

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZEMIANSKA OLČA

NÁVRH

ZÁVÄZNÄ ČASŤ



OBSTARÁVATEĽ : OBEC ZEMIANSKA OLČA

SPRACOVATEĽ:
ATELIÉR OLYMPIA, spol. s r.o.
ARCHITEKTÚRA, URBANIZMUS, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE
Wolkrova 4, 851 01 BRATISLAVA 5
TEL, FAX : 02/ 62 410 307, E-MAIL : office@atelierolympia.eu

OKTÓBER 2014

Obstarávateľ :

Obec Zemianska Olča
Hlavná 26
946 14 Zemianska Olča

Zodpovedný zástupca obstarávateľa : Gustáv Madyarics, starosta obce

Obstarávateľská činnosť : Veronika Vargová,

Spôsobilosť pre obstarávanie UPP a UPD - registračné číslo 203
Peczeliho 4, 945 01 Komárno, tel. 0908 682 885

Spracovateľ

Ateliér Olympia, spol. s r.o. – architektúra, urbanizmus, územné a krajinné plánovanie,
Wolkrova č.4, 851 01 Bratislava 5
tel./fax : 02/62 410 307, mobil : 0911 534 161, 0903 732 558
e-mail: office@atelierolympia.eu

Riešiteľský kolektív :

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaný architekt, reg.č. 0897 AA

Ing. Lucia Ličková

Ing. Peter Rakšáyi, PhD. – verejné dopravné vybavenie

Ing. Vladimír Borovan – vodné hospodárstvo

Ing. Peter Raffai – zásobovanie elektrickou energiou

Ing. Petr Musil – elektronické komunikácie a informačné siete

Obsah

B. ZÁVÄZNÄ ČASŤ	str.
I. ZÁSADY A REGULATÍVY URBANISTICKÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	5
I.1. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania	6
II. ŠTRUKTÚRA FUNKČNÝCH PLÔCH, URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH, A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽITIE PLÔCH, URČENIE REGULÁCIE A INTENZITY ICH VYUŽITIA	8
II.1. Štruktúra urbanistických funkčných plôch	9
II.2. Identifikácia a bilancie funkčného využitia územia	11
II.3. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok využitia plôch, regulácie ich využitia	14
III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA	26
IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	28
IV.1. Školstvo a výchova	29
IV.2. Kultúra a osвета	29
IV.3. Šport a telesná výchova	29
IV.4. Zdravotníctvo	30
IV.5. Sociálna starostlivosť	30
IV.6. Komerčná vybavenosť a služby	30
V. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA ZARIADENÍ CESTOVNÉHO RUCHU A REKREÁCIE	31
VI. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY	31
VII.1. Priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, miestna malovýroba, remeselné a výrobné služby	31
VII.2. Poľnohospodárska výroba	32
VII. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	33
VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	34
IX. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY	35
IX.1. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt	35
IX.2. Zásady a regulatívy ochrany prírody, krajiny, prírodných zdrojov a ekologickej stability	36
X. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	38
X.1. V oblasti ochrany ovzdušia	38
X.2. V oblasti ochrany vôd	38
X.3. V oblasti ochrany proti hluku	39
X.4. V oblasti ochrany proti žiareniu	39
X.5. V oblasti nakladania s odpadmi	39
XI. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	40
XII. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	41
XIII. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	43
XIII.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby podľa nadradenej UPD	43
XIII.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce	43
XIII.3. Plochy na delenie a sceľovanie pozemkov, pre asanáciu a chránené časti krajiny	45
XIV. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ ZABEZPEČIŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY	45
XV. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	46

C. GRAFICKÁ ČASŤ

1. Širšie vzťahy	M 1:50 000
2. Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, tvorba krajiny, ochrana prírody a územný systém ekologickej stability	M 1:10 000
3. Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia	M 1: 5 000
4. Komplexný urbanistický návrh - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia - samostatná urbanizovaná lokalita Legerov hon	
5. Návrh verejnej dopravnej vybavenosti	M 1.5 000
6. Návrh verejnej technickej vybavenosti	M 1.5 000
7. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	M 1: 5 000
8. Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	M 1: 5 000

I. ZÁSADY A REGULATÍVY URBANISTICKÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Pri návrhu koncepcie urbanistického usporiadania a funkčného využívania územia obce pre návrhové obdobie do roku 2030 sa vychádzalo zo zásad a cieľov :

