

A. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

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

>> *Nasledujúci text bude samostatnou prílohou jednotlivých kapitol novej záväznej časti, spracovanej v „Zmenách a doplnkoch ÚPN obce č. 01/2006“ v znení neskorších zmien a doplnkov (Zmeny a doplnky č. 01/2008, 01/2009, 02/2013) a bude sa vzťahovať na riešené územie tejto dokumentácie: >>*

I. Záväzná časť ÚPN obce

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

„Zmeny a doplnky č. 01/2018“ stanovujú súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (**novú rozvojovú plochu**). V rámci tohto územia je stanovený regulačný blok. Regulačný blok je priestorovo vymedzený 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:

- 1 nadzemné podlažie pre regulačný blok DV.

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:

- 5% pre regulačný blok DV.

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:

- pre regulačný blok DV nie je požadovaný.

2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

„Zmeny a doplnky č. 01/2018“ stanovujú súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná (záväzná) funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných 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 (**nová rozvojová plocha**). V rámci tohto územia je definovaný regulačný blok označený podľa hlavného funkčného využitia. Regulačný blok je priestorovo vymedzený v grafickej časti (Schéma záväzných častí riešenia).

Regulatívny funkčný využitia pre regulačný blok DV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **dopravná vybavenosť (DV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- záchytné parkovisko IAD pri ŽST Nové Košariská, vrátane obojstrannej zastávky hromadnej dopravy pri ceste III. triedy č. III/1053 a súvisiacich zariadení (komunikácie, chodníky, technologický domček, prístrešky na zastávkach HD, prístrešky na bicykle, príp. iné)

Doplňkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť súvisiaca s hlavným funkčným využitím
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia.

Nepripustné funkčné využitie:

- iné ako je uvedené v hlavnom a prípustnom funkčnom využití.

3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

- nové zariadenia občianskej vybavenosti je možné lokalizovať v rámci vymedzenej rozvojovej plochy č. 01/2018-1 v súlade s regulačnými podmienkami, ktoré „Zmeny a doplnky č. 01/2018“ stanovujú (pozri kapitolu č. 2).

4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- rešpektovať ochranné pásmo dráhy a cesty III. triedy
- vybudovať záchytné parkovisko IAD pri ŽST Nové Košariská, vrátane obojstrannej zastávky hromadnej dopravy pri ceste III. triedy č. III/1053 a súvisiacich zariadení
- pri spracovaní ďalších stupňov PD postupovať v súlade s platnými predpismi a STN, križovatku na ceste III/1053 riešiť v zmysle normy STN 736102 Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách, vrátane dopravného kapacitného posúdenia križovatky
- pri zmenách funkčného využitia a zmene regulácie územia, ktoré vyvolávajú nárast cestnej dopravy, je potrebné posúdenie tohto nárastu dopravy na príľahlých pozemných komunikáciách a ich križovatkách.
V prípade, že posúdenie nevyhoví na výhľadové obdobie stanovené STN, treba do ÚPN v rámci jej aktualizácie zahrnúť aj úpravu týchto pozemných komunikácií v súlade s platnými STN.

5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení a líniových stavieb
- pri spracovaní ďalších stupňov PD postupovať v súlade s platnými predpismi a STN a dodržiavať nasledovné podmienky:
 - dažďové vody z rozsiahlejších parkovacích plôch a z komunikácií odvádzať do vsakovacieho systému cez odľučovač ropných látok (NELmen. ako 0,1mg/l)
 - dažďové vody zadržať na vlastnom pozemku cez vsakovacie zariadenia. Vsakovacie zariadenia a odľučovač ropných látok je potrebné dimenzovať min. na 2-ročný návrhový dážď s intenzitou 142 l/s/ha s trvaním 15 min.
 - na posúdenie dostatočnej kapacity vsaku do horninového prostredia, pre dimenziu vsakovacích zariadení a zistenie hladiny podzemnej vody je potrebné vypracovať hydrogeologický posudok
 - vsakovacie bloky je potrebné osadiť tak, aby vzdialenosť medzi spodnou hranou a max. hladinou podzemnej vody bola min. 1m a týmto zabezpečené nepriame vsakovanie.

6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

- v jednotlivých etapách realizácie „Zmien a doplnkov č. 01/2018“ dodržiavať podmienky ochrany historických a kultúrnohistorických pamiatok, archeologických nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania ÚPN 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:

- **režim chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov** 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 je uvedený v §31 ods. 4 Zákona č. 364/2004 Z. z..
- **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).

8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

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

- dôsledne dodržiavať požiadavky platnej legislatívy v oblasti ochrany ovzdušia, vôd, odpadov, hluku a pod., najmä:
 - Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny,
 - Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov,
 - Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách,
 - Zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch,
 - Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí,
 - Zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
 - Zákon č. 7/2010 Z. z. o povodniach,
a iné predpisy v aktuálnom znení
- v projektovej príprave, povoľovacích procesoch ako i realizácii stavieb a opatrení sa zamerať na účinné opatrenia vedúce k eliminácii negatívnych dopadov na životné prostredie, najmä:
 - dbať na ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku škodlivých látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd
 - maximálne obmedziť prašnosť pri stavebných prácach a doprave
 - dbať na ochranu prírodných liečivých zdrojov v Čilistove (ochranné pásmo II. stupňa)
Do vsakovacieho systému nepriamo vypúšťať len vody z povrchového odtoku, pri ktorých sa nepredpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody v zmysle NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. V opačnom prípade sa riadiť

ustanoveniami § 9 NV SR č. 269/2010 – vody z povrchového odtoku odtekajúce zo zastavaných území, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd nepriamo len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení (v danom prípade po prečistení v odľučovačoch ropných látok). Odvedenie vôd z povrchového odtoku cez odľučovače ropných látok a a ich následné odvedenie do podzemných vôd bude možné len po predchádzajúcom zisťovaní v zmysle ust. § 37 zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). Predchádzajúce zisťovanie bude zamerané najmä na preskúmanie a zhodnotenie hydrogeologických pomerov príslušnej oblasti, zhodnotenie samočistiacich schopností pôdy a horninového prostredia danej lokality v konkrétnej oblasti, preskúmanie a zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd.

- riešiť stretý záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS).

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. 01/2018“ navrhujeme začleniť do zastavaného územia obce.

10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2018“ je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma (existujúcich a navrhovaných trás a zariadení) a chránené územia:

- **ochranné pásmo pre železničnú dráhu** 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy (ak stavebné povolenie neurčuje inak) – v zmysle zákona č. 513/2009 Zb. o dráhach
- **cestné ochranné pásma** v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov §11 a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. §15
- **ochranné a bezpečnostné pásmo plynovodu** v zmysle § 79, 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
- **pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií** v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov
- **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 lesa** v zmysle §10 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch
- **ochranné pásmo II. stupňa prírodných liečivých zdrojov Čilistov** v zmysle §50 ods. 17 písm. b Zákona 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
- **chránenú vodohospodársku oblasť Žitný ostrov** podľa Nariadenia vlády SR č. 46/1978 Zb. v znení neskorších predpisov (zoznam zakázaných činností v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov je uvedený v §31 ods. 4 Zákona č. 364/2004 Z. z.).

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 kapitolu č. 14.).

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

Možno predpokladať, že k scefovaniu pozemkov dôjde v lokalite č. 01/2018-1 = regulačný blok DV.

„Zmeny a doplnky č. 01/2018“ nevy vymedzujú žiadne plochy pre asanácie ani chránené časti krajiny.

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

„Zmeny a doplnky č. 01/2018“ nevy vymedzujú žiadne plochy, pre ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny.

13. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť ÚPP

„Zmeny a doplnky č. 01/2018“ nevy vymedzujú žiadne plochy, pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPP.

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** – časť D. kapitola č. I: Záväzné časti riešenia.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- dopravná vybavenosť (záchytné parkovisko IAD)
- zastávky hromadnej dopravy
- chodník

a súvisiace stavby podľa príslušnej technickej dokumentácie neoznačené v grafickej časti:

- miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia (obslužné komunikácie a príslušné zariadenia dopravy)
- 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)
- 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)
- 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).

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 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.

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

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.)	
DV	1	5	--	--	dopravná vybavenosť	Iné ako sú uvedené v hlavnom a prípustnom funkčnom využití – pozri kapitolu č. 2	--	--	--