

OBEC  
**VEĽKÝ KÝR**  
NOVOZÁMOCKÝ OKRES, NITRIANSKY KRAJ



**ÚZEMNÝ PLÁN**  
**ZMENY A DOPLNKY č. 1/2018**  
**ZÁVÄZNÁ ČASŤ**  
celý text spolu

**OBSTARÁVATEĽ:**  
obec Veľký Kýr  
Ing. Judita Valašková (starostka obce)

**ZHOTOVITEĽ:**  
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

**Obstarávateľ:**

sídlo: Obec Veľký Kýr  
Nám. sv. Jána 1, 941 07 Veľký Kýr  
zastúpenie: Ing. Judita Valašková (starostka obce)  
IČO: 00 309 109  
DIČ: 2020 416 310  
tel.: 0915/200 801  
mail: starostka@velkykyr.sk

**Zhotoviteľ:**

Ing. arch. Janka Privalincová, Ing. Radoslav Baboš  
sídlo: Azalková 11, 949 01 Nitra  
IČO: 36 935 662  
tel.: 0905 116 554  
mail: jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

**Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce:** Ing. arch. Gertrúda Čuboňová, Nitra

tel.: 0907 642 347  
mail: cubonovag@gmail.com

**OBSAH: ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

A	Návrh záväzných častí	4
1	Zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	4
2	Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskej vybavenosti	17
3	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia	17
4	Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene	19
5	Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie	22
6	Vymedzenie zastavaného územia obce	24
7	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	24
8	Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny	25
B	Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN-Z alebo UŠ	26
C	Zoznam verejnoprospešných stavieb	26

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 1/2018 sú označené **hrubým písmom**, alebo ~~prečiarknutým písmom~~.

## A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS).

Regulatívne zásady obsahujú záväzné pravidlá, vrátane smerných častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

- regionálna (ÚPN-VÚC)
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

### 1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

#### A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Pri tvorbe zásad bolo vychádzané najmä z ekologických limitov využitia územia, s akcentovaním ochrany a tvorby ŽP, z funkčno-prevádzkových a kompozično priestorových rozvojových požiadaviek na budúci rozvoj obce.

Základná rozvojová koncepcia ÚPN-O rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN-VÚC Nitrianskeho kraja. Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

- hranice katastrálneho územia obce,
- hranice zastavaného územia obce (intravilán),
- ochrana historických a kultúrnych pamiatok,
- ochrana krajinnej štruktúry,
- ochrana PPF a LPF,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability nadradeného R-ÚSES,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability M-ÚSES,
- zavlažované a meliorované územia,
- nadradené systémy dopravnej a technickej infraštruktúry a ich ochranné pásma,
- podmieňujúce investície limitujúce rozvoj obce,
- pásma hygienickej ochrany,
- architektonicko-urbanistická identita.

#### Funkčno-prevádzkové regulatívy

Podľa prevládajúcich činností v území boli rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo-homogénne urbanistické jednotky s označením A-E

- *mení a dopĺňa sa text:*

č.	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
A1	Územie bývania – ÚB-1 Sever	Do r. 2015
A2, A2a	Územie bývania – ÚB-2 Školská	Do r. 2015
A3	Územie bývania – ÚB-3 Pri Nitre - sever	Do r. 2015
A4	Územie bývania – ÚB-4 Pri futbalovom ihrisku	Do r. 2015
A5	Územie bývania – ÚB-5 Pri Nitre - juh	Do r. 2015
A6, A6-1	Územie bývania – ÚB-6 Malý Kýr - sever	Do r. 2015
A7, A7-1, A7-2		
A7-3, A7-4	Územie bývania – ÚB-7 Malý Kýr – stred	Do r. 2015

A8	Územie bývania – ÚB-8 Malý Kýr – juh	<del>Do r. 2025</del>
B1, B1a	Územie zmiešané – ÚBaOV-1 Hist. jadro Veľký Kýr	ZÚ – pôvodná zástavba
B2, B2a	Územie zmiešané – ÚBaOV-2 Prepojenie jadier Veľkého a Malého Kýru	ZÚ – pôvodná zástavba
B3, B3a	Územie zmiešané – ÚBaOV-3 Hist. jadro Malý Kýr	ZÚ – pôvodná zástavba
B4, B4a, B4b	Územie zmiešané – ÚBaOV-4 Ostatná časť ZÚ obce	ZÚ – pôvodná zástavba
C1	Územie občianskej vybavenosti – ÚOV-1 Futbalové ihrisko	ZÚ – pôvodná zástavba
C2	Územie občianskej vybavenosti – ÚOV-2 Školské ihrisko	ZÚ – pôvodná zástavba
C3	Územie občianskej vybavenosti – ÚOV-3 Obchodná vybavenosť, výrobné služby	<del>Do r. 2015</del>
<b>C4</b>	<b>Územie občianskej vybavenosti (maloobchod a verejná zeleň) – ÚOV-4 Sever</b>	
D1	Územie rekreácie – ÚR-1 Vinohradnícke domčeky	Existujúca zástavba <del>do r. 2015</del>
D2	Územie rekreácie – ÚR-2 Vinohradnícke domčeky	<del>Do r. 2025</del>
D3	Územie rekreácie – ÚR-3 Jazero	<del>Do r. 2015</del>
E1	Územie výroby a skladov – ÚV-1 Poľnohospodársky dvor	Existujúci areál a <del>do r. 2015</del>
E2	Územie výroby a skladov – ÚV-2 Pri poľnohospodárskom dvore	<del>Do r. 2015</del>
E3	Územie výroby a skladov - ÚV-3 Sebeš	<del>Do r. 2025</del>
E4	Územie výroby a skladov – ÚV-4 Horná sihoť I.	<del>Do r. 2015</del>
E5	Územie výroby a skladov – ÚV-5 Horná sihoť II.	<del>Do r. 2015</del>
E6	Územie výroby a skladov – ÚV-6 Pod vin.pivnicou I.	<del>Do r. 2015</del>
E7	Územie výroby a skladov – ÚV-7 Pod vin.pivnicou II.	<del>Do r. 2025</del>
E8	Územie výroby a skladov – ÚV-8 Krátke vinice I.	<del>Do r. 2015</del>
E9	Územie výroby a skladov – ÚV-9 Krátke vinice II.	<del>Do r. 2025</del>
E10	Územie výroby a skladov- ÚV-10 Ružový dvor	Existujúci areál a <del>do r. 2015</del>
<b>E11</b>	<b>Územie odpadového hospodárstva - ÚV-11 Na Sihoti</b>	<b>Existujúci areál</b>
<b>E12</b>	<b>Územie technickej infraštruktúry – ÚV-12 Na Sihoti</b>	
<b>E13</b>	<b>Územie výroby a skladov – ÚV-13 Perešek</b>	

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia – vlastná regulácia

Regulatívy využitia územia sú stanovené pre jednotlivé funkčné urbanistické jednotky nasledovne:

- podmienky pre funkčné využitie územia
  - charakteristika
  - prípustné – vhodné podmienky
  - výnimočne prípustné – obmedzujúce podmienky
  - neprípustné funkčné využitie
- podmienky pre spôsob zástavby
  - dominantný
  - prípustný
- podmienky pre intenzitu využitia plôch
  - minimálna a optimálna výmera
  - rozmery a rozsah zastavania pozemkov

- minimálny a optimálny podiel vysokej zelene
- maximálna a optimálna podlažnosť objektov
- minimálne a optimálne odstupové vzdialenosti
- optimálny spôsob zastrešenia objektov

#### Podmienky pre umiestňovanie stavieb

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné rešpektovať platné právne predpisy a to najmä - zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vykonávacie vyhlášky (napr. 374/1990 Zb., 94/2004 Z.z., 297/1994 Z.z., 523/2002 Z.z.)

- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách
- zákon č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní PP
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- zákon č. 488/2002 Z.z. o veterinárnej starostlivosti
- zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve
- zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov
- zákon č. 313/1999 Z.z. o geologických prácach a o štátnej geologickej správe (geologický zákon) v znení neskorších predpisov
- a ostatných hygienických, požiarnych a bezpečnostných predpisov. VZN č. 1 /2008 o záväzných častiach ÚPN-O Veľký Kýr -Príloha 1 -4-

- *mení a dopĺňa sa text:*

#### REGULAČNÝ LIST

A1 – Územie bývania ÚB-1 Sever

A2, **A2a** – Územie bývania ÚB-2 Školská

A3 – Územie bývania ÚB-3 Pri Nitre – sever

A4 – Územie bývania ÚB-4 Pri futbalovom ihrisku

A5 – Územie bývania ÚB-5 Pri Nitre – juh

A6, **A6-1** – Územie bývania ÚB-6 Malý Kýr – sever

**A7-1, A7-2, A7-3, A7-4** - Územie bývania ÚB-7 Malý Kýr – stred

A8 - Územie bývania ÚB-8 Malý Kýr – juh

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s izolovanými rodinnými domami a **dvojdomami** s príslušnou vybavenosťou.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže) **môžu byť súčasťou súkromnej zelene**
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)

- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)

- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,

- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 100 %

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov pre RD

- izolované rodinné domy a **dvojdomy** – min. 500m<sup>2</sup> **400m<sup>2</sup>**

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy a **dvojdomy** – max. 30% **50%** celkovej výmery pozemku **vrátane spevnených plôch (parkovanie, chodník, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlna, sauna, altánok, skleník, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)**

Minimálny podiel zelene

- min. 30% **50%** z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a **dvojdomy** – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P) **vrátane podkrovia**

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku

- min. 7 m od susedného objektu

- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka

- **pri umiestňovaní stavieb je navrhované sa riadiť stavebným zákonom a vyhláškou**

- **pri zástavbe prelúk ako aj pri nových lokalitách na bývanie musí byť dodržaná stavebná čiara podľa pôvodnej jestvujúcej urbanistickej štruktúry, ktorú tvorí radová zástavba**

- **zachovať pôvodnú krajinnú zeleň na všetkých plochách obce, prebierku a výrub určí dendrológ**

- **pre lokalitu A7-3 - spracovať urbanistickú štúdiu a to ešte pred začatím stavebných konaní**

- **zachovať jestvujúcu zeleň popri miestnej komunikácii**

- *mení a dopĺňa sa text:*

REGULAČNÝ LIST

A7 - Územie bývania ÚB-7 Malý Kýr - stred

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu s bytovými domami a rodinnými domami.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch

- bývanie v rodinných domoch

- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
  - verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
  - verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
  - plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám
- Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy – 50%
- rodinné domy – 50%

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- bytové domy - nestanovuje sa
- rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup> 400m<sup>2</sup>

Minimálne rozmery pozemkov

- bytové domy - nestanovuje sa
- rodinné domy – šírka pozemku min. 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- bytové domy – max. 50% celkovej výmery pozemku
- rodinné domy – max 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- bytové domy – max. 4 nadzemné podlažia (3 NP + P)
- rodinné domy – max 2 nadzemné podlažia (1 NP+P)

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
- min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- bytové domy – podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka

- pri umiestňovaní stavieb je navrhované sa riadiť stavebným zákonom a vyhláškou

- pri zástavbe prelúk ako aj pri nových lokalitách na bývanie musí byť dodržaná stavebná čiara podľa pôvodnej jestvujúcej urbanistickej štruktúry, ktorú tvorí radová zástavba

- mení a dopĺňa sa text:

REGULAČNÝ LIST



- B1, **B1a** – Územie zmiešané ÚBaOV-1 Historické jadro V.Kýr  
B2, **B2a** – Územie zmiešané ÚBaOV-2 Prepojenie jadier Veľkého a Malého Kýru  
B3, **B3a** – Územie zmiešané ÚBaOV-3 Historické jadro M.Kýr  
B4, **B4a, B4b** – Územie zmiešané ÚBaOV-4 Ostatná časť zastavaného územia obce

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre zmiešanú funkciu bývania, občianskej vybavenosti a chalupársku rekreáciu.

