

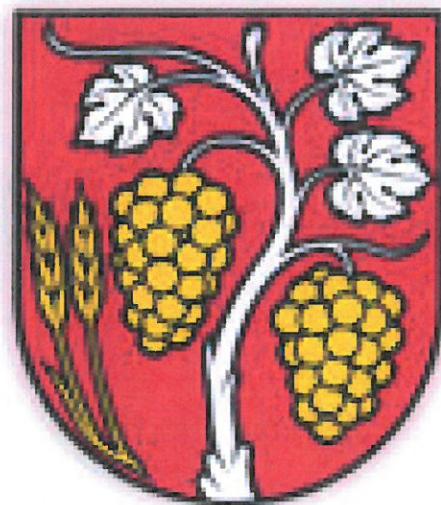
Návrh VZN zverejnený na vyhláškovej tabuli
Obecného úradu Komjatice dňom 1.12.2017.
Dňom vyvesenia návrhu VZN začína plynúť
10-dňová lehota počas, ktorej môžu FO a PO
uplatniť pripomienku k návrhu v písomnej
podobe, elektronicky alebo ústne do
zápisnice na Obecnom úrade Komjatice
v kancelárii prednosti OCÚ.

Návrh VZN zvesený dňa 17.12.2017



Všeobecné záväzné nariadenie obce Komjatice č. 2/2017,

**ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmeny a doplnky ÚPN-O Komjatice 1/2017
a ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie
obce Komjatice č. 5/2016,
o vyhlásení záväzných častí územného plánu obce Komjatice**



Obecné zastupiteľstvo obce Komjatice podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**Všeobecne záväzne nariadenie obce Komjatice
č. 2/2017**
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmeny a doplnky ÚPN-O Komjatice 1/2017

**a ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzne nariadenie
obce Komjatice č. 5/2016,
o vyhlásení záväzných častí územného plánu obce Komjatice**

Všeobecne záväzne nariadenie obce Komjatice č. 5/2016 zo dňa 8.9.2016, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť ÚPN-O Komjatice sa mení a dopĺňa takto:

Čl. I

Záväzná textová časť sa mení a dopĺňa v zmysle Prílohy č.1, ktorá je súčasťou tohto všeobecne záväzného nariadenia.

Čl. II

Záväzná grafická časť sa mení a dopĺňa v zmysle náložky Výkresu č. 4 Návrh funkčnej a priestorovej regulácie.

Čl. III

Hlavička Všeobecne záväzného nariadenia obce Komjatice č. 5/2016, o vyhlásení záväzných čast územného plánu obce Komjatice sa mení a dopĺňa nasledovne: Obecné zastupiteľstvo obce Komjatice podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:.

Čl. IV

Účinosť VZN č. 5/2016 o vyhlásení záväzných častí územného plánu obce Komjatice sa v bode 6 mení nasledovne: Toto všeobecne záväzne nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia.

Čl. V

Dokumentácia schválených Zmien a doplnkov ÚPN-O Komjatice 1/2017 je uložená s možnosťou do nej nahliadnuť na Okresnom úrade v Nitre - Odbor výstavby a bytovej politiky, na Obecnom úrade Komjatice a na príslušnom stavebnom úrade.

Č. VI

1. Obecné zastupiteľstvo obce Komjatice toto všeobecne záväzné nariadenie (VZN) schválilo dňa 18.12.2017 na svojom zasadnutí uznesením číslo 249/18122017.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie (VZN) nadobúda účinnosť pätnásťtým dňom od vyvesenia.



Peter Hlavatý,
Starosta obce Komjatice

Vyvesené na úradnej tabuli: 20.12.2017

Zvesené z úradnej tabule: 08.01.2018



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOMJATICE

**ČISTOPIS
ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

OBSTARÁVATEĽ
obec Komjatice



SPRACOVATEĽ

DECEMBER 2017

OBSAH

1	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA..	3
2	URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA.....	6
3	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA.....	6
4	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	7
5	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBY	7
6	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA REKREÁCIE.....	7
7	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	7
8	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	8
9	ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO – HISTORICKÝCH HODNÔT	10
10	ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY.....	10
11	ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	10
12	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	10
13	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	10
14	PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASŤI KRAJINY.....	10
15	ČASŤI OBCE, NA KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z.....	10
16	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	11
17	OZNAČENIE REGULAČNÝCH BLOKOV	13

