OBEC

ŽIRANY

OKRES NITRA, NITRIANSKY KRAJ

ÚZEMNÝ PLÁN

ZMENY A DOPLNKY č. 4/2024

SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA	
SCHVAĽOVACÍ ORGÁN:	Obecné zastupiteľstvo Žirany
ČÍSLO VZN:	1/2025
ČÍSLO UZNESENIA:	04/15/25
DÁTUM UZNESENIA:	30.1.2025
OPRÁVNENÁ OSOBA:	Mgr. Imrich Nagy (starosta obce)

OBSTARÁVATEĽ:
Obec Žirany
Mgr. Imrich Nagy (starosta obce)

SPRACOVATEĽKA:
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

OSOBA SPÔSOBILÁ NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:
Ing. Lucia Ďuračková, Jarok

Obstarávateľ:	**Obec Žirany**
Sídlo:	951 74 Žirany č. 194
Zastúpenie:	Mgr. Imrich Nagy (starosta obce)
IČO:	00 308 706
tel.:	037/631 82 32
mail:	starosta@zirany.eu

Spracovateľka:	**Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra**
tel.:	0905 116 554
mail:	jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce:	**Ing. Lucia Ďuračková, Jarok**
tel.:	0918 651 278
mail:	durackova.oso@gmail.com

OBSAH

A. Smerná časť
A.1 Základné údaje 4
1.1 Hlavné ciele a problémy riešenia 4
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚP 4
1.3 Súlad návrhu so zadaním 4

A.2 Riešenie územného plánu 5
2.1 Vymedzenie územia a jeho geografický opis
2.2 Väzby na ÚP-VÚC Nitriansky kraj
2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce 5
2.4 Záujmové územie a postavenie obce v systéme osídlenia
2.5 Urbanistická koncepcia
2.6 Funkčné využitie územia
2.7 Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia 5
2.8 Vymedzenie zastavaného územia
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem
2.10 Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrana pred povodňami
2.11 Ochrana prírody a tvorba krajiny, prvky územného systému ekologickej stability územia, ekostabilizačné opatrenia 5
2.12 Verejné dopravné a technické vybavenie územia 6
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
2.14 Vymedzenie ložiskových území 8
2.15 Vymedzenie území so zvýšenou ochranou
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu 8
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia

C. Záväzná časť 10
a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
b. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch, regulácia ich využitia 10
c. Zásady a regulatívy architektonicko-urbanistického riešenia
d. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia 14
e. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochrana prírody a tvorba krajiny 15
f. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
g. Vymedzenie zastavaného územia obce
h. Vymedzenie ochranných pásiem
i. Plochy pre verejno-prospešné stavby
j. Určenie územných plánov zón
k. Zoznam verejno-prospešných stavieb 15
l. Schéma záväzných častí riešenia

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 4/2024 sú označené:
- pôvodným písmom - pôvodné znenie ÚP v rozsahu zmien a doplnkov č. 1, 2, 3
- pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia
- hrubým písmom - doplnený, upravený, nahrádzajúci text
- ~~prečiarknutým písmom~~ - ~~vypustený, neaktuálny text~~

A. Smerná časť

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele riešenia

- na konci sa vkladá text:

Medzi hlavné ciele spracovania ZaD č. 4/2024 patrí:

- lokalita 1 (RV 12) – rozloha 0,41ha - zmena funkčného využitia územia z funkcie orná pôda na funkciu výroba - fotovoltická elektráreň

- lokalita 2 (RI 18) – dĺžka 2,1km - zmena funkčného využitia územia z funkcie orná pôda na funkciu účelová cesta, zeleň

- lokalita 3 (RO 6) – rozloha 7,0ha - zmena funkčného využitia územia z funkcie záhrady na funkciu bývanie v RD, miestne cesty

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚP

- na konci sa vkladá text:

Zmeny a doplnky č. 3/2022 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 07/04/23 dňa 17.4.2023

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 4/2024 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 10/09/24 dňa 8.3.2024 a č. 17/10/24 zo dňa 6.6.2024.

1.3 Súlad návrhu so Zadaním

- na konci sa vkladá text:

Návrh v ZaD č. 4/2024 je v súlade so Zadaním k Územnému plánu obce Žirany schváleným obecným zastupiteľstvom uznesením OZ č. 9/2005 zo dňa 04.11.2005.

A.2 Riešenie územného plánu

2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- na konci sa vkladá text:

ZaD č. 4/2024 budú mať vplyv na zmenu počtu obyvateľov obce.

- lokalita 3 nárast počtu obyvateľov o 272 (77 b.j.)

2.7 Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia

Navrhovaná štruktúra a formy bývania v obci

Rekapitulácia návrhu stavebných pozemkov:

- na konci sa vkladá text:

lokalita 3 (RO 6) – rozloha 7,0ha

- zmena funkčného využitia územia z funkcie záhrady na funkciu bývanie v RD, miestne cesty

- nachádza sa na plochách jestvujúcich záhrad v zastavanom území

Výroba

- na konci sa vkladá text:

lokalita 1 (RV 12) - rozloha 0,41ha

- zmena funkčného využitia územia z funkcie orná pôda na funkciu výroba - fotovoltická elektráreň

- nachádza sa 950m severozápadne od centra obce, v zastavanom aj mimo zastavaného územia, podľa ÚP na ploche ornej pôdy (parcela registra C – orná pôda) a podľa jestvujúceho stavu na ploche NDV nelesnej drevinovej vegetácie a na ploche využívanej firmou Calmit

2.11 Ochrana prírody a tvorba krajiny, prvky územného systému ekologickej stability územia, ekostabilizačné opatrenia

- na konci sa vkladá text:

Lokalita 1 (RV 12) výroba - fotovoltická elektráreň sa nachádza podľa ÚP na ploche ornej pôdy, okolo ktorej sa z jednej strany nachádza orná pôda a z druhej strany plocha využívaná firmou Calmit. Lokalita nezasahuje do prvkov ochrany prírody ani prvkov ÚSES. Navrhuje sa medzi panelmi fotovoltaickej elektrárne vytvoriť pravidelne kosenú zatrávnenú plochu a vykonať opatrenia zamedzujúce vodnej a veternej erózii pôdy.

Lokalita 2 (RI 18) účelová cesta sa nachádza podľa ÚP na ploche ornej pôdy, okolo ktorej sa nachádza orná pôda a NDV nelesná drevinová vegetácia. Lokalita nezasahuje do prvkov ochrany prírody. Zasahuje do prvkov ÚSES, do regionálneho hydrického biokoridoru vodného toku Bocegaj a do interakčných prvkov (križovania dvoch bezmenných vodných tokov s brehovými porastami a do vegetácie pri ceste III. triedy).

Navrhuje sa zachovať jestvujúcu zeleň a doplniť obojstrannú výsadbu popri navrhovanej účelovej ceste, za každých 10bm vysadiť min. 1ks dreviny, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac.

Je definovaný konfliktný uzol na miestnej úrovni – stret navrhovaných mostov, priepustov a troch vodných tokov. Primeraným odporúčaním pre riešenie konfliktu so záujmami ochrany prírody a krajiny je revitalizovať brehy vodného toku (s osobitným zreteľom na úseku pod mostom), zvýšenie členitosti brehov toku, zvýšiť podiel ekologicky stabilných prvkov v okolí uzla (výsadba prirodzených drevín a krovín po oboch stranách toku).

Lokalita 3 (RO 6) bývanie v RD, miestne cesty sa nachádza podľa ÚP na ploche jestvujúcich záhrad. Lokalita nezasahuje do prvkov ochrany prírody ani prvkov ÚSES.

2.12 Verejné dopravné a technické vybavenie územia

Doprava a dopravné zariadenia

- dopĺňa sa text:

Mostné objekty**, priepusty**

- na konci sa vkladá text:

Lokalita 2 (RI 18) účelová cesta smeruje cez vodný tok Bocegaj a dva bezmenné toky. Na preklenutie vodných tokov sa navrhujú mosty, alebo priepusty.

Miestne komunikácie

- upravuje sa text:

- navrhovaný dopravný priestor miestnych komunikácií:

Dopravná obsluha **vo všetkých** lokalitách ~~č. 1a, 1b, 1c~~ pre výstavbu rodinných domov bude zabezpečená vybudovaním nových obslužných komunikácii funkčnej triedy C3 kategórie MOK 4,5/30, MOK 6,5/30 a MOK 7/30.