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch **a dvojdomoch**
- chalupárska rekreácia
- základná a vyššia občianska vybavenosť (obchod, služby, školská, zdravotnícka, kultúrna a sociálna vybavenosť)
- obecná administratíva
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

Minimálna výmera pozemkov pre RD

- izolované rodinné domy a dvojdomy – min. 400 m<sup>2</sup>

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 50% celkovej výmery pozemku vrátane spevnených plôch (parkovanie, chodník, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlna, sauna, altánok, skleník, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)

Minimálny podiel zelene

- 50% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia

Podmienky pre rekonštrukcie a dostavby rodinných domov v prielukách zástavby v historickej časti obce – záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Rozhodujúcim kritériom pre výstavbu nových rodinných domov a pre rekonštrukciu a prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.

~~Stavebná čiara podľa okolitej zástavby, max 5,5 m od chodníka.~~

- **pri umiestňovaní stavieb je navrhované sa riadiť stavebným zákonom a vyhláškou**
- **pri zástavbe prelúk ako aj pri nových lokalitách na bývanie musí byť dodržaná stavebná čiara podľa pôvodnej jestvujúcej urbanistickej štruktúry, ktorú tvorí radová zástavba**

#### REGULAČNÝ LIST

C1- Územie občianskej vybavenosti ÚOV-1 Futbalové ihrisko

C2 – Územie občianskej vybavenosti ÚOV-2 Školské ihrisko

Charakteristika

Plocha určená pre šport a voľnočasové aktivity.

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- športové ihriská a tréningové plochy
- doplnková vybavenosť (tribúny, drobné hospodárske objekty, šatne so sociálnym vybavením, drobná obchodná vybavenosť a služby)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- športové ihriská a plochy – min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť súvisiaca so športovými ihriskami a plochami

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu športových ihrísk a plôch)

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu športových ihrísk a plôch)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 75% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

#### REGULAČNÝ LIST

**C3- Územie občianskej vybavenosti ÚOV-3 Obchodná vybavenosť, služby a výrobné služby****Charakteristika**

Plocha určená pre obchod, služby a výrobné služby

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- obchodné zariadenia
- služby, výrobné služby (napr. autoservis, predajňa áut, ČS PHM)
- doplnková vybavenosť (napr. sklady súvisiace s obchodnými prevádzkami a službami, administratíva)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu zariadenia)

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu zariadenia)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 60% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- obchody a služby – max. 2 nadzemné podlažia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

- vkladá sa nový regulačný list za RL C3:

**REGULAČNÝ LIST****C4 - Územie občianskej vybavenosti – maloobchod a verejná zeleň ÚOV-4 Sever**

**Prípustné – vhodné funkčné využitie**

- maloobchodné zariadenia nerušiace bývanie
- doplnková vybavenosť (sklady súvisiace s maloobchodnými prevádzkami, administratíva)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty)

- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

**Neprípustné funkčné využitie**

- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- skladové hospodárstvo – veľkosklady a skládky
- bývanie

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- 60% vrátane spevnených plôch (parkovanie, chodník, garáž, prístrešok na auto, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)

**Minimálny podiel vysokej zelene**

- 40% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- 2 nadzemné podlažia + podkrovie

**REGULAČNÝ LIST**

D1 –Územie rekreácie ÚR-1 Vinohradnícke domčeky I.

Charakteristika

Plocha určená pre účely rekreácie a CR.

Plocha sa navrhuje využiť pre potreby umiestnenia vinohradníckych domčekov s príslušným vybavením.

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- vinohradnícke domčeky
- doplnková vybavenosť (prírodný amfiteáter pre kultúrno-spoločenské podujatia, športová vybavenosť)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba (okrem vinárstva),
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- výstavba individuálnych rekreačných a záhradkárskych chát a domkov

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- vinohradnícke domčeky

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné****Minimálna výmera pozemkov**

- nestanovuje sa

**Minimálne rozmery pozemkov**

- nestanovuje sa

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- nestanovuje sa

**Minimálny podiel vysokej zelene**

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

**Maximálna podlažnosť objektov**

- vinohradnícke domčeky – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie

**Odstupové vzdialenosti**

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

**Poznámka:**

Pre navrhovanú lokalitu do r. 2025 D2 Územie rekreácie ÚR-2 Vinohradnícke domčeky II. sa predpokladajú aplikovať obdobné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

**REGULAČNÝ LIST****D3 – Územie rekreácie ÚR-3 Jazero****Charakteristika**

Plocha určená pre účely rekreácie a CR.

Plocha sa navrhuje využiť pre potreby miestnych obyvateľov a návštevníkov bez výstavby rekreačných chat.

**Prípustné – vhodné funkčné využitie**

- motel s vybavenosťou

- doplnková vybavenosť (prírodný amfiteáter pre kultúrno-spoločenské podujatia, altánky, ohnisko)

- vybavenosť pre chov rýb a rybolov

- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)

- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)

- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

**Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie**

- nestanovuje sa

**Nepripustné funkčné využitie**

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,

- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

- bývanie

- výstavba individuálnych rekreačných a záhradkárskych chat a domkov

**Podmienky pre spôsob zástavby****Dominantný spôsob zástavby**

- motel s vybavenosťou

**Prípustný spôsob zástavby**

- nestanovuje sa
- Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné
- Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa
- Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa
- Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa
- Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 30% z celkovej výmery pozemku
- Maximálna podlažnosť objektov
- motel – max. 2 nadzemné podlažia + podkrovia
- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie
- Odstupové vzdialenosti
- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

- *mení a dopĺňa sa text:*

#### REGULAČNÝ LIST

E1 - Územie výroby a skladov ÚV-1 Poľnohospodársky dvor

E10 – Územie výroby a skladov ÚV-10 Ružový dvor

#### **E13 - Územie výroby a skladov ÚV-13 Perešek**

##### Charakteristika

Plochy pre intenzifikáciu areálov pre výrobu, sklady a výrobné služby

##### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- poľnohospodárska výroba
- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, technické služby, sklady obchodného charakteru
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami výroby
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

##### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

##### E13 - Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

##### **- agroturistika, prechodné ubytovanie**

##### **E1, E10 - Nepripustné funkčné využitie**

- bývanie
- rekreácia a šport
- výroba zaťažujúca ekologicky životné prostredie

##### **E13 - Nepripustné funkčné využitie**

- bývanie
- výroba zaťažujúca ekologicky životné prostredie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia

- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

## REGULAČNÝ LIST

E2 - Územie výroby a skladov ÚV-1 Poľnohospodársky dvor

E4 – Územie výroby a skladov ÚV-4 Horná sihoť I.

