

# III. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ ČASTI

## 17. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

### 17.1 Regulatívy priestorového usporiadania

>> Časť „Maximálna výška objektov“ pôvodného textu kapitoly „Regulatívy priestorového usporiadania“ platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

- maximálne 2 nadzemné podlažia - v rámci priestorových celkov RZ 3, RZ 9, ZU 2, ZU 3, RZ 8
- maximálne 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovie resp. posledné ustupujúce podlažie - v rámci priestorových celkov RZ 1a, RZ 1b, RZ 2, RZ 4, RZ 5, RZ 6, RZ 7, ZU 1
- maximálne 3 nadzemné podlažia + podkrovie - v rámci priestorového celku ZU 1
- maximálne 4 nadzemné podlažia - v rámci priestorového celku RZ 2.

#### Definície pojmov:

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie).

„Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).

„Posledným ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie so zastavanou plochou do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)

Konštrukčná výška je obmedzená na max. 4,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

Výškové obmedzenie neplatí pre stavby technického vybavenia a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.

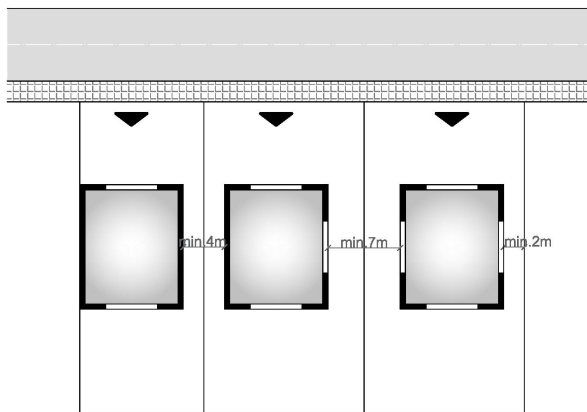
>> Časť „Odstupové vzdialenosti medzi objektmi“ pôvodného textu kapitoly „Regulatívy priestorového usporiadania“ platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

V prípade realizácie bodovej zástavby rodinných domov (samostatne stojace objekty) platia pre odstupové vzdialenosti objektov nasledujúce regulatívy v zmysle § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:



- minimálne 3 m od hranice pozemku (v stiesnených podmienkach výnimočne 2 m)
- minimálne 6 m od cestnej komunikácie
- minimálne 7 m od susedného objektu (v stiesnených podmienkach výnimočne 4 m)
- odsek (1) Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie

pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

- odsek (2) Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.
- odsek (3) Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi **nesmie byť menšia ako 7 m**. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2m.
- odsek (4) V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami **znižovať až na 4 m**, ak v žiadnej z protiahlých častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.
- odsek (5) Iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa ÚPN zóny.
- odsek (6) Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť **najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie**; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.



**Legenda:**

-  rodinný dom
-  okná rodinného domu

Pri umiestňovaní stavieb je ďalej potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu a výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov).

Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

Ostatné regulatívy priestorového usporiadania (kompozičné regulatívy, regulatívy intenzity využitia plôch) uvedené v kapitole 6. sú odporúčané (nie sú súčasťou záväznej časti).

**>> Za časť „Odstupové vzdialenosti medzi objektmi“ pôvodného textu kapitoly „Regulatívy priestorového usporiadania“ platného ÚPN sa dopĺňajú nové časti s nasledovným textom: >>**

### Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

- Rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických

požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- v riešení jednotlivých objektov je potrebné navrhnuť bezbariérovú pešiu dopravu a vstupy do všetkých objektov
- zároveň musí byť zabezpečený bezbariérový prístup na každý pozemok rodinného domu, miestna komunikácia a verejná plocha podľa § 57 a 58 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.

## Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená max. percentom zastavanosti a min. percentom zelene. V prípade obytných území je hodnota max. percenta zastavanosti **30%** a hodnota min. percenta zelene **50%**, v prípade zmiešaných a výrobných území je hodnota max. percenta zastavanosti **50%** a hodnota min. percenta zelene **10%**, v prípade rekreačných území je hodnota max. percenta zastavanosti **20%** a hodnota min. percenta zelene **70%**.

Pri novej parcelácii pozemkov na výstavbu rodinných domov v obytných územiach je potrebné rešpektovať požiadavku min. výmery pozemkov 600 m<sup>2</sup> / 1 RD s 1 b. j. + 300 m<sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j. Požiadavka sa nevzťahuje na pozemky menšej výmery, zapísané v KN ku dňu schválenia tejto dokumentácie, ak sa na nich uvažuje s výstavbou 1 RD s 1 b. j.

