

# Územný plán obce Veľké Ripňany

## Zmeny a doplnky č.3

### ZÁVÄZNÁ ČASŤ – POMÔCKA NA PREROKOVANIE

## Čistopis

**Obstarávateľ:**

Obec Veľké Ripňany

v zastúpení p. starosta PhDr. Jozef Krištof

**Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPD:**

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

**Spracovateľ:**

K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

**Zodpovedný projektant:**

Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt  
SKA(reg.č. spracovateľa :1260AA)

**Vypracoval:**

Ing.arch. Rastislav Kočajda,  
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,  
Ing. Lucia Ďuračková

**Schvaľovacia doložka**

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN: Obecné zastupiteľstvo

ČÍSLO UZNESENIA: OZ-02/2022

DÁTUM SCHVÁLENIA: 26.05.2022

.....  
**PhDr. Jozef Krištof**  
Starosta obce

**Máj 2022**

poznámka: doplnené a zmenené texty v záväznej časti sú rozlíšené iným fontom písma

ZaDč.2 - „text, text,,

ZaD č.3 – „text text“

Pozemky a plochy, na ktoré sa vzťahujú jednotlivé záväzné regulatívy, stanovené týmto nariadením, sú označené v grafickej časti ÚPN-O nasledovne:

| Por.č.                    | Označ. | Funkcia územia – záväzný regulatív                  | Poznámka     |
|---------------------------|--------|---|--------------|
| <b>Časť Veľké Ripňany</b> |        |   |              |
| 1                         | ÚB-1   | Územie bývania 1- Vieska                            |              |
| 2                         | ÚB-2   | Územie bývania 2 - Malinová                         |              |
| 3                         | ÚB-3   | Územie bývania 3 – Rozptyl                          |              |
| 4                         | ÚB-4   | Územie bývania 4 - Hlohovecká                       |              |
| 5                         | ÚB-5   | Územie bývania 5 – Pri ihrisku                      |              |
| 6                         | ÚŠ-1   | Územie športu 1 – Športový areál (V.Ripňany)        |              |
| 7                         | ÚOV-1  | Územie obč. vybavenosti 1 – Rozšírenie cintorína    |              |
| 8                         | ÚOV-2  | Územie obč. vybavenosti 2 – Centrum                 |              |
| 9                         | ÚRCR-1 | Územie rekreácie a CR 1 – Mara                      |              |
| 11                        | ÚV-1   | Územie výroby 1 – HD pri železnici                  |              |
| 12                        | ÚV-2   | Územie výroby 2 - Chmelnica                         | Čistá výroba |
| 25                        | ÚB 12  | Územie bývania 12- Nová                             | ZaD č.2      |
| 26                        | ÚBB 1  | Územie bývania bytové domy Mládežnícka              | ZaD č.2      |
| 27                        | ÚPSV 1 | Územie polyfunkcie- sklady a obč.vybavenosť         | ZaD č.2      |
| 28                        | ÚPBV1  | Územie polyfunkcie bývanie a občianskej vybavenosti | ZaD č.2      |
| 29                        | ÚŠ 3   | Územie športu                                       | ZaD č.2      |
| 30                        | ÚB13   | Plochy bývania                                      | ZaDč.3       |
| 31                        | ÚB14   | Plochy bývania                                      | ZaDč.3       |
| 32                        | ÚB15   | Plochy bývania                                      | ZaDč.3       |
| 33                        | ÚB16   | Plochy bývania                                      | ZaDč.3       |
| 34                        | ÚB17   | Plochy bývania                                      | ZaDč.3       |
| 35                        | ÚB18   | Plochy bývania                                      | ZaDč.3       |
| 36                        | ÚOV5   | Plochy občianskeho vybavenia                        | ZaDč.3       |
| 37                        | ÚPBV2  | Plochy polyfunkčné – bývanie a OV                   | ZaDč.3       |
| 38                        | ÚPBV3  | Plochy polyfunkčné – bývanie a OV                   | ZaDč.3       |
| 39                        | ÚŠ4    | Plochy športu a rekreácie                           | ZaDč.3       |
| 40                        | ÚŠ5    | Plochy športu a rekreácie                           | ZaDč.3       |
| 41                        | ÚŠ6    | Plochy športu a rekreácie                           | ZaDč.3       |
| 42                        | ÚV6    | Plochy výroby                                       | ZaDč.3       |
| 43                        | ÚDP1   | Plochy drobného poľnohospodárstva s bývaním         | ZaDč.3       |
| 44                        | OH1    | Plochy odpadového hospodárstva                      | ZaDč.3       |
| 45                        | VZ1    | Verená zeleň  | ZaDč.3       |
| 46                        | VZ2    | Verejná zeleň                                       | ZaDč.3       |
| 47                        | VZ3    | Verejná zeleň                                       | ZaDč.3       |
| 48                        | M1     | Mokrade   | ZaDč.3       |
| 49                        | ÚPP    | Plochy poľnohospodárskej a priemyselnej výroby      | ZaDč.3       |
| <b>Časť Behynce</b>       |        |   |              |
| 13                        | ÚB-6   | Územie bývania 6 - Okružná                          |              |
| 14                        | ÚB-7   | Územie bývania 7 - Pri zvonici                      |              |
| 15                        | ÚB-8   | Územie bývania 8 - Pri Radošinke                    |              |
| 16                        | ÚB-9   | Územie bývania 9 - Piešťanská                       |              |
| 17                        | ÚB-10  | Územie bývania 10 - Ripnianska                      |              |
| 18                        | ÚB-11  | Územie bývania 11 - Rozptyl                         |              |
| 19                        | ÚŠ-2   | Územie športu 2 – Športový areál (Behynce)          |              |
| 20                        | ÚOV-3  | Územie obč. vybavenosti 3 – Rozšírenie cintorína    |              |

| Por.č. | Označ. | Funkcia územia – záväzný regulatív      | Poznámka      |
|--------|--------|---|---------------|
| 21     | ÚOV-4  | Územie obč. vybavenosti 4 - Centrum     |               |
| 22     | ÚV-3   | Územie výroby 3 – Pri železnici – sever |               |
| 23     | ÚV-4   | Územie výroby 4 - Pri železnici - juh   |               |
| 24     | ÚV-5   | Územie výroby 5 – Poľnohospodársky dvor | Bývalý HD JRD |
| 50     | ÚB19   | Plochy bývania                          | ZaDč.3        |
| 51     | ÚB20   | Plochy bývania                          | ZaDč.3        |

„V záväznej časti územného plánu obce boli použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať podľa nasledovných definícií:

Zastavanosť územia – percento plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),

Koeficient zelene –požadovaný minimálny percentuálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia.“

### **UB-1 až ÚB-20 Územie bývania.**

#### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu rodinnými domami (izolovanými) s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### **Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- združené rodinné domy (dvojdomy)
- skupinové rodinné domy (radové)

