



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ORECHOVÁ POTÔŇ

## ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2016

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Orechová Potôň,  
schválený uznesením OZ v Orechovej Potôni č. 440/2010-OZ zo dňa 24.08.2010

**upravené podľa vyhodnotenia stanovísk a pripomienok vo februári 2018**

# OBSAH:

## Textová časť:

### A. Smerná textová časť:

#### **A.1. Základné údaje** (str. 5)

- A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši (str. 5)
- A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 7)
- A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním (str. 7)

#### **A.2. Riešenie ÚPN obce** (str. 7)

- A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu (str. 7)
- A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce (str. 8)
- A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 8)
- A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 8)
- A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 9)

### B. Záväzná textová časť:

**B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, kúpeľné, krajinnoekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky** (str. 14)

**B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia)** (str. 15)

- B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 15)
- B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 16)

**B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia** (str. 16)

**B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia** (str. 16)

- B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 16)
- B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 17)

**B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene** (str. 17)

- B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt (str. 17)
- B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 17)

**B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie** (str. 19)

**B.7 Vymedzenie zastavaného územia obce** (str. 19 21)

**B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov** (str. 19 21)

**B.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny** (str. 20 21)

- B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby (str. 20 21)
- B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 20 21)
- B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie (str. 20 21)
- B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny (str. 20 22)

**B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny** (str. 20 22)

**B.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť urbanistickú štúdiu** (str. 20 22)

**B.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb** (str. 20 22)

**B.13 Prehľad záväzných regulatívov** (str. 21 23)

**B.14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb** (str. 25 27)

**Informatívna príloha:** Lokality č. 1,2-1/2016 Malkia park – Situácia podrobnejšieho riešenia - schéma, zhotoviteľ: Ing. Letko (str. 26).

## **Grafická časť (samostatné prílohy):**

### **Smerná grafická časť**

1 Výkres širších vzťahov M 1:50000 – výrez

3 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:10000 – výrez

4.1 Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. M 1:10000 – výrez

4.2 Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. M 1:10000 – výrez

5 Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES M 1:10000 – výrez

6 Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely M 1:10000 – výrez

### **Záväzná grafická časť**

2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000 – výrez

2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000 – výrez

# ZÁKLADNÉ ÚDAJE

## Názov dokumentácie

ÚPN obce Orechová Potôň - Zmeny a doplnky č. 1/2016 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 1/2016“).

## Obstarávateľ dokumentácie

Obec Orechová Potôň

Obecný úrad Orechová Potôň, 930 02 Orechová Potôň 281

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Beáta Nagyová, 930 03 Kraľovičové Kračany 130 (registračné číslo: 359).

## Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava

### Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

### Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. Z. Slezáková.

## Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 1/2016“:

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole A.1.1.4 Ciele riešenia prehľadné zhrnutie spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce. Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Záväzná časť je spracovaná formou zmien a doplnkov všetkých kapitol záväznej časti platného ÚPN. Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výrezy všetkých výkresov platného ÚPN.

**Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.**

## Použité skratky a termíny:

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ZaD = zmeny a doplnky územného plánu.

Rozvojová plocha = regulačný blok = funkčná a priestorovo homogénna jednotka (blok), ktorá predstavuje základnú územno-plánovacia jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN.

Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

# A. SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

## A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši

#### A.1.1.1 Dôvody na obstaranie

>> *Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.1. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>*

Obec Orechová Potôň je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový ÚPN.

Na základe podnetov, prezentujúcich vývin názorov na usporiadanie schválených častí územia, ako aj na základe požiadavky na doplnenie nových území a z dôvodu schválenia nového ÚPN regiónu, obec obstarala zmeny a doplnky platného ÚPN obce.

Časový horizont ÚPN obce Orechová Potôň v znení zmien a doplnkov sa predpokladá **do r. 2035**.

#### A.1.1.3 Východiskové podklady

>> *Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.3. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>*

- ÚPN obce Orechová Potôň – Čistopis, spracovateľ: ÚPN s.r.o., schválený uznesením OZ č. 440/2010-OZ zo dňa 24.08.2010 v znení neskorších zmien a doplnkov („Zmeny a doplnky č. 1/2010“, „Zmeny a doplnky č. 1/2014“, „Zmeny a doplnky č. 1/2015“)
- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014.

#### A.1.1.4 Ciele riešenia

>> *Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.4. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>*

Pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ sme zvolili označenie „x-1/2016“ (x = poradové číslo lokality, 1/2016 = poradové číslo ZaD).

Hlavným cieľom je „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ je zapracovať aktuálne rozvojové zámery na území obce do platného ÚPN obce a upraviť reguláciu schválených častí územia.

Hlavné ciele riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ sú definované v nasledujúcej tabuľke:

Ozn. (platný ÚPN)	Ozn. (ZaD č. 1/2016)	Funkčné využitie (platný ÚPN)	Funkčné využitie (ZaD č. 1/2016)	Popis ZaD č. 1/2016	Poznámka
--, 13-2 časť	1- 1/2016	Prvky ekologickej stability „E“ (vo výhľade aj Nepoľn. výroba a sklady – veterné elektrárne „V“ v časti lokality)	Rekreácia špeciálna – Malkia park („RŠ“)	Nová rozvojová plocha	Nová rozvojová plocha na poľn. a nepoľn. pôde (zároveň sa ruší výhľadový zámer veternej elektrárne č. 13-2)

Ozn. (platný ÚPN)	Ozn. (ZaD č. 1/2016)	Funkčné využitie (platný ÚPN)	Funkčné využitie (ZaD č. 1/2016)	Popis ZaD č. 1/2016	Poznámka
3-1/2015	2-1/2016	Rekreácia špeciálna – oáza tigra sibírskeho („RŠ“)	Rekreácia špeciálna – Malkia park („RŠ“)	Rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN so zmenou regulácie - so zmenou funkčného využitia	Zmena regulácie spojená so zmenou funkčného využitia z „rekreácie špeciálnej – oáza tigra sibírskeho“ na „rekreáciu špeciálnu – Malkia park“
--, 13-13 časť	3-1/2016	Poľnohospodárska pôda „P“, Prvky ekologickej stability „E“ (vo výhľade aj Nepoľn. výroba a sklady – veterné elektrárne „V“ v časti lokality)	Šport a telovýchova („Š“)	Nová rozvojová plocha	Nová rozvojová plocha na poľn. a nepoľn. pôde (zároveň sa ruší výhľadový zámer veternej elektrárne č. 13-13)
--, 13-15 časť	4-1/2016	Poľnohospodárska pôda („P“)	Šport a telovýchova („Š“)	Nová rozvojová plocha	Nová rozvojová plocha na poľn. a nepoľn. pôde (zároveň sa ruší výhľadový zámer veternej elektrárne č. 13-15)
--	5-1/2016	Poľnohospodárska pôda („P“)	Šport a telovýchova („Š“)	Nová rozvojová plocha	Nová rozvojová plocha na poľn. pôde
--	6-1/2016	Poľnohospodárska pôda („P“) = stav v ÚPN / v skutočnosti ostatná plocha	Nepoľnohospodárska výroba a sklady („V“)	Existujúce plochy a zrealizované rozvojové plochy v zmysle platného ÚPN	Potvrdenie súčasného stavu (existujúce sklady, nezakreslené v platnom ÚPN)
2 - časť	7-1/2016	Bývanie v rodinných domoch („R“)	Bývanie v bytových domoch („B“)	Rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN so zmenou regulácie - so zmenou funkčného využitia	Zmena regulácie spojená so zmenou funkčného využitia z „bývania v rodinných domoch“ na „bývanie v bytových domoch“
2 - časť	8-1/2016	Bývanie v rodinných domoch („R“)	Bývanie v rodinných domoch („B“)	Rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN so zmenou regulácie - bez zmeny funkčného využitia	Zmena regulácie (doplnkového a neprípustného funkč. využitia, max. podlažnosti, max. miery zastavania objektmi a min. podielu zelene)
2 - časť	9-1/2016	Bývanie v rodinných domoch („R“)	Bývanie v rodinných domoch („B“)	Rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN so zmenou regulácie - bez zmeny funkčného využitia	Zmena regulácie (doplnkového a neprípustného funkč. využitia, max. miery zastavania objektmi a min. podielu zelene)

#### **Popis funkčného využitia územia podľa lokalít, ktoré sú predmetom riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2016“**

##### • Lokality č. 1 a č. 2

Riešené územie sa vymedzuje na umiestnenie zariadení špeciálnej rekreácie - „Malkia parku“, súčasťou ktorého budú napr.:

- prevádzky súvisiace s chovom zvierat (napr. cicavce, vodné vtáctvo, akvárium);
- chovná stanica ohrozených druhov zvierat (napr. snežný leopard, horské gorily, tigre ...);
- záchranná stanica (dožitie zvierat zo zariadení cirkusu);
- veterinárna klinika s operačnou sálou;
- zariadenia služieb (ubytovacie a stravovacie, kongresové centrum)
- zariadenia školské a vzdelávacie s infraštruktúrou (napr. škola v prírode, výchovno-vzdelávacie akcie, stáže napr. pre študentov-veterinárov...);
- vodné plochy, safari, obnova pôvodných biotopov.

##### • Lokalita č. 3

Riešené územie sa vymedzuje na umiestnenie športových a telovýchovných činností a zariadení napr. cyklistika (cyklistické centrum) a športová strelba (strelnica).

- Lokalita č. 4 a č. 5  
Riešené územie sa vymedzuje na umiestnenie športových a telovýchovných činností a zariadení napr. go-kard (motokáry), off-road (terénne automobily).
- Lokalita č. 6  
Na riešenom území sa nachádzajú sklady. V rámci „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ sa nenavrhujú žiadne zmeny, jedná sa len o zosúladienie súčasného funkčného využívania územia s ÚPN-O.
- Lokalita č. 7  
Riešené územie je v platnom ÚPN-O vymedzené na umiestnenie bývania v bytových domoch. V rámci „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ nedochádza k zmenám bilancii oproti platnému ÚPN-O, vymedzuje sa a upresňuje len poloha bytových domov.
- Lokalita č. 8 a č. 9  
Riešené územie je v platnom ÚPN-O vymedzené na umiestnenie bývania v rodinných domoch. V rámci „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ nedochádza k zmenám bilancii oproti platnému ÚPN-O, mení sa len doplnkové a neprípustné funkčné využitie, miera/podiel zastavanosti a zelene.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Orechovej Potôni.

### **A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce**

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

Obec Orechová Potôň má spracovaný „ÚPN obce Orechová Potôň“, schválený uznesením OZ č. 440/2010-OZ zo dňa 24.08.2010.

Pôvodný ÚPN bol tri krát aktualizovaný. Pôvodná dokumentácia v znení neskorších zmien a doplnkov je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Orechová Potôň. „Zmeny a doplnky č. 1/2016“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v tabuľke kapitoly č. A.1.1.4.

### **A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním**

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.3. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

Zadanie ÚPN bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Orechová Potôň (schválené uznesením OZ č. 207/2007-OZ zo dňa 11.12.2007). Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1/2016“, iné zadanie nebolo vypracované. „Zmeny a doplnky č. 1/2016“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Orechová Potôň“ a s jeho „Zadaním“.

## **A.2. RIEŠENIE ÚPN OBCE**

### **A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu**

**>> Pôvodný text kapitoly č. A.2.2. platného ÚPN sa nahrádza týmto textom: >>**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmeny a doplnky č. 1/2016“ je ÚPN regiónu Trnavského samosprávneho kraja (TTSK), ktorý bol schválený uznesením zastupiteľstva TTSK č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením TTSK č.33/2014 zo dňa 17.12.2014. Priemet ÚPN regiónu TTSK bol predmetom riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2015“, preto ho opakovane neuvádzame.

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ vzhľadom na jeho rozsah a funkčné využitie predstavuje zmenu lokálneho charakteru, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni.

### **A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce**

#### **A.2.3.1 Obyvateľstvo**

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.3.1. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

„Zmeny a doplnky č. 1/2016“ vytvárajú podmienky pre bývanie v bytových domoch v rámci lokality č. 7-1/2016. Keďže sa jedná len o zmenu funkčného využitia lokality č. 2, schválenej v platnom ÚPN na funkciu bývania v rodinných domoch (s prípustnou funkciou bývania v bytových domoch), v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2016“ nepočítame so zásadným nárastom počtu trvalo bývajúcich obyvateľov.

#### **A.2.3.2 Bytový fond**

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.3.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

„Zmeny a doplnky č. 1/2016“ vytvárajú podmienky pre bývanie v bytových domoch v rámci lokality č. 7-1/2016. Keďže sa jedná len o zmenu funkčného využitia lokality č. 2, schválenej v platnom ÚPN na funkciu bývania v rodinných domoch (s prípustnou funkciou bývania v bytových domoch), v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2016“ nepočítame so zásadným nárastom počtu bytových jednotiek.

