

# ZMENY A DOPLNKY Č.2

## ÚPN OBCE

# KOMJATICE

NÁVRH  
ZÁVÄZNÄ ČÄSTĚ

OBSTARÄVATEĹ

obec Komjatice



SPRACOVATEĹ

**oZ**  
P R O J E K T

AUGUST 2019

# OBSAH

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

# 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

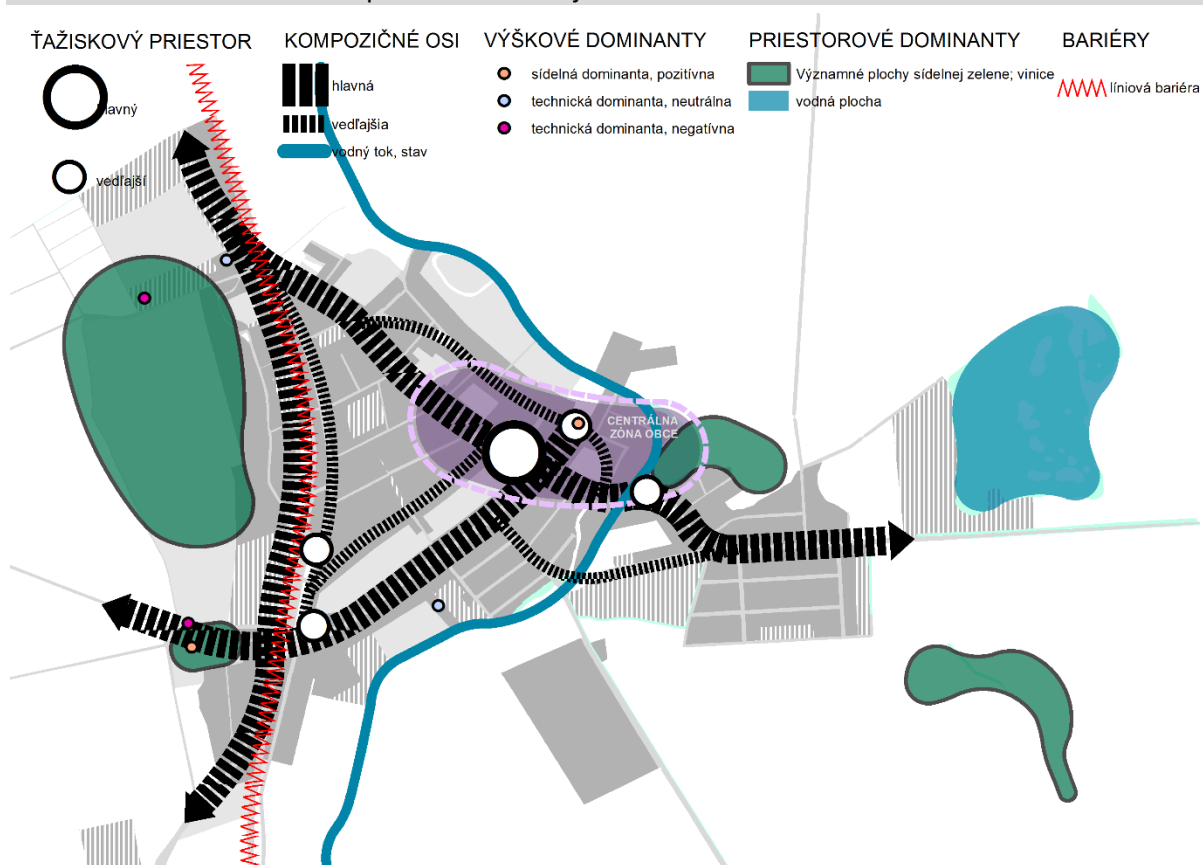
Kapitola 1.3 sa mení nasledovne

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:
  - naviazať na vidiecky charakter, nepresahujúci 2 NP
- v rámci zastavaného územia obce v maximálnej miere využiť na bývanie existujúce prieluky, vrátane existujúcich nevyužívaných „nadmerných“ záhrad,
- využiť neobývaný bytový fond ako návrat do trvalo obývaného bytového fondu, resp. nahradiť 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 využívannej 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 jestvujúce 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 jestvujúcu zeleň a uplatniť jej rozvoj návrhom plôch zelene a stromoradií 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 VYŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA**

Kapitola 2 sa nemení

## **3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA**

Kapitola 3 sa nemení

## **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

## **8 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

Kapitola 8 sa nemení

## **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 nemení

## **17 OZNAČENIE REGULAČNÝCH BLOKOV**

Kapitola 17 sa nemení

# **REGULAČNÉ LISTY**

## NÁVRH



### **Urbanizované územie – NÁVRH (Rozvojové územia)<sup>1</sup>**

NB1	Obytné územie rodinných domov
NB2 - NB9	Obytné územie rodinných domov
NBD1	Obytné územie so zástavbou bytových domov
NDI1	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
NDI2	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
<del>NE1 – NE2</del>	<del>Územie občianskej vybavenosti</del>
NE2	Územie občianskej vybavenosti
NF1, NF3	Zmiešané územie výrobné - obslužné
NF2	Zmiešané územie výrobné - obslužné
NF4	Zmiešané územie výrobné - obslužné
NO2	Územie výroby a logistiky
NR1	Územie rekreačného využitia - rekreačné areály

---

<sup>1</sup> 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

NF4

I.	Identifikačné číslo bloku	NF4	
II.	Funkčné využitie	Zmiešané územie výrobné - obslužné	
III.	Základná charakteristika	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		
	<b>Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia</b>	<b>Doplňková funkcia</b>	<b>Nepripustná funkcia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• skladovanie a distribúcia,</li> <li>• prevádzky výrobné-obslužných podnikateľských aktivít,</li> <li>• málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,</li> <li>• opravárenské a servisné prevádzky,</li> <li>• prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,</li> <li>• obchodná vybavenosť (obchodné zariadenia, obchodné domy a pod.),</li> <li>• vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),</li> <li>• vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.),</li> <li>• prevádzky údržby obecných infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,</li> <li>• ochranná a izolačná zeleň vyhradeného charakteru a špecifická vnútroareálová zeleň (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),</li> <li>• príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,</li> <li>• zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),</li> <li>• zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavňové a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.),</li> <li>• príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bývanie v rodinných domoch a bytových domoch,</li> <li>• služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,</li> <li>• poľnohospodárska výroba,</li> <li>• priemyselná výroba s veľkým a stredným zdrojom znečistenia,</li> <li>• stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> </ul>
V.	<b>Regulácia intenzity využitia pozemku</b>		
	<b>maximálny index zastavanej plochy</b>	<b>minimálny index zelene</b>	<b>podlažnosť</b>
	0,50	0,30	2NP
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	• zástavba izolovaných objektov	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, so zabezpečením dostatočných plôch zelene pozdĺž oplatenia areálu	
VIII.	Regulácia zelene v území	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• limity územia v regulačnom výkrese</li> <li>• stavebné objekty v blízkosti vodného toku Malá Nitra osádzat s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov</li> <li>• neumiestňovať stredné a veľké zdroje znečisťovania ovzdušia</li> <li>• budovať izolačnú líniovú zeleň na hranici výrobné - obslužného územia a obytného územia</li> <li>• rešpektovať vyhlášku 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</li> </ul>	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD		