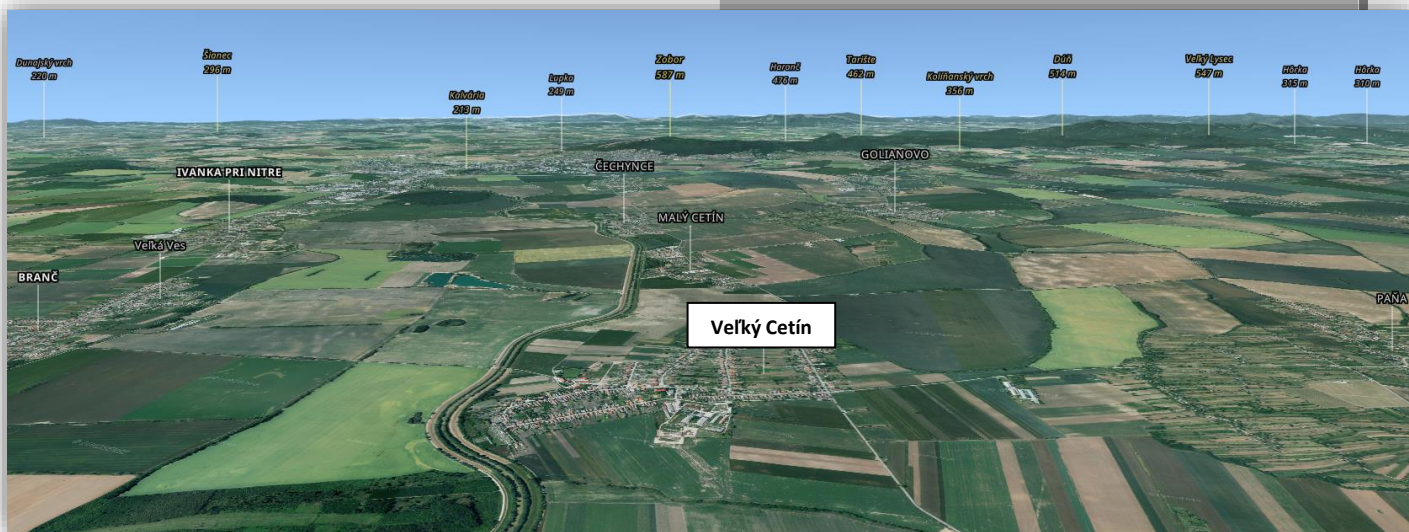


Územný plán obce Veľký Cetín

Zmeny a doplnky č.1/2019

Záväzná časť

Čistopis



Schvaľovacia doložka

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN: Obecné zastupiteľstvo
ČÍSLO UZNESENIA: 69/2021
DÁTUM SCHVÁLENIA: 26. október 2021

.....
Ing. František Mészáros
Starosta obce

Obstarávateľ:

Obec Veľký Cetín
v zastúpení p. starosta Ing. František Mészáros

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

November 2021

Obsah

A.1.	ÚVODNÁ ČASŤ.....	2
A.2.	REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA RIEŠENÉHO ÚZEMIA	3
A.3.	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	16
A.4.	ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE	17

A.1. Úvodná časť

Sa dopĺňa:

V záväznej časti územného plánu obce Veľký Cetín 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). Do koeficientu zastavanosti patrí aj účelové nespevnené plochy ako sú detské ihriská, štrkové plochy, plochy so zatrávňovacími dlažbami a pod.