- Rešpektovanie záväzných častí Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, schválené ZNSK dňa 14.mája 2012 uznesením č.113/2012 a vyhlásené VZN NSK č.2/2012 zo dňa 14.mája 2012.
- **Obec Zemianska Olča** je súčasťou žitnoostrovno-dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa: Bratislava – Dunajská Streda – Komárno – Štúrovo, čo predpokladá podporovať rozvoj sídiel a rovnocennosť podmienok rozvoja na všetkých úrovniach.
- V súlade s hierarchickým postavením v sídelnom systéme je obec riešená pre plnenie stanovenej funkcie centra lokálneho významu, kde bude zabezpečované komplexné základné vybavenie pre obyvateľov obce a obyvateľov samostatných urbanizovaných lokalít – Legerov hon, Stredná Olčianska pustatina a drobných hospodárskych usadlostí v poľnohospodárskej krajine.
- Obec Zemianska Olča sa bude rozvíjať s charakterom vidieckeho sídla, s rozvojom ťažiskovej funkcie bývania, ktorý je podmienený stabilizáciou poľnohospodárskej výroby, vytvorením územných podmienok pre rozvoj cestovného ruchu, rekreácie a priemyselných odvetví, ktoré sú významným potenciálom rozvoja nielen z obecného, ale aj z nadregionálneho hľadiska.
- Obec sa bude rozvíjať s funkciou vidieckeho sídla lokálneho významu s rozvojovým programom vybavenia na návrhový stav cca 3 000 obyvateľov.
- Koncepcne je sledovaná podpora väzieb mikroregionálneho charakteru a rozvoj aktivít vybavenosti, aby obec dlhodobu plnila funkciu spádového sídelného centra lokálneho významu aj pre obce Lipové a Tôň.
- Koncepciu rozvoja usporiadania funkčných plôch sídla ovplyvnilo existujúce primárne organizačno-funkčné a priestorové členenie obce a snaha o maximálne využitie voľných prieluk a plôch zastavaného územia,
- Pri návrhu usporiadania a funkčného využívania územia sa požaduje chrániť a zveľaďovať nehnuteľné pamiatky kultúrneho dedičstva, historické a spoločenské prostredie, kultúrne hodnoty regionálneho významu.
- Dodržaný je princíp zachovania charakteru kompaktnej uličnej zástavby obce a vytvorenie diferencovaných funkčných zón bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie a oddychu, športu, výroby a obytnej zelene.
- Urbanisticko-architektonická dostavba centra obce je navrhnutá s rešpektovaním priestorových dominánt, štruktúry zástavby a výškovej dominanty kostola. Hodnotné prostredie centra sídla riešiť vhodnou dostavbou súborov občianskej vybavenosti, tvorbou peších priestorov a chodníkov s drobnou architektúrou, sadovníckymi úpravami, upokojením automobilovej dopravy.
- Územný plán navrhol smerovanie rozvoja s funkciou obytnou vidieckeho typu a s ťažiskovým rozvojom cestovného ruchu a rekreácie s využitím termálnej vody, so stabilizáciou poľnohospodárskej výroby a vytvorením podmienok pre rozvoj výroby, priemyslu, skladového hospodárstva a miestnej malovýroby.
- Územný rozvoj obce navrhnuť intenzifikáciou súčasnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia na disponibilných plochách pri koncepcne sledovanom zachovaní charakteristickej kompozície obce v krajinnom prostredí Podunajskej roviny.
- Využiť danosti prírodného bohatstva a zužitkovať vody termálneho prameňa pre rozvoj rekreačno-oddychovej zóny v nadštandardnej úrovni nadregionálneho charakteru.
- Navrhnuť využitie termálnej vody k založeniu skleníkového hospodárstva.
- Zachovať plochy lesov, lesíkov, nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie, pozostatku pôvodných stepných spoločenstiev v krajine.
- Rezervovať územie pre trasu preložky cesty I/63 obchvatom obce Tôň.

- Súčasnú samostatnú urbanizovanú lokalitu – Legerov hon (resp. Lúky) v severnej časti extravilánu obce riešiť so stabilizáciou súčasných foriem využitia a návrhom rozvoja na nevyužívaných plochách.
- Samostatnú urbanizovanú lokalitu Stredná Olčianska pustatina riešiť bez územného rozvoja a so stabilizáciou súčasnej formy funkčného využitia.
- Malé usadlosti – samoty (pusty) v krajine, pôvodne s poľnohospodárskym zameraním, sú dnes zväčša opustené, alebo využívané na prechodný rekreačný pobyt. Riešené sú bez územného rozvoja, s určením funkčného využitia na chalupársku rekreáciu.
- Poľnohospodárska výroba v polohe Malotonská oráčina (resp. Malá Tôň) v južnej časti katastra obce je stabilizovaná a nie je navrhnutá na ďalší územný rozvoj.
- Rozvoj priemyselnej výroby sa navrhuje v dvoch vymedzených územiach katastra obce :
 - v severne od zastavaného územia obce v polohe Stredná paša pri plánovanej stavbe obecnej ČOV, s neďalekým hospodárskym dvorom spoločnosti Megart a Agrospol VKF budú tvoriť severnú priemyselnú zónu obce,
 - v južnej časti v polohe Malotonská oráčina vo väzbe na hospodársky dvor spoločnosti Megart, s ktorou spoločne tvoria južnú priemyselnú zónu obce.
- Vo voľnej krajine rešpektovať ochranné opatrenia vyhlásených chránených území, určených prvkov regionálnej ekologickej stability a navrhnutých prvkov miestneho územného systému ekologickej stability.
- Vylúčiť rozvoj nových foriem bývania vo voľnej krajine katastrálneho územia obce.

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie je potrebné pri urbanizácii nových území uplatňovať zásady :

- Energetickej efektivity, najmä :
 - zohľadnením orientácie pozemkov k svetovým stranám a prevládajúcim vetrom,
 - znižovaním energetickej náročnosti územia a budov,
 - zavádzaním moderných postupov a technológií šetrných voči životnému prostrediu,
- Znižovania závislosti na konvenčných energetických zdrojov, najmä :
 - zintenzívnením používania obnoviteľných zdrojov energie k výrobe tepla potrebného k teplofikácii budov, komplexov vybavenosti, rekreačných a priemyselných areálov a pod.,
 - zvyšovaním produkcie elektriny vyrobenej z obnoviteľných zdrojov,
- znižovania produkcie skleníkových plynov,
- zabezpečenia územia potrebnou technickou a dopravnou infraštruktúrou,
- redukciami neudržateľnej exploatácie prírodných zdrojov a celkového zlepšovania kvality životného prostredia.
- podieľať sa na plnení cieľov Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, prijatej Vládou SR uznesenie č.148/2014 z 26.3.2014 a vytvoriť základné územnotechnické predpoklady pre realizáciu opatrení, ktoré budú smerovať k zmierneniu nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy na sídelné prostredie.

I.1. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

Rešpektovať pri dotváraní vnútornej štruktúry obce :

- hlavné rozvojové a zároveň kompozičné osi vnútornej štruktúry obce, ktoré sú jasne čitateľné v smeroch :
 - horizontálna kompozičná os zastavaného územia v smere východ – západ, vedená Železničnou ul. s vyvrcholením v priestore Kostola reformovanej cirkvi
 - vertikálna kompozičná os v smere sever – juh, vedená Hlavnou ul. s akcentmi – Kostolom reformovanej cirkvi a Kultúrnym strediskom s obecným parkom
- Vedľajšie kompozičné osi
 - horizontálna kompozičná os vedľajšia v smere východ – západ vedená Školskou ul. a Hlavnou ul. ku križovaniu s Kolárovsou ul.