E5 – Územie výroby a skladov ÚV-5 Horná sihoť II.

E6 - Územie výroby a skladov ÚV-6 Pod vinnou pivnicou I.

E8 - Územie výroby a skladov ÚV-8 Krátke vinice I.

## Charakteristika

Plochy pre výrobu, sklady a výrobné služby

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, spracovateľské prevádzky, servisné a opravárenské služby, technické služby, sklady

- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami výroby

- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)

- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)

- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie

- rekreácia a šport

- poľnohospodárska výroba

- výroba zaťažujúca ekologicky životné prostredie

Podmienky pre spôsob zástavby

**Dominantný spôsob zástavby**

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

**Prípustný spôsob zástavby**

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia

- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

- vkladajú sa nové regulačné listy za RL E2 až E8:

**REGULAČNÝ LIST**

**E11 - Územie odpadového hospodárstva - ÚV-11 Na Sihoti**

**Prípustné – vhodné funkčné využitie**

- zberný dvor, kompostáreň (zariadenia na separovanie a dotriedňovanie odpadu)

- doplnková vybavenosť (napr. sklady súvisiace s odpadovým hospodárstvom, administratíva)

- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)

- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)

- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

**Nepripustné funkčné využitie**

- priemyselná a poľnohospodárska výroba

- bývanie, OV, šport

Podmienky pre intenzitu využitia plôch

- nestanovujú sa

**REGULAČNÝ LIST**

**E12 - Územie technickej infraštruktúry ČOV – ÚV-12 Na Sihoti**

**Prípustné – vhodné funkčné využitie**

- čistiareň odpadových vôd ČOV

- doplnková vybavenosť (napr. sklady súvisiace s odpadovým hospodárstvom, administratíva)

- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)



- **verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)**
- **plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám**
- Nepripustné funkčné využitie**
- **priemyselná a poľnohospodárska výroba**
- **bývanie, OV, šport**

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

- **nestanovujú sa**

## **2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**

- *dopĺňa sa text:*

Pre rozvoj zariadení občianskej vybavenosti (OV) sa stanovujú nasledovné zásady:

- **menšie zariadenia občianskeho vybavenia a športu budovať aj v rámci existujúceho obytného územia (lokality A, B)**

#### **Nekomerčná OV**

- Nekomerčnú OV celoobecného charakteru (obecná administratíva, kultúrno-spoločenské a sociálne vybavenie) je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce formou novej výstavby, resp. využitím vhodných existujúcich objektov v lokalite B1-B3.
- Nekomerčnú OV športového charakteru s celoobecným významom je potrebné umiestňovať v nadväznosti na areál futbalového ihriska (lokality C1).
- Nekomerčnú OV športového a výchovného charakteru (detské ihrisko, detské dopravné ihrisko) je potrebné sústrediť v nadväznosti na školské ihrisko (lokality C2).

#### **Komerčná OV**

- Komerčnú OV celoobecného charakteru je potrebné sústreďovať do lokalít B1-B4 (tržnica, obchodné jednotky a drobné služby pre obyvateľov)
- Komerčnú OV nadobecného charakteru je potrebné sústreďovať do lokality C3 (služby pre motoristov, autoservis, predajňa áut, nákupné stredisko, ČS PHM) **a C4 (maloobchodné prevádzky nerušiace bývanie).**
- **pre lokalitu C4 – spracovať hlukové štúdie budúcich prevádzok maloobchodných zariadení pre posúdenie akustickej situácie na vonkajšie chránené prostredie jestvujúcej obytnej zóny**
- Pre umiestňovanie základnej OV (obchod a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti. V rozvojových lokalitách A je potrebné sústrediť základnú OV najmä v rámci navrhovaných bytových domov (lokality A7).

## **3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť – záväzné

#### **Doprava**

- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami, - pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN,
- riešiť dopravné závary
- nedostatočný prejazdny profil na prieťahu cesty I/64, je v súčasnosti vyhovujúci a v budúcnosti bude cesta I/64 preložená do novej polohy a následne táto komunikácia bude opätovne vyhovovať

