

# Územný plán obce Veľké Ripňany

## Zmeny a doplnky č.4

Záväzná časť – pomôcka na prerokovanie

**§25**

**Obstarávateľ:**

Obec Veľké Ripňany  
v zastúpení starosta PhDr. Jozef Krištof

**Osoba odborne spôsobilá na 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

**Október 2023**



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

ZaDč.2 - „text, text,“

ZaD č.3 – „text text“

ZaD č.4 – „text text“

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

| Časť Veľké Ripňany |        |   |              |
|--------------------|--------|---|--------------|
| Por.č.             | Označ. | Funkcia územia – záväzný regulatív                  | Poznámka     |
| 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    | Verejná 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       |
| 52                 | ÚB 21  | Plochy bývania                                      | ZaDč.4       |

| Časť Behynce |        |  |               |
|--------------|--------|--|---------------|
| Por.č.       | Označ. | Funkcia územia – záväzný regulatív               | Poznámka      |
| 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 |               |
| 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.“

Uličná čiara - Je to čiara, ktorá vymedzuje verejný uličný priestor, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky zástavby, resp. prekročiť ju architektonickými prvkami (napr. balkónom).

Stavebný pozemok pre RD môže byť vytvorený v zadnej časti pozemku záhrad ak existuje priamy prístup k pozemku z verejnej komunikácie a napojenie na ex. inžinierske siete. Takýto pozemok sa riadi regulatívmi pre UB-1 až UB-21 Územia bývania – pre novovzniknuté lokality.

#### UB-1 až ~~UB-20~~UB21 Územia 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

## Nepripustné funkčné využitie

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

## Doplňujúce ustanovenia:

- 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 č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.
- lokalita 21 sa nachádza v záujmovom území vodnej stavby „ZP z VN Veľké Ripňany II. + rozš.“ (evid.č. 5209 352 ) + rúrová sieť v správe Hydromeliorácie, š.p.. Pred začatím stavebného konania na príslušnú stavbuje nutné prekonzultovať návrh projektu stavby so š.p. Hydromeliorácie - Odborom správy a prevádzky HMZ, ktorý na základe predloženej dokumentácie a odborného posúdenia stavebníkom určí jednu z podmienok stanovených v bodoch a/, b/, c/
- a/ v prípade, že sa preukáže odborným posúdením možnosť zrušenia časti potrubia bez náhrady novým potrubím (toto preukazuje žiadateľ a následne schvaľuje Hydromeliorácie, š.p.), zaviazat' stavebníka - vlastníka pozemkov pred začatím stavebného konania majetkovoprávne vysporiadať so správcom vodnej stavby príslušnú časť rúrovej siete (podzemného závlahového potrubia). Postupovať sa bude podľa § 45a ods. 1 a 3 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v žnem neskorších predpisov v súlade so Smernicou Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky k činnosti rezortnej majetkovej komisie a jej postupe pri nakladaní s majetkom štátu. Podmienkou je, že uzatvorenie a odpredaj časti rúrovej siete nesmie mať za následok znefunkčnenie zostávajúcej časti rúrovej siete,
- b/ v prípade, že sa preukáže odborným posúdením nutnosť preložky časti podzemnej rúrovej siete tak, aby vodná stavba zostala naďalej využiteľná, zaviazat' stavebníka pred začatím stavebných prác zrealizovať preložku potrubia podľa schválenej PD, ktorú predkladá stavebník. Náklady na vykonanie preložky budú hradené v plnej výške stavebníkom. Odovzdanie a prevzatie realizovanej preložky potrubia bude vykonané za účasti zástupcu Hydromeliorácie, š.p. Vybudovaná preložka bude správcovi vodnej stavby odovzdaná bezodplatne po jej kolaudácii,
- c/ ak nebude možné zrušenie, resp. preložka časti rúrovej siete, zaviazat' stavebníka o rešpektovanie jestvujúceho závlahového potrubia vodnej stavby a dodržanie ochranného pásma od osi závlahového potrubia, ktoré bude stanovené správcom vodnej stavby. V ochrannom pásme neumiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky. Zároveň požadujeme zaviazat' vlastníka pozemkov k právu prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonávania prevádzkových činností a nevyhnutných opráv (Zákon o vodách č. 364/2004). Všetky inžinierske siete realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“. V prípade poškodenia majetku štátu, ku ktorému má Hydromeliorácie, š.p. právo hospodárenia, jeho uvedenie do pôvodného stavu na náklady žiadateľa - stavebníka. Majiteľ pozemku si nebude uplatňovať u správcu závlahy náhradu za škody na majetku, spôsobené prípadnou poruchou na závlahovom potrubí a pri jej odstraňovaní.
- Lokality určené na bývanie rozdeliť na funkčné celky - miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre IBV a BD s napojením na existujúcu cestnú sieť tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV a BD v tomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť právoplatné stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80% je možné otvoriť nový funkčný celok.
- Pre účely výstavby rodinných domov a bytových domov sa odníma pozemok, na ktorom sa realizuje samotná stavba domu, dvor a všetky ďalšie plochy, kde následný spôsob využitia bude iný ako poľnohospodársky.
- Obec dá vypracovať na lokalitu určenú na bývanie zastavovací štúdiu tak, aby boli dodržané zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej zábere na nepoľnohospodárske účely.

## 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> (iba pre novovzniknuté lokality)
- 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. 32 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
  - min. 7 m od susedného objektu rodinného domu, ak sú na protiľahlých stenách umiestnené okná obytných miestností (optimálne 10 m)
  - min 4m od susedného rodinného domu v stiesnených podmienkach bez okien z obytných miestností.
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka - resp.od hranice uličnej čiary

## 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.

##### Pripustné - 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 %

###### Pripustný spôsob zástavby

- združené bytové domy (dvojdomy)

###### Výnimočne pripustné –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 rodinného domu, ak sú na protiahlych stenách umiestnené okná obytných miestností (optimálne 10 m)
- stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka - resp.od hranice uličnej čiary

##### 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 podlažia 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

#### ÚPBV 1 -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.

##### Pripustné - vhodné funkčné využitie

- Bývanie v rodinných domoch s pripustnou 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 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 resp.od hranice uličnej čiary

**Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné****Optimálna podlažnosť objektov**

- polyfunkčné rodinné domy – 1 – 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie

**- samostatne objekty občianskej vybavenosti – 1-2 nadzemné podlažia + podkrovie****Optimálny spôsob zastrešenia objektov**

- polyfunkčné rodinné domy a samostatné 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

**Nepripustné 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 dokompletovanie 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

Nepripustné 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 podkrovie

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

Nepripustné 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 (člnkovanie, rybolov, pikniky)
- doplnková vybavenosť (prístav s požičovňou člnov, 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

Nepripustné 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 podlažia  
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia

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 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 podlažia
- administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia

## 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 podlažia  
 - administratívne objekty - 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia  
 - objekty obč.vybavenosti 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia

**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 podkrovia

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
- oplatenie, osvetlenie stožiarové, potrebné strojné zariadenia
- spevnené plochy potrebné k prevádzke kompostoviska

**Neprípustné funkcie:**

- kompostovanie surovín, ktoré majú nerozložiteľné prímеси, masťotu, 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 dobytka 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 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.)
- Lokality na výrobu - rozdeliť a zberať postupne tak, aby sa nevytvárali nezastavené enklávy a preluky. Investorov na danej lokalite umiestňovať tak, aby z celkového záberu zelene 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. Výsadbu 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%
- Podlažnosť územia: max.2

**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 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,
- zlepšiť rozhľad v križovatke Obsolovská – Topoľčianska 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.

eac) výhľad do r. 2020:

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

cb) železničná doprava

cba) zrekonštruovať železničnú stanicu a jej areál, vrátane príjazdovej 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.

cbe) zachovať územnú rezervu pre 2 mimoúrovňové križovania namiesto vybraných zo všetkých železničných priecestí v katastrálnom území Veľké Ripňany (nezabezpečené priecestia: v žkm 16,683 (poľná cesta), 17,660 (cesta II. triedy), 18,040 (účelová cesta), 18,175 (miestna cesta), 19,808 (cesta III. triedy), 20,057 (miestna cesta), 20,596 (účelová cesta)), t. j. namiesto priecestí v žkm 17,660 (cesta 11. triedy) a 19,808 (cesta III. triedy).

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 výrobné 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 širkové 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,

- rešpektovať existujúce cyklistické komunikácie

- pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov. V súvislosti organizáciou pešej dopravy žiadame zabezpečiť jej bezpečný prístup k najbližším zastávkam VHD
- pri navrhovaní a úpravách chodníkov, ciest pre chodcov, nadchodov, podchodov, schodísk, parkovísk, odstavných plôch, nástupísk a prechodov pre chodcov rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uvedené vo vyhláske č. 532/2002 Z. z.;

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.

d) všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, chodníky, atď.) je potrebné navrhovať v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi

e) pri návrhu nových lokalít prehodnotiť dopravné riešenie v širšom kontexte dopravnej obslužnosti v obci tak, aby pri zvýšenej koncentrácii dopravného pohybu nedochádzalo k dopravným kolíziám a preťaženiu pozemných komunikácií;

f) dopravné pripojenia na cestnú sieť riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce mieste cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie.

g) návrh dopravnej siete územia odporúčame riešiť v zmysle vyváženého rozvoja všetkých druhov dopravy s posunom k tým, ktoré sú trvalo udržateľné a šetriace životné prostredie (verejná osobná a nemotorová doprava);

h) vytvárať a chrániť priestory pre zariadenia verejnej hromadnej dopravy

g) v blízkosti pozemných komunikácií a železničných dráh je nevyhnutné dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva 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 zmien a predpisov (ďalej len „vyhláška MZ SR“). Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania (resp. ubytovania), v pásme s prekročenou prípustnou hodnotou hluku, infrazvuku a vibrácií neodporúčame. V prípade potreby je nevyhnutné navrhovať opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat investorov na vykonanie potrebných (napr. protihlukových) opatrení tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa vyhlášky MZ SR. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných dráh nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;

## 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 jedinou 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, spojov.

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 sústavy 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 protipožiarny 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 stáť“
  - 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 zachrany kultúrneho dedičstva SR“.
2. Chrániť kultúrne pamiatky v k.ú. obce (sakrálné 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 záchrany 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. Oznamenie o náleze je nálezca

povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nálezení. 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 pred rokom 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 nálezného a poskytne nálezcovi náleznú sumu 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 obvode vysadiť bariérovú izolačnú zeleň

6. Zachovať 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 zadržujúceho dažďové vody v území.

9. Navrhnuť opatrenia na zadržovanie 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 prírodných 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 mikroklimy (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 presušenie, prehrievanie a zvyšovanie prašnosti ovzdušia, znižovanie priaznivej mikroklimy, čo má z dlhodobého hľadiska negatívne ekologické a socio-ekonomické dopady a zároveň sa znižuje aj stupeň ekologickej stability územia.
18. Ak bude potrebné uskutočniť výrub drevín rastúcich mimo les je nutné riadiť sa § 47 zákona o ochrane prírody. 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.
19. Zabezpečiť ochranu vôd a prirodzenú akumuláciu vôd.
20. Zachovať prirodzený charakter tečúcich vodných tokov a neohroziť kvalitu podzemných ani povrchových vôd.
21. Zrážkové vody neodvádzať do povrchových vôd, ale nechať prirodzene vsakovať na miestach ich primárneho dopadu, pokiaľ sú podloží absorbateľné, aby sa zachovávalo množstvo podzemných vôd v danom území.
22. Pri realizovaní stavebnej činnosti v zmysle návrhov aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie obce je potrebné minimálnym spôsobom zasiahnuť do existujúcej mimolesnej drevinovej vegetácie.
23. Pri návrhoch vegetačných úprav v zastavanom území prednostne využívať domáce druhy drevín a krovín, resp. druhy ktoré nemajú potenciál nekontrolovane sa šíriť, z dôvodu zamedzenia šírenia nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín.

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Piešťany žiada:

24. Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku riešiť na pozemku investora.
25. Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít dažďové vody zo striech a spevnených plôch zadržať v území tak, aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou výstavby (zachovať retenčnú schopnosť územia) napríklad akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov.
26. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov na pobrežných pozemkoch a v rozsahu ochranného pásma odsúhlasí s našou organizáciou.

Regionálne biocentrum – Vodná nádrž Veľké Ripňany (rBC) sa na Podcérskom potoku, brehovú 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 cestná komunikácia 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 prídŕžať 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 dvojvrstevové
- 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 ožarovania 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
    - **Všetky plánované činnosti budú realizované v súlade s environmentálnymi cieľmi, aby sa zabezpečilo trvalo udržateľné využívanie 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
- znižovanie 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 znižuje čiastočne o lokality ÚB1 – Vieska a o lokalitu ÚB4, ktorých plocha sa znižuje.

ad) pre plochy bývania v RD – lokalita ÚB21

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, ÚV 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~~ **Letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve 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~~ **Letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve 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**

**VPS – 21 Cestné komunikácie, pešie komunikácie v lokalite ÚB21 a v jej dotyku, vrátane technickej infraštruktúry (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod el. energie, telekomunikačné rozvody)**

**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 scelovania pozemkov**

Plochy pre vykonanie delenia a scelovania 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.

- v zastavanom území obce je možné deliť pozemky pre plochy bývania, len v prípade, že vzniknú min.500m<sup>2</sup> pozemky

**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 – Podcérsky 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.~~

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Zoznam výkresov, ktoré obsahujú navrhované záväzné časti, javy, regulatívy v rámci ZaDč.3:</b> |               |
| <b>2B KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA</b>                 | <b>1:2880</b> |
| <b>2C KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA</b>                 | <b>1:2880</b> |
| <b>3A VÝKRES RIEŠENIA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</b>                            | <b>1:2880</b> |
| <b>3B VÝKRES RIEŠENIA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</b>                            | <b>1:2880</b> |

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Zoznam výkresov, ktoré obsahujú navrhované záväzné časti, javy, regulatívy v rámci ZaDč.4:</b> |               |
| <b>2B KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA</b>                 | <b>1:2880</b> |
| <b>3A VÝKRES RIEŠENIA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</b>                            | <b>1:2880</b> |