### **A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce**

**>> Za 2. odsek pôvodného textu kapitoly č. A.2.8. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

- územie, ktoré je zastavané existujúcou plochou č. 6-1/2016, ktorej stav „Zmeny a doplnky č. 1/2016“ potvrdzujú – celková výmera cca **3,4728** ha
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami č. **1,3,4,5-1/2016** podľa návrhu „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ – celková výmera cca **102,5590** ha.

Poznámka: Návrh zastavaného územia obce v platnom ÚPN zahŕňal aj riešené lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ - lokality č. **2,7,8,9-1/2016** (lokality č. **2-1/2016** bola v platnom ÚPN označená č. **3-1/2015**, lokality č. **7,8,9-1/2016** boli v platnom ÚPN označené č. **2**).

### **A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

#### **A.2.12.1 Doprava**

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.12.1. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ nedochádza k zásadným zmenám v dopravnom riešení.

Podrobný návrh riešenia dopravného vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií.



### A.2.12.2 Vodné hospodárstvo

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.12.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ nedochádza k zásadným zmenám v riešení vodného hospodárstva. Bilancie lokalít č. **2,7,8,9-1/2016** boli spracované v platnom ÚPN, pričom nedochádza k ich zásadným zmenám. Bilancie lokalít č. **1,3,4,5-1/2016** v súčasnosti nevieme odhadnúť vzhľadom na charakter ich budúceho využitia (rekreácia, šport), odhad bilancií a návrh riešenia vodného hospodárstva bude spracovaný v zonálnej dokumentácii.

Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

### A.2.12.3 Energetika

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.12.3. sa dopĺňa nasledovný text: >>**

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ nedochádza k žiadnym zmenám v riešení energetiky. Bilancie lokalít č. **2,7,8,9-1/2016** boli spracované v platnom ÚPN, pričom nedochádza k ich zásadným zmenám. Bilancie lokalít č. **1,3,4,5-1/2016** v súčasnosti nevieme odhadnúť vzhľadom na charakter ich budúceho využitia (rekreácia, šport), odhad bilancií a návrh riešenia energetiky bude spracovaný v zonálnej dokumentácii.

Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

### A.2.12.4 Telekomunikácie

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.12.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ nedochádza k žiadnym zmenám v riešení telekomunikácií. Bilancie lokalít č. **2,7,8,9-1/2016** boli spracované v platnom ÚPN, pričom nedochádza k ich zásadným zmenám. Bilancie lokalít č. **1,3,4,5-1/2016** v súčasnosti nevieme odhadnúť vzhľadom na charakter ich budúceho využitia (rekreácia, šport), odhad bilancií a návrh riešenia telekomunikácií bude spracovaný v zonálnej dokumentácii.

Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

## **A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely**

**>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.16. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ sa nachádza na ploche **poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce**. Hranice lokalít na zastavanie sú zakreslené vo výkrese č. 6.

Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, ktorá na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 1., 3., 7. skupiny kvality (BPEJ 0019002/1., 0026002/3, 0095001/7.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Orechová Potôň sú kódy **0017002, 0019002**.

### **Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde**

#### **Nulový variant**

„Zmeny a doplnky č. 1/2016“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení zmien a doplnkov ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle

uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila – t. j. v lokalite č. 6-1/2016 by sa uskutočňovala existujúca činnosť (táto lokalita nie je uvedená v tabuľkovom prehľade, nakoľko sa nachádza na nepoľn. pôde), v lokalitách č. 2,7,8,9-1/2016 by sa uskutočňovala činnosť v zmysle platného ÚPN obce (bez zmien navrhovaných v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2016“) a lokality č. 1,3,4,5-1/2016 by boli poľnohospodársky resp. inak obhospodarované.

#### Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2016“

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovými plochami na poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, označením funkčnej charakteristiky a uvedením popisu (účelu):

Ozn. (platný ÚPN)	Ozn. (ZaD č. 1/2016)	Funkčné využitie (platný ÚPN)	Funkčné využitie (ZaD č. 1/2016)	Popis ZaD č. 1/2016	Poznámka
--, 13-2 časť	1- 1/2016	Prvky ekologickej stability „E“ (vo výhľade aj Nepoľn. výroba a sklady – veterné elektrárne „V“ v časti lokality)	Rekreácia špeciálna – Malkia park („RŠ“)	Nová rozvojová plocha	Nová rozvojová plocha na poľn. a nepoľn. pôde (zároveň sa ruší výhľadový zámer veternej elektrárne č. 13-2)
3-1/2015	2- 1/2016	Rekreácia špeciálna – oáza tigra sibírskeho („RŠ“)	Rekreácia špeciálna – Malkia park („RŠ“)	Rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN so zmenou regulácie - so zmenou funkčného využitia	Zmena regulácie spojená so zmenou funkčného využitia z „rekreácie špeciálnej – oáza tigra sibírskeho“ na „rekreáciu špeciálnu – Malkia park“
--, 13-13 časť	3- 1/2016	Poľnohospodárska pôda „P“, Prvky ekologickej stability „E“ (vo výhľade aj Nepoľn. výroba a sklady – veterné elektrárne „V“ v časti lokality)	Šport a telovýchova („Š“)	Nová rozvojová plocha	Nová rozvojová plocha na poľn. a nepoľn. pôde (zároveň sa ruší výhľadový zámer veternej elektrárne č. 13-13)
--, 13-15 časť	4- 1/2016	Poľnohospodárska pôda („P“)	Šport a telovýchova („Š“)	Nová rozvojová plocha	Nová rozvojová plocha na poľn. a nepoľn. pôde (zároveň sa ruší výhľadový zámer veternej elektrárne č. 13-15)
--	5- 1/2016	Poľnohospodárska pôda („P“)	Šport a telovýchova („Š“)	Nová rozvojová plocha	Nová rozvojová plocha na poľn. pôde
--	6- 1/2016	Poľnohospodárska pôda („P“) = stav v ÚPN / v skutočnosti ostatná plocha	Nepoľnohospodárska výroba a sklady („V“)	Existujúce plochy a zrealizované rozvojové plochy v zmysle platného ÚPN	Potvrdenie súčasného stavu (existujúce sklady, nezakreslené v platnom ÚPN)
2 - časť	7- 1/2016	Bývanie v rodinných domoch („R“)	Bývanie v bytových domoch („B“)	Rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN so zmenou regulácie - so zmenou funkčného využitia	Zmena regulácie spojená so zmenou funkčného využitia z „bývania v rodinných domoch“ na „bývanie v bytových domoch“
2 - časť	8- 1/2016	Bývanie v rodinných domoch („R“)	Bývanie v rodinných domoch („B“)	Rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN so zmenou regulácie - bez zmeny funkčného využitia	Zmena regulácie (doplnkového a neprípustného funkč. využitia, max. podlažnosti, max. miery zastavania objektmi a min. podielu zelene)

Ozn. (platný ÚPN)	Ozn. (ZaD č. 1/2016)	Funkčné využitie (platný ÚPN)	Funkčné využitie (ZaD č. 1/2016)	Popis ZaD č. 1/2016	Poznámka
2 - časť	9-1/2016	Bývanie v rodinných domoch („R“)	Bývanie v rodinných domoch („B“)	Rozvojová plocha v zmysle platného ÚPN so zmenou regulácie - bez zmeny funkčného využitia	Zmena regulácie (doplnkového a neprípustného funkč. využitia, max. miery zastavania objektmi a min. podielu zelene)

Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely odôvodňujeme najmä tým, že obec Orechová Potôň má vysoký rekreačný potenciál – pretekársky okruh Slovakia ring medzinárodného významu, ktorý vyžaduje umiestnenie ďalších doplnkových športovo-rekreačných aktivít. Obec má veľký záujem podporovať ďalšiu výstavbu a poskytnúť tak nové možnosti rozvoja obyvateľom a návštevníkom obce.

#### **Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy**

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky poskytol ÚPN obce Orechová Potôň v znení neskorších zmien a doplnkov a podklady z Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy.

Hranice lokalít na zastavanie a plochy na vyňatie z PP sú zakreslené vo výkrese č. 6. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely M 1:5000.

#### **Sumarizácia vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy:**

Nová požiadavka na záber poľnohospodárskej pôdy podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy 75,5141 ha

Požiadavka na zmeny v udelenom súhlase podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy 4,7454 ha

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ – nové zábery neriešené v predchádzajúcich ÚPD s požiadavkou na budúce udelenie súhlasu podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy

Žiadateľ: Obec Orechová Potôň, Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy		Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydro-melior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia	
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ					výmera v ha
1-1/2016	k. ú. Orechová Potôň	Rekreácia špeciálna – Malkia park	71,5574	49,3502	0026002/3. 0095001/7.	37,3032 12,0470	súkromník	závlahy	návrh	TTP, orná pôda, 22,2072 ha nepoľn. pôda / -
3-1/2016	k. ú. Orechová Potôň	Šport a telovýchova	22,7927	18,6031	0019002/1. 0026002/3. 0095001/7.	12,8994 2,3694 3,3343	súkromník	závlahy, odvodnenia	návrh	orná pôda, 4,1896 ha nepoľn. pôda / -
4-1/2016	k. ú. Orechová Potôň	Šport a telovýchova	5,2957	4,6476	0019002/1. 0026002/3.	3,2534 1,3942	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda, 0,6481 ha nepoľn. pôda / -
5-1/2016	k. ú. Orechová Potôň	Šport a telovýchova	2,9132	2,9132	0019002/1. 0026002/3.	0,0305 2,8827	súkromník	--	návrh	orná pôda / -
<b>Spolu</b>	--	--	102,5590	<b>75,5141</b>	--	75,5141	--	--	--	--

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ – požadované zmeny v udelenom súhlase k predchádzajúcim ÚPD, týkajúce sa zmeny funkčného využitia odsúhlasených lokalít

Žiadateľ: Obec Orechová Potôň, Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

Lokalita č. (ozn. podľa udeleného súhlasu)	Katastrálne územie	Funkčné využitie (funkčné využitie podľa udeleného súhlasu)	Výmera lokality v ha (výmera celej lokality podľa udeleného súhlasu)	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromeliior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				Celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
2-1/2016 (3-1/2015)	k. ú. Orechová Potôň	<b>rekreácia špeciálna – Malkia park</b> (rekreácia špeciálna – oáza tigra sibírskeho)	3,8759 (3,8759)	3,2166	0095001/7. 0026002/3.	0,1312 2,0854	súkromník	závlahy-časť	návrh	orná pôda, 0,6593 ha nepoľn. pôda / pre lokalitu bol udelený súhlas v procese prerokovania ÚPN obce O. Potôň
7-1/2016 (2-časť)	k. ú. Orechová Potôň	<b>bývanie v bytových domoch</b> (bývanie v rodinných domoch)	1,5288 (14,6305-časť)	1,5288	0032062/6.	1,5288	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda / pre lokalitu bol udelený súhlas v procese prerokovania ÚPN obce O. Potôň
<b>Spolu</b>		–	5,4047	<b>4,7454</b>	–	4,7454	–	–	–	–

## **B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ**

### **B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY**

>> Odrážka „RŠ: Rekreačia špeciálna – oáza tigra sibírskeho“ pôvodného textu kapitoly č. B.1. platného ÚPN sa nahrádza nasledovnou odrážkou:>>

- RŠ: Rekreačia špeciálna – Malkia park.

>> Vysvetlivky k zásadám a regulatívom priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne: >>

ÚPN obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie:

- **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje 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
  - mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.
- **územie existujúcej zástavby predstavuje stabilizované územie obce, kde ÚPN nepredpokladá výraznú zmenu funkčného využitia ani výraznú zmenu priestorového usporiadania**

Aj v tomto území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov. Jedná sa v zásade o využitie podkroví, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, výstavbu v nadmerných záhradách a pod. (okrem tých, ktoré sú určené regulatívmi iným spôsobom).
- **nezastavané územie predstavuje neurbanizované územie obce** určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu

Toto územie sa nemôže súvisle zastavovať, jeho usporiadanie sa bude riadiť podmienkami ochrany prírody a krajiny určenými zákonom – súbor záväzných regulatívov definuje pre toto územie len regulatívy funkčného využívania.

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 2.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

- **R: Bývanie v rodinných domoch**
- **B: Bývanie v bytových domoch**
- **O: Občianska vybavenosť**
- **RO: Bývanie v rodinných domoch a občianska vybavenosť**
- **Š: Šport a telovýchova**
- **RK: Rekreačia v krajinnom prostredí**
- **V: Nepoľnohospodárska výroba a sklady**
- **F: nepoľnohospodárska výroba – fotovoltaická elektrárň**
- **SO: Skládka odpadu**

- **PF: Poľnohospodárska výroba – farmy so živočíšnou výrobou**
- **PU: Poľnohospodárska výroba – usadlosti (agroturistika)**
- **Z: Verejná zeleň a špeciálna zeleň – cintorín**
- **D: Dopravná vybavenosť**
- **T: Technická vybavenosť**
- **E: Plošné prvky ekologickej stability – Lesy, Nelesná drevinová vegetácia, Vodné toky a plochy, Trvalé trávne porasty**
- **P: Poľnohospodárska pôda a ostatné plochy – Orná pôda, Vinice, Ostatné plochy.**

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.14. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.12.

## B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)

### B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

>> Za pôvodný text kapitoly č. B.2.1. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- zachovať vidiecky a prírodný charakter územia.

>> ~~Ostatné časti Pôvodný text pôvodného textu kapitoly č. B.2.1. sa nemení ani nedopĺňa nenia ani nedopĺňajú.~~ Vysvetlivky k zásadám a regulatívom priestorového usporiadania (bod 4. pôvodného textu kapitoly č. B.2.1.) sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne: >>

4. pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („kapitola č. B.13.: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:

#### 4.1. maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustupujúce podlažie, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úroveň 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).

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

#### 4.2. maximálna miera zastavania objektmi

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

#### 4.3. minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

#### 4.4. 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. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. 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.

#### 4.5. špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, krajinno-ekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

## **B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia**

>> Pôvodný text kapitoly č. B.2.2. sa nemení ani nedopĺňa. Vysvetlivky k zásadám a regulatívom funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne: >>

Pre usmernenie funkčného využívania územia v jednotlivých regulačných blokoch je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade („kapitola č. B.13.: Prehľad záväzných regulatívov“), kde je stanovené:

1. hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku
2. doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku
3. neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

## **B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

>> Pôvodný text kapitoly č. B.3. platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

## **B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

### **B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

>> Pôvodný text kapitoly č. B.4.1 platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>



## **B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.4.2 platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>*

## **B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE**

### **B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.4.2 platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>*

### **B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

>> *Z pôvodného textu kapitoly č. B.5.2. platného ÚPN sa v časti „chrániť genofondové lokality“ vypúšťa nasledovný text: >>*

- Hanské lúky (Mokré pastviny, Sihofské) – slatinná vegetácia rôznych štádií asociácie Molinietum caerulea s druhovou skladbou pozmenenou v dôsledku odvodnenia.

>> *Z pôvodného textu kapitoly č. B.5.2. platného ÚPN sa v časti „zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002. v nasledovných kategóriách chránených území a obmedziť činnosti, ktoré budú mať negatívny vplyv na stav týchto území“ vypúšťa nasledovný text: >>*

- PP Mokré pastviny (návrh na ochranu) – prírodná pamiatka.

**>> Za pôvodný text kapitoly č. B.5.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>**

- ak by sa rozvojové zámery pri realizácii v negatívnej forme dotýkali aj chránených častí krajiny a prvkov ÚSES, tak požadujú, aby ich realizovanie bolo možné iba po vykonaní hodnotenia vplyvov a návrhu na vykonanie patričných kompenzačných opatrení, alebo zmiernujúcich opatrení podľa zákona o posudzovaní.

>> *Ostatné časti pôvodného textu kapitoly č. B.5.2. sa nemenia ani nedopĺňajú. Všeobecné zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text (po vypustení vyššie uvedených častí) kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne (časti vzťahujúce sa aj na lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ sme vyznačili podčiarknutím): >>*

- chrániť prírodné zdroje:
  - CHVO Žitný Ostrov (chránená vodohospodárska oblasť)
  - pôdy najlepších 4 BPEJ a pôdy s vybudovanými hydromelioračnými opatreniami – závlahami
  - lesy ochranné (v riešenom území sa nachádzajú pri toku Malého Dunaja)
  - pamiatkový fond
- chrániť ekologicky významné segmenty:

- vodné toky
- plochy lesných porastov
- plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území
- všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely
- chrániť genofondové lokality:
  - Malý Dunaj – bohatý systém meandrov so zachovalými spoločenstvami pôvodných lužných lesov
  - Veľkoblahovské rybníky – lokalita sťahovavých druhov vtákov
  - Klátovské rameno – geomorfologicky, biologicky a krajinársky mimoriadne cenný priestor so zachovalými spoločenstvami vodnej vegetácie a komplexmi typických lužných lesov
- zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002. v nasledovných kategóriách chránených území a obmedziť činnosti, ktoré budú mať negatívny vplyv na stav týchto území:
  - NPR Klátovské rameno – národná prírodná rezervácia, vyhlásená v roku 1993 na výmere 306,44 ha (v riešenom území sa nachádza iba časť)
  - CHVÚ Veľkoblahovské rybníky (návrh na ochranu) – SKCHVU034 chránené vtáčie územie, nachádza sa na katastrálnom území Dolná Potôň a Veľké Blahovo na výmere 91,34 ha
  - PP Síhoľské (návrh na ochranu) – prírodná pamiatka
  - CHA Veľkoblahovský rybník (návrh na ochranu) – chránený areál
  - Vodný tok Malého Dunaja (návrh na ochranu) s príslušnými porastmi bude v 2. etape spracovania zaradený do zoznamu chránených území Natura 2000.
- v zmysle návrhu systému ekologickej stability rešpektovať prvky RÚSES a MÚSES a realizovať opatrenia zabezpečujúce ich primeranú funkciu:
  - biokoridor nadregionálneho významu nBK7 Klátovské rameno – zachovať pôvodné druhové zloženie, v tvrdých luhoch (dub, jaseň, topol domáci, brest, hrab, lipa) v mäkkých luhoch (topol, osika, vrbá), zväčšiť plochy NDV, lesné porasty hospodárske prekategORIZOVAŤ NA LESY OSOBITNEHO URČENIA
  - biocentrum regionálneho významu rBC25 Potôňská mokraď – menšie plochy ornej pôdy, ktoré zasahujú do biocentra zmeniť na trvalé trávne porasty, pri brehoch vodných kanálov a pri Veľkoblahovskom rybníku doplniť brehové porasty, plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biocentra obrábať bez použitia agrochemikálií
  - biokoridor regionálneho významu rBK35 Vieska – Jastrabie – v niektorých miestach koridor dobudovať plochami NDV, plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biokoridoru obrábať bez použitia agrochemikálií, lesné porasty hospodárske prekategORIZOVAŤ NA LESY OSOBITNEHO URČENIA
  - biokoridor miestneho významu mBK1 – doplniť brehové porasty pri vodných kanáloch, vytvoriť menšie plochy NDV pri prechode cez ornú pôdu
  - biokoridor miestneho významu mBK2 – doplniť brehové porasty, vytvoriť plochy NDV na miestach prechodu cez ornú pôdu
  - biokoridor miestneho významu mBK3 – doplniť chýbajúcu líniovú zeleň, vytvoriť menšie plochy NDV
  - biokoridor miestneho významu mBK4 – plochy ornej pôdy zmeniť na TTP alebo plochy nelesnej drevinovej vegetácie, existujúcu líniovú zeleň posilniť krovitým podrastom
  - interakčné prvky plošné – navrhujeme na ploche cintorína, na vodnej ploche po ťažbe štrku a na malých lesných porastoch pri PD
  - interakčné prvky líniové – navrhujeme ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov
  - líniová zeleň pôdoochranná – navrhujeme ju na plochách ornej pôdy nad 100 ha a na plochách ornej pôdy poškodenou veternou eróziou
  - plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV – navrhujeme ich na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory (v našom návrhu iba na plochách biokoridoru)
- vytvoriť nové plochy zelene:
  - rozvojová plocha č. A-V (nelesná drevinová vegetácia, trvalé trávne porasty)
- realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
  - návrhy opatrení na poľnohospodárskej pôde:
    - výber vhodných plodín s ohľadom na náročnosť na vlahu a zrnitosť pôd
    - budovanie vetrolamov a zabezpečenie dostatočného prevlhčenia pôd
    - zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie, najmä pozdĺž vodných tokov, kanálov a ciest.

- zvýšenie ekologickej stability územia na plochách priemyselných a skladových areálov – navrhujeme vytvoriť plochy na ozelenenie a výsadbu izolačných pásov zelene okolo areálov
- eliminácia stresových faktorov na plochách hospodárskych dvorov so živočíšnou výrobou, ktoré sú strednými zdrojmi znečistenia ovzdušia – navrhujeme vytvoriť pásy izolačnej zelene medzi hospodárskymi dvormi a obytnými zónami
- rekultivácia skládky – navrhujeme zaviezť zeminou a následne obkolesiť vysokou zeleňou, zabrániť vytváraniu živelných skládok v jej okolí
- protierózne opatrenia na plochách ornej pôdy, ktoré sú už erodované alebo ohrozené eróziou – navrhujeme pestovať viacročné kultúry alebo trvalé kultúry a vytvoriť pásy zelene s protieróznymi účinkami
- v ďalších stupňoch PD minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
  - funkčnosť biokoridorov a biocentier zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oplateniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery - Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokradové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m
  - rozpracovať a uzákoniť (štatút obce) zásady uplatňované pri obnove, revitalizácii alebo rekonštrukcii krajinej zelene
  - vytvoriť ucelený zelený prstenec okolo celého intravilánu vo forme parkov, izolačnej zelene alebo lesoparku s možnosťou pešej a cyklistickej komunikácie s využitím už existujúcich lesných porastov a krajinej zelene
  - územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytňou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov – nežiaduce vizuálne prepojenie)
  - obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory) v blízkosti obydli, verejných studní a prvkov ÚSES
  - návrh nových obytných súborov podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí
  - zmapovať všetky porasty drevín rastúcich mimo les a navrhnúť účinné opatrenia, ktoré by zamedzili ich náhlemu a nenávratnému odstráneniu z krajiny
  - neumiestňovať také aktivity do prvkov ekologickej stability, ktoré by svojim charakterom mohli narušiť ich funkčnosť (rozsah neprípustných aktivít určí príslušný orgán ochrany prírody)
  - územne vymedziť priestor na ozelenenie poľných ciest
  - územne vymedziť priestor na vytvorenie polyfunkčnej krajinej zelene (dobudovanie ostatných prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a ostatných cestných komunikácií)
  - ak je v rámci rozvojových zámerov nutné odstraňovanie drevín rastúcich mimo les, je nutné uskutočniť kvalitnú náhradnú výsadbu alebo finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň
  - pri realizácii cyklotrás nenarúšať a nelikvidovať vysokú zeleň v krajine, resp. brehovú porasty popri vodných tokoch.

## B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

>> Za pôvodný text kapitoly č. B.6. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- pri výstavbe nových objektov podporiť zvyšovanie environmentálnej výkonnosti energeticky úsporných budov, napr. izolácia, zelené strechy, využitie OZE ( slnečná energia), pasívna/solárna konštrukcia, nízkoenergetické stavby a pod.
- pri výstavbe nových energetických vedení prednostne využívať formu káblového vedenia v zemi z dôvodu zníženia negatívneho vplyvu najmä na obyvateľstvo, na vtákov a na krajinu
- nepriaznivý vplyv budovania nových spevnených plôch na ŽP odstrániť alebo znížiť výsadbou zelene v rámci parkových a sadových úprav v riešenom území s použitím miestnych druhov
- v prípade umiestnenia areálov v lokalitách č. 3-1/2016, 4-1/2016, 5-1/2016 s predpokladanými negatívnymi vplyvmi (hluk zo strelnice, go-kart a terénne automobily atď) na obytné prostredie musí byť spracované HIA - hodnotenie dopadov na zdravie
- dažďové vody navrhované na odvádzanie voľne na terén je potrebné zadržať na vlastnom pozemku cez vsakovacie zariadenia

- dažďové vody z komunikácií a rozsiahlejších parkovacích plôch je potrebné odvádzať do vsakovacieho systému cez odľučovač ropných látok (NEL<0,1 mg/l)
- rešpektovať podmienky na elimináciu možných nepriaznivých environmentálnych vplyvov posudzovaných ZaD č. 1/2016 na životné prostredie, vyplývajúce zo záverečného stanoviska z posúdenia strategického dokumentu č. OU-DS-OSZP-2017/001457-21 (prenos spisu č. OU-DS-OSZP-2017/0018471), vydaného Okresným úradom Dunajská Streda, odborom starostlivosti o životné prostredie, podľa § 14 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov:
  - pri konkrétnom riešení jednotlivých plôch navrhovaných v rámci ZaD č. 1/2016 je potrebné dôsledne dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, ktoré budú platné v čase realizácie jednotlivých projektov. V prípade zistenia nesúlady s platnými predpismi vykonať v prípade potreby príslušné zmeny a doplnenie ÚPN-O Orechová Potôň.
  - vplyvy identifikované na úrovni ZaD č. 1/2016 bude potrebné detailnejšie posúdiť v rámci posudzovania vplyvov jednotlivých stavieb, ktoré budú spĺňať prahové hodnoty pre posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa tretej časti zákona č. 24/2006 Z. z., prípadne u malých stavieb v rámci ich prípravy a povoľovania podľa osobitných predpisov na ktorom sa zúčastňujú i orgány ochrany prírody a krajiny.
  - v grafickej časti ZaD č. 1/2016 ÚPN-O Orechová Potôň vyznačiť a rešpektovať ochranné pásma existujúcich ciest podľa zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov;
  - v súvislosti s navrhovanými ZaD č. 1/2016 z hľadiska funkčného využitia územia je potrebné sa zohľadniť aj postupný nárast intenzity dopravy a posúdiť v prípade potreby dopravnú výkonnosť príľahlej cestnej siete, s dôrazom na dopravnú výkonnosť dotknutých dopravných pripojení (krížovatiek) v súlade s aktuálne platnými technickými predpismi a STN;
  - zabezpečiť dôsledné uplatnenie posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa tretej časti zákona č. 24/2006 Z. z. na úrovni konkrétnych navrhovaných činností (projektov) ktoré budú spĺňať prahové hodnoty podľa § 18 a prílohy č. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. tak, aby bola zabezpečená ich environmentálne prijateľná lokalizácia, technická a technologická optimalizácia, výber najlepších dostupných technológií, ako aj vyváženosť environmentálnych, sociálnych a ekonomických aspektov.
  - pri navrhovaní projektov
    - dôsledne sledovať aspekt trvalej udržateľnosti navrhovaných projektov;
    - sledovať vyváženosť environmentálnych, sociálnych a ekonomických vplyvov navrhovaných činností a ich vplyvov na zdravie;
    - sledovať vyváženosť lokálnych a regionálnych vplyvov projektov;
    - zabezpečiť účasť verejnosti na príprave projektov a vytvoriť podmienky na dialóg medzi expertmi, projektantmi, verejnou správou a verejnosťou;
    - dôsledne dodržiavať princípy ochrany prírody a krajiny;
    - sledovať možnosť dodržiavania štandardných platných technických, technologických, organizačných a bezpečnostných predpisov súvisiacich s navrhovanými činnosťami vrátane protipožiarneho opatrenia.
  - terénne depresie v bývalých meandroch vodných tokov so sprievodnou krajinnou vegetáciou v lokalitách 1-1/2016 a 3-1/2016 (p. č. 642/1, 642/2, 642/3, 694/2 a 713) ponechať pre ekostabilizačnú funkciu ako „TRVALÉ PORASTY PODMÁČANÉ (E)“. Na týchto plochách zabezpečiť vhodným manažmentom odstraňovanie invázičných druhov rastlín a na vybraných častiach vytvoriť podmienky pre existenciu chránených druhov rastlín, ktoré sa tu v minulosti vyskytovali.
  - doplniť označenie CHVÚ Veľkoblavovské rybníky pri všetkých vstupoch do územia a na najfrekventovanejších vstupných bodoch umiestniť informačné panely o CHVÚ a režime jeho možného využívania vypracovaných v spolupráci so ŠOP SR.
  - zväziť budovanie náučných chodníkov a cyklotrás v riešenom území aby sa zabránilo živelnému rozvoju turistiky a cestovného ruchu.
  - pri posudzovaní/povoľovaní jednotlivých stavieb (napr. strelnica) detailne posúdiť hlukovú záťaž aj v kumulácii s prevádzkou existujúceho motoristického areálu a v prípade potreby navrhnuť a realizovať protihlukové opatrenia.
  - dodržiavať v ÚPN-O stanovený percentuálny podiel zastúpenia zelene podľa jednotlivých rozvojových plôch.
  - pri výstavbe nových objektov podporiť zvyšovanie environmentálnej výkonnosti energetickejšieho budov, napr. izolácia, zelené strechy, využitie OZE (slnečná energia), pasívna/solárna konštrukcia, nízkoenergetické stavby a pod.
  - brať ohľad najmä na najcitlivejších účastníkov dopravy (deti a starší obyvatelia), napr. znížením najvyššej prípustnej rýchlosti alebo vytvorením peších zón v dotknutom území
  - zachovať vidiecky a prírode blízky charakter dotknutého územia.
  - osobitnú pozornosť zamerať na objem a architektonické riešenie nových objektov, nakoľko nevhodná architektúra nových objektov by mohla spôsobiť vizuálne a štruktúrne zmeny krajinného rázu, čo nie je žiaduce.

- pri výstavbe nových energetických vedení prednostne využívať formu káblového vedenie v zemi z dôvodu zníženia negatívneho vplyvu najmä na obyvateľstvo, na vtákov a na krajinu.
- nepriaznivý vplyv budovania nových spevnených plôch na životné prostredie odstrániť alebo znížiť výsadbou zelene v rámci parkových a sadových úprav v riešenom území s použitím miestnych druhov.
- pri trvalých záberoch poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely postupovať podľa príslušných ustanovení zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.
- pri umiestňovaní jednotlivých činností na riešených lokalitách dôsledne dodržiavať požiadavky na ochranu obyvateľstva pred účinkami hluku a vibrácií vyplývajúce z vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a v prípade potreby realizovať účinné protihlukové opatrenia.

>> **Ostatné časti** ~~Pôvodný text pôvodného textu~~ kapitoly č. B.6. sa ~~nemení ani nedopĺňa~~ **nemenia ani nedopĺňajú**. Všeobecné zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

## B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

>> ~~Pôvodný text kapitoly č. B.7. sa nemení ani nedopĺňa.~~ >>

## B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

>> ~~Pôvodný text kapitoly č. B.8. sa nemení ani nedopĺňa. Vymedzené ochranné pásma a chránené územia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN (ak sú nimi zábery ZaD dotknuté) a opakovane ich neuvádzame.~~ >>

## B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

### B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

>> ~~Pôvodný text kapitoly č. B.9.1. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné definície plôch na verejnoprospešné stavby z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame.~~ >>

### B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

>> ~~Pôvodný text kapitoly č. B.9.2. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame.~~ >>

### B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie

>> ~~Pôvodný text kapitoly č. B.9.3. sa nemení ani nedopĺňa.~~ >>

#### **B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

*>>Pôvodný text kapitoly č. B.9.4. sa nemení ani nedopĺňa. >>*

#### **B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY**

*>>Pôvodný text kapitoly č. B.10. sa nemení ani nedopĺňa. >>*

#### **B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU**

*>>Pôvodný text kapitoly č. B.11. sa nemení ani nedopĺňa. >>*

#### **B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

*>>Pôvodný text kapitoly č. B.12. sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „R“ (sem zaraďujeme lokality č. 8,9-1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
R	bývanie v rodinných domoch	<p>bývanie v bytových domoch – len v rámci lokality č. 2 v rozsahu max. do hĺbky 50m od cesty III/572010</p> <p>občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné výrobné prevádzky, okrem neprípustných</p> <p>poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu)</p> <p>šport a telovýchova - ihriská</p> <p>rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy</p> <p>verejná a vyhradená zeleň</p> <p>príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia</p>	<p>bývanie v bytových domoch</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných</p> <p>remeselné-výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky</p> <p>poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat)</p> <p>technická vybavenosť nadlokálneho charakteru</p> <p>dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</p>	<p>1 NP so šikmou strechou so sklonom max. 25° (typ bungalow) pre objekty v lokalite 8-1/2016</p> <p><del>3 NP pre byt. domy</del></p> <p>2 NP pre <del>est.</del> objekty v ostatných lokalitách</p>	25 35 %	50 40 %	<p>zabezpečiť parkovacie státiá podľa platnej STN 73 6110</p> <p>výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – železnica) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v min. šírke 10 m</p> <p>výstavbu bytových objektov v lokalitách v ochrannom hyg. pásme od živočíšnej výroby povoliť len za podmienky získania povolenia od príslušného regionálneho hygienika</p> <p>navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného riešenia, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie</p> <p>v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných ako drobných stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu</p> <p>v existujúcich lokalitách zachovávať prevažujúci architektonický ráz objektov</p> <p>v novonavrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov</p>

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „B (sem zaraďujeme lokalitu č. 7-1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
B	<b>bývanie v bytových domoch</b>	občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky) nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné výrobné prevádzky, okrem neprípustných šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselných výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky poľnohospodárska výroba technická vybavenosť nadlokálneho charakteru dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce	4 3 NP	25 %	30 %	–

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „RŠ“ (sem zaraďujeme lokality č. 1,2-1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
RŠ	<b>rekreácia špeciálna – oáza tigre sibírskeho Malkia park</b> (výbchy pre tigre, oddychová časť pre návštevníkov, ubytovacia časť pre personál, administratíva Prevádzky súvisiace s chovom zvierat (cicavce, vodné vtáctvo,	občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím zeleň šport a telovýchova - ihriská	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	2 NP	10% v lokalite č. 1-1/2016 20% v lokalite č. 2-1/2016	50 70% v lokalite č. 1-1/2016 20% v lokalite č. 2-1/2016	chovné zariadenie pre chov alebo držbu nebezpečných živočíchov musí byť schválené podľa § 8 ods. 3 písm. z) bod 9 zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov ( ďalej len zákon č. 39/2007 Z. z. ), musí mať pridelené registračné číslo podľa § 39 ods. 11 zákona č. 39/2007 Z.



Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
	akvárium), chovná stanica ohrozených druhov zvierat (snežný leopard, horské gorily, tigre ...), záchranná stanica (dožitie zvierat z cirkusu), veterinárna klinika s operačnou sálou, služby - najmä ubytovacie a stravovacie (rekreačné chaty, hotel, reštaurácia, detský kútik), kongresové centrum (prednášky súvisiace so zvieratami) s kompletným vybavením a infraštruktúrou, Náučné chodníky, školské a vzdelávacie aktivity (škola v prírode, výchovno-vzdelávacie akcie, stáže pre študentov-veterinárov ...), vodné plochy, safari, obnova pôvodného biotopu)	rekreácia - oddychové plochy dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia					z. a musí spĺňať ustanovenia vyhlášky č. 143/2012 Z. z. o chove nebezpečných živočíchov stanovisko územne príslušného obecného zastupiteľstva k zariadeniu na chov alebo držanie nebezpečných živočíchov bude kladné stanovisko orgánu ochrany prírody, ak sa jedná o chránený druh zvierat patriaci pod CITES bude kladné ustanovenia nariadenia Komisie (EÚ) č. 142/20011, ktorým sa vykonáva nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1069/2009, ktorým sa ustanovujú zdravotné predpisy týkajúce sa vedľajších živočíšnych produktov a odvodených produktov neurčených na ľudskú spotrebu budú dodržané.

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „Š“ (sem zaraďujeme lokality č. 3,4,5-1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
Š	šport a telovýchova	dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia občianska vybavenosť – prevádzky služieb (najmä	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	12 m	30% v lokalitách č. 4,5-1/2016 25%	20%	–

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		ubytovanie a stravovanie) a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou rekreácia verejná a vyhradená zeleň			v lokalite č. 3-1/2016 10% v ostatných lokalitách		

>> Časť tabuľky pôvodného textu kapitoly č. B.8, ktorá sa týka regulačného bloku „V“ (sem zaraďujeme aj lokalitu č. 6-1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) uvádzame informatívne: >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
V	<b>nepoľnohospodárska výroba a sklady</b>	občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov) občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m <sup>2</sup> predajnej plochy) nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi – závody ťažkej priemyselnej výroby poľnohospodárska (živočišna) výroba šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)	12 m	50%	10%	–

## B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

*>> Pôvodný text kapitoly č. B.14. sa nemení ani nedopĺňa. Vysvetlivky k rozsahu záväznej časti sú pre „Zmeny a doplnky č. 1/2016“ rovnaké ako pre platný ÚPN – text kvôli získaniu celkového prehľadu o rozsahu záväznej časti uvádzame informatívne: >>*

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

**B. Záväzná textová časť** – kapitoly č. B.1.-B.13.

**D. Záväzná grafická časť** – výkresy č. 2.1, 2.2

- 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000
- 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000.

*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.*

**Informatívna príloha - Lokality č. 1,2-1/2016 Malkia park – Situácia podrobnejšieho riešenia - schéma, zhotoviteľ: Ing. Letko:**