- zlý stav povrchu niektorých miestnych komunikácií, lokálne závady sú priebežne odstraňované podľa finančných možností obce
- dopravná neorganizovanosť centrálnej časti obce (odporúča sa spracovanie štúdie centra obce s vyriešením všetkých centrálnych verejných plôch)
- prašný povrch niektorých nespevnených miestnych komunikácií
- riešiť závadové lokality
- prejazdny profil na mostoch cez vodný tok, rekonštrukcia premostenia
- zastávky SAD bez zastávkových zálivov a prístreškov pre cestujúcich, potreba realizovať v jestvujúcich polohách zastávkové zálivy a prístrešky
- *na konci sa vkladá text:*
- **Rešpektovať hranicu ochranného pásma cesty I. triedy, 50m od osi cesty mimo súvisle zastavaného územia obce, označeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce, umiestnenie zástavby v týchto pásmach je neprípustné.**
- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- **vybudovať nové obslužné komunikácie funkčnej triedy C3:**
  - **MOU 2,75/30 - jednopruhovú obojsmernú MK do 100m s výhybňami a prvkami upokojenia dopravy s uličnou šírkou 10m (medzi plotmi pozemkov)**
  - **MOU 5,5/30 - dvojpruhovú obojsmernú MK s prvkami upokojenia dopravy s uličnou šírkou 10m (medzi plotmi pozemkov)**
  - **MOU 6,5/30 - dvojpruhovú obojsmernú MK s prvkami upokojenia dopravy s uličnou šírkou 12m (medzi plotmi pozemkov)**
  - **MOU 7,5/40 - dvojpruhovú obojsmernú MK s prvkami upokojenia dopravy s uličnou šírkou 15m (medzi plotmi pozemkov)**
- **pri zmene kategórie MK pri územnom a stavebnom konaní, ponechať v platnosti uličnú šírku (zväčšovať šírku je dovolené)**
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN, **celkový počet stojísk bude stanovený podľa STN 73 6110 čl. 16.3; súčasťou stojísk bude parkovanie pre bicykle s minimálnym 10% počtom miest z kapacity parkoviska pre motorové vozidlá**
- **dopravné napojenia lokalít na cestu I/64 riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej cestnej siete, v súlade s platnými STN a TP, v samostatnej projektovej dokumentácii**
- **navrhované miestne komunikácie, pešie trasy a statickú dopravu riešiť v súlade s platnými STN a TP**
- **rešpektovať ochranné pásmo železnice 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy; v OP sa navrhuje verejná, izolačná zeleň, záhrady a miestne komunikácie**
- **zachovať existujúce objekty a zariadenia ŽSR, ako aj dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru obce; všetky novobudované križovania komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové**

#### Technická vybavenosť

- *dopĺňa sa text:*
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať hlavné trasy vzdušných a podzemných inžinierskych sietí, tj. nadradené systavy elektriny, plynu vodovodu a telekomunikácií a ich ochranné pásma,

- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré sú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- navrhované plochy pre technickú vybavenosť a jej zariadenia (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) a líniové stavby rezervovať ako plochy pre verejnoprospešné stavby,
- všetky vzdušné vedenia, najmä v zastavanom území obce postupne nahrádzať káblowymi vedeniami,
- **vybudovať verejný vodovod, splaškovú gravitačnú a tlakovú kanalizáciu, ČOV a súvisiace zariadenia**
- vypracovať Program odpadového hospodárstva pre obec Moravský Svätý Ján podľa zákona č. 233/2001 Z.z. o odpadoch,
- *ruší sa nasledujúci odstavec a nahrádza ho aktuálny text:*
- **Je navrhované prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:**
  - **stavby a zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom**
  - **stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu**
  - **zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice**
  - **zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje**

#### Špeciálna vybavenosť – CO, PO

- z hľadiska riešenia záujmov civilnej ochrany (CO) v rámci rozvojových zámerov sa odporúča hlavne v obytných územiach budovanie ochranných stavieb
- úkrytov budovaných svojpomocou (ÚBS) v pivničných priestoroch rodinných domov (dvojúčelové zariadenia)
- v prípade riešenia stálych alebo havarijných úkrytov a ich umiestnenia (§ 13 ods. 8 písm. f/ vyhlášky č. 55/2001 Z.z.) v stupni ÚPN-Z je potrebné ich zaradenie do kategórie verejnoprospešných stavieb
- problematika požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty bude riešená podľa platných STN
- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarnu zásahu sa navrhujú podľa § 81-83 vyhlášky č. 288/2000 Z.z. nasledovne:
  - prístupová komunikácia na protipožiarnu zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby , pri rodinnom dome 50 m od objektu
  - prístupová komunikácia nemusí byť samostatne vybudovaná k stavbe, ak by náklady na jej budovanie boli neúmerne vysoké, alebo ak sa budova nachádza na ťažko prístupnom alebo odľahlom mieste
  - prístupové komunikácie musia mať trvalo voľnú šírku min. 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť min. 80 kN (do trvalo voľnej šírky sa nezapočítava parkovací pruh)
  - vjazd na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať min. šírku 3,5 m a výšku min. 4,5 m
  - nástupná plocha musí byť vybudovaná pre stavby o výške nad 9 m
  - nástupná plocha musí byť široká min. 3,5 m, mať sklon max. 2%, mať únosnosť rovnakú ako prístupová komunikácia, byť trvalo voľná, označená dopravnou značkou „zákaz stáť“
  - zásobovanie požiarou vodou riešiť z miestnej vodovodnej siete

#### 4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KÚLTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE.

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- *dopĺňa sa text:*

- Dôsledné uplatňovanie Uznesenia vlády SR č. 14/1991 Zb., ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu „Konceptie záchranu kultúrneho dedičstva SR“.

- Chrániť kultúrne pamiatky v k.ú. obce.

Na území obce sa nachádzajú objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, ktoré je nevyhnutné zachovať a chrániť:

- Archeologická lokalita- Vojenská stanica č. ÚZPF 346/0 Okrem objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR sa na území obce evidujú nezapísané objekty s pamiatkovými hodnotami:

- Kostol Povýšenia sv. Kríža (r.k.) – barokový. Vznikol v roku 1768 úplnou prestavbou starého stredovekého kostola. V roku 1958 bol rozšírený bočnými prístavbami. Jednolodový so segmentovým uzáverom a vstavanou vežou. Interiér zaklenutý plackami. Vonkajšia architektúra bez členenia, veža s lizénovým rámovaním. Krstiteľnica kamenná z polovice 19.storočia.

- Kaplnka – neskorobaroková z roku 1793. Jednolodový priestor s rovným uzáverom, zaklenutý pruskou klenbou. Na luiséznom oltári obraz najsv. Trojice z roku 1820.

- Prícestná socha sv. Jána Nepomuckého, baroková polychrómovaná s chronostichom a datovaním z roku 1782, obnovená v roku 1903. V prípade objektov z pôvodnej zástavby obce vo vyhovujúcom technickom stave sa odporúča ich zachovanie, prípadne rekonštruovanie so zachovaním pôvodného rázu.

Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe sa odporúča zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na historické architektonické dominanty a solitéry v území – r.k. kostol

V zastavanom území obce aj mimo tohto územia sú Archeologickým ústavom SAV v Nitre evidované archeologické nálezy z viacerých období a na viacerých miestach sa predpokladá výskyt archeologických nálezísk. Je preto možné, že pri zemných prácach budú zistené archeologické nálezy, resp. archeologické situácie.

Z uvedených dôvodov je potrebné rešpektovať zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

- **Podmienky ochrany archeologických nálezov:**

**V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchranu archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí krajský pamiatkový úrad.**

**V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to KPÚ priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky KPÚ alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky KPÚ je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred roku 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.**

**V prípade ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu. Pamiatkový úrad rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100% hodnoty nález. Hodnota nález sa určuje znaleckým posudkom.**

Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene.

- *dopĺňa sa text:*

- Rešpektovať navrhované prvky RÚSES, ktoré vyžadujú vlastné fyzické dotvorenie napríklad revitalizáciou zregulovaných častí tokov, kompletizáciou sprievodnej vegetácie, výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšením podielu trávnych porastov.

- Priame napĺňanie zámerov je nutné realizovať podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a podľa nasledovných zásad.

- **realizovať výsadbu zelene na plochách C4, B3a, E11, E12 z pôvodných autochtónnych druhov drevín, slúžiacich ako ochrana pred hlukom, prachom a zápachom**

- **realizovať výsadbu uličnej zelene v dopravných priestoroch cesty I. triedy a miestnych komunikácií**

- **zachovať pôvodnú krajinnú zeleň na všetkých plochách obce, prebierku a výrub určí dendrológ**

Ochrana krajiny a prírody

V riešenom území sa nenachádza vyhlásené chránené územia, podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z. Chránené územia európskeho významu ani chránené vtáčie územia sa v riešenom území nenachádzajú a ani nie sú navrhované na ochranu.

Návrh na ochranu

Ekologicky významné lokality

Priemet RÚSES okresu Nové Zámky:

rBC – biocentrum regionálneho významu lužný les rieky Nitry, súčasťou je navrhovaná prírodná rezervácia nR29 Lužný les rieky Nitry s výmerou 40ha. Toto územie sa nachádza v k.ú. Veľký Cetín a Vinodol v dotyku s riešeným územím za riekou Nitrou. V návrhu ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja zasahuje biocentrum aj do k.ú. Veľký Kýr.

rBK – biokoridor regionálneho významu rieka Nitra s brehovými porastmi.

Ekologicky významné segmenty

- vodné toky

- vodné plochy

- plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území

- všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívanej na poľnohospodárske účely

- lesné porasty

Prvky MÚSES

mBC1 – biocentrum miestneho významu, tvorené je vodnou plochou, plochou NDV a trvalých trávnych porastov. Je tesne napojené na rBK rieky Nitry.

mBC2 - biocentrum miestneho významu, tvorené je lesnými porastmi a plochou ornej pôdy.

mBK Stará Nitra – biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi.

Interakčné prvky plošné – posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov. V riešenom území iba biokoridorov. Sú tvorené plochami nelesnej drevinovej vegetácie, lesnými porastmi, plochami TTP a plochami verejnej zelene v obci.

Interakčné prvky líniové sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športového areálu, hospodárskeho dvora, vodného zdroja a delia obytné územie od plôch ornej pôdy. Plnia funkciu izolačnú (znižujú ohrozenie pôdy pred eróziou, znižujú prašnosť v zastavanom území obce) ale aj estetickú.

Pásy izolačnej zelene hlavne od plôch ornej pôdy, je potrebné vytvárať v šírke minimálne 5 m, kde bude zastúpená stromová aj krovitá vrstva.

Plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV - je to zeleň na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory. Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať so Štátnou ochranou prírody. Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržovať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území sú:

- jaseňovo – brestovo – dubové lužné lesy
- dubovo – hrabové lesy
- ponticko-panónske dubové lesy

Tieto lesné rastlinné spoločenstvá by sa v daných podmienkach v riešenom území vyvinuli ako stabilný autoregulačný systém bez zásahu človeka.

Líniová zeleň pôdoochranná – navrhuje sa hlavne na plochách ornej pôdy nad 100ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej vodnou eróziou, alebo už erodovaných. Sú to pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie. Táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a vodných tokov. Pri výsadbe je potrebné dodržiavať drevinové zloženie podobné potenciálnej prirodzenej vegetácii.

## 5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia je potrebné dodržiavať nasledovné opatrenia a zásady:

- *dopĺňa sa text:*

- znižovanie znečistenia ovzdušia

- plynofikácia obce

- výrobné prevádzky bez zdrojov znečistenie ovzdušia (odlučovacia technika)

- **sledovať zdroje znečistenia ovzdušia**

- **revitalizovať neudržiavané plochy**

- **podporovať využitie ekologických energetických zdrojov**

- **podporovať netradičné zdroje energie využívaním geotermálnej energie (vykurovanie a ohrev vody)**

- ochrana znečistenia vôd

- zabránenie priesakom znečisťujúcich látok do podzemných a povrchových vôd technickým riešením objektov a zariadení a zavádzaním nových technológií pri výstavbe

- vybudovanie kanalizácie s čistením odpadových vôd **na obecnej ČOV**

- **na brehoch všetkých vodných tokov vysadiť vodomilné dreviny ako súčasť protipovodňových opatrení a ako súčasť zadržania vody v území**