Definície pojmov:

Vymedzeným územím pre výpočet je „stavebný pozemok“ – regulatív udáva pomer súčtu plôch zastavaných objektmi resp. pomer súčtu zelených/nespevnených plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia x 100 (uvádza sa v percentách). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

„Stavebným pozemkom“ pre účely výpočtu max. percenta zastavanosti a min. percenta zelene sa rozumie riešené územie PD na územné rozhodnutie (t. j. pozemok/pozemky), na ktorom sa umiestňuje stavba/stavby. Za „stavebný pozemok“ nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od „stavebného pozemku“, ktorý by znížením výmery nespĺňal podmienky platného ÚPN – na takejto ploche ďalšia výstavba nie je možná.

Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (bez izolačných prímuroviek) najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny. Do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet prevísajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a podobne s presahom do 1,5 m.

Zelenou/nespevnenou plochou sa rozumie súčet započítateľných plôch zelene na „rastlom teréne“ alebo „teréne nad podzemnými konštrukciami“ (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, čiastočne spevnené plochy so zachovaním prirodzeného vsaku – t.j. so zatrávňovacou dlažbou alebo štrkom, poľnohospodársky využívaná pôda - okrem zastavaných a spevnených plôch). „Rastlým terénom“ sa rozumie plocha s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu, pod ktorou nie sú umiestnené žiadne podzemné konštrukcie. „Terénom nad podzemnými konštrukciami“ sa rozumie plocha s novými vrstvami pôdotvorného substrátu nad podzemným konštrukciami, ktorá dosahuje hrúbku min. 1,0 m.

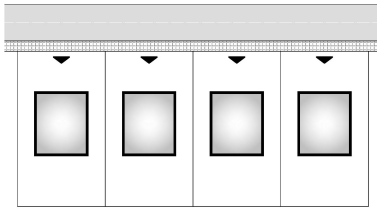
## Zastavovacie podmienky pre rodinné domy

### Druh zástavby

Pri umiestňovaní rodinných domov sa uvažuje len s izolovanou zástavbou, združená zástavba (radové RD, dvojdomy) je neprípustná. Obmedzenia neplatia pre existujúcu združenú zástavbu.

Definície pojmov:

**Izolovaná zástavba** je zástavba samostatne stojacich objektov, t. j. objektov ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor. Samostatne stojacim objektom sa rozumie 1 rodinný dom so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, s max. 3 bytmi.



### Podmienky výstavby v „nadmerných záhradách“ priestorových celkov ZU 1

V nadmerných záhradách za existujúcimi RD je možné realizovať výstavbu len za týchto podmienok:

- na základe dohody vlastníkov sa vybuduje nová miestna komunikácia, križujúca a sprístupňujúca tieto nadmerné záhrady
- za existujúcim RD sa vybuduje max. 1 RD s max. s 1NP bez podkrovia resp. posledného ustupujúceho podlažia (vhodný je typ „bungalow“), ktorý má prístup z existujúcej komunikácie cez dvor existujúceho RD.

### **17.2 Regulatívy funkčného využívania územia**

**>> 1. a 2. odsek časti „Regulatívy pre obytné územia“ pôvodného textu kapitoly „Regulatívy funkčného využívania územia“ platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>**

Určenie „obytné územie“ majú nasledujúce priestorové celky:

• ~~RZ 1a, 1b~~

- RZ 2
- RZ 4
- RZ 5
- RZ 6
- RZ 7
- ZU 1.

Pre tieto celky platia nasledujúce záväzné regulatívy týkajúce sa funkčného využitia:

#### Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných/bytových domoch (bývanie v bytových domoch len v rozsahu existujúcich území a v RZ 2) a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- verejnú dopravnú a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- zeleň, ihriská a oddychové plochy
- občianska vybavenosť (v priestorovom celku ZU 1 musí byť v existujúcich objektoch s funkciou sociálnej občianskej vybavenosti zachovaná funkcia sociálnej občianskej vybavenosti, t. j. funkciu nie je možné zmeniť na inú prípustnú funkciu)
- ostatné súvisiace funkcie

#### Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití)
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

**>> Za pôvodný text kapitoly „Regulatívny funkčného využívania územia“ platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

Prípustné funkcie, tvoriace doplnkovú funkciu k hlavnej funkcii (hlavnou funkciou v obytnom území je bývanie, vo výrobnom území je výroba a sklady, v rekreačnom území je rekreácia, šport a zeleň), môžu byť povoľované/realizované až následne resp. súbežne s povoľovaním/realizovaním hlavnej funkcie.