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

A.2.Regulatívy územného rozvoja riešeného územia

a.) **Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania**

Sa v odstavci 4.5 v poslednej odrážke nahrádza text „prevádzkovali firmy Hybrav Nitra a Pigagro s.r.o. V súčasnosti je činnosť veľkofarmy zastavená z pozície SIŽP pre nedodržanie podmienok integrovaného povolenia „ textom „prevádzkuje Fi EPP Slovensko, s.r.o. s max. možným počtom ošípaných 25.857Ks a ochranným pásom 1000m“

b.) **Regulatívy využitia plôch a určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok**

1. Plochy na bývanie

Sa dopĺňa:

„FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- 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 domčeky, 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 zastávok 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

Nepripustné 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
- povinnosť podľa §35 ods. 1 písm g/ zák. č. 126/2006 Z.z. pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č. 350/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného ožiarenia
- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- stavebné územia navrhované v rámci UPN-o budú zabezpečené proti radónovému riziku konkrétnymi opatreniami, ktoré sa budú riešiť pri navrhovaní stavieb v stupni stavebného povolenia
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- V ďalších stupňoch PD pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových obytných zón na IBV v uličných priestoroch navrhnuť funkčnú uličnú zeleň
 - zakreslenie objektov RD v návrhu je len ilustračné. Delenie a zlučovanie parciel je možné s prihliadnutím na vlastnícke vzťahy k jednotlivým pozemkom
 - **Lokality určené na bývanie** – tieto rozdeliť na funkčné celky (miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre IBV a BD s napojením na existujúcu cestnú sieť tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV a BD v takto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť právoplatné stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80%, je možné otvoriť nový funkčný celok.
 Pre účely výstavby rodinných domov a bytových domov sa odníma pozemok, na ktorom sa realizuje samostatná stavba domu, dvor a všetky ďalšie plochy, kde následný spôsob využitia bude iný ako poľnohospodársky.
 Obec dá vypracovať na lokalitu určenú na bývanie zastavovaciu štúdiu tak, aby boli dodržané zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej zábere na nepoľnohospodárske účely.
- **Lokality č. 7 a 8** – je možné použiť na bývanie až po zaplnení lokalít č. 27a, 27b, 27c
- Ministerstvo dopravy odporúča spracovanie hlukovej štúdie pre obytné lokality vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre. Potreba spracovania hlukovej štúdie vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre je na zvážení a zhodnotení stavu projektantom. V prípade že dôjde k realizácii lokalít bez spracovania hlukovej štúdie, správca pozemných komunikácií nenesie za takéto riešenie žiadnu zodpovednosť. V lokalitách nebude možné uplatňovať si požiadavku na realizáciu protihlukových opatrení voči správcovi pozemných komunikácií, nakoľko negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.
- nakoľko v blízkosti plánovanej IBV (lokalita č. 27c) sa nachádza športová strelnica (objekt č. 19) bude potrebné v prípade jej prevádzkovania vypracovať akustickú štúdiu, ktorá posúdi hluk z jej činnosti vo vonkajšom prostredí v zmysle platnej legislatívy.

INTENZITA VYUŽITIA:

- Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 35%
- Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 50%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 50%
- Podlažnosť územia - max. 2 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia“

V odseku

- **voľné nezastavané pozemky v celej obci** sa ruší:
 - „koeficient využitia plochy minimálne 30%“

- **navrhované lokality č. 1,2,3a,3b,5**

- sa text „ min. 12m“ nahrádza textom „min.10m“
- sa text „8-10 árov“ nahrádza textom „min. 6á“

sa ruší:

- „u progresívnej radovej výstavbe výmera pozemkov 4-6 áre
- koeficient využitia plochy minimálne 30%
- výšková hladina zástavby je možná max.. do 2 nadzemných podlaží + prípadné obytné podkrovie“

sa dopĺňa:

- „navrhované lokality č.4, č.6a, č.6b, č.7,č.8, č.27a, č.27b, č.27c, č.31“

Sa ruší „je navrhovaná ako rezerva a výhľad po r. 2020.“

Sa ruší „sú navrhované ako rezerva a výhľad po r. 2030“

Sa dopĺňa:

„Lokality č. 27a a 27b (mimo zastavané územie obce

- zachovať uličný priestor široký min. 8m
- pre samostatne stojace RD uvažovať s výmerou pozemkov min. 6á
- výšková hladina zástavby je možná max. do 2 NP +prípadne obytné podkrovie“

V odseku

- **navrhovaná lokalita č.9** sa ruší:
- „koeficient využitia plochy minimálne 50%“

v odseku

2. Plochy pre občiansku vybavenosť – sa dopĺňa:“, 25“

Sa dopĺňa:

„**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

Prípustné funkcie:

- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva
- zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- školské zariadenia (stredné školy, základné školy, materské školy, jasle, iné..)
- Cirkevné, výchovné a kultúrne zariadenia
- zariadenia pre záujmovú činnosť, stravovacie zariadenia (reštaurácia, bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod.,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva - doplnková funkcia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD

Nepripustné 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 a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov*
- *povinnosť podľa §35 ods. 1 písm g/ zák. č. 126/2006 Z.z. pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č. 350/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného ožiarenia*
- *vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia*
- *stavebné územia navrhované v rámci ÚPN-o budú zabezpečené proti radónovému riziku konkrétnymi opatreniami, ktoré sa budú riešiť pri navrhovaní stavieb v stupni stavebného povolenia*
- *pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov“*

Sa ruší:

„koeficient využitia plochy minimálne 60%“

Za posledný odsek sa dopĺňa:

„INTENZITA VYUŽITIA:

- *Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 35%*
- *Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 30%*
- *Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 70%*
- *výšková hladina zástavby je možná max. do 2 NP“*

V odseku:

3. Plochy pre rekreáciu a oddych – sa dopĺňa: „26, 30“

Sa dopĺňa:

„FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- *rekreačno-oddychové plochy*
- *objekty pre stravovanie*
- *objekty pre ubytovanie návštevníkov, služobné byty a byty majiteľov zariadení*
- *hygienická vybavenosť pre návštevníkov*
- *doplňujúca 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

Nepripustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- 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 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.)
- **Lokalita č.30** – zmiešané územie poľnohospodárskej výroby, športu a rekreácie – obecné zastupiteľstvo určí max. možnú výmeru zástavby jednotlivými stavebnými objektmi tak, aby nedošlo k devastácii ovlasti a to aj s dopadom na okolitý ekosystém a poľnohospodársku pôdu. Obec je povinná zadefinovať regulatívy daných lokalít, lebo v nezadefinovanom prípade zmiešanom území nastanú antagonické vzťahy medzi tými občanmi, ktorí tam chcú pestovať poľnohospodárske plodiny a tými čo chcú rekreovať.

Ak v tejto lokalite bude postavená nehnuteľnosť do 25m², nebude potrebné žiadať o odňatie pôdy a stavebník pred vydaním stavebného povolenia požiada okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor o vydanie stanoviska k pripravovanému zámeru.“

- V lokalite 30 (plochy pre rekreáciu) musia byť objekty umiestňované v takej vzdialenosti od areálov živočíšnej výroby, aby jej činnosť negatívne neovplyvňovala prostredie a pohodu bývania najmä pachovými látkami, hlukom, obťažujúcim hmyzom, odpadovými látkami s rešpektovaním stanovených ochranných pásiem existujúcej živočíšnej výroby v závislosti od druhu a počtu chovaných zvierat.“

Sa ruší:

„Z hygienických dôvodov však musí byť rekreačná zóna zriadená v dostatočnej vzdialenosti od ťažobných plôch, tak aby boli dodržané limity pre hluk v životnom prostredí a prístupová komunikácia k miestu ťažby riešená tak, aby intenzita dopravy nepôsobila rušivo z hľadiska prekročenia prípustných hodnôt hluku a prachových emisií v životnom prostredí.“

Sa ruší:

„obmedziť možnosť výstavby objektov pre podnikateľské služby“

Sa dopĺňa:

„Lokalita č.22, - pri Cetínskych jazerách

- Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 20%
- Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 30%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 70%
- Výšková hladina zástavby je 1NP a obytné podkrovie
- možnosť umiestňovať chatky o rozlohe max. 80m²

- parkovanie riešiť na tzv. štrkových trávnikoch, zatravnovacích dlažbách, zatravnovacích rohožiach a pod.
- lokality určené pre vodné športy, šport. rybolov, agroturistika
- Pri výstavbe používať prírodné materiály
- Zachovať vidiecky charakter
- Strecha šikmá 22°-45°