- upravuje a dopĺňa sa text:

- realizáciu napojenia miestnych komunikácii je potrebné riešiť podľa § 3b zákona č. 135/1961 Z.z o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na vyhlášku č. 35/1984 Z.z. ako i príslušné STN (01820), STN EN a technických podmienok na výhľadové obdobie 20 rokov, **na základe dopravno-inžinierskych podkladov, posúdením dopravnej výkonnosti dotknutej a priľahlej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich pripojením na existujúce miestne cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s platnými STN a technickými predpismi (s dôrazom na vzájomnú vzdialenosť križovatiek) bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné cesty, autorizovaným inžinierom pre dopravné stavby**
- v prípade návrhu križovatiek rezervovať dostatočne veľkú územnú rezervu pre návrhové parametre križovatky, rozhľady v križovatke, atď.

- na konci sa vkladá text:

Dopravná obsluha lokality 1 (RV 12) výroba - fotovoltická elektráreň bude zabezpečená jestvujúcou účelovou cestou, obsluhujúcou aj lokalitu RV 11 výroba - fotovoltická elektráreň.

Účelové komunikácie

- na konci sa vkladá text:

Navrhuje sa lokalita 2 (RI 18) - dĺžka 2,1km - zmena funkčného využitia územia z funkcie orná pôda na funkciu účelová cesta. Trasa cesty začína 400m východne od centra obce pri jestvujúcom družstve a vedie juhovýchodným smerom k ceste III. triedy III/1661, smerujúcej na obec Jelenec. Obec využije túto trasu ako druhý vjazd do zastavaného územia, nakoľko jestvujúca cesta III. triedy je v súčasnosti pod rekonštrukciou (prejazdný je iba jeden jazdný pruh) z dôvodu vysokej spodnej vody, narušujúcej teleso cesty.

Účelová cesta sa navrhuje jednopruhová obojsmerná s výhybňami, alebo dvojpruhová obojsmerná, spevnená, s odvodnením do vsakov popri ceste a celoročne zjazdná.

Železničná doprava

- upravuje sa text:

Je potrebné zachovať jestvujúce objekty a zariadenia ŽSR, ako aj dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru obce a všetky novo vybudované **a jestvujúce** kríženia komunikácií s traťou, riešiť ako mimoúrovňové.

Cestná hromadná doprava

- na konci sa vkladá text:

Vytvárať a chrániť priestory pre zariadenia verejnej hromadnej dopravy (spolu s izochromou dostupnosti) aj v rozptýlenom osídlení v ktorom sa zdržuje väčší počet ľudí, alebo v území kde je v dohľadnom časovom horizonte plánovaná nová zástavba vytvárajúca predpoklad na zvýšený dopyt po službách verejnej hromadnej dopravy.

Letecká doprava

Katastrálne územie obce sa nachádza mimo ochranných pásiem letísk, heliportov a leteckých pozemných zariadení.

- ruší sa neaktuálny text a aktuálny sa vkladá do záväznej časti:

~~V zmysle § 30 3 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) je potrebné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:~~

~~- stavby a zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona)~~

~~- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1 písm. b) leteckého zákona) -~~

~~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) leteckého zákona)~~

~~- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona)~~

Vodohospodárstvo

a. Zásobovanie pitnou vodou a vodné zdroje

Výpočet potreby vody

- na konci sa vkladá text:

Lokalita 3 (RO 6) bude zásobovaná pitnou vodou z jestvujúceho a navrhovaného obecného vodovodu, umiestneného v dopravnom priestore miestnych ciest.

c. Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

Odvádzanie splaškových vôd:

- na konci sa vkladá text:

Lokalita 3 (RO 6) bude pripojená na jestvujúcu a navrhovanú obecnú kanalizáciu, umiestnenú v dopravnom priestore miestnych ciest.

Plynárenské zariadenia

- na konci sa vkladá text:

Lokalita 3 (RO 6) bude pripojená na jestvujúci a navrhovaný obecný plynovod, umiestnený v dopravnom priestore miestnych ciest.

Zásobovanie elektrickou energiou

- na konci sa vkladá text:

Lokalita 1 (RV 12) výroba - fotovoltická elektráreň bude napojená na jestvujúce VN vedenie a na jestvujúcu trafostanicu TS-008 v areáli vápenky. Vzhľadom na charakter stavby - vlastná výroba elektrickej energie, nie je navrhované lokalitu 1 zásobovať elektrickou energiou.