- ochrana negatívnych vplyvov dopravy a výroby

- výsadba pásov dvojetážovej izolačnej zelene

- realizovať opatrenia na zníženie zaťaženia obyvateľstva hlukom a exhalátmi z automobilovej a železničnej dopravy (výsadbou zelene medzi zdrojom a príjemcom – protihlukové zelené bariéry), znížením hlučnosti u zdroja (modernizáciou infraštruktúry, znížením hlučnosti dopravných prostriedkov) a opatreniami u exponovaných objektov (zvýšenie nepriezvučnosti obvodového plášťa objektu, výmeny okien so sklenenou výplňou z izolačného trojskla)
  - voči správcovi ciest a železnice nebude možné uplatňovať požiadavky na riešenie protihlukových príp. iných opatrení, pretože negatívne účinky dopravy sú v čase realizácie nových stavieb už známe
  - pri lokalitách slúžiacich na bývanie a ubytovanie je navrhované zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k cestnej komunikácii a dráhe (a doprave na nich) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom; rešpektovať výsledky hlukových štúdií a za prípustnú hranicu nenavrhopovať lokality slúžiace na bývanie a ubytovanie
  - ŽSR nezodpovedajú za poruchy stavieb umiestnených v ochrannom pásme dráhy a stavebníci, užívatelia si musia byť vedomí negatívnych vplyvov a obmedzení spôsobených bežnou železničnou prevádzkou
  - akákoľvek stavebná činnosť v OP dráhy musí byť vopred prekonzultovaná a odsúhlasená so ŽSR
- ochrana pôd**

Súhlas k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy, sa udeľuje za dodržania nasledujúcich podmienok:

- Súhlas neopravňuje žiadateľa na začatie akejkoľvek nepoľnohospodárskej činnosti na pôde a nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy.
- Na ploche trvalého odňatia bude investorovi udelená povinnosť vykonať skrývku ornice a podorničia. Investori predložia bilanciu skrývky humusového horizontu spracovanú.
- V prípade použitia pôdy do jedného roka za účelom realizácie podzemných a nadzemných vedení je potrebné postupovať v zmysle zákona.
- Pri zástavbe lokality prísne dodržiavať zásady ochrany pôdy, zvlášť zásadu nevyhnutnosti a odôvodneného rozsahu (so zreteľom na odsúhlasenú funkciu), pričom zástavbu navrhovať tak, aby nevznikali plochy so sťaženým obrábaním pôdy, ktorá v rámci lokality nebude dotknutá rozhodnutím.
- V prípade zásahu do hydromelioračných zariadení je investor povinný tieto uviesť do funkčného stavu a vysporiadať sa so správcom týchto zariadení.
- Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.

**- minimalizácia vzniku a využívania a správne zneškodňovanie odpadov**

- kompostovanie organického odpadu
- separovaný zber
- v území obce je evidovaná environmentálna záťaž, ktorá negatívne ovplyvňuje možnosť ďalšieho využitia územia; v ÚP a ZaD nezasahovať do jestvujúcej EZ
- zmena technológie poľnohospodárskej veľkovýroby
- zmenšovanie honov
- vytváranie pásov pôdoochranej vegetácie dvojjetážové v šírke cca 5 – 10m
- vytváranie plôch NDV tzv. remízok
- pestovanie viacročných kultúr na plochách postihnutých veternou eróziou

- zmenenie kultúry z ornej pôdy na TTP, hlavne v okolí potokov, biocentier a biokoridorov
- dodržiavanie agrotechnických a agrochemických opatrení
- optimalizovanie priestorovej štruktúry
- rešpektovanie a akceptovanie ľudskej mierky a základných kompozičnopriestorových fenoménov územia
- dotváranie životného prostredia na ekologických princípoch podľa kostry ekologickej stability MÚSES

## 6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

- *mení a dopĺňa sa text:*

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch bola vymedzená nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, prevažne pre funkciu bývania (lokality A1, A7-3 a A2 – čiastočne), pre funkciu občianske vybavenosti (C3, C4), pre funkciu rekreácie (lokality D2) a pre funkciu výroby (lokality E6, E8, E12).

Lokalita D3 (Územie rekreácie ÚR-3 Jazero) a E13 (Územie výroby a skladov ÚV-13 Perešek) sa predpokladá umiestniť mimo zastavaného územia obce.

Návrh novej hranice zastavaného územia obce je vyznačená v grafickej časti dokumentácie (výkres č. 3 – Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb).

## 7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

- *celá kapitola sa nahrádza novým textom:*

### Územná ochrana

- územie SR; prvý stupeň ochrany

**Cestné ochranné pásma – pre cesty mimo zastavaného územia – I/64**

- 50m od osi vozovky cesty I. triedy

**Železničné ochranné pásma – železničná trať č. 122**

- pre železničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy

**Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií – vodovod, kanalizácia, ČOV**

- 1,5m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane

- 100m pri ČOV od oplotenia areálu

**Ochranné a bezpečnostné pásma energetických zariadení – 22kV vedenie, TS**

ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča

- vonkajšie nadzemné elektrické vedenie - od 1 kV do 35 kV vrátane 10m

**Ochranné pásma plynárenských zariadení – STL**

- 4m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200mm

- 1m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4MPa

Zriaďovať stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

**Ochranné pásma telekomunikácií – telekomunikačné vedenia a zariadenia, základňová stanica**

- 1, 5m od osi trasy po oboch stranách



**Ochranné pásmo vodných tokov - VVVT (vodohospodársky významný vodný tok) Nitra, Stará Nitra, Taranský potok, bezmenné prítoky****Vykonávacia norma STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“**

- pri vodohospodársky významnom vodnom toku - v šírke 10m obojstranne od brehovej čiary
- pri drobných vodných tokoch - do 5m obojstranne od brehovej čiary

V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Je potrebné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

Pobrežné pozemky sú súčasťou ochranného pásma.

**Oprávnenia pri správe vodných tokov**

Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie sú pozemky:

- pri vodohospodársky významnom vodnom toku - do 10m od brehovej čiary
- pri drobných vodných tokoch - do 5m od brehovej čiary

**Ochranné pásma hydromelioračných zariadení – hydromelioračné kanále**

- 5m od brehovej čiary na obe strany

**Ochranné pásmo lesa**

- 50m od hranice lesného pozemku

**Ochranné pásmo pohrebiska**

- 50m od hranice pozemku pohrebiska

V ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

**Ochranné pásmo poľnohospodárskeho družstva - PD**

- pásmo hygienickej ochrany (PHO) 50m od oplotenia

Pri určovaní potrebnej vzdialenosti PHO sa neberie zreteľ na objekty nevyžadujúce hygienickú ochranu (poľnohospodárskeho využitia), ale pre objekty vyžadujúce hygienickú ochranu (ubytovacie, športovo-rekreačné), v PHO je zakázané umiestňovať spomínané budovy.

**Ochranné pásmo výrobných a skladových plôch**

- od výrobných prevádzok ochranné pásmo 50m

**8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

- *dopĺňa sa text:*

Plochy pre verejnoprospešné stavby

ÚPN-O navrhuje zablokovanie plôch pre výstavbu verejnoprospešných stavieb (VPS) a pre líniové stavby vymedzených vo výkrese č. **2b, 3a, 4, 5a, 5b, 6** —~~Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb.~~

Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:

- zariadenia občianskej vybavenosti **a športu** – nekomerčné
- dopravné a technické vybavenie obce – komunikácie, vodohospodárske zariadenia, **kanalizácia a ČOV zariadenia**, energetiky a spojov, **odpadového hospodárstva**
- **úprava verejných priestranstiev výsadbou zelene**

Plochy pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov sú označené A,B,C,D,E vyznačené vo výkrese **2b, 3a, 4, 5a, 5b, 6** –~~Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb.~~

Plochy na asanáciu

Štruktúra zástavby, ako aj jednotlivé objekty v obci sú v pomerne dobrom stavebno-technickom stave, preto sa neuvažuje s asanáciami objektov z dôvodu technického stavu.

**Realizácia asanácií pre výstavbu všetkých uvedených VPS (vo výkresoch nie sú zakresľované), sa prevedie napr. búraním starých častí chodníkov, alebo odstránením častí komunikácií a oplotení, ktoré sa nachádzajú v trase navrhovaných napr. inžinierskych sietí a ostatných VPS.**

Plochy pre chránené časti krajiny

rBC – biocentrum regionálneho významu lužný les rieky Nitry, súčasťou je navrhovaná prírodná rezervácia nR29 Lužný les rieky Nitry s výmerou 40ha. Toto územie sa nachádza v k.ú. Veľký Cetín a Vinodol v dotyku s riešeným územím za riekou Nitrou. V návrhu ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja zasahuje biocentrum aj do k.ú. Veľký Kýr.

rBK – biokoridor regionálneho významu rieka Nitra s brehovými porastmi.

mBC1 – biocentrum miestneho významu, tvorené je vodnou plochou, plochou NDV a trvalých trávnych porastov. Je tesne napojené na rBK rieky Nitry.

mBC2 - biocentrum miestneho významu, tvorené je lesnými porastmi a plochou ornej pôdy.

mBK Stará Nitra – biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi.

Návrh plôch pre chránené časti krajiny je vyznačený vo výkrese č. 6 – Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES.

## B. URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

Obstaranie a schválenie územného plánu zóny pre niektoré časti obce sa nepožaduje.

V záujme riešenia odvádzania dažďových a privalových vôd a opatrení na ochranu pred povodňami sa odporúča obstaranie a schválenie územného generelu (vodohospodársky generel) podľa § 5 ods. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

## C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- *mení a dopĺňa sa text:*

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené **v ÚP** vo výkrese č. 3 Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb **a v ZaD vo výkresoch č. 2b, 4, 5a, 5b, 6:**

~~VPS-1 – Cestné komunikácie v lokalite A1 (obdobie do r.2015)~~

~~VPS-2 – Cestné komunikácie v lokalite A2, **A2a** (obdobie do r. 2015)~~

~~VPS-3 – Cestné komunikácie v lokalite A3 (obdobie do r. 2015)~~

~~VPS-4 – Cestné komunikácie v lokalite A4 (obdobie do r. 2015)~~

~~VPS-5 – Cestné komunikácie v lokalite A5 (obdobie do r. 2015)~~

~~VPS-6 – Cestné komunikácie v lokalite A6, **A6-1** (obdobie do r. 2015)~~

~~VPS-7 – Cestné komunikácie v lokalite A7, **A7-1, A7-2, A7-3, A7-4** (obdobie do r. 2015)~~

~~VPS-8 – Cestné komunikácie v lokalite A8 (obdobie do r. 2025)~~

~~VPS-9 – Cestné komunikácie v lokalite B1, **B1a, B2, B2a, B3, B4a** (obdobie do r. 2015)~~

~~VPS-10 – Cestné komunikácie v lokalite C3 (obdobie do r. 2015)~~

**VPS-1 – Cestné komunikácie v lokalite C4**

VPS-11 – Cestné komunikácie v lokalite D1, D3 (~~obdobie do r. 2015~~)

VPS-12 – Cestné komunikácie v lokalite D2 (~~obdobie do r. 2025~~)

VPS-13 – Cestné komunikácie v lokalite E4 (~~obdobie do r. 2015~~)

VPS-14 – Cestné komunikácie v lokalite E5 (~~obdobie do r. 2015~~)

VPS-15 – Nekomerčná občianska vybavenosť v lokalite B1-B4 (~~obdobie do r. 2015~~)

VPS-16 – Cestné komunikácie, technické služby, **ČOV** a zberný dvor obce v lokalitách E6, **E6-1, E11, E12** (~~obdobie do r. 2015~~)

VPS-17 – Cestné komunikácie v lokalite E8 (~~obdobie do r. 2015~~)

VPS 18 – Preložka cesty I/64

Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, verejného osvetlenia, miestny rozhlas, telekomunikačné rozvody).

Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu).

Navrhované zariadenia a stavby na odvádzanie dažďových a prívalových vôd a ochranu pred povodňami (napr. rigoly a odvodňovacie kanály, vsakovacie plochy a jamy, priepusty, stavidlá, hrádze).