Lokalita č. 23, 30 - rekreačno-vinohradnícka oblasť

- $Kz(n)$ – koeficient zastavanosti (netto) - max. 20%
- $Kz(b)$ – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 40%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 60%
- podlažnosť je možná do 2NP + obytné podkrovia, s možnosťou budovania aj 1 PP
- pri výstavbe používať prírodné materiály ako je drevo a kameň
- nové osadenie objektov riešiť zastavovacou štúdiou
- možnosť agroturistiky s ubytovaním
- možnosť umiestňovať chatky a objekty do 100m²
-

Lokalita č.26

- $Kz(n)$ – koeficient zastavanosti (netto) - max. 20%
- $Kz(b)$ – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 50%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 50%
- Lokalita určená hlavne na športové ihriská a stavby s tým súvisiace (napr. technické vybavenie, stavby, ktoré súvisia s fungovaním ihriska, sklad športového vybavenia, cvičisko pre psov, atď.)
- Objekty pre individuálnu rekreáciu nie sú prípustné
- Na styku s lokalitou 27a vysadiť bariérovú zeleň nepravidelnej šírky min.5 (ideálne 10m) kombináciou stromov (min. 1ks/20m) a krov.“

4. Plochy pre verejnú zeleň

Bez zmeny

V odseku

5. Plochy pre šport a telovýchovu - sa za číslo 16 dopĺňa „26“**„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

Nepripustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- 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 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. 30%
- $Kz(b)$ – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 50%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 50%
- v lokalite č. 26 na hranici s bývaním vysadiť izolačnú zeleň nepravidelnej šírky“

6. Plochy pre priemysel a poľnohospodársku výrobu - navrhované lokality č. 15,20
sa ruší:

- „koeficient využitia plochy minimálne 80%“
- sa pred slovom bývanie ruší slovo „trvalé“
Sa za posledným odsekom dopĺňa:
- „v lokalite 20 možnosť situovania zberného dvora a obecného kompostoviska“

Sa dopĺňa:

„INTENZITA VYUŽITIA:

- $Kz(n)$ – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%
- $Kz(b)$ – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%“

7. Plochy špecifického určenia

Za kapitolu sa dopĺňa:

8. „Plochy zmiešané – občianska vybavenosť a IBV

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži na umiestnenie objektov občianskej vybavenosti a rodinných domov, polyfunkčných rodinných domov a objektov prípustnej vyššej občianskej vybavenosti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- *bývanie v rodinných domoch*
- *bývanie v polyfunkčných rodinných domoch - max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie*
- *objekty občianskej vybavenosti max. 3 nadzemné podlažia, alebo 2 nadzemné podlažia a podkrovie (sociálne, zdravotnícke, kultúrne, športovo-rekreačné zariadenia, zariadenia pre záujmovú činnosť, nerušivé prevádzky drobnej výroby a služieb, obchody, vybavenosť pre obsluhu tohto územia)*
- *zeleň súkromných záhrad*
- *parkovo upravená líniová a plošná zeleň*
- *prvky drobnej architektúry a mobiliáru*
- *plochy ihrísk pre potreby obyvateľstva a návštevníkov zariadení občianskej vybavenosti*
- *rekreačné ubytovacie a stravovacie zariadenia, penzióny, max. 3 nadzemné podlažia, alebo 2 nadzemné podlažia a podkrovie*
- *rekreačno-oddychové plochy, vodné plochy*
- *odstavné plochy pre automobily obyvateľstva a návštevníkov zariadení občianskej vybavenosti (garáže a parkoviská)*
- *príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok SAD*
- *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 (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel)*