Lokalita 3 (RO 6) bude napojená z jestvujúcej trafostanice TS-001, stožiarová o výkone 160kVA. Pre navrhované plochy výstavby rodinných domov jej rezerva nepostačuje, bude rekonštruovaná zo stožiarovej na kioskovú, z výkonu 160kVA na 400kVA.

Spoje a ich zariadenia

- na konci sa vkladá text:

Lokalita 3 (RO 6) bude pripojená na jestvujúce a navrhované telekomunikačné siete, umiestnené v dopravnom priestore miestnych ciest.

2.14 Vymedzenie ložiskových území

- doplňa sa text:

- ložisko nevyhradených nerastov (LNN) „Žirany – stavebný kameň (4675), kde činnosť vykonáva organizácia DOPRAVEX spol. s r.o., Príbovce, **v súčasnosti je v riešení likvidácia lomu**

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Hydromelioračné zariadenia

- na konci sa vkladá text:

Na lokalite č. 1 (RV 12 18) je evidované:

- vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom neznámeho vlastníka

Na lokalite č. 2 (RI 18) a v jej blízkosti sú evidované hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.:

- odvodňovací kanál 3 (evid. č. 5206 063 003), ktorý bol vybudovaný v r. 1963 o celkovej dĺžke 0,814km v rámci stavby "OP ŠM Žirany"

- odvodňovací kanál 1 (evid. č. 5206 063 002), ktorý bol vybudovaný v r. 1963 o celkovej dĺžke 0,776 km v rámci stavby "OP ŠM Žirany"

- odvodňovací kanál 4 otvorený + krytý (evid. č. 5206 063 004), ktorý bol vybudovaný v r. 1963 o celkovej dĺžke 0,528km (z toho v otvorenom profile 0,330km a v krytom protile 0,198km) v rámci stavby "OP ŠM Žirany"

- odvodňovací kanál v otvorenom profile

Na lokalite č. 3 (RO 6) sú evidované hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.:

- odvodňovací kanál 4 otv.+krytý (evid. č. 5206 063 004) v otvorenom profile

- odvodňovací kanál 4 otv.+krytý (evid. č. 5206 063 004) v krytom profile

Odvodňovacie kanále rešpektovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 "Križovanie a súbehy meliračných zariadení s komunikáciami a vedeniami" z roku 1983.

Súhrnné zhodnotenie záberu PPF

- na konci sa vkladá text:

Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

lokalita	funkcia	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)			NP – najkvalitnejšia pôda
		zastavané územie	mimo zastavaného územia	spolu	BPEJ kód/skupina	výmera (ha)	spolu (ha)	
1	**výroba - fotovoltická elektráreň**	**0,01**	**0,40**	**0,41**	**0250002/4 0285012/8**	**0,31 0,10**	**0,41**	**NP**
IBV rozptyl 2	**bývanie v RD**	**7,0**		**7,0**	**záhrady**	**7,0**	**7,0**	

Územný plán r. 2008 - súhlas č. 2008/00337, 19.8.2008
Zmeny a doplnky č. 1/2015 - súhlas č. 2015/028359, 12.8.2015
Zmeny a doplnky č. 2/2020 - súhlas č. 2020/030008, 18.8.2020

lokalita 1 0,41 mimo ZÚ, orná pôda
Plocha v severozápadnej časti, mimo zastavaného územia.
Rieši sa zmena funkcie ornej pôdy na výrobu - fotovoltickú elektráreň.

- lokalita 2 (RI 18) – dĺžka 2,1km - zmena funkčného využitia územia z funkcie orná pôda (parcela C zastavané plochy a nádvoria) na funkciu účelová cesta, zeleň - nakoľko sa navrhovaná účelová cesta nachádza iba na parceliach registra C zastavané plochy a nádvoria, nemusí sa žiadať o súhlas na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy

lokalita 3 - IBV rozptyl 2 7,0 v ZÚ, záhrady
Plocha v záhradách, v zastavanom území.
Rieši sa zmena funkcie záhrad na bývanie v RD.

C. Záväzná časť

b. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch, regulácia ich využitia

- dopĺňa sa text:

Členenie regulatívov pre využitie jednotlivých plôch:

VÝROBNÉ ÚZEMIE - RV

RV 9 - funkčne limitované územie

RV 10 - polyfunkčné územie

RV 11 - výroba - fotovoltická elektráreň

RV 12 - výroba - fotovoltická elektráreň

INFRAŠTRUKTÚRA – RI

RI 14 – trasy splaškovej a dažďovej kanalizácie

RI 15 – trasy rozšírenia technických sietí do nových ulíc

RI 16 – trasa dopravného obchvatu

RI 18 - trasa účelovej cesty

- rušia sa regulatívy pre bývanie RO 6, RO 7, RO 8 a nahrádza ich jeden regulatív RO6:

~~REGULATÍV RO 6 – obytné územie~~

~~nové obytné ulice~~

~~*Základná charakteristika:*~~

~~Ulice v líniách novej zástavby so záhradami s typom prímestského bývania. Rodinné domy so šikmou strechou, prízemné s obytným podkrovím, suterén. Územie slúži na bývanie v rodinných domoch, nové bytovky len v doplnení a rozšírení počtu stávajúcich.~~

~~*Funkčné využitie:*~~

~~Dominantná funkcia: bývanie v rodinných domoch so zeleňou v súkromných záhradách.~~

~~Vhodné funkcie:~~

~~- malé ihriská ako súčasť ulice, priedomie: kvetinové pásy so stromami, nízke ploty a bránky do domov, výška plotu 1,2 m – predzáhradka~~

~~Neprípustné funkcie:~~

~~- samozásobovanie s chovom ošípaných, vylúčenie výroby a skladovania a všetkých činností, ktoré svojim negatívnym vplyvom (zápachom, hlukom) obmedzujú využitie susedných pozemkov~~

~~Doplňujúce ustanovenia:~~

~~- parkovanie áut len na pozemkoch rodinných domov, garáže na dvore a pozemku~~

~~- výstavba domov s charakterom vidieckeho výrazu, zjednocujúcim znakom sú šikmé strechy domov, sklon šikmých striech 15 – 30 stupňov, využitie drevených prvkov na fasáde, strechy s tehlovou červenou škridlovou krytinou. Výstavba altánku v kvetinovej záhrade~~

~~- požiadavky na výstavbu rodinných domu určuje normatívny regulatív – vyhláška č. 532/2002 Z. z. §45, odstupy stavieb §6 tejto vyhlášky~~

~~- výstavba rodinného domu určuje Stavebný zákon §43, má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie~~

~~- miestnosti rodinného domu musia byť preslnené podľa STN – Budovy na bývanie 2005, obytné miestnosti musia spĺňať požiadavky menovanej normy~~

~~REGULATÍV RO 7 – obytné územie~~

~~Staré obytné ulice~~

~~*Základná charakteristika:*~~

Ulice s domami záhrad, územie slúži na bývanie v rodinných domoch, samozásobovanie s hospodárskymi stavmi súčasťou obytného domu, využitie prelúk v domoradiach.

Funkčné využitie:

Dominantná funkcia: bývanie v rodinných domoch s hospodárskym dvorom a domácim hospodárstvom.

Vhodné funkcie:

- chov hospodárskych zvierat s regulovaným počtom, max. 2 ošípané, hydina 30 ks, drobné zvieratá. Hospodársky prístavok ako jednoduchá stavba so zastavanou plochou max. 300 m2 s jedným nadzemným podlažím, podkrovie prípustné. Drobná stavba s doplnkovou funkciou ako je garáž, remeslo, letná kuchyňa, pivnica, zastavaná plocha max. 25 m2 a výška 5 m
- budovy pre obchod a služby (maloobchodné, nerušiace bývanie)
- detské ihriská a športoviská
- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy na teréne a pod terénom, pešie a cyklo chodníky)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

Hygienická ochrana:

- v jednom ustajňovacom objekte je možné ustajniť všetky kategórie zvierat, ošípané so samostatným vstupom
- chov kráv je prípustný
- vybudovanie nepriepustných žúmp a nepriepustných hnojísk s odtokom močovky do žúmp.

Vzťah obytného domu a objektu živočíšnej výroby vychádza z mikrobiálnej ochrany proti šíreniu zápachov a šíreniu baktérií, tieto produkujú najmä ošípané a hnojiská.

Hygienické pásma od rodinného domu:

- ak má rodinný dom okno alebo dvere orientované k ustajňovaciemu objektu:
  - medzi domom a chovom je voľné priestranstvo: 15,0 m
  - medzi domom a chovom je prekážka (múr, zeleň): 10,0 m
- ak rodinný dom nemá okno alebo dvere orientované k ustajňovaciemu objektu:
  - medzi domom a chovom je voľné priestranstvo: 10,0 m
  - medzi domom a chovom je prekážka (múr, zeleň): 5,0 m

Kapacita hnojísk a žúmp musí byť vypočítaná na šesťmesačný cyklus vyprázdňovania. V susedstve škôl a zariadení občianskej vybavenosti treba zvýšiť odstup chovov na 25,0 m.

Neprípustné funkcie:

- objekty výroby a dopravy s negatívnymi vplyvmi na susedov.
- priemyselná, poľnohospodárska a stavebná výroba, dopravné areály
- služby s dopadom na životné prostredie
- skladovanie a distribúcia

Doplňujúce ustanovenie:

- parkovanie áut na pozemkoch rodinných domov aj v prípade ponuky služieb
- výstavbu hospodárskeho prístavku je možné situovať na hranici pozemku po dohovore so susedom
- dostavba prelúk na doteraz vybudovaných uliciach sa riadi stavebnou čiarou pôvodných domoradí, využitie prelúk len na výstavbu rodinných domov, domy so šikmou strechou, výraz domu s preukázateľným tvarovým spolupôsobením susedných domov
- hygienická ochrana sa viaže aj na dostavbu domácich hospodárstiev vo vybudovaných rodinných domoch, hospodárstva sa nemôžu napojiť na navrhovanú verejnú splaškovú kanalizáciu

VYUŽITIE POZEMKU:

ZASTAVANÁ PLOCHA max. 35% vrátane spevnených plôch (chodníky, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlňa, sauna,

~~altánok, skleník, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)~~
~~PODLAŽNOSŤ 2NP vrátane podkrovia~~
~~ZELEŇ min. 65%~~

~~REGULATÍV RO 8 centrum s historickým jadrom~~

~~Centrum s historickým jadrom~~

~~*Základná charakteristika:*~~

~~Ulica v obytnom území s osobitým postavením v centre obce. Centrum obce predstavuje funkčne vymedzené územie líniového usporiadania od rímsko-katolíckeho kostola po Park kultúry a športu. Historické jadro predstavuje vymedzené územie, zamerané na sústredenú záchranu domov ľudovej architektúry. Centrum charakterizuje vybudovanie nového spojovacieho chodníka, centrum je miestom sústredeného umiestnenia občianskej vybavenosti.~~

~~*Funkčné využitie:*~~

~~Dominantná funkcia: bývanie v rodinných domoch a prevádzkovanie zariadení občianskej vybavenosti, bývanie v rodinných domoch regulované RO 7 – staré obytné ulice.~~

~~Vhodné funkcie: obnova domov ľudovej architektúry na rekreačné chalupy. Rekreačná chalupa predstavuje „druhé" bývanie prechodného typu. „Obnova" je metódou rehabilitácie starého domu na vytvorenie požadovaného štandardu bývania, obnova zachová tvaroslovie domu formou repliky. Súčasťou obnovy je dostavba hygienického vybavenia prístavkov pôvodného hospodárskeho dvora. Adaptácia rodinných domov na zriaďovanie prevádzok pre služby obyvateľom, rekonštrukcia a dostavba do hĺbky pozemku, rozšírenie zastavanej plochy na max. 300 m^2.~~

~~Neprípustné funkcie: zriaďovanie prevádzok s negatívnym vplyvom na bývanie susedov.~~

~~Doplňujúce ustanovenie:~~

~~- parkovanie a garážovanie len na pozemkoch rodinných domov,~~
~~- parkovanie klientov zariadení občianskej vybavenosti na vyhradených parkoviskách verejného priestoru centra obce,~~
~~- dostavba prelúk v domoradiach centra obce sa riadi RO 7~~

REGULATÍV RO 6 - obytné územie
centrum s historickým jadrom, staré a nové obytné ulice

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ min. 75% z plochy pozemku a objemu stavby
- plochy bývania v rodinných domoch
- plochy zelene (uprednostniť pôvodné druhy drevín; vzdialenosť od nadzemných stavieb - oplotení 6-8m)
OBMEDZUJÚCE max. 25% z plochy pozemku a objemu stavby
- budovy pre obchod a služby (maloobchodné, nerušiace bývanie)
- detské ihriská a športoviská
- dopravné vybavenie územia (cesty, zariadenia a plochy statickej dopravy na teréne a pod terénom, pešie a cyklo chodníky)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)
NEPRÍPUSTNÉ
- priemyselná, poľnohospodárska a stavebná výroba, dopravné areály
- služby s dopadom na životné prostredie
- skladovanie a distribúcia
- vysádzanie inváznych druhov drevín
VYUŽITIE POZEMKU: POZEMOK min. 500m^2
- neplatí pre jestvujúce menšie pozemky, kde nie je možnosť zväčšenia výmery
BÝVANIE - RD/byt/pozemok 1 RD / 1 byt / od 500m^2

1 RD / 2 byty / od 900m^2
1 RD / 3 byty / od 1300m^2

ZASTAVANÁ PLOCHA max. 35% vrátane spevnených plôch (chodníky, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlňa, sauna, altánok, skleník, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)

PODLAŽNOSŤ max. 2NP, 2NP vrátane podkrovia, 2NP + plochá strecha max. 1NP bez podkrovia, alebo ustúpeného podlažia, pre RD umiestnené za jestvujúcim rodinným domom

ZELEŇ min. 65%

- preberá sa odsek zo ZaD 1/2015:

Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

- ruší sa text:

~~- za jestvujúcim rodinným domom povoliť v záhrade výstavbu viacerých rodinných domov iba v tom prípade, ak je zabezpečený prejazd z miestnej komunikácie šírky 6m (zeleň + jazdný pruh šírky 2,75m), os navrhovanej súkromnej cesty musí byť vzdialená min. 3m od obvodového muriva jestvujúcej bytovej a nebytovej budovy~~

~~- za jestvujúcim rodinným domom povoliť v záhrade výstavbu jedného rodinného domu iba v tom prípade, ak je zabezpečený prejazd z miestnej komunikácie šírky 3m, os navrhovanej súkromnej cesty musí byť vzdialená min. 3m od obvodového muriva jestvujúcej bytovej a nebytovej budovy~~

- dopĺňa sa text:

- za jestvujúcim rodinným domom povoliť výstavbu max. 2 rodinných domov (1 RD/1 byt), max. 1NP (bez podkrovia, alebo ustúpeného podlažia), so šírkou prístupovej ulice min. 3,5m (napríklad: zeleň + 1x jazdný pruh šírky min. 3m + vybočisko), cesta dlhšia ako 50m musí mať obratisko, peší priechod do územia na konci ulice min. šírky 1,5m

- dopĺňa sa text:

REGULATÍV RV 11, **RV 12** – výroba - fotovoltická elektráreň

Vhodné funkcie:

- fotovoltická elektráreň, elektrické vedenia a zariadenia
- dopravné a technické vybavenie územia súvisiace s prevádzkou fotovoltickej elektrárne
- **pravidelne kosená** zatrávnená plocha medzi fotovoltickými panelmi

Neprípustné funkcie:

- nesúvisiace s vhodnými funkciami (napr. bývanie, OV, rekreácia...)

VYUŽITIE POZEMKU:

- v prípade, ak bude vybudované oplotenie od okolitej poľnohospodárskej pôdy, toto umiestniť tak, aby nedošlo k obmedzovaniu veľkovýrobného obrábania pôdy, ktorá nebola dotknutá týmto súhlasom (asi 0,5m od vlastníckej hranice) a zároveň tieto plochy za oplotením zabezpečovať proti rozširovaniu burín

- výsadbu drevín na styku s poľnohospodárskou pôdou navrhovať a uskutočňovať tak, aby nedochádzalo z titulu tienenia k obmedzovaniu poľnohospodárskej výroby na poľnohospodárskej pôde

- dopĺňa sa text:

REGULATÍV RI 14 - 16 **- 17**

Technická infraštruktúra

Obsiahnutá v kapitole 2.12, regulatívy majú normatívny charakter.

d. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Verejné dopravné vybavenie

- upravuje sa text:

- rešpektovať jestvujúcu cestnú sieť a navrhnúť nové ~~komunikácie~~ **cesty** v navrhovaných lokalitách ~~kategórie MO 4,5/40, MO 6,5/40, MOK 7,5/40~~ funkčnej triedy C3
- územie RV 11, **RV 12** sprístupniť z jestvujúcej účelovej cesty

- dopĺňa sa text:

- zabezpečiť plochy pre nové ulice s navrhovanou dopravnou, uličnou šírkou (medzi plotmi pozemkov) pre 1-2 RD šírky 3,5m; pre 3-7 RD šírky 5,5m; pre 8-10 RD šírky 8m
- vybudovať účelovú cestu RI 18 ako druhý vjazd do zastavaného územia
- vybudovať mosty, priepusty na účelovej ceste RI 18

Verejné technické vybavenie

- dopĺňa sa text:

- územie RV 11, **RV 12** nebude pripojené na vodovodnú, kanalizačnú a plynovodnú sieť
- územie RV 11, **RV 12** na elektrizačnú sieť napojiť podľa podmienok stanovených správcom siete
- územie RV 11, **RV 12** na telekomunikačnú sieť zabezpečiť mobilnou sieťou

- ruší sa neaktuálny text:

~~V zmysle § 30 3 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) je potrebné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:~~

~~- stavby a zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona)~~

~~- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1 písm. b) leteckého zákona)~~

~~- 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) leteckého zákona)~~

~~- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona)~~

- vkladá sa nový odsek:

Letecká doprava

V zmysle zákona o civilnom letectve (letecký zákon) sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:

1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov a stavbách pre letecké pozemné zariadenia
2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky ak:
- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40m a viac nad terénom
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy

e. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochrana prírody a tvorba krajiny

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

- ruší a dopĺňa sa text:

- ~~plochu, počas prevádzky fotovoltickej elektrárne, zatrávniť~~ **medzi panelmi fotovoltaickej elektrárne vytvoriť pravidelne kosenú zatrávnenú plochu** a vykonať opatrenia zamedzujúce vodnej a veternej erózii pôdy

- na konci sa vkladá text:

- po oboch stranách účelovej cesty RI 18, za každých 10bm vysadiť min. 1ks dreviny, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

- pri kontakte navrhovaných mostov, priepustov a troch vodných tokov revitalizovať brehy vodných tokov (s osobitným zreteľom na úseku pod mostom), zvýšenie členitosti brehov toku, zvýšiť podiel ekologicky stabilných prvkov v okolí uzla (výsadba prirodzených drevín a krovín po oboch stranách toku)

- odvedenie dažďových vôd z telesa účelovej cesty RI 18 riešiť vsakovaním na mieste do zelených vsakovacích dažďových záhrad (stromy, kry...),nie odtok dažďovej vody z povodia

- zachovať retenčnú schopnosť územia zadržaním dažďovej vody zo striech a spevnených plôch akumuláciou do dažďovej záhrady alebo zbernej nádrže, bez odvedenia do kanalizácie a rigolov a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov

- priestorové usporiadanie ulíc riešiť tak, aby na odvedenie dažďových vôd z telesa ciest a chodníkov postačovalo iba vsakovanie na mieste do zelených vsakovacích dažďových záhrad (stromy, kry...), nie odtok dažďovej vody z povodia

- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky a cesty ani v čase intenzívnych dažďov; pri výpočtoch objemu vsakovacích prvkov použiť min. 5ročnú návrhovú zrážku a súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch (K=1), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku; povolený priebežný odtok z retencie do recipientov zachovať na úrovni 5% z 2-ročnej zrážky trvajúcej 15 minút

- prebudovať betónové dažďové rigoly popri všetkých cestách na zelené vsakovacie, odparovacie dažďové záhrady

- odtok územia nezvyšovať voči stavu pred realizáciou novej výstavby

- v maximálnej miere zachovať jestvujúcu drevinovú vegetáciu

- v prípade nutných výrubov drevín postupovať v zmysle platnej legislatívy. Zabezpečiť náhradnú výsadbu z drevín vhodných na príslušné stanovisko

k. Zoznam verejno-prospešných stavieb

- dopĺňa sa text:

Zoznam verejno-prospešných stavieb VPS 1:

1.7.1 Účelová cesta - RI 18

1.13 Mosty, priepusty