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m<sup>2</sup>
- združené rodinné domy – min. 400 m<sup>2</sup>
- skupinové rodinné domy – min. 350 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 13 m
- združené rodinné domy – min. šírka pozemku 10 m
- skupinové rodinné domy – min. šírka pozemku 8 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 50% celkovej výmery pozemku
- združené rodinné domy – max. 50% celkovej výmery pozemku
- skupinové rodinné domy – max. 50% celkovej výmery pozemku

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia

#### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

##### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800 600-1400 m<sup>2</sup>
- združené rodinné domy – 800 m<sup>2</sup>
- skupinové rodinné domy – 600 m<sup>2</sup>

##### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 25 m
- združené rodinné domy – šírka pozemku 18 m
- skupinové rodinné domy – šírka pozemku 12 m

##### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 15-25 %

##### Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

##### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia
- polyfunkčné bytové domy – 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia

##### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- rodinné domy - šikmá strecha so sklonom do 45°
- polyfunkčné bytové domy – šikmá strecha so sklonom do 45°

##### Optimálne odstupové vzdialenosti

- rodinné domy – 10-14 m medzi susediacimi rodinnými domami
- stavebná čiara – 6m od chodníka

#### **UBB 1 územie bývania - bytové domy**

##### **Charakteristika územia**

**Územie bloku slúži najmä na bývanie malo-podlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží s vyšším stupňom intenzity zástavby.**

##### **Prípustné - vhodné funkčné využitie**

- **Bývanie v malo-podlažných bytových domoch**

- Zeleň súkromných záhrad
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Podmienky pre spôsob zástavby

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované bytové domy – min. 80 %

##### Prípustný spôsob zástavby

- združené bytové domy (dvojdomy)

##### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

##### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa, lebo závisí od veľkosti a počtu bytov v bytovom dome

##### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa, lebo závisí od veľkosti a počtu bytov v bytovom dome

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované bytové domy – max. 60% celkovej výmery pozemku
- združené bytové domy – max. 60% celkovej výmery pozemku

##### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

##### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované bytové domy – max. 3 nadzemné podlažia + obytné podkrovia

##### Odstupové vzdialenosti

- izolované bytové domy – min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

##### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa, lebo závisí od veľkosti a počtu bytov v bytovom dome

##### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa, lebo závisí od veľkosti a počtu bytov v bytovom dome

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 40 %

### Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

### Optimálna podlažnosť objektov

- bytové domy – 3 nadzemné podlažie a obytné podkrovia

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- polyfunkčné bytové domy – šikmá strecha so sklonom do 45°

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- bytové domy – 10-14 m medzi susediacimi domami, s ohľadom na tienenie okolitej zástavby

- stavebná čiara – 6m od chodníka

### Doplňujúce ustanovenia

- parkovanie užívateľov bytových domov a služieb musí byť riešené na pozemkoch
- Pri výstavbe bytových domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č. 350/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia

### ÚPBV1 -3 územie polyfunkcie- bývanie a obč.vybavenosť

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

#### Charakteristika územia

Územie slúži na bývanie v polyfunkčných objektoch rodinných domov s prevládajúcou obytnou funkciou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- Bývanie v rodinných s prípustnou občianskou vybavenosťou (sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, nerušivé prevádzky drobnej výroby a služieb, vybavenosť pre obsluhu tohto územia)
- doplnková vybavenosť (garáže)
- občianska vybavenosť komerčného a nekomerčného charakteru (s nízkou dopravnou a hlukovou zaťaženosťou)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- zariadenia civilnej ochrany

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

#### Podmienky pre spôsob zástavby

#### Dominantný spôsob zástavby

- polyfunkčné objekty rodinných domov (využitie 1 nadzemných podlaží pre obchod a služby)

- samostatné objekty občianskej vybavenosti (obchod, služby, komunálna miestna správa)

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 40%

#### Maximálna podlažnosť objektov

- polyfunkčné rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia
- samostatne stojace objekty občianskej vybavenosti – max. 2 nadzemné podlažia + podkrovia

#### Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 2 m od chodníka

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

#### Optimálna podlažnosť objektov

- polyfunkčné rodinné domy – 1 – 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia
- samostatne stojace objekty občianskej vybavenosti – 1-2 nadzemné podlažia + podkrovia

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- polyfunkčné rodinné domy a samostatne stojace objekty občianskej vybavenosti
- šikmá strecha so sklonom do 45°

### **ÚOV-2 a ÚOV-4, ÚOV5 – Územie občianskej vybavenosti - Centrum**

#### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

##### Charakteristika územia

Plocha určená pre zariadenia občianskej vybavenosti komerčného a nekomerčného charakteru (napr. tržnica, obchody a služby, komunálna správa).

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (garáže)

- občianska vybavenosť komerčného a nekomerčného charakteru (s nízkou dopravnou a hlukovou zaťaženosťou)
- polyfunkcia bývania a občianskej vybavenosti
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- zariadenia civilnej ochrany

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby

- polyfunkčné objekty bytových domov (využitie 1 nadzemných podlaží pre obchod a služby)
- samostatné objekty občianskej vybavenosti (obchod, služby, komunálna miestna správa)

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

**Maximálny rozsah zastavania pozemkov**

- max. 40%

Maximálna podlažnosť objektov

- polyfunkčné bytové domy – max. 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovie
- samostatne stojace objekty občianskej vybavenosti – max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa (odstupové vzdialenosti podľa príslušných predpisov)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 2 m od chodníka

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**



Optimálna podlažnosť objektov

- polyfunkčné bytové domy – 1 – 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie
- samostatne objekty občianskej vybavenosti – 1-2 nadzemné podlažia + podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- polyfunkčné bytové domy a samostatné objekty občianskej vybavenosti
- šikmá strecha so sklonom do 45°

### **ÚŠ-1 a ÚŠ-2, ÚŠ-3, ÚŠ4 - ÚŠ6 Územie športu**

Charakteristika

Plocha určená pre dokončovanie a dobudovanie futbalového ihriska na športový areál obce.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- športové ihriská a tréningové plochy
- doplnková vybavenosť (tribúny, drobné hospodárske objekty, šatne so sociálnym vybavením, drobná obchodná vybavenosť a služby)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby

- športové ihriská a plochy – min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť súvisiaca so športovými ihriskami a plochami

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu športových ihrísk a plôch)

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od druhu športových ihrísk a plôch)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. ~~75%~~ 60% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

Optimálna výmera pozemkov  
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov  
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov  
- 75 %

Optimálny podiel vysokej zelene  
- 25 %

Optimálna podlažnosť objektov  
- drobná vybavenosť – 1 nadzemné podlažie a podkrovia

Optimálny spôsob zastrešenia objektov  
- drobná vybavenosť - šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti  
- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.  
- stavebná čiara – nestanovuje sa

## **ÚOV-1 a ÚOV-3 Územie občianskej vybavenosti – Rozšírenie cintorína**

Charakteristika

Plocha určená pre rozšírenie cintorína s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- cintorín
- doplnková vybavenosť (pietne miesto, kolumbárium)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

## **Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby

- cintorín – min. 80 %

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť (pietne miesto, kolumbárium)

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Minimálna výmera pozemkov  
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 80% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 80 %

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20 %

Optimálna podlažnosť objektov

- nestanovuje sa

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **ÚRCR-1 Územie rekreácie a CR - Mara**

Charakteristika

Plocha určená pre dokončovanie areálu vodnej nádrže pre účely rekreácie a CR.

Vodná nádrž Mara sa navrhuje využiť pre potreby obyvateľov a návštevníkov bez výstavby rekreačných chát a záhradkárskych osád. Vodnú plochu je potrebné využiť najmä pre komerčný rybolov a pre krátkodobý oddych (napr. člkovanie, pikniky, miestne kultúrne podujatia – prírodný amfiteáter, rybie hody).

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- rekreácia a oddych v prírodnom prostredí (člkovanie, rybolov, pikniky)
- doplnková vybavenosť (prístav s požičovňou člkov, prírodný amfiteáter pre kultúrno-spoločenské podujatia)
- špecifická vybavenosť (zariadenie pre chov rýb)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)

- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie
- výstavba rekreačných a záhradkárskych chát a domkov

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby

- plochy bez zástavby (vodné plochy, zeleň)

Prípustný spôsob zástavby

- doplnková vybavenosť (prístav s požičovňou člnov, prírodný amfiteáter)
- špecifická vybavenosť (zariadenie pre chov rýb)

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

~~— nestanovuje sa~~ max. 10%

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie
- špecifická vybavenosť – max . 1 nadzemné podlažie

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20 %

Optimálna podlažnosť objektov  
- doplnková a špecifická vybavenosť – 1 nadzemné podlažie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov  
- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti  
- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.  
- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **ÚV-1 Územie výroby – Pri železnici a ÚV-5 Územie výroby –Poľ.dvor**

Charakteristika

Plochy pre výrobu, sklady a výrobné služby

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, sklady obchodného charakteru, poľnohospodárska výroba
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami ÚV 1
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie
- rekreácia a šport

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – 1 - 2 nadzemné podlažie
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

**ÚV-2 Územie výroby – Chmelnica**

**ÚV-3 Územie výroby – Sever**

**ÚV-4 Územie výroby – Juh**

**ÚV6 Územie výroby**

Charakteristika

Plochy pre výrobu, sklady a výrobné služby

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, sklady obchodného charakteru, potravinárstvo, spracovateľská výroba (tzv. čistá výroba)
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie
- rekreácia a šport
- poľnohospodárska výroba

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovie

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene

- 20 %

Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – 1 - 2 nadzemné podlažie
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **ÚPSV 1- Územie polyfunkcie- sklady a obč.vybavenosť**

Charakteristika

Plochy pre sklady a nezávadné služby a obč.vybavenosť

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- sklady obchodného charakteru, potravinárstvo, zariadenie komerčnej vybavenosti
- služby, predaj všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Neprípustné funkčné využitie

- bývanie rodinného a bytového typu
- poľnohospodárska výroba

#### Podmienky pre spôsob zástavby

##### Dominantný spôsob zástavby

- malé skladové zariadenia a súvisiaca administratíva, predajne

##### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

##### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

##### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %

##### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20% z celkovej výmery pozemku

##### Maximálna podlažnosť objektov

- skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia
- administratívne objekty - max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia
- objekty obč.vybavenosti max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia

##### Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

##### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

##### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa



#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny podiel vysokej zelene

- 20 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- skladové zariadenia – 1 - 2 nadzemné podlažie
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovie
- objekty obč.vybavenosti 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovie

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

### **Plochy drobného poľnohospodárstva s bývaním (ÚDP1)**

#### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvoria plochy prednostne určené pre drobnú poľnohospodársku výrobu s bývaním

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

##### Prípustné funkcie:

- pestovanie potravín
- chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu
- stavby súvisiace s povoleným chovom zvierat a poľnohospodárskou výrobou (stajňa, prístrešok, krmidlo)
- objekt, ktorý doplnkovo slúži na regeneráciu pracovnej sily
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- objekty prechodného a trvalého ubytovania

##### Neprípustné funkcie:

- bývanie v bytových domoch
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.)priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

#### DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie majiteľov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

#### INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 15%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovie

Koeficient zelene: min. 85%

### **Plochy odpadového hospodárstva (OH1)**

#### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Plochy kompostoviska a zberného dvora sú určené pre zhromažďovanie triedeného odpadu a kompostovanie biologických odpadov rastlinného pôvodu.

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

##### Prípustné funkcie:

- zhromažďovanie a kompostovanie biologických odpadov rastlinného pôvodu
- oplotenie, osvetlenie stožiarové, potrebné strojné zariadenia

- spevnené plochy potrebné k prevádzke kompostoviska
- Neprípustné funkcie:
- kompostovanie surovín, ktoré majú nerozložiteľné prímеси, mastnotu, zvyšky pesticídov, ropné uhľovodíky, ťažké kovy a iné druhy odpadov
  - bývanie v rodinných a bytových domoch
  - plochy záhrad na pestovanie ovocia, zeleniny
  - zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby) a občianskej vybavenosti
  - servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
  - chov dobytky
  - skládky druhotných surovín
  - služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

#### DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- zber triedeného odpadu robiť v súlade s platnou legislatívou

#### INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 15%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

Koeficient zelene: min. 40%

#### Verejná zeleň (VZ1-VZ3)

##### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Plochy stromovej a krovinovej vegetácie, na ktoré je možné umiestniť spevnené plochy, drobnú architektúru, prístrešky, altánky a stavby technického vybavenia územia.

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

##### Prípustné funkcie:

- výsadba okrasnej vegetácie s uprednostnením domácich druhov
- prvky drobnej architektúry
- príslušné pešie a cyklistické komunikácie
- verejné osvetlenie
- technická infraštruktúra (inžinierske siete vedené v zemi, objekty TS a pod.)
- ovocné sady a záhrady
- údržba a ochrana mokradí
- komunitné záhrady

##### Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- invázna zeleň a iné nevhodné druhy zelene vo vzťahu k veľkosti priestoru, kompozičnému rázu a bezpečnosti
  - zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby) a občianskej vybavenosti
  - servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
  - chov dobytky vo veľkom rozsahu
  - skládky druhotných surovín
  - služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

#### DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- v území nie je možné realizovať žiadnu novú výstavbu, okrem stavebných úprav súvisiacich s pešími komunikáciami, verejným osvetlením a ostatnými inžinierskymi sieťami, drobnou architektúrou a výtvarnými dielami

Zastavanosť územia: max. 5%  
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie  
Koeficient zelene: min. 95%

### **Mokrade (M1)**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Zamokrené územia, na ktorých nie je možné umiestniť žiadnu stavbu.

