadba okrasnej vegetácie s uprednostnením domácich druhov
- zhromažďovacie priestory
- prvky drobnej architektúry
- príslušné pešie a cyklistické komunikácie
- objekty občianskej vybavenosti

**Neprípustné funkcie:**

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- plochy záhrad na pestovanie ovocia, zeleniny
- invázna zeleň a iné nevhodné druhy zelene vo vzťahu k veľkosti priestoru, kompozičnému rázu a bezpečnosti
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)



- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytky vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 25%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

**VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ NEURBANIZOVANÉ (LOKALITA 33)**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Verejné parky, lesoparky, prímestské parky

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

**Prípustné funkcie:**

- výsadba okrasnej vegetácie s uprednostnením domácich druhov
- prvky drobnej architektúry
- príslušné pešie a cyklistické komunikácie
- detské ihriská, plochy pre šport

**Neprípustné funkcie:**

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- plochy záhrad na pestovanie ovocia, zeleniny
- invázna zeleň a iné nevhodné druhy zelene vo vzťahu k veľkosti priestoru, kompozičnému rázu a bezpečnosti
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby) a občianskej vybavenosti
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytky vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- v území nie je možné realizovať žiadnu novú výstavbu, okrem stavebných úprav súvisiacich s pešími komunikáciami, verejným osvetlením, drobnou architektúrou a výtvarnými dielami

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 5%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 25%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 75%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

V záväznej časti boli použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať aj podľa nasledovných definícií:

**Kz(n)** – koeficient zastavanosti (netto) – podiel plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),

**Kz(b)** – koeficient zastavanosti (brutto) – podiel plôch zastavanými stavbami a plochami dopravných a inžinierskych stavieb k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI)

**Kvp** – koeficient vegetačných plôch ako požadovaný minimálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia