

A. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

Schválená dokumentácia „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 01/2006“ nahradila pôvodný text kapitoly č. XXI. Záväzná časť územného plánu obce novým textom, čím vznikla nová záväzná časť územného plánu obce.

Nasledujúci text bude samostatnou prílohou jednotlivých kapitol novej záväznej časti, spracovanej v „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 01/2006“ v znení neskorších zmien a doplnkov (Zmeny a doplnky č. 01/2008, 01/2009, 01/2013) a bude sa vzťahovať na lokality č. 02/2013-1, 02/2013-2, 02/2013-3, riešené v tejto dokumentácii:

I. Záväzná časť územného plánu obce

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby – **nové rozvojové plochy v zastavanom území obce**, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia. V rámci tohto územia sú stanovené regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (Schéma záväzných častí riešenia). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú počtom podlaží. Možnosť podkrovia resp. ustúpeného (polovičného) podlažia nad touto výškou je vyjadrená značkou +. Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 2+ nadzemných podlaží pre regulačný blok B3*,
- 3 nadzemné podlažia pre regulačné bloky OV.

Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy objektmi k ploche pozemku, resp. regulačného bloku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- 50% pre regulačný blok B3*
- 40% pre regulačné bloky OV.

Podiel nespevnených plôch

Regulatív určuje minimálny podiel nespevnených plôch (pomer nespevnených plôch k ploche pozemku, resp. regulačného bloku x 100). Do nespevnených plôch sa započítava verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, úžitkovej vegetácie, polí a ostatných plôch, okrem zastavaných a spevnených plôch. Podiel nespevnených plôch je rozdielom celkovej plochy regulačného bloku a spevnených a zastavaných plôch. Minimálny podiel nespevnených plôch je stanovený nasledovne:

- 20% pre regulačné bloky B3*, OV.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., 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.

Usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov je potrebné navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky podľa NV SR č.

353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia.

Druh zástavby

- bytové domy – minimálne 80% zastavaných plôch pre regulačný blok B3*.

Špecifická regulácia

- pri návrhu zástavby v lokalitách č. 02/2013-1,2,3 je potrebné rešpektovať a podrobnejšie riešiť najmä záväzné regulatívy ÚPNR-BSK č. 1.3.8.3., 1.3.8.5., 4.6., 4.7., 4.10., 4.12.5. v znení 4.12.5.1. až 4.12.5.5., 5.1.1., 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3., 5.2.4., 5.2.5., 5.3.1., 5.3.2., 5.3.4., 5.4.9., 6.10., 6.27., 7.3., 7.3.7., 7.4., 9.8.6., 9.9.1..

2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná (záväzná) funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním nepripustných funkcií. Funkčné plochy hlavnej funkcie musia v rámci regulačného bloku tvoriť minimálne 70% funkčných plôch. Funkčné plochy sú definované ako podlažné plochy.

Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby – **nové rozvojové plochy v zastavanom území obce**, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia.. V rámci tohto územia sú definované regulačné bloky označené podľa hlavného funkčného využitia. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (schéma záväzných častí riešenia).

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B3*

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v bytových domoch (B3*)**

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok OV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **občianska vybavenosť (OV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení základnej a špecializovanej občianskej vybavenosti bez negatívneho vplyvu na životné prostredie susediacich obytných zón

Doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

Riešenie „Zmien a doplnkov č. 02/2013“ počíta s výstavbou občianskej vybavenosti v nových rozvojových plochách č. 02/2013-1 a 02/2013-2.

Občianska vybavenosť je prípustným funkčným využitím aj pre regulačný blok B3*. Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- maloobchodné predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- maloobchodné predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, odevy, kvety, lekáreň)
- zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)
- zariadenia základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava elektrospotrebičov, oprava obuvi a odevov)
- zariadenia sociálnej infraštruktúry (predškolské zariadenia, základné školy, kluby, zdravotnícke zariadenia atď.).

Poznámka: Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb. Pre každé zariadenie občianskej vybavenosti je potrebné zdokladovať nároky na dopravnú obsluhu a statickú dopravu, dopravné nároky a nároky na technickú obsluhu jednotlivých prevádzok riešiť na vlastnom pozemku.

4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- dopravné napojenia lokalít riešiť v súlade s platnými STN
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavenie vozidiel, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110
- priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými úpravami
- pred spracovaním projektovej dokumentácie na územné rozhodnutie pre komunikácie spracovať "Dopravno-kapacitné posúdenia na príľahlých komunikáciách a ich križovatkách" a v súlade s ich závermi riešiť:
 - optimalizáciu dopravnej obsluhy územia,
 - prevedenie dopravných prúdov vo výhľadových intenzitách
 - dodržanie homogenity stavebného usporiadania križovatiek na danom ťahu cestnej komunikácie.

V prípade, že posúdenie nevyhovie na výhľadové obdobie stanovené STN, treba do územného plánu (v rámci jeho aktualizácie) zahrnúť aj úpravu týchto pozemných komunikácií v súlade s platnými STN a plánovanú zástavbu riešiť etapovite.

Poznámka: V „Zmenách a doplnkoch č. 02/2013“ sa neuvažuje s výstavbou nových miestnych komunikácií.

5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb - pozri kapitolu č. 10 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- zabezpečiť dostatočnú kapacitu pitnej vody pre výhľadovú potrebu obyvateľstva riešeného územia
Podmienkou pripájania nových zámerov na vodovodný systém je zvýšenie vodárenskej kapacity existujúcej AT stanice a modernizácia distribučnej siete, resp. zníženie požadovaných množstiev pitnej vody tak, aby zásobovanie zámerov bolo z pohľadu správcu možné.
- v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť s nasmerovaním do existujúcej stokovej siete a do ČOV v Hamuliakove
Podmienkou pripájania nových zámerov na kanalizačný systém je realizácia kanalizačnej línie, ktorá odkloní tok odpadových vôd z Rovinky a Miloslavova mimo v súčasnosti preťaženú sieť Dunajskej Lužnej.

- riešiť odvádzanie dažďových vôd - v maximálnej miere zdržať v území a zachovať retenčnú schopnosť územia primeranou hustotou zástavby
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať nároky na el. energiu a navrhnuť riešenie zásobovania el. energiou
- rozvodné el. siete v zastavanom území navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- zabezpečiť dostatočnú kapacitu zemného plynu pre výhľadovú potrebu obyvateľstva riešeného územia
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre nové rozvojové plochy
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s navrhovanými stavbami
- pri riešení požiadaviek požiarnej ochrany v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., vyhl. MV SR č. 669/2004 Z. z., STN 92 0400, STN 92 0201 1-4 a ďalších platných predpisov a STN:
 - vybudovať prístupové komunikácie, ktoré v plnej miere musia spĺňať požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., t. j. musia byť široké min. 3,0 m, nachádzať sa vo vzdialenosti max. 50 m od každého navrhovaného objektu a dimenzované na tiaž min. 80 kN, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla (do šírky prístupovej komunikácie - min. 3,0 m - sa nesmie započítať parkovací pruh), pričom každá neprejazdná jednopruhová prístupová komunikácia dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla
 - zabezpečiť zdroje vody, ktoré sú schopné trvalo zabezpečovať potrebu vody na hasenie požiarov najmenej po dobu 30 minút a majú vyhovujúce podmienky na čerpanie vody (v riešenom území môže byť zdrojom vody verejný vodovod resp. požiarna studňa)
 - v prípade zabezpečenia požiarnej vody z verejného vodovodu je potrebné osadiť vonkajšie podzemné požiarne hydranty DN 80, tieto umiestniť na potrubí min. DN 100 v uličnom rozvode vody pred navrhovanými objektmi vo vzdialenosti zodpovedajúcej čl. 4.2 STN 92 0400 (t. j. min. 5 m a max. 200 metrov od všetkých objektov riešenej zóny vo vzájomnej vzdialenosti max. 400 m medzi sebou s požadovaným pretlakom 0,25 MPa)
- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona:
 - budovanie ochranných stavieb vykonávať v územných obvodoch podľa kategorizácie územia Slovenskej republiky
 - ochranné stavby v územných obvodoch umiestňovať:
 - v budovách zabezpečujúcich úkrytie pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti,
 - v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu, najmä v nemocniciach, hoteloch, ubytovniach, internátoch, všetkých typoch škôl, bankách, divadlách, kinách, poisťovniach, telovýchovných objektoch, zabezpečujúcich úkrytie podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
 - v hypermarketoch a polyfunkčných domoch podľa projektovanej kapacity návštevnosti pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
 - v budovách štátnych orgánov, orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy pre plánovaný počet zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti.
- pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov CO postupovať v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany – v podrobnejších stupňoch PD technicky zabezpečiť najmä varovanie obyvateľstva a vyznenie osôb (§2 odsek 3 uvedenej vyhlášky)
- pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne rešpektovať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a dbať na:

- vzdialenosť miesta pobytu ukryvaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
 - zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
 - minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
 - statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
 - vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
 - utesnenie.
- vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce dodržiavať podmienky ochrany historických a kultúrnohistorických pamiatok, archeologických nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- zachovať a chrániť Hornožitnoostrovskú protipovodňovú hrádzu vyhlásenú v r. 1994 Ministerstvom kultúry ako kultúrnu a technickú pamiatku – mimo riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 02/2013“
- v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu 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 si musí od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

Rešpektovať existujúce a navrhované chránené územia:

- **Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov** v zmysle § 27 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách

Poznámka: Ostané chránené územia sa nachádzajú mimo riešeného územia Zmien a doplnkov č. 02/2013. Patria sem:

- *Chránená krajinná oblasť (CHKO) Dunajské luhy (vyhl. č. 81/1998 Z. z. zo dňa 3.3.1998, platné od 1.5.1998) – na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská, juhozápadný cíp katastra sa nachádza už v CHKO, do CHKO patrí rBC Topoľové hony.*
- *Chránené územie európskeho významu (CHÚEV) 82. Biskupské Luhy SKUEV0295 – nachádza sa na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská na parc. č. 2756, 2765-časť, 2766, 2775.*
- *Chránené vtáčie územie (CHVÚ) Dunajské Luhy SKCHVÚ007 – nachádza sa na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská na parc. č. 2756, 2765, 2766, 2775.*
- *Chránený strom (CHS) Dub letný v Dunajskej Lužnej S 481 (Quercus robur - vyhl. Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Bratislave č. 6/2002 z 21.10.2002) – v k. ú. Jánošíková na parc. č. 99/1 a 103/1*
- *Chránený strom (CHS) Novolipnický platan S 233 (platan javorolistý – platanus hispanica Munchh. - vyhl. Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Bratislave č. 1/1996 z 12.11.1996) – v k. ú. Nová Lipnica na dvore rodinného domu č. d. 356.*

Rešpektovať navrhované prvky RÚSES a MÚSES a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:

Tieto prvky sa nachádzajú mimo riešeného územia Zmien a doplnkov č. 02/2013. Patria sem:

- *NRBc 18 - nadregionálne biocentrum Bratislavské luhy (pôvodne označené ako rBC 29)*
- *RBC 61 - regionálne biocentrum Topoľové hony*
- *RBC 60 (pôvodne v MÚSES označené č. 5, v ÚPN označené č. rBC30) – regionálne biocentrum Kalinkovo – Okružle*
- *RBk XXXIII (pôvodne v ÚPN označené č. rBKXVI) – regionálny biokoridor Dunaj – Malý Dunaj*
- *mBC1 (pôvodne označené č. 4) – miestne biocentrum v lokalite Kamenný pasienok*
- *mBC2 (pôvodne označené č. 6) – miestne biocentrum v lokalite Les*
- *mBC3 (pôvodne označené č. 7) – miestne biocentrum v lokalite Prípor*
- *mBC4 (pôvodne označené č. 3) – skupina stromovej a krovinej vegetácie, súčasť regionálneho biokoridoru .*

Rešpektovať:

- rešpektovať režim chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov podľa Nariadenia vlády SR č. 46/1978 Zb. v znení neskorších predpisov so zohľadnením environmentálnych cieľov pre útvary povrchových a podzemných vôd podľa § 5 vodného zákona

Riešené územie sa nachádza v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.4.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zbierke zákonov č. 70/1978).

Zoznam zakázaných činností v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov v zmysle Zákona č. 364/2004 Z. z. (§31 ods. 4):

- stavať alebo rozširovať (§31 ods. 4 a)
 - nové priemyselné zdroje alebo jestvujúce priemyselné zdroje, v ktorých sa vyrábajú alebo na výrobu používajú nebezpečné látky, s výnimkou rozširovania a prestavby jestvujúcich priemyselných
 - zdrojov, ktorými sa dosiahne účinnejšia ochrana vôd, a nových priemyselných zdrojov, ak sa uplatnia
 - najlepšie dostupné techniky zabezpečujúce vysoký stupeň ochrany vôd,
 - nové priemyselné zdroje alebo jestvujúce priemyselné zdroje, ktoré produkujú priemyselné odpadové vody obsahujúce obzvlášť škodlivé látky,
 - ropovody a iné líniové produktovody na prepravu nebezpečných látok,
 - sklady ropných látok s celkovou kapacitou väčšou ako 1 000 m³, na Žitnom ostrove⁴⁰) s celkovou kapacitou väčšou ako 200 m³ a s kapacitou jednotlivých nádrží väčšou ako 50 m³,
 - veterinárne asanačné zariadenia a sanitárne bitútky,
 - stavby veľkokapacitných fariem,
 - stavby hromadnej rekreácie alebo individuálnej rekreácie bez zabezpečenia čistenia komunálnych
 - odpadových vôd,
- vykonávať leteckú aplikáciu hnojív a chemických látok na ochranu rastlín alebo na ničenie škodcov alebo buriny v blízkosti povrchových vôd a odkrytých podzemných vôd, kde môže dôjsť k znečisteniu vôd alebo k ohrozeniu kvality a zdravotnej bezchybnosti vôd, (§31 ods. 4 b)
- vykonávať plošné odvodnenie lesných pozemkov v takom rozsahu, ktorým sa podstatne narušia vodné pomery v chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd, (§31 ods. 4 c)
- odvodňovať poľnohospodárske pozemky vo výmere väčšej ako 50 ha súvislej plochy, (§31 ods. 4 d)
- ťažiť rašelinu v množstve väčšom ako 500 000 m³ na jednom mieste, (§31 ods. 4 e)
- ťažiť nevyhradené nerasty⁴¹) povrchovým spôsobom alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými sa odkryje súvislá hladina podzemných vôd, s výnimkou ťažby s možnosťou následného vodohospodárskeho využitia priestoru ložiska, (§31 ods. 4 f)
- ukladať rádioaktívny odpad, (§31 ods. 4 g)
- budovať skládky na nebezpečný odpad (§31 ods. 4 h).

Zákaz podľa odseku 4 písm. d) až f) sa nevzťahuje na činnosť, pri ktorej sa na základe hydrogeologického prieskumu preukáže, že neovplyvní využiteľné množstvo podzemnej vody v zbernej oblasti. Zákaz podľa odseku 4 písm. e) sa nevzťahuje na uskutočnenie vodnej nádrže.

Orgán štátnej vodnej správy môže v jednotlivých prípadoch povoliť výnimku zo zákazu podľa odseku 4 písm. a) tretieho bodu, ak ide o verejnoprospešnú stavbu podľa osobitného predpisu⁴²) alebo ak sa v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa osobitného predpisu⁴³) preukáže, že navrhované technické opatrenia zabezpečia účinnú ochranu vôd a vodných pomerov.

- rešpektovať ochranné pásmo II. stupňa prírodných liečivých zdrojov Čilistov

Časť katastrálnych území obce sa nachádza v území ochranného pásma II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Čilistove (Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 552/2005 Z. z.).

Podmienky upravuje zákon č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečivých kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§50 ods. 17 písm. b):

- v ochrannom pásme II. stupňa bez vydania stanoviska ministerstva zdravotníctva je zakázané zriaďovať skládky odpadov a toxických látok, vykonávať vrty hlbšie ako šesť metrov, vykonávať banskú činnosť a činnosť vykonávanú banským spôsobom, vykonávať ťažbu dreva, ktorá nie je ťažbou podľa osobitného predpisu,³⁸) ťažiť štrk a zeminu a povoľovať odber a odberať podzemné vody v množstve vyššom ako 0,5 l.s-1.

8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia obce je potrebné zabezpečiť tieto opatrenia:

- v ďalších stupňoch PD požadovať splnenie nasledovných podmienok:
 - zabezpečiť kvalitatívne a kvantitatívne vyhovujúce zásobovanie plánovaného územia pitnou vodou podľa NV SR Č. 354/2006, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, inžinierske siete (najmä vodovod a kanalizáciu) ako aj cestné komunikácie budovať v časovom predstihu resp. súbehu s navrhovanou zástavbou
 - usporiadanie a konfiguráciu navrhovaných objektov riešiť tak, aby boli dodržané požiadavky NV SR Č. 353/2006 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
 - urbanizáciu riešeného územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu prírody a podzemných vôd (Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov)
 - v návrhu zástavby rešpektovať požiadavky na zabezpečenia vyhovujúcich svetlo-technických podmienok podľa STN 73 43 01 Budovy na bývanie a 730580 Denné osvetlenie budov
 - doplnkové podnikateľské aktivity musia byť zlučiteľné s funkciou bývania, t. j. nesmú obťažovať súvisiace prostredie nadmerným hlukom a znečisťujúcimi látkami v ovzduší
 - navrhovanú urbanizáciu (priestorovú a funkčnú reguláciu) záujmového územia riešiť v zmysle § 31 zákona č. 364/2004 o vodách
 - pri príprave a realizácii výstavby venovať pozornosť zneškodňovaniu odpadov - postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch
 - obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou (dodržiavať regulatívy min. podielu nespevnených plôch v území v zmysle bodu 1. tejto kapitoly)
 - optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
 - riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
 - postupovať v zmysle zákona č. 287/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny a Vyhláška MŽP SR č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z., Zákon č. 57/2013 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov a zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší.

9. Vymedzenie zastavaného územia

Zastavané územie obce je vymedzené všetkými plochami regulačných blokov vyznačených v Schéme záväzných častí riešenia, t. j. existujúcimi zastavanými plochami a plochami určenými na zastavanie – pozri výkres „Schéma záväzných častí riešenia“.

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 02/2013“ sa nachádza v zastavanom území obce.

10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 02/2013“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma (od existujúcich zariadení a trás, resp. prípadných navrhovaných):

- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 79 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 80 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m

V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:

 - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia
 - vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prístup k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
 - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky

V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:

 - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
 - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43:
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

V ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 **1,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac **2,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 610/2003 Z. z. (§67) a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia:
 - ochranné pásmo vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2mod úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie

V ochrannom pásme je zakázané:

 - a) umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,

b) vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.

Preloženie vedení vyvolané stavebnou činnosťou tretích osôb možno vykonať len po dohode a za podmienok dohodnutých s podnikom. Náklady takého preloženia uhrádza stavebník, ak sa nedohodlo inak. Ak zároveň dôjde k modernizácii vedenia, náklady na modernizáciu uhrádza podnik.

V zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov (letecký zákon) je potrebné prejednať s Leteckým úradom SR tieto stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska:

- 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).

Poznámka: Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 02/2013“ sa nachádza mimo ochranných pásiem letiska M. R. Štefánika.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 02/2013“ je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- **CHVO Žitný ostrov** (Chránená vodohospodárska oblasť) – celé riešené územie
- **Územie ochranného pásma II. stupňa prírodných liečivých zdrojov Čilistov** – celé riešené územie
- **prieskumné územie „Čunovo – geotermálna energia“**, určené pre spoločnosť Danubia Invest, a. s., Bratislava s platnosťou do 28.03.2011 – zasahuje rozvojovú plochu č. 02/2013-3.

Ministerstvo je dotknutým orgánom v územnom konaní podľa § 23 ods. 14 geologického zákona. V zmysle § 12 ods. 4 písm. n) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii je potrebné vyznačiť hranice prieskumných území v územnoplánovacej dokumentácii.

11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. 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. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (pozri bod 14.).

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Možno predpokladať, že k sceľovaniu pozemkov dôjde v lokalite č. 02/2013-3 = regulačný blok B3*, a to z dôvodu potreby vymedzenia stavebného pozemku pre bytový dom. Pre lokality č. 02/2013-1,2 boli pozemky oddelené už pred spracovaním tejto dokumentácie, takže ďalšie delenie nepredpokladáme.

Delenie a sceľovanie pozemkov určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

„Zmeny a doplnky č. 02/2013“ nevymedzujú žiadne plochy pre asanácie ani chránené časti krajiny.

12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Pre rozvojové lokality č. 02/2013-1, 02/2013-2, 02/2013-3 = regulačné bloky OV a B3* nie je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny (ÚPN Z).

13. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť územno-plánovací podklad

Pre rozvojové lokality č. 02/2013-1, 02/2013-2, 02/2013-3 = regulačné bloky OV a B3* nie je potrebné obstaráť územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu.

14. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** – Schéma záväzných častí riešenia v rozsahu legendy
- **textová časť** – kapitola č. D. I: Záväzné časti riešenia.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- Miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia (obslužné komunikácie a príslušné zariadenia dopravy podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity energiami (elektrické a plynové rozvody a príslušné zariadenia elektrickej a plynovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

Charakteristika VP stavieb:

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), 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 územnoplánovacej dokumentácie) 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 územnoplánovacej dokumentácie.

Prehľadná tabuľka záväznej regulácie

Označenie regulač. bloku	Regulatívy priestorového usporiadania				Regulatívy funkčného využitia		Regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívy špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
B3*	2+	50	20	BD min. 80	bývanie v BD	výroba priem. a poľn. s negat. a ruš. vplyvmi sklady, skládky a plochy tech. vybav. nadlok. char.	--	--	--
OV	3	40	20	--	občianska vybavenosť	výroba priem. a poľn. s negat. a ruš. vplyvmi sklady, skládky a plochy tech. vybav. nadlok. char.	--	--	--