### **Plochy poľnohospodárstva**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Na území sú umiestnené predovšetkým zariadenia poľnohospodárskej prvovýroby rastlinnej alebo živočíšnej, ktoré nemajú negatívny vplyv na využitie susedných pozemkov.

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby, obchodu a služieb, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu
- podniková administratíva, správne zariadenia, stravovanie (kancelárske a správne budovy)
- sklady a skladovacie plochy súvisiace s poľnohospodárskou výrobou
- budovy pre ustajnenie hospodárskych zvierat
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- zariadenia a plochy pre agroturistiku
- odstavné miesta a garáže pre špeciálnu techniku, osobné a nákladné automobily
- opravovňa výlučne poľnohospodárskych strojov a zariadení
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná, izolačná a ochranná zeleň

##### Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- občianska vybavenosť (okrem podnik. administratívy, správnych zariadení a stravovania)
- objekty priemyselnej výroby a skladov
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- pri údržbe a rekonštrukcii treba dbať aby stavby a technológie boli realizované tak, aby spĺňali podmienky ustanovené v nariadení vlády SR č. 322/2003 Z. z. o ochrane zvierat chovaných na farmárske účely, vyhláske MP SR č. 230/1998 Z. z. o chove hospodárskych zvierat a o usmrcovaní jatočných zvierat a nariadení vlády SR č. 730/2002 Z. z., ktorým sa ustanovujú minimálne normy ochrany teliat v znení nariadenia č. 270/2003 Z. z.
- ochrannú bariérovú zeleň vysádzať vo vnútri areálu v susedstve s obytnou zónou
- min. 2/3 ochrannej barierovej zelene majú tvoriť stromy, predovšetkým z domácich drevín.
- Ochranná bariérová zeleň má byť nepravidelnej šírky min. 5m
- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

#### **INTENZITA VYUŽITIA:**

Zastavanosť územia - max. 75%  
Koeficient zelene - min. 25%  
Podlažnosť územia: max.2 NP

### **Plochy poľnohospodárskej a priemyselnej výroby**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Na území sú umiestnené predovšetkým zariadenia poľnohospodárskej a priemyselnej výroby rastlinnej alebo živočíšnej, ktoré nemajú negatívny vplyv na využitie susedných pozemkov.

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby, obchodu a služieb, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu
- plochy a zariadenia priemyselnej výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu a mať negatívne účinky na životné prostredie
- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby
- sklady a skladovacie plochy súvisiace s poľnohospodárskou a priemyselnou výrobou
- podniková administratíva, správne zariadenia, stravovanie (kancelárske a správne budovy)
- budovy pre ustajnenie hospodárskych zvierat
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- zariadenia a plochy pre agroturistiku
- odstavné miesta a garáže pre špeciálnu techniku, osobné a nákladné automobily
- opravovňa poľnohospodárskych a nepoľnohospodárskych strojov a zariadení
- výrobné zariadenia a drobné prevádzky živnostníkov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná, izolačná a ochranná zeleň

##### Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- občianska vybavenosť (okrem podnik. administratívy, správnych zariadení a stravovania)
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- pri údržbe a rekonštrukcii treba dbať aby stavby a technológie boli realizované tak, aby spĺňali podmienky ustanovené v nariadení vlády SR č. 322/2003 Z. z. o ochrane zvierat chovaných na farmárske účely, vyhláske MP SR č. 230/1998 Z. z. o chove hospodárskych zvierat a o usmrcovaní jatočných zvierat a nariadení vlády SR č. 730/2002 Z. z., ktorým sa ustanovujú minimálne normy ochrany teliat v znení nariadenia č. 270/2003 Z. z.
- ochrannú bariérovú zeleň vysádzať vo vnútri areálu v susedstve s obytnou zónou
- min. 2/3 ochrannej barierevej zelene majú tvoriť stromy, predovšetkým z domácich drevín.
- Ochranná bariérová zeleň má byť nepravidelnej šírky min. 5m
- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- Lokality na výrobu - rozdeliť a zaberat' postupne tak, aby sa nevytvárali nezastavené enklávy a preluky. Investorov na danej lokalite umiestňovať tak, aby z celkového záberu zelené plochy tvorili max. 25 %.
- V prípade ak bude vybudované oplotenie od okolitej poľnohospodárskej pôdy, toto umiestniť tak, aby nedošlo k obmedzovaniu veľkovýrobného obrábania poľnohospodárskej pôdy, ktorá nebola dotknutá týmto súhlasom /cca 0,50 m od vlastníckej hranice/ a zároveň tieto plochy za oplotením zabezpečovať proti rozširovaniu burín. Výsadbou drevín na styku s poľnohospodárskou pôdou navrhovať a uskutočňovať tak, aby nedochádzalo z titulu tienenia k obmedzovaniu poľnohospodárskej výroby na okolitej poľnohospodárskej pôde.

#### **INTENZITA VYUŽITIA:**

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 50%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 80%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 20%

PNP - podiel nepriepustnosti povrchu - max. 50%

## Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskej vybavenosti

### 1. Nekomerčná občianska vybavenosť (OV)

a) Nekomerčnú OV je potrebné sústreďovať do centrálnych častí obce označenej ÚOV-2 a ÚOV-4 Centrum (zmiešaná funkcia bývania a OV) formou novej výstavby v samostatných objektoch alebo polyfunkčných bytových domoch (obecná správa, sociálne služby).

b) V oblasti základného školstva je potrebné dobudovať areál ZŠ o exteriérovú vybavenosť pre mimoškolské aktivity a voľný čas detí.

c) V oblasti zdravotníctva je potrebné rozvoj základných a špecializovaných zdravotníckych služieb riešiť vhodnou dostavbou alebo nadstavbou existujúceho zdravotného strediska.

d) V oblasti kultúry je potrebné rozvoj kapacít pre kultúrno-spoločenské aktivity riešiť vhodnou dostavbou alebo nadstavbou existujúceho kultúrneho domu.

### 2. Komerčná občianska vybavenosť (OV)

a) Komerčnú OV celoobecného charakteru je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce označenej ÚOV-2 a ÚOV 4 – Centrum (zmiešaná funkcia bývania a OV) formou využitia 1 nadzemného podlažia polyfunkčných bytových domov alebo samostatných objektov OV (tržnica, obchod, služby) **a ÚPBV 1 (zmiešaná funkcia bývania a OV).**

b) Pre umiestňovanie základnej OV (obchod a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti.

## Zásady a regulatívy umiestnenia a usporiadanie verejného dopravného vybavenia územia

### 1. Časť – Veľké Ripňany

a) Dopravná infraštruktúra sa umiestňuje na plochách a trasách vyznačených v grafickej časti ÚPN-O Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia.

b) Na pozemkoch vymedzených trás a plôch pre dopravné stavby nesmú byť povolené a umiestňované novostavby ani prístavby existujúcich stavieb s výnimkou líniových stavieb technického vybavenia.

c) V jednotlivých druhoch dopravy sa stanovujú nasledovné opatrenia:

ca) automobilová doprava

caa) opatrenia v krátkom časovom horizonte:

- opravy poškodeného povrchu ostatných obslužných komunikácií,
- zlepšiť rozhľad v križovatke Obsolovská – Topolčianska osadením zrkadla.

cab) návrh do r. 2010:

- pre zóny novej výstavby zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN.

~~cae) výhľad do r. 2020:~~

~~- zabezpečiť územnú rezervu pre obchvat c. II/514.~~

cb) železničná doprava

cba) zrekonštruovať železničnú stanicu a jej areál, vrátane prízjazdovej cesty.

**cbb) železničnú stanicu Veľké Ripňany zmeniť na železničnú zastávku Veľké Ripňany**

**cbd) v spolupráci s občianskym združením Mikroregión Radošinka prebudovať železničnú trať Zbehy - Radošina na cyklochodník Zbehy - Radošina pri zachovaní postupu podľa Zákona č. 288/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach.**

cc) hromadná autobusová doprava osôb

- cca) opatrenia v krátkom časovom horizonte:
  - doplniť prístrešky a označníky na zastávkach.
- ccb) návrh do r. 2010:
  - v nadväznosti na výstavbu rekreačného územia a južne výrobnéj zóny zriadiť nové zastávky.

cd) nemotoristická doprava

cda) Prieťah cesty II/514 je vybavený jednostranným chodníkom šírky 1,5 – 1,8 m, ktorý pokrýva výraznú pešiu trasu obce. Cez tok Radošinka sú vybudované 2 premostenia pre peších, ktoré sú využívané i cyklistami.

~~cdb) Samostatné cyklistické trasy nie sú na území obce zriadené, cyklisti sa pohybujú po komunikáciách ako riadni účastníci cestnej premávky. Vybudovaním obchvatu c. II/514 sa výrazne zníži dopravná intenzita a cyklisti už nebudú tak ohrozovaní cestnou dopravou. Nepovažuje sa preto za nutné vybudovať na území obce samostatné cyklistické cestičky.~~

podporiť budovanie cyklotrás pričom šírkové usporiadanie cyklotrás je potrebné riešiť v zmysle STN 736110. postupovať v súlade s uznesením vlády SR č. 223/2013 o Národnej stratégii rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR,

cde) Na ostatných komunikáciách nie je potrebné budovať cyklistické trasy, bezpečnosť cyklistov je dostatočne zabezpečená nízkou intenzitou automobilovej dopravy. Je však potrebné, aby jednotlivé objekty vybavenosti mali k dispozícii stojany pre bicykle.

## 2. Časť – Behynce

a) Dopravná infraštruktúra sa umiestňuje na plochách a trasách vyznačených v grafickej časti ÚPN-O Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia.

b) Na pozemkoch vymedzených trás a plôch pre dopravné stavby nesmú byť povoľované a umiestňované novostavby ani prístavby existujúcich stavieb s výnimkou líniových stavieb technického vybavenia.

c) V jednotlivých druhoch dopravy sa stanovujú nasledovné opatrenia:

ca) automobilová doprava

caa) opatrenia v krátkom časovom horizonte:

- opravy poškodeného povrchu ostatných obslužných komunikácií.

cab) návrh do r. 2010:

- pre zóny novej výstavby zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN.

cb) železničná doprava

cba) zrekonštruovať železničnú zastávku.

**cbb) v spolupráci s občianskym združením Mikroregión Radošinka prebudovať železničnú trať Zbehy - Radošina na cyklochodník Zbehy - Radošina pri zachovaní postupu podľa Zákona č. 288/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach.**

**cbc) zachovať železničnú trať Zbehy – Radošina v súčasnom rozsahu (železničná trať, 1 železničná stanica Veľké Ripňany, 1 železničná zastávka Behynce)**

cc) hromadná autobusová doprava osôb

cca) opatrenia v krátkom časovom horizonte:

- vybudovať niky pre zastávky.

cd) nemotoristická doprava

cda) Prieťah cesty II/5145 je vybavený jednostranným chodníkom šírky 1 – 1,5 m, ktorý pokrýva jedinú výraznú pešiu trasu obce.

~~cdb) Samostatné cyklistické trasy nie sú na území obce zriadené, cyklisti sa~~

~~pohybujú po komunikáciách ako riadni účastníci cestnej premávky.~~

~~Na komunikáciách nie je potrebné budovať cyklistické trasy, bezpečnosť~~

~~cyklistov je dostatočne zabezpečená nízkou intenzitou automobilovej dopravy.~~  
podporiť budovanie cyklotrás pričom šírkové usporiadanie cyklotrás je potrebné riešiť v zmysle STN 736110. postupovať v súlade s uznesením vlády SR č. 223/2013 o Národnej stratégii rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR,  
Je však potrebné, aby jednotlivé objekty vybavenosti mali k dispozícii stojany pre bicykle.

## **Zásady a regulatívy umiestnenia a usporiadanie technického vybavenia územia**

1. Rozsah plôch pre stavby a zariadenia technického vybavenia je zakreslený v grafickej časti ÚPN-O vo výkresoch Vodné hospodárstvo, Energetika, spoje.

2. Návrhy zabezpečenia technickej infraštruktúry v oblastiach vodného hospodárstva (zásobovanie pitnou vodou, odkanalizovanie), energetiky (zásobovania elektrickou energiou a zemným plynom) a spojov sú zdokumentované v sprievodnej správe ÚPN-O, kapitola 14.2 a 14.3.

3. Pri projektovaní a realizácii technickej infraštruktúry je potrebné:

- a) pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- b) rešpektovať hlavné trasy vzdušných a podzemných inžinierskych sietí, tj. nadradené systémy elektriny, plynu vodovodu a telekomunikácií a ich ochranné pásma,
- c) líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré sú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- d) navrhované plochy pre technickú vybavenosť a jej zariadenia (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) a líniové stavby rezervovať ako plochy pre verejnoprospešné stavby,
- e) všetky vzdušné vedenia, najmä v zastavanom území obce postupne nahrádzať kábelovými vedeniami,
- f) vypracovať Program odpadového hospodárstva pre obec Veľké Ripňany podľa zákona č. 233/2001 Z.z. o odpadoch a Programu odpadového hospodárstva Nitrianskeho kraja.

4. V oblasti vybavenosti civilnej ochrany obyvateľstva a požiarnej ochrany

- a) z hľadiska riešenia záujmov civilnej ochrany (CO) v rámci rozvojových zámerov sa doporučuje riešiť hlavne v obytných územiach budovanie ochranných stavieb – úkrytov budovaných svojpomocou (ÚBS) v pivničných priestoroch rodinných domov (dvojúčelové zariadenia)
- b) v prípade riešenia stálych alebo havarijných úkrytov a ich umiestnenia (§ 13 ods. 8 písm. f/ vyhlášky č. 55/2001 Z.z.) v stupni ÚPN-Z je potrebné ich zaradenie do kategórie verejnoprospešných stavieb
- c) problematika požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty bude riešená podľa platných STN
- d) návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy sa navrhujú podľa § 81-83 vyhlášky č. 288/2000 Z.z. nasledovne:
  - prístupová komunikácia na protipožiarne zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby, pri rodinnom dome 50 m od objektu
  - prístupová komunikácia nemusí byť samostatne vybudovaná k stavbe, ak by náklady na jej budovanie boli neúmerne vysoké, alebo ak sa budova nachádza na ťažko prístupnom alebo odľahlom mieste
  - prístupové komunikácie musia mať trvalo voľnú šírku min. 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť min. 80 kN (do trvalo voľnej šírky sa nazapočítava parkovací pruh)
  - vjazd na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať min. šírku 3,5 m a výšku min. 4,5 m
  - nástupná plocha musí byť vybudovaná pre stavby o výške nad 9 m
  - nástupná plocha musí byť široká min. 3,5 m, mať sklon max. 2%, mať únosnosť rovnakú ako prístupová komunikácia, byť trvalo voľná, označená dopravnou značkou

.zákaz státiá“

- zásobovanie požiarou vodou riešiť z miestnej vodovodnej siete

e) povinná výstavba ochranných stavieb investormi stavieb s dodržaním platnej legislatívy:

- zákon NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, § 4 ods. 3 a 4, § 15 ods. 1, písm. e) v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MV č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, § 4, 5, 10, 11 a 12 a príloha č. 1, v znení neskorších predpisov.

### **Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt**

1. Dôsledne uplatňovať Uznesenia vlády SR č. 14/1991 Zb., ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu „Konceptie záchranu kultúrneho dedičstva SR“.

2. Chrániť kultúrne pamiatky v k.ú. obce (sagrálne stavby).

3. Rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce ako vidieckeho sídla a dominantné znaky krajinného prostredia a regionálnych tradičných výrazových prostriedkov a charakteristických znakov v ľudovej architektúre.

4. Chrániť a rešpektovať početné archeologické lokality evidované na území obce Archeologickým ústavom SAV v Nitre a plniť povinnosti, vyplývajúce investorom a v každom stupni územného a stavebného konania vyžiadať stanovisko od Krajského pamiatkového úradu v Bratislave ku každej pripravovanej stavebnej činnosti (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytovej výstavby a pod.) v súvislosti so zemnými prácami a v oprávnených prípadoch dodržať stanovené podmienky na ochranu archeologického kultúrneho dedičstva.

5. Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po ukončení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

6. V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchranu archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samostatnom rozhodnutí podľa §35 ods. 7, §36 ods.3 a §39 ods. 1 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad.

7. v prípade zistenia nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca spreď roku 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.

8. Podľa §40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa §40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa §40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí náležného a poskytne nálezcovi náležné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom

### **Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene**

1. Rešpektovať navrhované prvky RÚSES, ktoré vyžadujú vlastné fyzické dotvorenie napríklad revitalizáciou zregulovaných častí tokov, kompletizáciou sprievodnej vegetácie, výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšením podielu trávnych porastov.



2 Priame napĺňanie zámerov je nutné realizovať podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a podľa nasledovných zásad:

### 3. V lokalite ÚPSV 1 vysadiť bariérovú izolačnú zeleň.

4. V lokalitách ÚV2 a ÚV6 na hranici s bývaním vysadiť bariérovú izolačnú zeleň
5. V lokalite ÚPP1 po obvodě vysadiť bariérovú izolačnú zeleň
6. Zachovávať nezastavanú prechodovú zónu pozdĺž vodných tokov v šírke minimálne 10 m od vonkajšej hranice brehového porastu, ktorá by spĺňala funkciu ochranného pásma biokoridoru a zároveň manipulačného priestoru umožňujúceho pohyb stavebnej mechanizácie, poprípade v budúcnosti ošetrovanie drevín.
7. Prvky územného systému ekologickej stability považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby spĺňali svoju funkciu a nerozširovať v nich zástavbu.
8. Pri ozelenení plôch uplatňovať prvky zelenej infraštruktúry ako čiastočné adaptačné opatrenie na zmiernenie negatívnych vplyvov zmeny v klíme. Súčasne uplatňovať prvky dažďových záhrad ako prvku zadržiavajúceho dažďové vody v území.
9. Navrhnuť opatrenia na zadržiavanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
10. Pri návrhoch využívania územia zachovať a navrhovať dostatočný podiel zelených plôch s pôvodnými druhmi drevín. Výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam, podiel zelených nezastavaných plôch v území zachovať v minimálnom rozsahu 40 %.
11. Územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (napr. dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. výrobnou funkciou).
12. Pri návrhoch nových obytných súborov (HBV a IBV) je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
13. V prípade nevyhnutných a odôvodnených výrubov je potrebné postupovať podľa § 47 a § 48 zákona č. 543/2002 Z.z. a zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdných druhoch. Výrub je možné zrealizovať v období vegetačného pokoja (od 1.10. - do konca februára kalendárneho roka) a to na základe právoplatného rozhodnutia. Výrub možno uskutočniť až po vydaní a nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia
14. Pri realizácii stavebných prác postupovať podľa § 4 zákona o ochrane prírody, aby nedošlo k zbytočnému úhynu, poškodzovaniu alebo zničeniu rastlín, živočíchov alebo ich biotopov.
15. V predstihu určiť spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub, ako aj zabezpečiť adekvátnu náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny.
16. Zamedzovať šíreniu nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín (zákon č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov).
17. Pri navrhovaní využívania územia zachovanie a zvyšovanie plôch zelene, ktorá je jedným zo základných predpokladov adaptácie na nepriaznivé dôsledky klimatických zmien, regulácie miestnej mikroklímy (teploty, prašnosti), zadržiavanie zrážkovej vody a má pozitívny vplyv na zdravie obyvateľstva. Plochy zelene (najmä stromy a kríky) budú plniť aj ekosystémové služby a vytvárať adekvátnu kompenzáciu voči celkovej zastavanej ploche. Zvyšovanie podielu zastavanej plochy a zastavanosti územia spôsobuje presušanie, prehrievanie a zvyšovanie prašnosti ovzdušia, znižovanie priaznivej mikroklímy, čo má z dlhodobého hľadiska negatívne ekologické a socio-ekonomické dopady a zároveň sa znižuje aj stupeň ekologickej stability územia.

Regionálne biocentrum – Vodná nádrž Veľké Ripňany (rBC) sa na Podcérskom potoku, brehová zeleň je minimálna, pod nádržou sa nachádzajú záhradky a menšia plocha nelesnej drevinovej vegetácie. Retenčná nádrž je navrhovaná za chránený areál.

Stresové faktory: Blízkosť intenzívne obrábanej ornej pôdy

Návrh: Doplniť plochy nelesnej drevinovej vegetácie

Regionálny biokoridor - potok Radošinka (rBK) prechádza riešeným územím od obce Radošina a pokračuje cez intravilán obce Veľké Ripňany do Lužianok.

Stresové faktory: Potok je v území obce Veľké Ripňany regulovaný, v časti prechádza cez stiesnené územie, kde sú obmedzené možnosti vytvorenia širších brehových porastov. V týchto miestach nie sú splnené parametre regionálneho biokoridoru, navyše biokoridor križuje cestnú komunikáciu a v tesnej blízkosti je železničná trať.

Návrh: Doplniť brehovú vegetáciu, biokoridor posilniť plošnými interakčnými prvkami tvorenými plochami trvalých trávnych porastov a nelesnej drevinovej vegetácie.

Miestny biokoridor Podcérsky potok (mBK 1) – tok je regulovaný bez dostatočnej brehovej vegetácie. Prechádza cez veľké plochy ornej pôdy. Prepája regionálne biocentrum vodnej nádrže Veľké Ripňany s regionálnym biokoridorom potoka Radošinka.

Stresové faktory: Blízkosť intenzívne obhospodarovanej ornej pôdy

Návrh: Doplniť brehovú vegetáciu

Miestny biokoridor Drešiansky potok (mBK 2) – tok sa pred vodnou nádržou spája s Podcérskym potokom. Tok je regulovaný bez brehových porastov.

Stresové faktory: Potok preteká cez plochy intenzívne obhospodarovanej ornej pôdy

Návrh: Doplniť brehovú vegetáciu

Miestny biokoridor – Potok Blatnica (mBK 3) prichádza z obce Radošina a prechádza intravilánom časti Behynce. Tok je regulovaný bez brehových porastov.

Stresové faktory: Blízkosť železničnej trate, prechod cez cestnú komunikáciu.

Návrh: Doplniť brehovú vegetáciu

Všetky navrhované brehovú vegetáciu by mali byť vytvorené z drevín domáceho pôvodu, vhodné pre dané stanovišťa. Druhové zloženie by sa malo pridržať druhového zloženia potenciálnej prirodzenej vegetácie jaseňovo-brestovo-dubových lužných lesov.

Plochy navrhované pre nelesnú drevinovú vegetáciu sú navrhované na plochách, ktoré sú v tesnej blízkosti vodnej nádrže a sú súčasťou biocentra. V súčasnosti sú tieto plochy intenzívne obhospodarované ornou pôdou.

Zvýšenie stability územia je navrhované na ploche hospodárskeho dvora PD a na ploche priemyslu. Stupeň ekologickej stability je možné zvýšiť ozelenením areálov a vytvorením pásov izolačnej zelene od okolitej zástavby.

Návrh opatrení na poľnohospodárskej pôde

- Zmenšovať hony
- Vytvárať pásy pôdoochrannej vegetácie dvojjetážové
- Vytvárať plochy nelesnej drevinovej vegetácie tzv. remízky

Návrh ochrany

Vodná nádrž Veľké Ripňany je podľa ÚP VÚC pod č. 41 navrhovaná za chránený areál. Táto nádrž s okolitými plochami nelesnej drevinovej vegetácie a trávnych porastov je navrhovaná za regionálne biocentrum.

### **Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**

1. Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia je potrebné dodržiavať nasledovné opatrenia a zásady:

a) znižovanie znečistenia ovzdušia

- plynofikácia obce

- výrobné prevádzky bez zdrojov znečistenia ovzdušia (odlučovacia technika)

- V návrhu zmien a doplnkov územného plánu obce sú navrhované také činnosti - rozvojové plochy na bývanie, plochy a objekty výroby, ktoré môžu dosiahnuť prahové hodnoty uvedené v prílohe č. 8 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene

a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie konkrétnej činnosti je potrebné postupovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Predmetné územie spadá do stredného radónového rizika, tak ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

b) ochrana znečistenia vôd

- zabránenie priesakom znečisťujúcich látok do podzemných a povrchových vôd technickým riešením objektov a zariadení a zavádzaním nových technológií pri výstavbe

- vybudovanie kanalizácie s čistením odpadových vôd

c) ochrana pred negatívnymi vplyvmi dopravy a výroby

- výsadba pásov dvojetážovej izolačnej zelene

d) minimalizácia vzniku a využívanie a správne zneškodňovanie odpadov

- kompostovanie organického odpadu

- separovaný zber

- **V plnej miere dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku odpadového hospodárstva.**

e) zmena technológie poľnohospodárskej veľkovýroby

- zmenšovanie honov

- vytváranie pásov pôdoochrannej vegetácie dvojetážové v šírke cca 5 – 10m

- vytváranie plôch NDV tzv. remízok

- pestovanie viacročných kultúr na plochách postihnutých veternou eróziou

- zmenenie kultúry z ornej pôdy na TTP, hlavne v okolí potokov, biocentier a biokoridorov

- dodržiavanie agrotechnických a agrochemických opatrení

f) optimalizovanie priestorovej štruktúry

- rešpektovanie a akceptovanie ľudského merítka a základných

kompozično-priestorových fenoménov územia

- dotváranie životného prostredia na ekologických princípoch podľa kostry ekologickej stability MÚSES obce Veľké Ripňany

## Vymedzenie zastavaného územia

1. V súvislosti s návrhom rozvojových plôch bola vymedzená nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu

a) v časti Veľké Ripňany

aa) pre funkciu bývania a základnej občianskej vybavenosti ÚB 1 – Vieska, ÚB 2 – Malinová – časť, ÚB 4 – Hlohovecká, ÚB 5 – Pri ihrisku.

ab) pre funkciu výroby, technických a výrobných služieb (ÚV 1 – Pri železnici, ÚV 2 Chmelnica)

ac) pre funkciu bývania, výroby a drobného poľnohospodárstva s bývaním (ÚB13, ÚB15, ÚB18 a ÚDP1), Hranica zastavaného územia sa zmenšuje čiastočne o lokality ÚB1 – Vieska a o lokalitu ÚB4, ktorých plocha sa zmenšuje.

b) v časti Behynce

ba) pre funkciu bývania a základnej občianskej vybavenosti ÚB 7 – Pri zvonici – časť, ÚB 10 - Ripnianska – časť.

bb) pre funkciu výroby, technických a výrobných služieb (ÚV 3 – Pri železnici -sever, UV 4 – Pri železnici – juh)

## bc) pre funkciu bývania ÚB19 a ÚB20

2. Návrh novej hranice zastavaného územia obce Veľké Ripňany,

- a) časť Veľké Ripňany je vyznačená v grafickej časti ÚPN-O – výkres č.3a – Výkres záväzných častí a VPS
- b) časť Behynce je vyznačená v grafickej časti ÚPN-O – výkres č. 3b – Výkres záväzných častí a VPS

### Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

1. V katastrálnom území obce Veľké Ripňany sú v súčasnosti vymedzené tieto ochranné pásma a chránené územia:

Ochranné pásma

- a) ochranné pásma ciest II. a III. triedy
- b) ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 22 kV – 10 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča
- c) ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 110 kV – 20 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča
- d) ochranné pásma vodných tokov – ochranné hrádze a významné vodné toky 10 m , ostatné vodné toky 5 m na každú stranu toku
- e) ochranné pásma ostatných zariadení technickej infraštruktúry podľa osobitných predpisov (trafostanice, regulačné stanice plynu, ČOV, čerpacia stanica vody)
- f) pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov podľa osobitného predpisu
- g) ~~pásma hygienickej ochrany cintorína – 50 m~~

Šírka ochranného pásma pre jednotlivé pohrebiská je nasledujúca:

Pohrebisko vo Veľkých Ripňanoch 30 m od hranice pozemku pohrebiska.

Pohrebisko – Nový cintorín 20 m od hranice pozemku pohrebiska.

V ochrannom pásme pohrebiska sa môžu umiestňovať chodníky, cesty, parkoviská, budovy a stavby ktoré súvisia s prevádzkovaním pohrebiska.

- h) pásma hygienickej ochrany od objektov živočíšnej výroby – 250 m
- i) ochranné pásma dráhy – 60 m od osi koľaje
- j) ochranné pásma (~~pracovného~~) **osobitného** letiska Veľké Ripňany podľa rozhodnutia štátnej leteckej inšpekcie č. 1.140/86 zo dňa 17.10.1986.
- k) zo západu do katastrálnych území obce Veľké Ripňany zasahujú plošným priemetom aj ochranné pásma osobitného letiska Letisko Šalgovce - Orešany, určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-160/85 zo dňa 20.11.1985

V zmysle ustanovenia § 28 ods. 2 a 3 leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v územnom konaní pri stavbách letísk a osobitných letísk, stavbách v územných obvodoch letísk, stavbách leteckých pozemných zariadení a pri stavbách uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona, pričom súhlas Dopravného úradu sa vyžaduje pre nasledovné stavby a zariadenia nestavebnej povahy, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky:

- stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom /§ 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona/,
- stavby alebo zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m 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 WN 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/.

Chránené územia

- a) genofondové lokality – toky potokov, vodných plôch, lesných porastov, plochy nelesnej stromovej a krovitej vegetácie

- b) PP a LPF
- c) prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability MÚSES
- d) kultúrnych pamiatok, archeologických nálezísk

### **Plochy pre verejnoprospešné stavby**

1. Plochy pre výstavbu verejnoprospešných stavieb (VPS) a pre líniové stavby sú vymedzené v grafickej časti ÚPN-O výkres č. 3a - Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb- časť Veľké Ripňany a výkres č. 3b – Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb – časť Behynce.

2. Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:

- zariadenia občianskej vybavenosti – nekomerčné
- dopravné a technické vybavenie obce – komunikácie, vodohospodárske zariadenia, zariadenia energetiky a spojov
- plochy pre protipovodňové opatrenia

3. Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby je podkladom pre prípadné vyvlastnenie pozemkov alebo stavieb podľa § 108 ods. 2 písm. a) stavebného zákona, pokiaľ nebude možné riešenie majetkových vzťahov dosiahnuť dohodu alebo iným spôsobom.

4. V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti.

#### **Časť V. Ripňany**

VPS-1 Cestné komunikácie v lokalite ÚB 1 - Vieska

VPS-2 Cestné komunikácie v lokalite ÚB 2 – Malinová

VPS-3 Cestné komunikácie v lokalite ÚB 4 – Hlohovecká

VPS-4 Cestné komunikácie v lokalite ÚB 5 – Pri ihrisku

VPS-5 Cintorín – lokalita ÚOV 1 V. Ripňany

VPS-6 Občianska vybavenosť – nekomerčná ÚOV 2 Centrum

~~VPS-7 Cestný obchvat V. Ripňany~~

VPS-8 Ochrana pred povodňami

VPS-14 ČOV – výhľad

VPS-16 Cestné komunikácie v lokalite ÚB 2 – Malinová

VPS-17 Cestné komunikácie v lokalite ÚB15

VPS-18 Cestné komunikácie v lokalite ÚB17

VPS-19 Cestné komunikácie v lokalite ÚB18

#### **Časť Behynce**

VPS-9 Cestné komunikácie v lokalite ÚB 7 – Pri zvonici

VPS-10 Cestné komunikácie v lokalite ÚB 8 - Pri Radošinke

VPS-11 Cestné komunikácie v lokalite ÚB 9- Ripnianska

VPS-12 Cintorín – lokalita ÚOV 3 Behynce

VPS-13 Občianska vybavenosť – nekomerčná ÚOV 4 Centrum

VPS-15 ČOV

VPS-20 Cestné komunikácie v lokalite ÚB19

Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, telekomunikačné rozvody).

Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu).

### **Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené ÚB-1 až ÚB-11 v grafickej časti – Výkres č. 3a - Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb, časť Veľké

Ripňany a výkres č. 3b – Výkres záväzných častí a verejnoprospešných stavieb, časť Behynce a v textovej časti ÚPN-O.

### **Plochy na asanáciu**

1. Štruktúra zástavby, ako aj jednotlivé objekty v obci sú v pomerne dobrom stavebno-technickom stave, preto sa neuvažuje s asanáciami objektov.

~~2. Pre výhľadové obdobie (r. 2020) sa rezervuje koridor pre dopravnú obchvat obce, časť Veľké Ripňany, ktorý vyžaduje asanáciu bývalých objektov živočíšnej výroby.~~

### **Plochy pre chránené časti krajiny**

1. Návrh plôch pre chránené časti krajiny sú vyznačené v grafickej časti ÚPN-O č. 7 - Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES.

2. ÚPN-O vymedzuje tieto plochy pre chránené časti krajiny:

- miestne biokoridory – mBK1 – Podcérsy potok,
- mBK2 – Drešiansky potok
- mBK3 – Potok Blatnica

### **Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu**

~~V súvislosti s návrhom obchvatnej komunikácie centra časti Veľké Ripňany sa navrhuje podrobnejšie urbanistické riešenie centrálnej časti, so zámerom zachovania a skvalitnenia historického jadra obce.~~

Zoznam výkresov, ktoré obsahujú navrhované záväzné časti, javy, regulatívy v rámci ZaDč.3:

|  |        |
|--|--------|
| 2B KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA | 1:2880 |
| 2C KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMI  | 1:2880 |
| 3A VÝKRES RIEŠENIA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB            | 1:2880 |
| 3B VÝKRES RIEŠENIA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB            | 1:2880 |