Neprípustné funkcie

- *zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb, ktoré by svojou prevádzkou mohli negatívne vplyvať na plochy bývania (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)*
 - *hygienicky závadná výroba*
 - *servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily*
 - *nadmerný chov hospodárskych zvierat (najmä väčších typov HZ – kone, ošípané, hovädzí dobytok), vyhne sa tak situáciám znečisťovania ŽP najmä ovzdušia, priesakom exkrementov a znehodnocovaniu domácich studní.*
 - *sklady 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 polyfunkčných rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov*
- *uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)*
- *povinnosť pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa §47 ods. 7 a §52 ods. 1 písm. c) zákona č. 355/2007 Z. z. podľa postupov ustanovených vyhláškou MZ SR č. 528/2007 Z. z.*
- *vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z.,*

ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia

- stavebné územia navrhované v rámci UPN-o budú zabezpečené proti radónovému riziku konkrétnymi opatreniami, ktoré sa budú riešiť pri navrhovaní stavieb v stupni stavebného povolenia

INTENZITA VYUŽITIA:

- $Kz(n)$ – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%
- $Kz(b)$ – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%
- Výšková hladina zástavby je možná do 2NP pri IBV
- Výšková hladina zástavby je možná do 3NP pri objektoch občianskej vybavenosti“

c.) Regulatívy umiestenia občianskeho vybavenia územia

bez zmeny

d.) Regulatívy dopravného a technického vybavenia územia

1. V oblasti dopravnej infraštruktúry:

1.1. sa ruší:

- „vo vhodných podmienkach prestavba miestnych komunikácií na kategóriu MOU 5,5/40,
- v stiesnených priestorových podmienkach (úzky uličný priestor) minimálne na kategóriu MO 4,25/30 a zároveň zjednosmernenie komunikácií, kde to je možné,
- nové komunikácie riešiť v kategórii MO 6/40“

Sa dopĺňa:

- 1.2. „Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania, v pásme s prekročenou prípustnou hladinou hluku Ministerstvo dopravy a výstavby SR neodporúča. V prípade realizácie takýchto lokalít je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie protihlukových opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných tratí nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.
- 1.3. Postupovať podľa Národnej stratégie rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, ktorá bola schválená IV č.223/2013.
- 1.4. Ministerstvo dopravy odporúča spracovanie hlukovej štúdie pre obytné lokality vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre. Potreba spracovania hlukovej štúdie vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre je na zvážení a zhodnotení stavu projektantom. V prípade že dôjde k realizácii lokalít bez spracovania hlukovej štúdie, správca pozemných komunikácií nenesie za takéto riešenie žiadnu zodpovednosť. V lokalitách nebude možné uplatňovať si požiadavku na realizáciu protihlukových opatrení voči správcovi pozemných komunikácií, nakoľko negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.“

2. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

2.1. Vodné hospodárstvo

2.1.1. Na úseku ochrany pred povodňami

- bez zmeny

2.1.2. Na úseku dovedenia vnútorných vôd

- Bez zmeny

2.1.3. Na úseku verejných vodovodov

- sa dopĺňa:

- „Novonavrhovanými lokalitami 8, 25 a 31 vedie trasa diaľkového vodovodu DN 800 – SV Gabčíkovo. Vzhľadom na jeho strategický význam a veľkosť profilu, ponechať nad týmto diaľkovodom voľne prístupný manipulačný pás šírky 7m od osi vodovodného potrubia na obe strany.
- V ďalších stupňoch PD je potrebné na základe hydrotechnických výpočtov preukázať, že aj po zmene funkčného využitia predmetných lokalít, bude existujúca vodovodná sieť tlakovo a kapacitne vyhovovať na zvýšený odber pitnej vody.“

2.1.4. Na úseku verejných kanalizácií

Bez zmeny

2.2. Energetika

bez zmeny

3. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:

Sa dopĺňa:

3.5 „V lokalite 20 vybudovať zberný dvor a obecné kompostovisko“

e.) Regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt a v oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:

Sa dopĺňa:

- 1.1. „V rozvojových lokalitách 7, 8 a 32, v zmysle § 49 zákona č.364/2004 Z.z. (vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 zachovať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Kadaň v šírke min. 6m od brehovej čiary obojstranne resp. od vzdušnej päty hrádze,
 - v ochrannom pásme nie je prístupná oba, stavanie objektov a plotov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.
 - Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
 - Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky (§ 49 zákona o vodách č. 364/2004Z.z.). Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významných vodných tokoch sú pozemky do 10m od brehovej čiary obojstranne. Pobrežné pozemky sú súčasťou ochranného pásma.
 - Vypúšťanie dažďových vôd do vodného toku Kadaň nie je povolené. Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolované, len v minimálnom množstve vypúšťať do recipientu až po odznení prívalovej zrážky. Zadržiavaním vody v mieste jej dopadu je možné znížiť množstvo povrchového odtoku a tým znížiť riziko vzniku povodní, či už vybrežením vody z koryta alebo tzv. svahových vôd.
 - Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma požadujeme odsúhlasiť s SVP, š.p.
- 1.2. Rešpektovať odvodňovací kanál otvorený+krytý (evid. č. 5206 143 005), ktorý sa nachádza na lokalitách 7, 13a, 26, vrátane ochranného pásma 5m od brehovej čiary kanála v otvorenom profile a 5m od osi kanála v krytom profile.
- 1.3. Prípadné križovanie alebo súbeh inžinierskych sietí a komunikácií s odvodňovacím kanálom žiadame navrhnuť a realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z r. 1983.

- 1.4. *Prípadné vypúšťanie akýchkoľvek odpadových vôd do odvodňovacieho kanála je nutné konzultovať s Odborom správy a prevádzky HMZ š.p.*

Návrh adaptačných opatrení na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy v zmysle metodiky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR:

Uznesením Vlády SR č. 148/2014 bol schválený strategický dokument Slovenskej republiky Stratégia adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, ktorý uvádza charakteristiku najdôležitejších opatrení na zmiernenie dôsledkov zmeny klímy. Tieto opatrenia je potrebné v ďalšom rozvoji obce rešpektovať.

Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:

- Zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach,*
- Zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnou izoláciou, tienením transparentných výplní otvorov.*
- Podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre.*
- Zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam.*
- Zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam (používať dreviny odolné voči extrémnym suchám, mrazom, ktoré sú trvácnejšie - nie s mäkkým a lámavým drevom)*
- Vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny.*
- Zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov*

Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchric:

- zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločenstiev drevín v extravilánoch obcí*
- zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie*
- zabezpečiť dostatočnú odstupovú vzdialenosť stromovej vegetácie v blízkosti elektrického vedenia*
- zabezpečiť a podporovať opatrenia proti veternej erózii:*
 - organizačné opatrenia - usporiadanie pozemkov dlhšou stranou kolmo na smer prevládajúcich vetrov, výber poľ. plodín, pásové striedanie plodín, oševné postupy, zatravnovanie*
 - agrotechnické opatrenia - úprava štruktúry pôdy, priamy výsev do ochrannej plodiny, zvýšenie vlhkosti pôdy (závlaha)*
 - biologicko-technické - ochranné lesné pásy, húštiny, vetrolamy, prenosné alebo trvalé zábrany*

Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha:

- Zabezpečiť a podporovať opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody (budovanie retenčných nádrží, dažďových záhrad)*
- Zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach*
- Podporovať výstavbu domových čistiarní odpadových vôd*

Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok:

- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu.*
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajiny pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obcí. (napr. použitím retenčnej dlažby)*

- Zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach,
- Zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,
- Usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení
- zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii a zosuvom pôdy
 - opatrenia proti vodnej erózii:
 - organizačné opatrenia (delimitácia pôdneho fondu, protierózne rozmiestnenie plodín, veľkosť, tvar a rozmiestnenie poľnohospodárskych pozemkov, cestná sieť, protierózna organizácia pasienia)
 - agrotechnické opatrenia (vrstevnicová agrotechnika, racionálna rotácia plodín, podrývanie a hlboké kyprenie, podrývanie a hlboké kyprenie, bezorbové technológie, minimálna agrotechnika, mulčovanie)
 - biologické opatrenia (vsakovacie lesné pásy, zatieňovacie lesné pásy, plošné zalesňovanie rozvodí a úbočí)
 - technické opatrenia (terénne urovnávky, terasovanie, povrchové odvodnenie územia - záchytné, zberné, zvodné cestné, prielohové, úžľabinové priekopy, asanované strže)
 - opatrenia proti zosuvom pôdy:
 - zalesňovanie nelesných pôd v ohrozených oblastiach
 - preferovanie hlbokokoreniachich drevín
 - preferovanie prirodzenej obnovy
 - výsadba zmiešaných porastov na veľkoblokovej pôde“

f.) Regulatívy starostlivosti o životné prostredie

V odseku:

OCHRANA PRÍRODY A KRAJINNEJ ŠTRUKTÚRY

Sa dopĺňa:

5. „V lokalite č.26 na styku s lokalitou 27a vysadiť bariérovú zeleň nepravidelnej šírky min.5m (ideálne 10m) kombináciou stromov (min. 1ks/20m) a krov.
6. Pri navrhovaní využívania územia zachovať a zvyšovať plochy zelene, ktorá je jedným zo základných predpokladov adaptácie na nepriaznivé dôsledky klimatických zmien
7. Zachovať nezastavanú prechodovú zónu pozdĺž vodných tokov v šírke min. 10m od vonkajšej hranice brehového porastu, ktorá by spĺňala funkciu ochranného pásma biokoridoru a zároveň manipulačného priestoru umožňujúceho pohyb stavebnej mechanizácie, poprípade v budúcnosti ošetrovania drevín.
8. V zastavanom území navrhovať dostatočný podiel trávnatých plôch s drevinami. Výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam, podiel zelených nezastavaných plôch v území zachovať v minimálnom rozsahu 40%
9. Pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
10. Pre realizovaní činnosti v zmysle návrhov aktuálnej ÚPD obce je potrebné minimálnym spôsobom zasiahnuť do existujúcej mimolesnej drevinovej vegetácie. V prípade nevyhnutých výrubov v súvislosti so stavebnou činnosťou je potrebné postupovať v zmysle §47 a §48 zákona o ochrane prírody a krajiny. Zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdných druhoch, určiť v predstihu spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub ako aj zabezpečiť náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny

11. Pri návrhoch vegetačných úprav v zastavanom území prednostne využívať domáce druhy drevín a krovín, resp. druhy ktoré nemajú potenciál nekontrolovateľne sa šíriť, z dôvodu zamedzenia šírenia nepôvodných a invázybných druhov rastlín a drevín.“

g.) Vymedzenie zastavaného územia

V odseku sa slovo „5,3000ha“ nahrádza textom „ 4,847ha“

Za posledný odsek sa dopĺňa:

„Navrhovaná plocha na rozšírenie zastavaného územia obce ZaD č.1/2019 **34,2978ha**

Z toho:

Obytné územie IBV	č. 6a		2,5837
	č. 6b		6,1637
	č. 7		3,4970
	č. 8		3,6628
	č. 27a		6,5209
	č. 27b		3,9219
	č.27c		2,5215
	č.31		2,3681
	č.32		0,22
Obč. vybavenosť + IBV	č.13b		0,24
	č.13c		0,076
Občianska vybavenosť	č. 25		1,0150
Rekreácia a šport	č. 26		1,2740
	Spolu:		34,2978
Z danej celkovej výmery predstavuje záber PPF ZaDč.1/2019			
• Mimo zastavaného územia obce			29,5969“

h.) Vymedzenie pásiem a chránených území

- sa dopĺňa:

- „ČOV

100m okolo aktivácie ČOV“

i.) Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov pre asanáciu

Bez zmeny

j.) Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných problémových území obce:

Bez zmeny

A.3.Verejnoprospešné stavby

Sa dopĺňa:

V odseku

1. V oblasti cestnej dopravy sa dopĺňa:

„1.7 Vybudovanie cykloturistických trás“

V odseku

3 V oblasti energetiky sa dopĺňa:

„3.5 Prekládka optických sietí“

A.4.Záverečné ustanovenie

Bez zmeny