**Za účelom ochrany CHVO Žitný ostrov** sa v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. na celom území obce zakazuje:

ods. 1

V chránenej vodohospodárskej oblasti možno plánovať a vykonávať činnosť, len ak sa zabezpečí účinnejšia ochrana povrchových vôd a podzemných vôd, ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie a obnovy zásob povrchových vôd a podzemných vôd.

ods. 2

V chránenej vodohospodárskej oblasti musia byť hospodárske záujmy, výrobné záujmy, dopravné záujmy a iné záujmy zosúladené s požiadavkami podľa odseku 1 a musia byť premietnuté v koncepciách rozvoja územia a v ÚPD.

ods. 3

a) stavať alebo rozširovať

1. nový priemyselný zdroj alebo jestvujúci priemyselný zdroj, v ktorom sa vyrábajú alebo na výrobu používajú znečisťujúce látky, s výnimkou rozširovania a prestavby existujúcich priemyselných zdrojov, ktorými sa dosiahne účinnejšia ochrana vôd,

2. nový priemyselný zdroj alebo jestvujúci priemyselný zdroj, ktorý produkuje priemyselné odpadové vody obsahujúce prioritné nebezpečné látky,

3. ropovod alebo iný líniový produktovod na prepravu znečisťujúcich látok,

4. sklad ropných látok s celkovou kapacitou väčšou ako 1 000 m<sup>3</sup>; v chránenej vodohospodárskej oblasti podľa § 2 ods. 2 písm. a) s celkovou kapacitou väčšou ako 200 m<sup>3</sup> a s kapacitou jednotlivých nádrží väčšou ako 50 m<sup>3</sup>,

5. spracovateľské zariadenia na uhynuté zvieratá a bitúny,

6. stavby veľkokapacitných fariem alebo stavby sústredených menších fariem,

7. stavby hromadnej rekreácie alebo stavby individuálnej rekreácie bez zabezpečenia čistenia komunálnych odpadových vôd,

8. stavby, ktoré si vyžadujú počas výstavby alebo prevádzky aplikáciu znečisťujúcich látok,

b) vykonávať leteckú aplikáciu hnojív, prípravkov na ochranu rastlín a biocídnych výrobkov vo vzdialenosti menej ako 50 m od povrchových vôd, odkrytých podzemných vôd a vodných plôch, kde môže dôjsť k znečisteniu vôd alebo k ohrozeniu kvality vôd,

c) vykonávať plošné odvodnenie lesných pozemkov v rozsahu, ktorým sa narušia vodné pomery v chránenej vodohospodárskej oblasti,

d) odvodňovať poľnohospodárske pozemky vo výmere väčšej ako 50 ha súvislej plochy,

e) ťažiť rašelinu v množstve väčšom ako 500 000 m<sup>3</sup> celkovo na jednom mieste,

f) ťažiť nevyhradené nerasty povrchovým spôsobom alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými môže dôjsť k odkrytiu súvislej hladiny podzemnej vody,

g) ukladať rádioaktívny odpad,

h) budovať skládky na nebezpečný odpad a zariadenia na zneškodňovanie odpadov,

ods. 4

Existujúce stavby a zariadenia uvedené v odseku 3 písm. a) treťom až šiestom bode možno rekonštruovať a modernizovať, len ak sa dosiahne účinnejšia ochrana vôd a vodných pomerov oproti súčasnému stavu, odstráni sa pôvodný zdroj znečistenia, ak existuje, a uplatnia sa najlepšie dostupné techniky, ktoré zabezpečia vysoký stupeň ochrany povrchových vôd a podzemných vôd.

**Za účelom ochrany životného prostredia a za účelom zachovania charakteru terajšej zástavby obce** sa na celom území obce zakazuje umiestňovať nasledovné funkcie:

- Všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 z. Z. O integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a osobitne:

- veľké zdroje znečistenia ovzdušia,
  - činnosti so zásadným vplyvom na pôdu a spodné vody
  - obalovne živočíšnych zmesí,
  - veterinárne asanačné zariadenia a sanitárne bitúnky,
  - stavby veľkokapacitných fariem,
  - skladovacie nádrže kalov, močovky, silážnej šťavy a iných tekutých zložiek
  - zariadenia na skládkovanie odpadu, spaľovanie odpadu alebo akékoľvek energetické zhodnocovanie odpadu.
- Občianska vybavenosť - ubytovacie zariadenia kategórie turistická ubytovňa a chatová osada (podľa vyhlášky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú kvalifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried), jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov, ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky (podľa §1 ods. 2 bod n, o, s vyhlášky č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia).