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

1.1 Úvod

Kapitola 1.1 sa nemení

1.2 Smery a princípy rozvoja obce

Kapitola 1.2 sa nemení

1.3 Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití

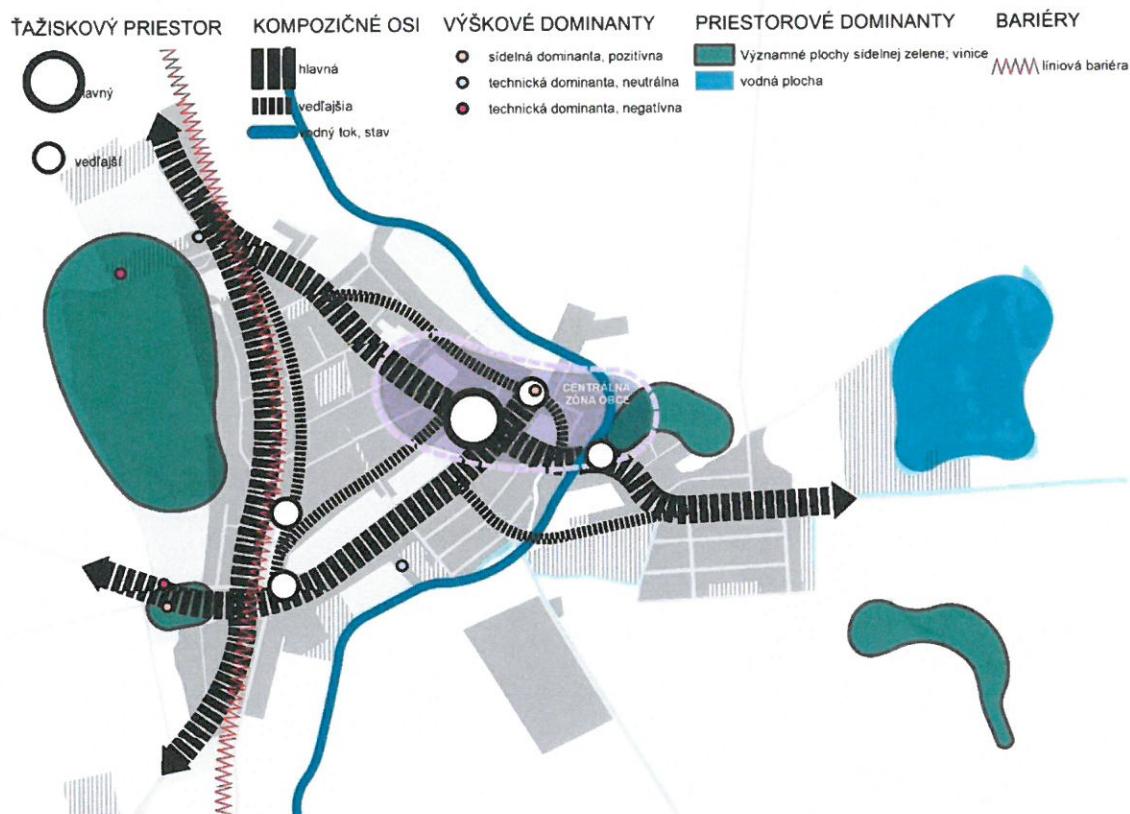
Kapitola 1.2 sa mení nasledovne

Vo vzťahu na uvedené základné princípy orientovať základnú urbanistickú koncepciu plošného rozvoja nasledovne:

Pri návrhu urbanistickej koncepcie rešpektovať a chrániť:

- hodnoty stabilizovaného územia:
 - na území vymedzenej centrálnej zóny,
 - vo významných komunikačných koridoroch vrátane vstupov do obce,
 - v ťažiskových uzloch urbanistickej štruktúry – v krížení kompozičných osí,
 - vo významných prírodných prvkoch - Komjatickom parku a toku Malá Nitra so sprievodnou zeleňou,
 - vo výškových dominantách charakterizujúcich celkový výraz (kostoly, kalvária),
- vychádzať z charakteristickej vidieckej urbanistickej štruktúry, s orientáciou prevažne na rozvoj funkcie bývania, so zachovaním výškovej úrovne nepresahujúcej prevažne 2 NP,
- potvrdiť a posilniť hlavné rozvojové a zároveň kompozičné osi obce v smeroch:
 - cesta I/64 (Vinohradská ulica)
 - Nitrianska ulica v pokračovaní Štúrovej a Hviezdoslavovej ulice
 - Dolná ulica v pokračovaní Poštovej ulice
- potvrdiť a posilniť vedľajšie rozvojové a zároveň kompozičné osi obce v smeroch:
 - Hradská ulica
 - Nádražná ulica
 - Horná ulica
 - Hviezdoslavova ulica
- potvrdiť a posilniť ťažiskové body funkčno – prevádzkovej osnovy obce
 - Priestor v okolí Námestia A. Cabana
 - Priestor pri Kostole Sv. Alžbety
 - Priestor pri vstupe do Komjatického parku

Schéma č. 1 Urbanistická kompozícia obce Komjatice



V rozvoji bývania

- zohľadňovať a rešpektovať dlhodobý historický vývoj obce, pričom pri rozvoji funkcie bývania zachovať a rešpektovať charakter a existujúcu urbanistickú štruktúru:
 - nviazať na vidiecky charakter, nepresahujúci 2 NP
- v rámci zastavaného územia obce v maximálnej miere využiť na bývanie existujúce prieluky, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku
- využiť neobývaný bytový fond ako návrat do trvalo obývaného bytového fondu, resp. nahradíť s novou výstavbou,
- využiť disponibilný bytový fond pre prestavbu a rekonštrukciu (byty III. a IV. kategórie).

V rozvoji občianskej vybavenosti:

- s koncentráciou komunálnej a komerčnej vybavenosti v priestoroch:
 - v smere hlavných kompozičných osí obce – v uliciach Námestie Andreja Cabana, v Dolnej ulici a v Hradskej ulici
- rešpektovať existujúce zariadenia občianskej vybavenosti areálového charakteru (hlavne školstva, zdravotníctva,) a považovať ich za stabilizované,
- v obytnom území podporovať rozvoj zdravotníckych a sociálnych zariadení najmä pre starostlivosť o seniorov, mládež a deti, zariadeniami základného školstva, obchodom a službami každodennej potreby,

V rozvoji zelene a prírodného zázemia:

- rešpektovať prírodný fenomén rieky Malá Nitra, ktorá pozitívne dotvára krajinný obraz poľnohospodársky využívanej krajiny,
- využiť potenciál prírodnej dominanty obce – Komjatického parku a PR Torozlín– ako turisticky

príťažlivej lokality s dodržaním všetkých obmedzení, ktoré vyplývajú z legislatívnej ochrany chránených území,

- rešpektovať požiadavku minimalizácie urbanizačných zásahov do prírodného prostredia ako základné východisko pre trvalo udržateľný rozvoj obce,
- vytvoriť realizačné podmienky pre obnovu líniovej zelene vo voľnej krajine,
- rešpektovať a chrániť v pôdoryse obce:
 - zachovať existujúce plochy zelene – Komjatický park, centrálna zóna, parkovo upravená plocha pri kostole sv. Alžebty, Cintorín s barokovou kalváriou a kostolom sv. Petra a Pavla, evanjelický a židovský cintorín a menšie plochy zelene v areáli základnej školy a materskej školy.
- revitalizovať a udržiavať sprievodnú zeleň komunikácií a brehové porasty pozdĺž vodných tokov,
- rešpektovať v spodrobňujúcich dokumentoch na zonálnej úrovni existujúcu zeleň a uplatniť jej rozvoj návrhom plôch zelene a stromoradí pozdĺž komunikácií,
- rešpektovať a chrániť chránené územia prírody: PR Torozlín a CHA Komjatický park,,
- rešpektovať a chrániť chránené biotopy – mokrade PR Torozlín, štrkáreň, štrkovisko v JV časti k. ú. a periodicky zaplavované depresie pri PR Torozlín
- rešpektovať a chrániť lesné pozemky,
- rešpektovať a chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu,
- rešpektovať prvky ÚSES (RÚSES, MÚSES).

V rozvoji výroby:

- rešpektovať existujúci areál PD považovať ho za územne stabilizovaný,
- výhľadovo funkčne rozvíjať areál bývalého PD Komjatice (Horné stavby/Horná maštaľ)
- rozvíjať funkciu výroby v areáloch komunálnej drobnej výroby a služieb na Dolnej a Vinohradskej ulici
- rozvíjať funkciu výroby v areáloch priemyselnej výroby skladov pri preložke I/64

1.3.1 Urbanistická kompozícia a obraz obce

Podkapitola 1.3.1 sa nemení

2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA

Kapitola 2 sa nemení

3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA

Kapitola 3 sa mení nasledovne

Základné zásady a regulatívy pre umiestňovanie bývania:

- malopodlažnú zástavbu formou rodinných domov považovať za nosnú formu rozvojových obytných území, so zachovaním vidieckeho charakteru, nepresahujúceho 2 NP,
- vo vzťahu na existujúci neobývaný bytový fond, venovať pozornosť obnove bytového fondu v existujúcej zástavbe formou modernizácie, renovácie, čím sa zvýši úroveň bývania, ktorá zodpovedá súčasnému štandardu novej bytovej výstavby,
- prednostne využívať plochy, na ktorých alebo v tesnej blízkosti ktorých je vybudovaná technická infraštruktúra,
- využívať drobné prieluky v jestvujúcej zástavbe ako prirodzenú územnú rezervu pre výstavbu,
- prednostne využívať plochy v súčasne vymedzenom zastavanom území,
- dodržiavať proporcionalitu výškovej hladiny obytnej zástavby vo vzťahu k existujúcej a historickej zástavbe,

Pre potreby návrhu územného plánu boli formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V stabilizovaných územiach:

- umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard a kvalita jestvujúcich obytných území,
- realizovať urbanistickú štruktúru formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku

V rozvojových územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy a to :
 - v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
 - v pohľadovo významných bodoch a líniach panorámy obce,
 - v ťažiskových rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania.
- realizovať urbanistickú štruktúru na nových plochách, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku,

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, parkové a rekreačné plochy.

Z hľadiska zabezpečenia hygienických požiadaviek na výstavbu:

- pri lokalizácii bytovej výstavby rešpektovať požiadavky vyplývajúce z hľadiska hluku¹ 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, v znení neskorších predpisov,

Z hľadiska zabezpečenia ochrany pred žiareniom:

- Radónové riziko - v zmysle v súčasnosti platných právnych predpisov v SR² je potrebné rešpektovať povinnosť stanovenia výšky radónového rizika v pôdnom vzduchu. Podmienky stanovenia výšky radónového rizika v pôdnom vzduchu sú stanovené v STN 73 0601 Ochrana stavieb proti radónovému riziku.

V rámci súčasných prístupov a tendencií v trvaloudržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológie výstavby a pod.) v riešení novej zástavby – napr.:

- zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám a prevládajúci smer vetrov,
- aplikovať typy zástavby s využitím solárnej energie s klesaním výšky zástavby smerom na juh a pod.

4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

Kapitola 4 sa nemení

5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBY

Kapitola 5 sa nemení

6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA REKREÁCIE

Kapitola 6 sa nemení

7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Kapitola 7 sa nemení

¹ Vyhláška 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, v znení neskorších predpisov,

² Zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhláška MZ SR Č. 528/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia

8 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Kapitola 8 sa nemení

8.1 Vodné hospodárstvo

Kapitola 8.1 sa mení nasledovne

- rešpektovať existujúci systém zásobovania pitnou vodou zo systému Skupinového vodovodu Gabčíkovo, cez Skupinový vodovod Černík,
- z hľadiska širších vzťahov rezervovať v k. ú. obce koridor pre prívod vody (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky,
- uvažovať s vybudovaním a rozšírením zásobovacích a rozvádzacích potrubí v nových rozvojových lokalitách s napojením na existujúcu sieť,
- pre rozvojové lokality dobudovať vodovodné potrubia a vodovodné prípojky, ich rozsah bude určený pri podrobnom riešení jednotlivých rozvojových lokalít,
- pre každú rozvojovú lokalitu spracovať samostatnú PD vodovodnej siete vrátane návrhu dimenzie vodovodného potrubia, prípadne rekonštrukcie úsekov jestvujúceho vodovodného potrubia.
- v rozvojových lokalitách viesť vodovodné potrubia v spoločných koridoroch pre inžinierske siete - v zelených pásoch mimo telesa komunikácie.
- pre lepšiu prevádzku vodovodu je potrebné zokruhovať vodovodné potrubia v čo najväčšej možnej miere,
- rešpektovať existujúci systém odkanalizovania obce na MCHB ČOV, situovanú medzi Komjaticu a Černík,
- pri dobudovaní kanalizácie v obci postupovať v zmysle PD Aglomerácia Komjatice – odvedenie a čistenie odpadových vôd, (dokumentácia pre SP), ktorá počíta s rekonštrukciou a intenzifikáciou jestvujúcej ČOV vzhľadom na kapacitu, technickú stránku (jestvujúca ČOV je vybavená zastaralou technológiou) a na zlý stavebný stav objektov,
- vo výhľade prehodnotiť navrhovanú kapacitu ČOV vzhľadom na počet obyvateľov, s ktorými sa počíta v rámci rozvoja obce, ako aj vzhľadom na to, že na rekonštruovanú ČOV majú byť napojené aj obce Veľký Kýr, Vinodol a Mojzesovo, (navrhovaná kapacita ČOV k úrovni roku 2020 pre všetky uvedené obce je v PD 12 150 EO),
- pre rozvojové lokality dobudovať obecnú spaškovú kanalizačnú sieť s potrubiami DN 300 v zmysle PD, aktualizovanej na súčasný stav, potrubie navrhnúť z kanalizačného PVC.
- pri podrobnom riešení rozvojových lokalít z hľadiska odkanalizovania riešiť trasy kanalizačného potrubia pre jednotlivé lokality v nadváznosti na už jestvujúce a projektované potrubia,
- pre každú rozvojovú lokalitu bude treba spracovať samostatnú PD kanalizačnej siete vrátane návrhu dimenzie kanalizačného potrubia, prípadne rekonštrukcie úsekov jestvujúceho potrubia vzhľadom na kapacitu potrubia,
- odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku z navrhovaných lokalít je navrhované riešiť tak, aby sa v rámci navrhovanej stavebnej činnosti neuvažovalo a ani nedochádzalo k vypúšťaniu dažďových vôd do vodného toku Malá Nitra, nakoľko by sa tým zhoršili vodohospodárske pomery v území (vysoká hladina podzemných vôd). Odvádzanie dažďových vôd je navrhované riešiť vsakom na pozemku investora, akumuláciou do zberných, retenčných nádrží s regulovaným odtokom, resp. iným vhodným spôsobom. Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku do vodného toku Malá Nitra je v rozpore so správcom vodohospodársky významného toku Malá Nitra,

- odvádzanie a čistenie odpadových vôd zo všetkých rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách³ a NV SR č. 269/2010, ktorým sa stanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku,
 - v záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami pri rozvoji územia obce rešpektovať podmienky vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov⁴ zákon o ochrane pred povodňami, zákon o vodách⁵ a príslušné normy⁶, „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a „Úpravy⁷ riek a potokov“,
 - protipovodňovú ochranu si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov,
 - rešpektovať ochranné pásma vodných tokov, zachovať prístup pre správcu vodných tokov k vodným tokom a ďalšie požiadavky z hľadiska vodného hospodárstva,
 - Rieka Malá Nitra v k.ú. obce Komjatice (rkm 12,5 - 15,6) bola v predbežnom hodnotení povodňového rizika zaradená medzi oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom. Pre účely vyhotovenia prvých plánov manažmentu povodňového rizika (§ 8, ods. 7 zákona Č. 7/2010) boli vypracované mapy povodňového rizika a mapy povodňového ohrozenia s kartografickou interpretáciou v mierke 1:50 000.
 - Slovenský vodoohospodársky podnik, štátny podnik, ako správca vodoohospodársky významných vodných tokov, zabezpečil v súlade s príslušnou legislatívou , pre účely vyplývajúce z ustanovení Zákona o ochrane pred povodňami a súvisiacich právnych predpisov, pre potreby obce súvisiace s jeho činnosťou pri plnení úloh vo verejnem záujme , vypracovanie máp povodňového ohrozenia a máp povodňového rizika s kartografickou interpretáciou v mierke 1:10 000 s vyznačenou záplavovou čiarou . Vyhotovené mapy povodňového ohrozenia a mapy povodňového rizika s vyznačenou záplavovou čiarou sú sprístupnené obciam zaradeným medzi geografické oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom, medzi ktoré patrí aj obec Komjatice. Rozvojové zámery v obci bude potrebné riešiť v súlade s uvedenými mapami povodňového ohrozenia a povodňového rizika . Jedná sa najmä o rozvojové lokality č .NB3 (plochy bývania v rodinných domoch - 11RD),), č NB 5 (plochy bývania v rodinných domoch – 15 RD), č NB6 (plochy bývania v rodinných domoch – 8 RD), č .ZZ (plochy bývania v rodinných domoch vo výhľade) ,časť lokality č .NF1 (plochy polyfunkčné - výroba a obsluha). Mapy povodňového ohrozenia zobrazuje grafická časť Zmien a doplnkov č. 1/2017.
- V dôsledku blízkosti vodného toku Malá Nitra s navrhovanou výstavbou môže dochádzať pri zvýšených prietokoch k zvyšovaniu hladiny podzemných vôd a následnému podmáčaniu jednotlivých stavieb . Pri zakladaní stavieb je nutné na túto skutočnosť prihliadať, pričom treba klásiť zvýšený dôraz na ochranu stavieb proti vode. Stavebné objekty je nutné osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov, a pod.

8.2 Zásobovanie elektrickou energiou

Kapitola 8.2 sa nemení

8.3 Zásobovanie plynom

Kapitola 8.3 sa nemení

³ Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách

⁴ zákon č. 7/2010 Z. z.

⁵ zákon č. 364/2004 Z. z.

⁶ norma STN 73 6822

⁷ norma STN 75 2102

9 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO – HISTORICKÝCH HODNÔT

Kapitola 9 sa nemení

10 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY

Kapitola 10 sa nemení

11 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola 11 sa nemení

12 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Kapitola 12 sa nemení

13 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Kapitola 13 sa nemení

14 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Kapitola 14 sa nemení

15 ČASTI OBCE, NA KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

Kapitola 15 sa nemení

16 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola 16 sa mení nasledovne

Podľa §108 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nasledovné stavby:

Z hľadiska širších vzťahov sú do ÚPN obce premietnuté verejnoprospešné stavby v zmysle záväznej časti ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja:

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.5. Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prieťah mestom Nitra – rýchlosná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno s výhľadovým premostením Dunaja na východnej starne Komárna.
(vo výkrese regulácie a schéme verejnoprospešných stavieb s označením "1")
- 1.19. Homogenizácia ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.
- 1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd
 - 5.1.1. stavby spojené s revitalizáciou odstavených korýt: dolného Hrona, dolného Ipľa, Starej Nitry, Starej Žitavy, **rameno Malej Nitry** a tok Dlhý kanál,
(vo výkrese regulácie a schéme verejnoprospešných stavieb s označením "2")
 - 5.1.4. dobudovanie kanálovej siete k novovybudovaným čerpacím stanicam,
- 5.2. Verejné vodovody
 - 5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje....)
 - 5.2.2. prívod vody (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky,
(vo výkrese regulácie a schéme verejnoprospešných stavieb s označením "3")
- 5.3. Verejná kanalizácia
 - 5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd....),
 - 5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciach od 2 do 10 tis. EO:
 - h) v okrese Nové Zámky: Dvory nad Žitavou, Dolný Ohaj, Gbelce, Svodín, Strekov, **Komjatice, Mojzesovo, Palárikovo, Tvrdošovce, Bánov, Kmeťovo,**

6. V oblasti energetiky

- 6.9. 6.10. Novo navrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z riešenia ÚPN obce:

Doprava a technická infraštruktúra

- 5** Železničná trať - modernizácia
- 6** Komunikácie
- 7** Komunikácie - homogenizácia
- 8** Elektrické vedenia
- 9** Trafostanice
- 10** STL plynovod
- 11** Vodovod
- 12** Kanalizácia
- 13** Telekomunikačné vedenia
- 14** Stavidlové hradenie
- 15** Protipovodňová hrádza
- 16** Peší chodník pri ceste I/64

17 OZNAČENIE REGULAČNÝCH BLOKOV

Kapitola 17 sa mení nasledovne

REGULAČNÉ LISTY

NÁVRH ZMIEŃ A DOPŁNKOV Č. 1/2017

Urbanizované územie - Jadrové územie obce – STAV (Stabilizované územia)

B1c	Obytné územie rodinných domov
B2c	Obytné územie rodinných domov
BDC	Obytné územie so zástavbou bytových domov
E1c	Územie občianskej výbavosti
E2c	Územie občianskej výbavosti
ZPc	Územie parkovo upravenej zelene
ZZc	Plochy záhrad

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B1c

I. Identifikačné číslo bloku

II. Funkčné využitie

Obytné územie so zástavou rodinných domov

III. Základná charakteristika

Slúžia prevažne pre byvanie v rodinných domoch v centrálnej časti obce doplnené občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

IV. Funkčná regulácia

Priпустná funkcia - Prevládajúca funkcia

- byvanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zážením (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), rekreáčne plochy a administratívneho charakteru obchodno-obslužná vybavenosť obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavne a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia vereiného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy

0,30

minimálny index zelene

0,55

Podlažnosť

2NP vrátane podkrovia

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry

- sústredená zástavba (zolovaných objektov

VII. Regulácia intervenčných zásahov

- realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci preluk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovať stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku

VIII. Regulácia zelene v území

- uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,

IX. Vyznačenie a charakteristika vereinoprospešných záujmov

- výkres verejnoprospešných stavieb
- limity územia v regulačnom výkrese
-

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- Nároky na spracovanie následujúcich ÚPP a ÚPD
-

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B2c

I. Identifikačné číslo bloku	B2c						
II. Funkčné využitie	Obytné územie so zástavou rodinných domov						
III. Základná charakteristika	Súčia prevažne pre byvanie v rodinných domoch v centrálnej časti obce doplnené občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.						
IV. Funkčná regulácia	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 5px;">Doplnková funkcia</th> <th style="text-align: left; padding: 5px;">Neprípusťná funkcia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;"> Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia <ul style="list-style-type: none"> • byvanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zážením (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • byvanie v bytových domoch s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zážením • obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), • byvanie v rodinných domoch a okrasné záhrady, rekreáčne plochy a administratívneho charakteru • verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleni zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístopových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). </td> <td style="padding: 5px;"> Neprípusťná funkcia <ul style="list-style-type: none"> • obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyňujúca bývanie, resp. znížujúca kvalitu obytného prostredia, obytného prostredia, zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyňujúce bývanie, resp. znížujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyňujúce bývanie, resp. znížujúce kvalitu obytného prostredia, • služby negatívne ovplyňujúce bývanie, • poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôr, • skladovanie a distribúcia. </td> </tr> </tbody> </table>		Doplnková funkcia	Neprípusťná funkcia	Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia <ul style="list-style-type: none"> • byvanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zážením (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • byvanie v bytových domoch s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zážením • obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), • byvanie v rodinných domoch a okrasné záhrady, rekreáčne plochy a administratívneho charakteru • verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleni zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístopových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). 	Neprípusťná funkcia <ul style="list-style-type: none"> • obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyňujúca bývanie, resp. znížujúca kvalitu obytného prostredia, obytného prostredia, zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyňujúce bývanie, resp. znížujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyňujúce bývanie, resp. znížujúce kvalitu obytného prostredia, • služby negatívne ovplyňujúce bývanie, • poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôr, • skladovanie a distribúcia. 	
Doplnková funkcia	Neprípusťná funkcia						
Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia <ul style="list-style-type: none"> • byvanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zážením (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • byvanie v bytových domoch s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zážením • obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), • byvanie v rodinných domoch a okrasné záhrady, rekreáčne plochy a administratívneho charakteru • verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleni zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístopových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). 	Neprípusťná funkcia <ul style="list-style-type: none"> • obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyňujúca bývanie, resp. znížujúca kvalitu obytného prostredia, obytného prostredia, zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyňujúce bývanie, resp. znížujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyňujúce bývanie, resp. znížujúce kvalitu obytného prostredia, • služby negatívne ovplyňujúce bývanie, • poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôr, • skladovanie a distribúcia. 						
V. Regulácia intenzity využitia pozemku	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 5px;">maximálny index zastavanej plochy</th> <th style="text-align: left; padding: 5px;">minimálny index zelené</th> <th style="text-align: left; padding: 5px;">Podlažnosť</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">0,30</td> <td style="padding: 5px;">0,55</td> <td style="padding: 5px;">2NP vrátane podkrovia (pre RD), 2NP (pre BD)</td> </tr> </tbody> </table>	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelené	Podlažnosť	0,30	0,55	2NP vrátane podkrovia (pre RD), 2NP (pre BD)
maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelené	Podlažnosť					
0,30	0,55	2NP vrátane podkrovia (pre RD), 2NP (pre BD)					
VI. Regulácia urbanistickej struktúry	<ul style="list-style-type: none"> • sústredená zástavba izolovaných objektov 						
VII. Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> • realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiar, bez možnosti umiestňovať stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku 						
VIII. Regulácia zelené v území	<ul style="list-style-type: none"> • uplatňovať stanovištne vhodné geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, 						
IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných stavieb	<ul style="list-style-type: none"> • výkres verejnoprospešných stavieb 						
X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> • limity územia v regulačnom výkrese • zástavbu bytových domov nerealizovať 						
XI. Nároky na spracovanie nasledujúcich ÚPP a ÚPD							

Urbanizované územie – STAV (Stabilizované územia)

B1 - B2	Obytné územie rodinných domov
B3	Obytné územie rodinných domov
E1	Územie občianskej výbavosti
F	Zmiešané územie výroby a služieb
O	Územie výroby a logistiky
RŠ	Územie športovo-rekreačnej výbavosti - športové areály
U	Plochy poľnohospodárskej výroby
US	Územie polnohospodárskych služieb
ZC	Územie cintorína
ZL	Zeleň liniová – izolačná
ZP	Územie parkovo upravenej zelene
ZZ	Plochy záhrad
DI	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
Tl	Plochy zariadení technickej infraštruktúry
DP	Dobývacie priestory

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B1-B2

I.	Identifikačné číslo bloku	B1 - B2						
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov						
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zážemím doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.						
IV.	Funkčná regulácia	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding-bottom: 5px;">Pripruštná funkcia - Prevládajúca funkcia</th> <th style="text-align: left; padding-bottom: 5px;">Doplnková funkcia</th> <th style="text-align: left; padding-bottom: 5px;">Neprípuštná funkcia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreáčno-zotavovacím zážením (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • obchodno-obslužná, športoviská a športové ihriská, rekreáčne plochy a administratívneho charakteru • obyvateľom (malooobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), • nerušiaca bývanie. </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť a verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, • obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú zátaz obytného prostredia, • bývanie v bytových domoch, • zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • slúžby negatívne ovplyvňujúce bývanie, polnohospodárska výroba, priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia. </td> </tr> </tbody> </table>	Pripruštná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípuštná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> • bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreáčno-zotavovacím zážením (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • obchodno-obslužná, športoviská a športové ihriská, rekreáčne plochy a administratívneho charakteru • obyvateľom (malooobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), • nerušiaca bývanie. 	<ul style="list-style-type: none"> • rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť a verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). 	<ul style="list-style-type: none"> • obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, • obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú zátaz obytného prostredia, • bývanie v bytových domoch, • zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • slúžby negatívne ovplyvňujúce bývanie, polnohospodárska výroba, priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia.
Pripruštná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípuštná funkcia						
<ul style="list-style-type: none"> • bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreáčno-zotavovacím zážením (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • obchodno-obslužná, športoviská a športové ihriská, rekreáčne plochy a administratívneho charakteru • obyvateľom (malooobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), • nerušiaca bývanie. 	<ul style="list-style-type: none"> • rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť a verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). 	<ul style="list-style-type: none"> • obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, • obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú zátaz obytného prostredia, • bývanie v bytových domoch, • zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • slúžby negatívne ovplyvňujúce bývanie, polnohospodárska výroba, priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia. 						
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku							
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelené						
	0,25	0,60						
		Podlažnosť						
		2NP vrátane podkrovia						
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> • sústredená zástavba izolovaných objektov 						
VII.	Regulácia intervencných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> • realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavy a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovať stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku 						
VIII.	Regulácia zelené v území	<ul style="list-style-type: none"> • uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené okrasné druhy, 						
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných stavieb	<ul style="list-style-type: none"> • výkres verejnoprospešných stavieb 						
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> • limity územia v regulačnom výkrese 						
XI.	Nároky na spracovanie nasledujúcich ÚPP a ÚPD							

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B3

I.	Identifikačné číslo bloku	B3	
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zážitkom doplnené nevyhnutnou dopravnou a technickou vybavenosťou. Predstavujú územia, ktoré sa postupne transformujú z pôvodných vinohradníckych domčekov na trvalé bývanie.	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevádzajúca funkcia	Doprňková funkcia	Nepripustná funkcia
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zážitkom (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), verejná zeleň a zelen obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na terene i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciach, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), priazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a ziažné chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodoohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne oplyňujúca bývanie, resp. znížiťa kvalitu obytného prostredia, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca obytného prostredia, zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby negatívne oplyňujúce bývanie, resp. znížiťe kvalitu obytného prostredia, zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne oplyňujúce bývanie, resp. znížiťe kvalitu obytného prostredia, služby negatívne oplyňujúce bývanie, polnohospodárska výroba, priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia.
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	minimálny index zastavanej plochy	Podlažnosť
		0,20	0,65 2NP vrátane podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovaania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku 	
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v mensej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, 	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> výkres verejnoprospešných stavieb 	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> limity územia v regulačnom výkrese 	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a Úpo		

Urbanizované územie – NÁVRH (Rozvojové územia)⁸

NB1	Obytné územie rodinných domov
NB2 - NB3	Obytné územie rodinných domov
ND1	Obytné územie so zástavbou bytových domov
ND11	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
ND12	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
NE1 - NE2	Územie občianskej vybavenosti
NF1, NF3	Zmiešané územie výrobn - obslužné
NF2	Zmiešané územie výrobn - obslužné
NO2	Územie výroby a logistiky
NR1	Územie rekreačného využitia - rekreačné areály

⁸ Regulačný kód rozvojového územia „NX“ je zložený z dvoch prvkov, kde predpona „N“ označuje rozvojovú povahu územia a kód „X“ je identický s kódovaním stabilizovaných území.

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB1

I. Identifikačné číslo bloku

II. Funkčné využitie

Obytné územie so zástavbou rodinných domov

III. Základná charakteristika

IV. Funkčná regulačia

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry

VII. Regulácia intervenčných zásahov

VIII. Regulácia zelene v území

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

XI. Nároky na spracovanie následujúcich ÚPP a ÚPD

B1

Služia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zážemím doplnené nevyhnutnou občanskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

Doplňková funkcia

Prípustná funkcia - Prevádzajúca funkcia

maximálny index zastavanej plochy

minimálny index zelene

Podľažnosť

0,32

0,50

2NP vrátane podkrovia

Neprípustná funkcia

sústredená zástavba izolovaných objektov

realizácia urbanistickej štruktúry na nových plochách, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku

uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menej miere osvedčené introdukované okrašné druhy,

výkres verejnoprospešných stavieb

limity územia v regulačnom výkrese

výkres regulacie, UŠ

rekreačno-zostavovacia výbavenosť (detské ihriská, športoviská a súkromnými športové ihriská a pod.).

rekreáčno-zotavovacím zážemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a ťažkovej a ťažkovej rekreácie, plachy a pod.).

obchodno-obslužná výbavenosť (zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, výbavenosť administratívneho charakteru

verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach výbavenosti a zeleň zástavy obytných domov, ostatná obytná zelen).

zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových príjazdových komunikáciach, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.).

pripravové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

zariadenia a vedenia verejného technického výbavenia územia (vodoohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie skladovanie a distribúcia vedenia a pod.).

obchodno-obslužná výbavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znížujuca kvalitu obytného prostredia,

obchodno-obslužná výbavenosť zvyšujúca dopravnú zátarazu obytného prostredia,

obytného prostredia, zariadenia drobnnej polnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znížujúce kvalitu obytného prostredia,

zariadenia pre úpravu a spracovanie polnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znížujúce kvalitu obytného prostredia,

služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,

poľnohospodárska výroba,

priemyselná výroba,

stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,

skladovanie a distribúcia.

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB2-NB9

I. Identifikačné číslo bloku	NB2 – NB9	
II. Funkčné využitie	Obytné územie so zástavou rodinných domov	
III. Základná charakteristika	Súčasť pre bývanie v rodinných domoch so zázemím doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.	
IV. Funkčná regulácia	<p>Priprušná funkcia / Prevádzajúca funkcia</p> <ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (ľutikové a okrasné záhrady, detskej ihriská, športoviská a športovej ihriská, kultúrne zariadenia, rekreačné plochy a pod.), obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), verejná zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavy obytných domov, ostatná obytná zeleň, zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), prijazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). <p>Doplnková funkcia</p> <ul style="list-style-type: none"> rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športove ihriská a pod.), zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, polnohospodárska výroba, priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia 	
V. Regulácia intenzity využitia pozemku <hr/> maximálny index zastavanej plochy	0,25	minimálny index zelené <hr/> 0,60 Podlažnosť <hr/> 2NP vrátane podkrovia
VI. Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov 	
VII. Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry na nových plochách, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku 	
VIII. Regulácia zelené v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, 	
IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> výkres vereinoprospešných stavieb 	
X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> limity územia v regulačnom výkresе stavebné objekty v blízkosti vodného toku Malá Nitra osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov rešpektovať ryhlásku MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotach hľuku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkach na objektivizáciu hľuku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí 	
XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> Výkres regulácie, UŠ 	

REGULAČNÝ LIST BLOKU

I. Identifikačné číslo bloku

NF1, NF3

II. Funkčné využitie

Zmiešané územie výrobo - obslužné

Územie slúžiace prevažne na umiestňovanie a rozvoj drobnej výroby lokálneho významu s previazaním na služby slúžiace pre potreby obce, ktoré nerušia a neobmedzujú obytné a životné prostredie

IV. Funkčná regulácia

Dopravná funkcia

Prípusťná funkcia - Prevládajúca funkcia

- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít,
- malokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- oprávarenské a servisné prevádzky,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- obchodná výbavenosť (obchodné zariadenia, obchodné domy a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania (bistro, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, priežinžné ústavy a pod.),
- prevádzky údržby obecných infrastrukturálnych sietí,
- ochranná a izolačná zelen vyradeného charakteru a špecifická vnútrocallejová zelen (parkovo upravená vnútrocallejová zelen, ostatná vyhradená zelen areálov a pod.),

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy

0,40

minimálny index zelene

0,55

podlažnosť

2NP

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry

zástavba izolovaných objektov

• zástavba izolovaných objektov

VII. Regulácia intervenčných zásahov

realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, so zabezpečením dosťatočných plôch zelene pozdĺž oplotenia areálu

VIII. Regulácia zelene v území

uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukovane okrasné druhy,

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

výkres verejnoprospešných stavieb

- limity územia v reguláčnom výkrese
- stavebné objekty v blízkosti vodného toku Malá Nitra osádať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania plynulých priestorov
- neumiestňovať stredné a veľké zdroje zniedisťovania ovzdušia
- budovať izolačnú liniovú zelen na hranici výroby - obslužného územia a obytného územia
- respektovať výhlášku MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotach hluku, infrázvuku a vibrácií a o požiadavkach na objektivizáciu hluku, infrázvuku a vibrácií v životnom prostredí

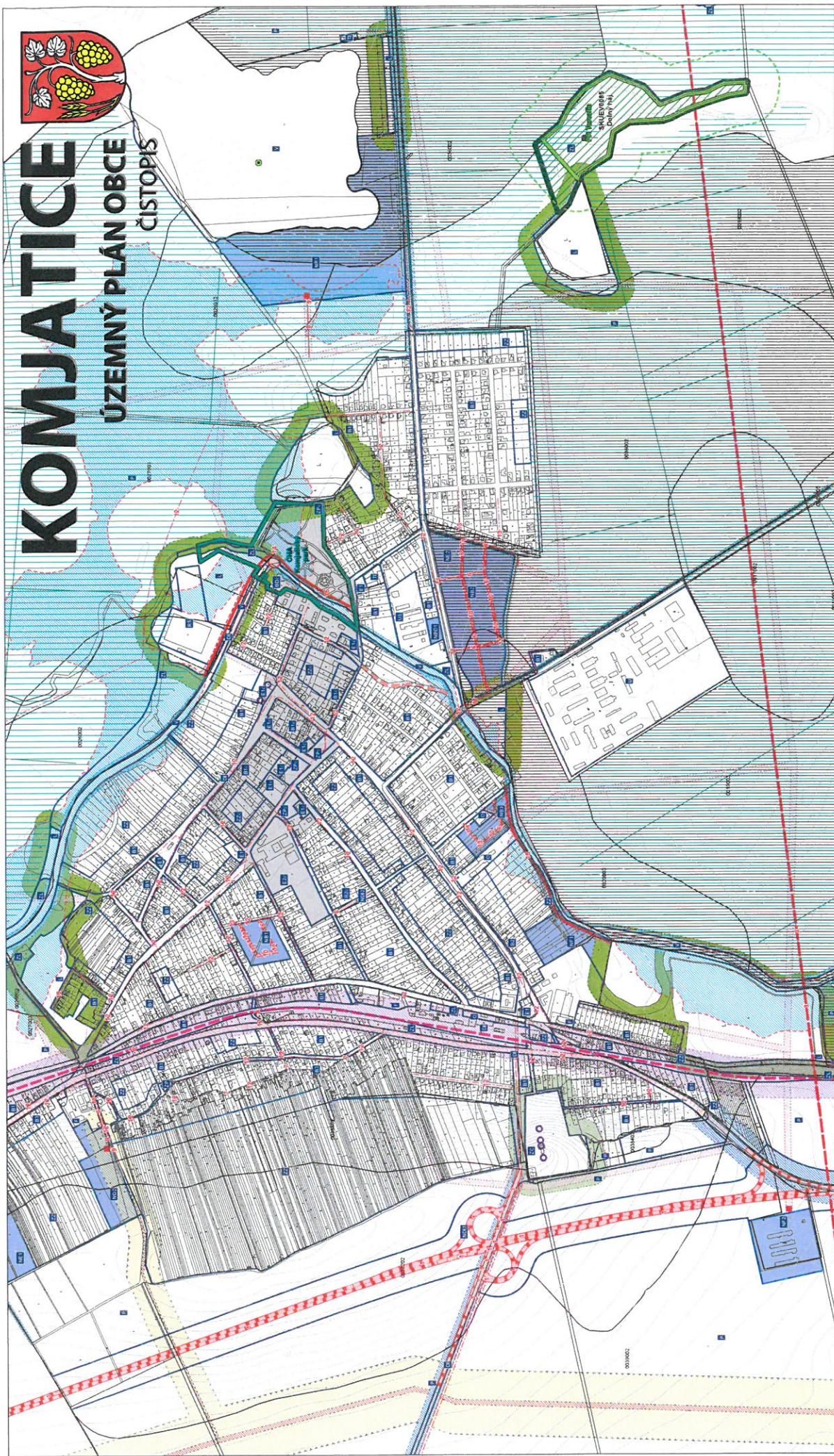
XI. Nároky na spracovanie nasledujúcich ÚPP a ÚPD

NF1, NF3



KOMJATICE

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČISTOPIS



Zdroje údajov v Územném pláne využívaného výkresu © Okružní ochrana prirodnej krajiny a súvody © ŠGÚS

VÝKRES REGULÁCIE A SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB



OBRATAVATEĽ:
OBEC KOMJATICE
Nádražia 97/344
941 07 Bratislava

SPRACOVATEĽ:
AK PROJEKT s.r.o.
Topánka 28
941 07 Bratislava

7

12/2016

1:5000



KOMJATICE

ZMENY A DOPLINKY Č. 1/2017 NÁVRH

Lokalita: 27 Kollárova
Rozloha: 0,479 ha
Existujúca funkcia: Územie pre rozvoj zeleného záhrad
Navrhovaná funkcia: Obytné územie so zástavbou rodinných domov

Lokalita: 32 Vinohradská
Rozloha: 0,685 ha
Existujúca funkcia: Územie pre rozvoj zeleného záhrad
Navrhovaná funkcia: Obytné územie so zástavbou rodinných domov

Lokalita: 34 Horné pole
Rozloha: 0,073 ha
Existujúca funkcia: Územie pre rozvoj zeleného záhrad
Navrhovaná funkcia: Obytné územie so zástavbou rodinných domov

Lokalita: 31 Fraňa Kráľa
Rozloha: 0,019 ha
Existujúca funkcia: Územie občianskej výhovnosti a rekreácie typu
Navrhovaná funkcia: Obytné územie so zástavbou rodinných domov

Lokalita: 28 Bernoláková
Rozloha: 1,6667 ha
Existujúca funkcia: Územie pre rozvoj zeleného záhrad
Navrhovaná funkcia: Obytné územie so zástavbou rodinných domov

Lokalita: 29 Slovenská
Rozloha: 0,6532 ha
Existujúca funkcia: Územie pre rozvoj zeleného záhrad
Navrhovaná funkcia: Obytné územie so zástavbou rodinných domov

Lokalita: 30 Partizánska
Rozloha: 0,2645 ha
Existujúca funkcia: Zelená linca a záhrada
Navrhovaná funkcia: Zmesané územie výrobo - obslužné

Lokalita: 33 Dolná
Rozloha: 1,7932 ha
Existujúca funkcia: Zmesané územie výrobo - obslužné
Navrhovaná funkcia: Územie pre rozvoj zeleného záhrad

VÝKRES REGULÁCIE A SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

SPRACOVATEĽ:
AŽ PROJEKT s.r.o.
Teplická 28
821 07 Bratislava

OBSTÁRAVATEĽ:
Oblastné riaditeľstvo
Obrnenie priamy
Obec Komátie
Náhrada 67/344
841 06 Komátie

Dátum:
12/2017

Mapa:
7

Měřítko:
1:5000
1000 m

MAPY POUŽITÉ V OHROZENÍ

0038203	0039002	0039402
0039002	0039402	0039002

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

6. KOMUNIKÁCIE	10. STL. PLYNOVOD
11. VODOVOD	12. KANALIZÁCIA
13. TELEKOMUNIKAČNÉ VEDENIA	

LEGENDA

- : HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE, NÁVRH
- : HRANICE REGULAČNÝCH BLOKOV
- ||||| : NAIKVITLÝ JESÍN POLINHO-ECOKLICKÉ JEDNOTKY (BPEJ)
- ||||| : BONITOVAKÉ PODNO-EKOLOGICKÉ JEDNOTKY (BPEJ)
- : KÓD REGULAČNEHO BLOKU