### **17.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

*>> Pôvodný text kapitoly „Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia“ sa nemení ani nedopĺňa. >>*

### **17.4 Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia**

*>> Za pôvodný text kapitoly „Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia“ sa dopĺňa nasledovný text: >>*

Zakreslenie navrhovaných komunikácií má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len navrhované hlavné miestne komunikácie. Ďalšie vedľajšie miestne komunikácie môžu byť budované nad rámec zakreslených komunikácií, a to na základe podrobnejších stupňov PD. Korekcia trasovania komunikácií v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadné „zakrivenie/zalomenie“, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.

### **17.5 Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia**

*>> Za pôvodný text kapitoly „Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia“ sa dopĺňa nasledovný text: >>*

Zakreslenie navrhovaných trás a zariadení technickej infraštruktúry má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len predpokladané trasy a zariadenia. Ďalšie trasy a zariadenia môžu byť budované nad rámec zakreslených trás a zariadení, a to na základe podrobnejších stupňov PD (podľa požiadaviek príslušných správcov). Korekcia trasovania/umiestnenia v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadné inú polohu podľa požiadavky správcu, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.

## **17.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability**

**>> 5. odrážka časti „Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt“ pôvodného textu kapitoly „Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability“ sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením):**

**>>**

- v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania ÚPN **obce** v praxi musí byť splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu:
  - investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si musí od **Krajského pamiatkového úradu SR Bratislava Trnava** v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (**liniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.**) z dôvodu, že stavebnou činnosťou môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných **pamiatok archeologických nálezov a nálezísk** (v intraviláne a extraviláne obce sú evidované archeologické nálezy).  
O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje **KPÚ Trnava** v súlade so **zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu** v znení neskorších predpisov.

## **17.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

**>> 1. odsek pôvodného textu kapitoly „Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie“ sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>**

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať:
  - **zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov**
  - **zákon č. 117/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov**
  - **zákon č. 272/1994 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia ľudí v znení zákona č. 514/2001 Z. z.**
  - **požiadavky zákona č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov v územnom plánovaní obce a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z. z. o obmedzení ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia (pri návrhu nových rozvojových plôch pre bývanie)**
  - **všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochrana ovzdušia, vody, pôdy, hluk, odpady, radónové riziko, zmena klímy a iné) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb.**

## **17.8 Vymedzenie zastavaného územia obce**

**>> Pôvodný text kapitoly „Vymedzenie zastavaného územia obce“ sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>**

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch sme vymedzili novú **hranicu zastavaného územia obce** (hranica medzi súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie a ostatným územím obce), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa plochy rozvojových zámerov - RZ **1a, 1b, 3, 5, 6, 7, 8 a 9** a plochy **skutočne zastavaného územia**.

Návrh novej hranice zastavaného územia obce je vyznačený v grafickej časti.

## **17.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

**>> Pôvodný text kapitoly „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“ sa nahrádza nasledovným textom: >>**

V riešenom území je potrebné rešpektovať tieto **ochranné pásma**, ovplyvňujúce riešené územie:

- **cestné ochranné pásma** v zmysle § 11 Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a § 15 vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.
- **pobrežné pozemky vodného toku a vodných stavieb alebo zariadení** v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 o vodách
- **pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií** v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov
- **pásma ochrany vodných stavieb** (ak nejde o verejný vodovod a verejnú kanalizáciu) v zmysle § 55 zákona č. 364/2004 o vodách
- **ochranné pásmo plynovodu** v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z.
- **bezpečnostné pásmo plynovodu** v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z.
- **ochranné pásma zariadení elektroenergetiky** v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- **ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete** v zmysle § 68 Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- **ochranné pásmo pohrebiska** (cintorína) v zmysle § 15 Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve
- **ochranné pásmo lesa** v zmysle § 10 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch.

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je nutné **prerokovať s Dopravným úradom** (dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ust. § 28 ods. 3 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve – „letecký zákon“ – a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) tieto stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom ( § 30 ods. 1 písm. a),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu ( § 30 ods. 1 písm. b),
- 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 ( § 30 ods. 1 písm. c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje ( § 30 ods. 1 písm. d).

V riešenom území je potrebné vymedziť toto **chránené územie**:

- **CHVO Žitný Ostrov** v zmysle § 2 ods. 2 a) zákona č. 305/2018 Z. z.

ÚPN obce Čenkovce vymedzuje na území obce tieto **nezastavateľné plochy**:

- plochy v rámci vymedzených ochranných pásiem technickej infraštruktúry a komunikácií
- nezastavateľné plochy špecifického účelu - park, cintorín, štadión.



## **17.10 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

**>> Časť „Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby“ pôvodného textu kapitoly „Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby“ sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>**

~~V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 237/2000 Z. z. (§ 108, ods. 3) a vyhlášky č. 55/2001 Zb. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.~~

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2) a 3), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej ÚPD) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti ÚPD.

Podmienky vyvlastnenia upravuje § 110 Zákona č. 50/1976 Zb.

V prípade riešeného územia sú ako verejnoprospešné stavby klasifikované nasledovné stavby:

1. dopravné stavby
  - prístupové komunikácie pre obsluhu navrhovaných rozvojových plôch (kombinované koridory pre komunikácie a technickú infraštruktúru)
  - plochy pre rozšírenie existujúcich komunikácií, vybudovanie peších a cyklistických trás
  - plochy statickej dopravy (odstavné plochy)
  - plochy potenciálnych dopravných prepojení (rezerva pre komunikačné prepojenia)
2. energetické a vodohospodárske zariadenia
  - transformačné stanice (TS)
  - prečerpávacie stanice odpadových vôd (ČČS)
  - regulačné stanice (RS)
3. koridory pre líniové stavby sietí technickej infraštruktúry
4. plochy pre výsadbu zelene a prvkov MÚSES (označené vo výkrese ochrany prírody a tvorby krajiny)
5. nezastavateľné plochy špecifického účelu - park, cintorín, štadión.

Umiestnenie verejnoprospešných stavieb č. 1.-4. v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie plôch pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov PD.

## **17.11 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa**

**>> Pôvodný text kapitoly „Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa“ sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>**

V zmysle § 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 237/2000 Z. z. (§ 11, ods. 6) neskorších predpisov ÚPN obce Čenkovce vymedzuje plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť a schváliť dokumentáciu nižšieho stupňa (ÚPN-zóny, príp. urbanistickú štúdiu). V prípade riešeného územia pôjde o rozsiahlejšie plochy, kde spôsob parcelácie pozemkov vyžaduje sceľovanie alebo delenie parcel. Tomuto kritériu budú zodpovedať rozsiahlejšie plochy navrhované pre výstavbu rodinných domov a inú zástavbu mimo zastavaného územia obce. Ide o nasledujúce rozvojové zámery:

• RZ 1b

- RZ 5
- RZ 7
- RZ 9

Pre ostatné plochy (plochy menšieho rozsahu, voľné prieluky v zástavbe) budú stavby riešené jednotlivo v PD pre územné rozhodnutie.

~~Pre prípadnú výstavbu poľnohospodárskych účelových stavieb, chatových a záhradkárskych osád a pri reštrukturalizácii poľnohospodárskej pôdy na plochách NU 1-12 (nezastavané územie) je podmienkou vypracovanie a schválenie dokumentácie nižšieho stupňa (urbanistická štúdia, projekt pozemkových úprav).~~

Pre rozvojový záměr č. 4 už bola vypracovaná urbanistická štúdia.

~~Poznámka: Spracovanie ÚPN-zóny môže byť nahradené urbanistickou štúdiou len za podmienky osobitného súhlasu stavebného úradu. Obsah a rozsah urbanistickej štúdie určený v jej zadaní musí byť odsúhlasený orgánom územného plánovania a stavebným úradom.~~

Vymedzenie rozsahu riešeného územia urbanistickej štúdie určí jej zadanie, na ktoré dá súhlas Obecné zastupiteľstvo.

**>> Za pôvodný text kapitoly „Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa“ sa dopĺňa nová kapitola s nasledovným textom: >>**

## **17.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** - výkres č. 7: Návrh záväzných častí I., výkres č. 8: Návrh záväzných častí II.
- **textová časť** - kapitole č. B.17: Záväzná časť.

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

- v zmysle zoznamu v kapitole „Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny“ – časť „Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby“.

Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v tejto dokumentácii.