- kompozičná os vedľajšia vedená od Kultúrneho strediska severozápadným smerom ul. Lipovou s najstaršou zástavbou obce
- vertikálna vedľajšia kompozičná os vedná ul. Kolárovsou od Nám. Slobody severným smerom,
- Ťažiskové priestory obce
 - centrálna zóna obce – je vymedzené ulicou Hlavnou, Školskou a Kolárovsou, tvorená je najvýznamnejšími budovami obce – priestorom pred Kostolom reformovanej cirkvi, obecným úradom, nákupným centrom, kultúrnym strediskom a centrálnym obecným parkom,
 - podružné centrum obce – je vymedzené Nám. Slobody a ulicou Kolárovsou po križovatku s Hlavnou ulicou, tvorené je najmä administratívnym centrom Megart, športovou halou Noske a Rímskokatolíckou kaplnkou. S centrálnou zónou obce podružné centrum prepája Hlavná ulica lemovaná bytovými domami.
- Prevládajúcu funkciu zelene v charakteristických priestoroch urbanistickej štruktúry
 - park centrálnej časti obce s jazerom
 - zeleň katolíckeho cintorína
 - zeleň kalvínskeho cintorína
 - zeleň Holzcerovej kúrie

Rozvíjať bývanie

- rešpektovať a rozvíjať charakter miestnej pôvodnej architektúry a regionálne zvláštnosti
- novú výstavbu prednostne umiestňovať vo vzťahu na existujúcu technickú infraštruktúru
- využívať voľné preluky, uprednostniť riešenia s intenzifikáciou disponibilných priestorov obce dopravne dostupných a vybavených technickou infraštruktúrou
- z hľadiska foriem, hustoty a usporiadania zástavby v jednotlivých lokalitách obce uplatňovať diferencovaný a individuálny princíp
- na rozvojových lokalitách prekročením zastavaného územia obce najmä v severnej časti obce, kde sa nachádza poľnohospodárska pôda nižších kvalitatívnych skupín.

Rozvíjať občiansku vybavenosť

- v ťažiskových priestoroch obce využitím rezerv ako potenciálu pre dobudovanie komplexného centra celo obecného významu doplnením centrotvorných funkcií, zariadeniami vyššej občianskej vybavenosti, centrálnym námestím s funkciou zhromažďovacieho priestoru, peších chodníkov dostatočnej dimenzie s podružnými pešími plochami s drobnou architektúrou a mobiliárom,
- v rámci jednotlivých funkčných území
 - v samostatných rozvojových plochách pre občiansku vybavenosť ako hlavnú funkciu
 - v navrhovaných obytných územiach ako s doplnkovou funkciou
 - v navrhovaných zmiešaných územiach v kombinácii s bývaním
- v navrhovaných lokálnych centrách nových obytných zón umiestňovať občiansku vybavenosť základnej úrovne, požadovaných druhov, rozsahu a dimenzii
- priebežným zhodnocovaním stavebnotechnického stavu budov existujúcich predškolských a školských zariadení a ich areálov, zvyšovaním estetickú úroveň priestorov, so zvyšovaním náročnosti a kvality vybavenia modernými učebnými pomôckami,
- rešpektovať existujúce zariadenia občianskej vybavenosti
- v obytnom prostredí podporovať rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti a riešiť samostatné zariadenie typu seniorského centra v úrovni regionálneho významu.

Rozvíjať výrobu

- rešpektovať existujúce areály priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, extenzívne využívané areály navrhnuť s intenzifikáciou, resp. transformáciou na perspektívne výrobné odvetvia
- v navrhovaných výrobných územiach preferovať lokalizáciu výrobných odvetví, ktoré nezaťažujú životné prostredie
- na navrhovaných plochách riešiť v úrovni ponuky pre umiestnenie celospoločensky významných, resp. strategicky významných investícií
- navrhnuť plochy pre rozvoj výrobných služieb, miestnej výroby a rôznych podnikateľských aktivít

Rozvíjať rekreáciu a cestovný ruch

- s využitím teplej vody z termálneho vrtu a návrhom dostatku plôch pre rozvoj zóny cestovného ruchu, rekreácie, oddychu, športu, s umiestnením nadčasových vybavení, ktoré zaujímavosťou a atraktívnymi zariadeniami budú napĺňať očakávania klientely počas budúcich desaťročí a s horizontom pre výhľadové obdobie,
- program v rozvojových územiach a nové aktivity riešiť s väzbou na súčasnú zástavbu obce a priamym zapojením do štruktúry obce,
- rozvojom turisticko-rekreačného vybavenia v obci, ktorý bude viazaný na rast funkcie rekreačného bývania a obchodno-obslužného vybavenia s vhodnými atraktívnymi aktivitami a s predpokladom zaradenia sa do systému regionálneho poznávacieho turizmu,
- vytváraním podmienok na krátkodobé rekreačno-športové aktivity v rámci obce a jej okolia a tiež v previazanosti na atraktivity neďalekých obcí, napr. budovaním cyklotrás, so sledovaním aspektu zdravého životného štýlu obyvateľov obce,
- v lokalitách nevyužívaných usadlostí – samôt, resp. s alternatívnym posúdením ich využitia.

Urbanistická kompozícia a krajinný obraz

- zohľadniť a rešpektovať ucelenú kompaktnú štruktúru obce so založenou uličnou sieťou, s charakteristickou zástavbou a jednotnou podlažnosťou,
- kompozične dotvoriť, revitalizovať a dobudovať centrum obce, zachovať charakter zástavby ako aj historického pôdorysu,
- pri novej výstavbe nenarušať pohľady a priehľady na dominanty obce,
- uplatniť vo funkčnej náplni uzlových priestorov požiadavku na tvorbu spoločensky atraktívneho prostredia s koncentráciou vybavenosti.
- systémovo riešiť komplexnú revitalizáciu zelene v celom zastavanom území s výsadbou vysokých drevín a kríkov s dôrazom na :
 - priestor cestného vstupu do sídla zo západnej, severnej, aj južnej strany,
 - priestory pozdĺž súčasných a navrhovaných obvodových ciest zástavby obce,
 - obvod pozemku Poľnohospodárskeho podniku hlavne z južnej a východnej strany,
 - záhrady na obvode zástavby sídla s odporúčanými výsadbami ovocných stromom, s koncepcným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe a na okraji sídla s postupným prechodom do krajiny.
- riešiť výsadby skupinových stromových drevín pozdĺž potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine, s cieľom tvorby vhodnejšieho pomeru rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze a jej väzby na sídlo, ale aj z dôvodov zadržiavania vody v území, zvyšovania vlhkosti pôdy a ochrany pred plošnou veternou eróziou pôdy.
- V bodoch významných krajinných panoramatických pohľadov vytvoriť vhodné podmienky na vnímanie atraktivity krajinného obrazu spolu s riešením oddychových miest s drobnou architektúrou – oddychové lavičky, informačné pútače, pohľadové smerovky, mapové orientačné schémy a pod..

II. ŠTRUKTÚRA FUNKČNÝCH PLÔCH, URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽITIE PLÔCH, URČENIE REGULÁCIE A INTENZITY ICH VYUŽITIA

Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú dané príslušnými typmi územia a navrhovaných plôch. Pre všetky funkcie sú podrobne formulované základné definície. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia plôch má význam regulačný, lebo určuje spektrum možností využitia plôch v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek je súčasťou záväznej časti ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

Limity využitia územia vyplývajú z rešpektovania základných rozvojových parametrov využívania územia, ochrany častí územia stanovenej právnymi predpismi (kapitola 13 Vymedzenie ochranných pásiem

a chránených území, s vyznačením v grafickej časti dokumentácie). Ďalšie požiadavky, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky využitia územia vyplývajú z určenia regulácie pre jednotlivé funkčné plochy.

II.1. Štruktúra urbanistických funkčných plôch

Základné rozvrhnutie funkčných plôch a väzieb v území obce

Zástavba obce je rozdelená do :

- **funkčných urbanistických obvodov – UO**,
v rámci ktorých sú ďalej podrobnejšie vymedzené plochy
- **funkčných urbanistických blokov – UB**

Urbanistické obvody obce tvoria :

- UO 01 – Obec – tvorí zastavané územie obce
- UO 02 – Na žriedle – rozvojová severná časť obce, riešená s bývaním a s umiestnením zóny cestovného ruchu, rekreácie a oddychu
- UO 03 – Priemyselný park sever – rozvojové územie výroby v polohe severne nad obcou
- UO 04 – Priemyselný park juh – rozvojové územie výroby v južnej časti obce pri ceste I/63
- UO 05 – Legerov hon – samostatné urbanizovaná lokalita v severnej časti katastrálneho územia.

Toto funkčné členenie zástavby je vyjadrené graficky vo výkresoch č.8.

Stanovená je nasledovná štruktúra funkčného využitia plôch v zástavbe :

- A1 – Plochy bývania v rodinných domoch so záhradami v stabilizovanom území
- A2 – Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti v stabilizovanom území
- B1 – Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území
- B2 – Plochy novej zástavby v malopodlažných bytových domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území
- OV – Plochy občianskej vybavenosti
- ZM – Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu
- SP – Plochy športovej vybavenosti
- CN – Plochy cintorínov
- CR – Plochy cestovného ruchu a rekreácie
- PR – Plochy výroby, priemyslu a skladov
- PRP – Plochy priemyselnej výroby strategického významu
- PH – Plochy areálov poľnohospodárskej výroby
- PVZ – Plochy zmiešanej funkcie poľnohospodárskej a priemyselnej výroby
- EP – Plochy ekologického poľnohospodárstva
- VM – Plochy výrobných služieb, miestnej a remeselnej malovýroby
- TZ – Plochy technickej vybavenosti
- OH – Plochy odpadového hospodárstva
- D – Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti
- Z – Plochy verejnej a izolačnej zelene

Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie

Základnými charakteristikami využitia územia v územnom pláne obce sú :

- spôsob využitia územia
- intenzita (miera) využitia územia, t.j. určenie rozsahu, v ktorom je možné zastavať dané územie zástavbou.

Intenzita územia sa určuje použitím relatívnych ukazovateľov, sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Ukazovatele intenzity využitia územia :

- Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobu funkčného využitia a druhu zástavby,
- Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe územia v rámci obce a zohľadňuje vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch.
- Podlažnosť udáva maximálnu výšku zástavby objektov v jednotlivých územiach.

Pre jednotlivé funkčné územia sú určené :

- ťažiskové funkcie formou dominantného funkčného využitia,
- prípustné alebo doplnkové funkčné využitie,
- neprípustný spôsob využitia územia.

Územný plán navrhuje tieto typy území :

- stabilizované územia,
- územia určené na transformáciu,
- rozvojové územia,

pre ktoré uplatňuje nasledovné princípy :

Stabilizované územia

Predstavujú územia, v ktorých vzhľadom na dlhodobu nemennú usporiadanie a funkčné využívanie sa zmena nepredpokladá ani zmenou spôsobu zástavby, pričom tieto územia sa považujú za kostru urbanistickej štruktúry obce. V stabilizovaných územiach sa navrhuje dodržať tieto zásady :

- zachovať účel využitia územia, lebo zodpovedá jeho optimálnemu využitiu,
- vytvoriť predpoklady pre primerané zvýšenie intenzity zástavby formou dostavby prelúk, nadstavbami, dostavbami pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní existujúcej uličnej a stavebnej čiary,
- stavebnú činnosť je potrebné realizovať s dôrazom na zvýšenie kvalitatívnej úrovne priestorových, estetických, kompozičných princípov existujúcich urbánnych priestorov charakterizujúcich prostredie obce,
- umiestňovať zástavbu so zodpovedajúcou štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania k okolitému prostrediu tak, aby sa nenarušila existujúca urbanistická štruktúra.

Územia určené na transformáciu

Ide prevažne o územia extenzívne využívané, s nevhodným funkčným využitím, neusporiadanou štruktúrou, alebo územia nevhodným charakterom zástavby. Pri návrhu nového funkčného využitia je potrebné dodržať tieto zásady :

- vytvoriť podmienky pre ich funkčnú transformáciu, nové usporiadanie a využitie navrhnuť vo väzbe na okolité územie,
- pre priestory s nízkou intenzitou využitia vytvoriť podmienky pre ich efektívnejšie využívanie, prestavbu, navrhnuť zmenu v usporiadaní územia.

Rozvojové územia

Tvorí nové rozvojové plochy, pri návrhoch je potrebné dodržať nasledovné princípy :

- rešpektovať danosti územia a maximálne využiť jeho prirodzený potenciál,
- nové rozvojové plochy formovať vo vzťahu k existujúcej priestorovej štruktúre obce a založeným kompozičným princípom,
- priestorovú štruktúru a funkčné využitie riešiť s dôrazom na harmonické usporiadanie a zvyšovanie kvalitatívnej úrovne,
- formovať nové urbanistické skupiny s dôrazom na kompozičnú nadväznosť na okolitú štruktúru,
- navrhovanú komunikačnú sieť riešiť s previazanosťou na existujúcu dopravnú kostru obce,
- siete technickej infraštruktúry riešiť s previazanosťou na existujúce siete v obci,
- štruktúru, mierku a hustotu zástavby je potrebné diferencovať podľa polohy :
 - v dotyku so zastavaným územím,
 - v pohľadovo významných smeroch, bodoch a líniach panorámy obce,

- v ťažiskových rozvojových lokalitách.

II.2. Identifikácia a bilancie funkčného využitia územia

Urbanistický obvod	Urbanistický blok	Funkcia			Plocha
01 OBEC	01/1	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	1,9
	01/2	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	0,29
	01/3	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	2,48
	01/4	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	2,21
	01/5	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	1,42
	01/6	ZM	Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu	N	1,2
	01/7	SP	Plochy športovej vybavenosti	S	2,56
	01/8	PR	Plochy areálov výroby	S	0,28
	01/9	A2	Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti v stabilizovanom území	S	7,55
	01/10	OV	Plochy občianskej vybavenosti	S,N	1,67
	01/11	ZM	Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu	N	0,34
	01/12	A1	Plochy bývania v rodinných domov so záhradami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území	S	8,4
	01/13	SP	Plochy športovej vybavenosti	N	1,27
	01/14	Z	Plochy verejnej, ochranej, izolačnej zelene	S,N	0,65
	01/15	VM	Plochy výrobných služieb	S	0,73
	01/16	ZM	Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu	N,S	1,09
	01/17	VM	Plochy výrobných služieb, remeselnej výroby, bez rušivých vplyvov na obytné prostredie	N	0,43
	01/18	OH	Plochy odpadového hospodárstva	N	0,46
	01/19	A1	Plochy bývania v rodinných domov so záhradami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území	S	19,28
	01/20	ZM	Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu	T	0,6

	01/21	D	Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti	N	0,15
	01/22	A1	Plochy bývania v rodinných domov so záhradami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území	S	32,03
	01/23	CN	Plochy cintorínov	S	0,5
	01/24	Z	Plochy verejnej, ochranej, izolačnej zelene	S	1,91
	01/25	A2	Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti v stabilizovanom území	S	7,63
	01/26	OV	Plochy občianskej vybavenosti	S,N	3,47
	01/27	OV	Plochy občianskej vybavenosti	S	0,82
	01/28	ZM	Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu	N	0,61
	01/29	ZM	Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu	T	1,29
	01/30	OV	Plochy občianskej vybavenosti	S,T	0,88
	01/31	A2	Plochy bývania v rodinných domov so záhradami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území	S	13,5
	01/32	CN	Plochy cintorínov	S	1,64
	01/33	OV	Plochy občianskej vybavenosti	S	2,89
	01/34	A1	Plochy bývania v rodinných domov so záhradami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území	S	8,82
	01/35	A1	Plochy bývania v rodinných domov so záhradami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území	S	12,83
	01/36	SP	Plochy športovej vybavenosti	S	1,66
	01/37	VM	Plochy výrobných služieb, remeselnej výroby, bez rušivých vplyvov na obytné prostredie	S	2,22
	01/38	A1	Plochy bývania v rodinných domov so záhradami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území	S	9,7
	01/39	PR	Plochy areálov výroby, priemyslu a skladov	S	4,88
	01/40	D	Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti	S	2,73
	01/41	D	Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti	N	0,37
	01/42	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	V	4,06
	01/43	D	Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti	V	1,24
	01/44	Z	Plochy verejnej a izolačnej zelene	S	0,722
02 NA ŽRIEDLE	02/1	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	4,1
	02/2	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	7,16
	02/3	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	5,1
	02/4	B1	Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území	N	2,26
	02/5	B2	Plochy novej zástavby v nízkopodlažných	N	1,52

			bytových domoch so základnou občianskou vybavenosťou v rozvojovom území		
	02/6	OV	Plochy občianskej vybavenosti	N	2,29
	02/7	Z	Plochy verejnej a izolačnej zelene	N	0,94
	02/8	D	Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti	N	2,33
	02/9	D	Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti	N	1,24
	02/10	CR	Plochy cestovného ruchu a rekreácie	N	14,79
	02/11	SP	Plochy športovej vybavenosti	N	2,56
	02/12	ZM	Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu	N	2,69
	02/13	OV	Plochy občianskej vybavenosti	N	0,93
	02/14	OV	Plochy občianskej vybavenosti	N	2,6
	02/15	CR	Plochy cestovného ruchu a rekreácie	S	4,24
	02/16	TZ	Plochy technickej vybavenosti	S	1,48
03 PRIEMYSELNÝ PARK SEVER	03/1	PRP	Plochy priemyselnej výroby strategického významu	N	19,16
	03/2	TZ	Plochy technickej vybavenosti	N	0,57
	03/3	PH	Plochy areálov poľnohospodárskej výroby	N	5,78
	03/4	PH	Plochy areálov poľnohospodárskej výroby	T	12,28
	03/5	PVZ	Plochy zmiešanej funkcie poľnohospodárskej a priemyselnej výroby	T	9,3
	03/6	D	Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti	N	1,82
04 PRIEMYSELNÝ PARK JUH	04/1	PR	Plochy areálov priemyselnej výroby a skladov	S	5,72
	04/2	PR	Plochy výroby, priemyslu a skladov	N	1,58
	04/3	PH	Plochy areálov poľnohospodárskej výroby	T	3,72
	04/4	PR	Plochy priemyselnej výroby strategického významu	N	26
	04/5	PH	Plochy areálov poľnohospodárskej výroby	S	7,08
	04/6	CN	Plochy cintorínov	S,N	1,35
	04/7	OV	Plochy občianskej vybavenosti	S	0,82
	04/8	D	Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti	N	0,56
05 LEGOROV HON	05/1	EP	Plochy ekologického poľnohospodárstva	T	3,68
	05/2	ZM	Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu	N	0,1655
	05/3	OV	Plochy občianskej vybavenosti	S	0,9555
	05/4	A1	Plochy bývania v rodinných domov so záhradami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území	S	3,23

Poznámka:

S- stabilizované funkčné využitie územia

T- územia určené na transformáciu

N- navrhované funkčné využitie územia

V- navrhované funkčné využitie územia- výhľad

II.3. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulácie ich využitia

Funkčné plochy A1 – Plochy bývania v rodinných domoch so záhradami v stabilizovanom území

základná charakteristika:

- v zastavanom území obce, pozemky s objektmi rodinných domov s okrasnými a úžitkovými záhradami, ovocnými sadiami, záhumienkami, roľami s poľnohospodárskym využitím v stabilizovanom území súčasnej zástavby obce,

dominantné funkčné využitie :

- pozemky bývania v rodinných domoch 1–2 podlažných, s podkrovím,
- pozemky pri rodinných domoch a hospodárskymi objektmi, ,
- okrasné a úžitkové záhrady, ovocné sady, záhumienky, polia s poľnohospodárskym využitím,

prípustné funkčné využitie :

- občianska vybavenosť s nízkym zastúpením (maloobchodné zariadenia, služby a pod.) umiestnená v rodinných domoch, alebo samostatných objektoch pri rodinných domoch - celková kapacita max. do 25% celkovej podlažnej plochy bývania,,
- občianska vybavenosť situovaná na samostatných pozemkoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, cukrárne, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná v parterí rodinných domov, v samostatných objektoch na ich pozemkoch, alebo samostatných pozemkoch,
- pozemky s rekreačnými domami, zachovalé objekty ľudového bývania a záhradami, ktoré sú po stavebných úpravách využívané na tzv. druhé byty resp. rekreačné domy – chalupy,
- športovo-rekreačná a oddychová vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň v uličnom priestore a v okolí zástavby rodinných domov),
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov situované na pozemkoch rodinných domov,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (odstavné a parkovacie miesta na pozemkoch rodinného bývania,
- samostatné objekty garáží, pristavené alebo vstavané garáže na pozemkoch rodinného bývania,
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,

neprípustné funkčné využitie :

- priemyselná výroba a sklady,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby a remeselná malovýroba s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat v rozsahu, ktorý je v rozpore s nariadením obce a spôsobuje negatíva na životné prostredie v obytnej zástavbe,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,

regulatívy

- pri dostavbe rodinných domov v prelukách a vo veľkých nezastavaných záhradách koeficient zastavanosti = 0,35 plochy stavebného pozemku.

Funkčné plochy A2 – zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti v stabilizovanom území

základná charakteristika:

- v zastavanom území obce, pozemky bývania v rodinných domoch so záhradami okrasnými, úžitkovými, s hospodárskymi objektmi, s pozemkami s poľnohospodárskym využitím,
- pozemky bývania v bytových domoch do 4 nadzemných podlaží,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti,

dominantné funkčné využitie :

- pozemky s objektmi rodinných domov, so záhradami s poľnohospodárskym využitím,
- pozemky bývania v bytových domoch do 4 nadzemných podlaží,
- pozemky s objektmi občianskej vybavenosti,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- obchodno-obslužná vybavenosť,
- základná školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- objekty občianskej vybavenosti situované v rámci pozemkov rodinných domov,
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, cukrárne, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná v parteri rodinných domov alebo v samostatných objektoch na ich pozemkoch,
- bývanie s doplnkovou funkciou rekreačného penziónového pobytu podľa podmienok vyhlášky MH SR č.277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórie a tried,
- pozemky s rekreačnými domami – chalupami s podmienkou zachovania, resp. použitia pôvodných prvkov regionálnej architektúry pri stavebných prácach obnovy,
- športovo-rekreačná vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.) pre obsluhu územia,
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň v uličnom priestore a v okolí zástavby bytových domov),
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov situované na pozemkoch rodinných domov,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (odstavné a parkovacie miesta na pozemkoch rodinného bývania),
- samostatné objekty garáží, pristavené alebo vstavané garáže na pozemkoch rodinného bývania,
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,

neprípustné funkčné využitie :

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby a remeselná malovýroba s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat v rozsahu, ktorý je v rozpore s nariadením obce a spôsobuje negatíva na životné prostredie v obytnej zástavbe,
- veľkoplošné zariadenia a areály komerčného charakteru,
- veľké ubytovacie zariadenia,

regulatívy

- pri dostavbe rodinných domov v prelukách a vo veľkých nezastavaných záhradách index zastavanosti = 0,35 plochy stavebného pozemku.

Funkčné plochy B1 - Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch v rozvojovom území

základná charakteristika :

- plochy bývania v rodinných domoch s vyhradeným súkromným zázemím (obytná časť, záhradná časť pozemku využívaná aj na oddychové účely, hospodárska časť pozemku),

dominantné funkčné využitie :

- pozemky pre bývanie v rodinných domoch,

- index zastavanosti územia = 0,35 plochy stavebného pozemku,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- základná obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiacia bývanie, situovaná v rodinných domoch alebo samostatných pozemkoch,
- základná školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.) nerušiacia bývanie, situovaná v rodinných domoch, alebo na samostatných pozemkoch,
- ponukový penziónový pobyt v rodinných domoch podľa podmienok vyhlášky MH SR č.277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried,
- administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.) nerušiacia bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov situované na pozemkoch rodinných domov v objektoch do 35 m²,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a zariadení s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň v uličnom priestore,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia,

neprípustné funkčné využitie :

- obchodno-obslužná vybavenosť veľkoplošná s negatívnym dosahom na bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- veľké športové zariadenia a areály,
- priemyselná výroba, skladovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- výrobné služby rušiacie bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného prostredia,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,

regulatívy

- index zastavanosti = 0,35 z plochy pozemku pre výstavbu rodinného domu
- podlažnosť bytových budov – maximálne 2. nadzemné poschodia a podkrovie
- urbanistickú štruktúru navrhovaných zón riešiť tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu a zamedzovala prehrievaniu budov,
- eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby na rozvojové obytné územia v dotyku s veľkoblukovou ornou pôdou zabezpečením formovania záhradných častí s výsadbou ovocných stromov a úžitkových krovin s funkciou pozvoľného prechodu do poľnohospodárskej krajiny,
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
- zvýšenie infiltračnej kapacity územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov v rámci zóny bývania

Funkčné plochy B2 - Plochy novej zástavby bytovými domami v rozvojovom území, vrátane základnej občianskej vybavenosti

základná charakteristika :

- plochy novej zástavby bývania v bytových domoch do 4 nadzemných podlaží, súčasťou územia sú plochy zelene obytného prostredia, detské ihriská, športové ihriská, priestory spoločenského kontaktu, dopravné a technické vybavenie, parkoviská, cyklistické chodníky,

dominantné funkčné využitie :

- bývanie v bytových domoch do 4 nadzemných podlaží,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- základná obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná v parteri bytových domov alebo v samostatných objektoch,
- základná školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.) pre obsluhu územia spádovej zástavby bývania,
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň zástavby v okolí bytových domov),
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garážové objekty a pod.),
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

nepripustné funkčné využitie :

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- drobný chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat,
- akákoľvek poľnohospodárska výroba, záhradkárská činnosť,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,

regulatívy

- index zastavanosti = 0,5 z plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov,
- index zelene = 0,3 z plochy vymedzenej na výstavbu bytových domov
- podlažnosť bytových budov – maximálne 4 nadzemné poschodia,
- urbanistickú štruktúru navrhovaných zón riešiť tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu a zamedzovala prehrievaniu budov,
- eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby na rozvojové obytné územia v dotyku s veľkoblukovou ornou pôdou zabezpečením formovania záhradných častí s výsadbou ovocných stromov a úžitkových krovín s funkciou pozvoľného prechodu do poľnohospodárskej krajiny,
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
- zvýšenie infiltračnej kapacity územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov v rámci zóny bývania.

Funkčné plochy OV - Plochy občianskej vybavenosti

základná charakteristika :

- plochy určené pre umiestňovanie občianskej vybavenosti predovšetkým slúžiacej obyvateľstvu obce, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, parkoviská, zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

dominantné funkčné využitie :

- zariadenia občianskej vybavenosti,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- verejné priestory, námestia, ostatné s prvkami drobnej architektúry,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň ,

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- stravovacie zariadenia,
- ubytovacie a informačné zariadenia cestovného ruchu,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy a objekty OV od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na verejné prostredie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážové objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

nepripustné funkčné využitie :

- rodinné bývanie,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba, skladovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat,
- zariadenia na spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií.

regulatívy

- zvyšovať infiltračnú kapacitu územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov.

Funkčné plochy ZM – Zmiešané plochy občianskej vybavenosti, bývania, cestovného ruchu

základná charakteristika :

- plochy určené pre stavby občianskej vybavenosti v kombinácii s bývaním, stavby cestovného ruchu v spojení s bývaním, stavby občianskej vybavenosti v spojení s cestovným ruchom aj bývaním v transformovaných a rozvojových územiach,

dominantné funkčné využitie :

- zariadenia občianskej vybavenosti – obchodno-obslužná, stravovacia, administratívna, komerčná,
- vybavenosť cestovného ruchu,
- bývanie v rámci polyfunkčných objektov s vybavenosťou cestovného ruchu alebo občianskou vybavenosťou (rodinné penzióny),

pripustné doplnkové funkčné využitie :

- bývanie v bytových budovách nízkopodlažných,
- základná školská vybavenosť – materská škola, umelecká škola,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.),
- doplnková oddychová vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- úprava priestoru vo forme verejného námestia s prvkami drobnej architektúry,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň,
- ochranná zeleň oddeľujúca plochy a objekty OV od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na verejné prostredie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážové objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

nepripustné funkčné využitie :

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba, skladovanie,

- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- výrobné služby,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat,
- zariadenia na spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,

Funkčné plochy SP - Plochy športovej vybavenosti

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre športovú a športovo-rekreačnú vybavenosť obce,

dominantné funkčné využitie :

- plochy, objekty a zariadenia športovej vybavenosti,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť pre obsluhu územia,
- detské a mládežnícke zábavné ihriská,
- stravovacie zariadenia,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň,
- úprava priestorov s prvkami drobnej architektúry,
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca plochy športu od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

nepripustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových budovách,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba a sklady,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovacie areály,
- miestna malovýroba, výrobné služby,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,

regulatívy :

- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
- zvýšenie infiltračnej kapacity územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov.

Funkčné plochy CN - Plochy cintorínov

charakteristika :

- predstavujú špecifické zariadenia verejnej vybavenosti pre pietne účely s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych etáží zelene,

dominantné funkčné využitie:

- cintorín,
- urnový háj,
- dom smútku,
- pietny priestor,

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- parkoviská pri vstupe,
- pešie komunikácie a priestranstvá,

- doplnkové zariadenia parkov, peších chodníkov a trás (oddychové miesta, lavičky, sochárske umelecké diela),
- verejné hygienické zariadenie,
- pohrebná služba,
- predaj kvetov, vybavenie hrobov,

neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby s rušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),
- akákoľvek poľnohospodárska výroba, záhradkárská činnosť,
- veľkoplošné zariadenia a areály,

regulatívy :

- ochranné pásmo 50m od oplotenia areálu novo navrhovanej plochy cintorína (zákon o pohrebníctve).

Funkčné plochy CR - Plochy cestovného ruchu a rekreácie

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre vybavenosť cestovného ruchu a rekreácie,

dominantné funkčné využitie :

- plochy, objekty a zariadenia vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- rekreačno-zotavovacia, oddychová a športová vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- vyhradená zeleň - plochy zelene k oddychu a hrám v prírodnom prostredí vo forme lúk,
- parkovo upravená zeleň pri zariadeniach rekreačnej vybavenosti,
- obchodno-obslužná vybavenosť, ubytovacie zariadenia pre účely rekreačnej vybavenosti,
- stravovacie zariadenia,
- informačné zariadenia cestovného ruchu,
- úprava priestorov s prvkami drobnej architektúry,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy rekreácie od plôch dopravy, technickej vybavenosti, plôch výroby a plôch s rušivým účinkom na rekreačné prostredie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážové objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

neprípustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových budovách,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba a sklady,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby, miestna malovýroba, spracovanie poľnohospodárskych produktov.

regulatívy :

- navrhované rozvojové zóny výroby podrobne riešiť formou územného plánu zóny
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
- zvyšovať infiltračnú kapacitu územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov.

Funkčné plochy PR - Plochy výroby, priemyslu a skladov

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre výrobu, priemyselné výrobné účely a skladové hospodárstva,

dominantné funkčné využitie :

- plochy a zariadenia výroby
- priemyselná výroba
- logistické centrá
- skladové hospodárstvo, veľkoplošné sklady,
- rôzne podnikateľské aktivity

pripustné doplnkové funkčné využitie :

- administratívna, komerčná, prevádzková vybavenosť pre účely lokalizovanej výroby,
- úprava vstupných priestorov areálov s prvkami drobnej architektúry,
- vnútro areálová zeleň,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážové objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy výroby od plôch bývania, občianskej vybavenosti a pre elimináciu rušivých účinkov na krajinné prostredie a životné prostredie obce,

nepripustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových budovách,
- zhodnocovanie, spracovanie odpadov okrem odpadu z vlastnej výroby,
- odpadové hospodárstvo,

regulatívy :

- o navrhované rozvojové zóny výroby podrobne riešiť formou územného plánu zóny
- o pri návrhu usporiadania a umiestňovania stavieb a zariadení výrobných zón riešiť :
 - urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu a zamedzovala prehrievaniu budov,
 - dostatočný podiel vnútro areálovej zelene, výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam,
 - výsadbu ochrannej a izolačnej zelene pozdĺž priemyselných areálov umiestnených v krajine,
 - účinnú ochranu podzemných a povrchových vôd pred dôsledkami zvýšenej produkcie odpadových vôd,
 - problematiku odvádzania prívalových dažďových vôd pri zachovaní princípu zadržiavania vody v území,
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
 - zvýšenie infiltračnej kapacity územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov v rámci priemyselných areálov.

Funkčné plochy PRP - Plochy priemyselného parku strategického významu

základná charakteristika :

- plochy určené pre veľkoplošné areály výroby, priemyselnej výroby, priemyselné parky strategického významu,

dominantné funkčné využitie :

- plochy, objekty, zariadenia, sprievodná vybavenosť výroby, priemyselného parku strategického charakteru,

pripustné doplnkové funkčné využitie :

- administratívna, komerčná, prevádzková a súvisiaca vybavenosť a logistika,
- veľkoplošné skladovacie centrá,
- vnútro areálová zeleň,
- ochranná a izolačná zeleň pre elimináciu rušivých účinkov na krajinné a životné prostredie obce,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,

- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážové objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

nepripustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových budovách,
- poľnohospodárska výroba,
- odpadové hospodárstvo, zhodnocovanie a spracovanie odpadov, okrem odpadu z vlastnej výroby,

regulatívy :

- o navrhované rozvojové zóny priemyselnej výroby, priemyselného parku podrobne riešiť formou územného plánu zóny,
- o vzhľadom na ochranu a predpokladané zábery poľnohospodárskej pôdy sa požaduje realizovať zábery poľnohospodárskej pôdy etapovito a v reálnom rozsahu, ktorý zodpovedá skutočnej výmere potrebnej na realizáciu investorského zámeru.
- o pri etapovitom riešení priemyselného parku, resp. výrobných areálov sa požaduje postupovať bez dôsledkov na obhospodarovanie okolitej pôdy, napr. vytváraním samostatných areálov uprostred poľnohospodárskych honov, nepripustiť zbytočnú fragmentáciu a izoláciu pôdy.
- o pre územie priemyselného parku sever bude požadované v štádiu územného konania pri procese posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie zmapovať existujúce biotopy a vyčíslíť spoločenskú hodnotu priamo zničených a ohrozených druhov biotopov. Na základe výsledkov bude možné určiť rozsah negatívneho vplyvu činnosti na dotknuté územie a určiť adekvátne kompenzačné opatrenia.
- o pri návrhu usporiadania a umiestňovania stavieb a zariadení výrobných zón riešiť :
 - urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu a zamedzovala prehrievaniu budov,
 - dostatočný podiel vnútro areálovej zelene, výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam,
 - výsadbu ochrannej a izolačnej zelene pozdĺž výrobných areálov,
 - účinnú ochranu podzemných a povrchových vôd pred dôsledkami zvýšenej produkcie odpadových vôd,
 - problematiku odvádzania prívalových dažďových vôd pri zachovaní princípu zadržiavania vody v území,
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
 - zvyšovať infiltračnú kapacitu územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov v rámci priemyselných areálov.

Funkčná plochy PH - Plochy poľnohospodárskej výroby

základná charakteristika :

- plochy hospodárskych areálov poľnohospodárskych podnikov určené pre účely rastlinnej a živočíšnej výroby,

dominantné funkčné využitie :

- plochy, objekty a zariadenia pre prevádzkovanie rastlinnej výroby,
- plochy, objekty a zariadenia pre prevádzkovanie skleníkového hospodárstva s rastlinnou výrobou,
- plochy, objekty a zariadenia pre živočíšnu výrobu, kapacity chovu dobytká na prípustný rozsah pásma hygienickej ochrany,
- skladovacie plochy, zariadenia, budovy poľnohospodárskych produktov a súvisiace s poľnohospodárskou výrobou,
- skladovacie plochy a objekty pre poľnohospodárske mechanizmy,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- plochy, objekty a zariadenia charakteru poľnohospodárskych služieb,
- administratívna, prevádzková a súvisiaca komerčná vybavenosť,
- výrobné zariadenia pre spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- vnútro areálová zeleň,

- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy poľnohospodárskeho dvora od plôch zástavby obce a na elimináciu rušivých účinkov na krajinné prostredie a životné prostredie obce,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, nadzemné garážové objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu areálu,

neprípustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových budovách,
- priemyselná výroba kolízna s dominantnou poľnohospodárskou výrobou,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- zhodnocovanie a spracovanie odpadov, okrem odpadu z vlastnej výroby.

regulatívy :

pri návrhu usporiadania a umiestňovania stavieb a zariadení riešiť :

- dostatočný podiel vnútro areálovej zelene, výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam,
- výsadbu ochrannej a izolačnej zelene pozdĺž areálov,
- účinnú ochranu podzemných a povrchových vôd pred dôsledkami zvýšenej produkcie odpadových vôd,
- problematiku odvádzania prívalových dažďových vôd pri zachovaní princípu zadržiavania vody v území,
- zvyšovať infiltračnú kapacitu územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov v rámci reálov.

Funkčné plochy EP - Plochy ekologického poľnohospodárstva

základná charakteristika:

- pestovateľské plochy ekologického poľnohospodárstva s produkciou v biokvalite, hospodárske areály rastlinnej a živočíšnej výroby,

dominantné funkčné využitie:

- pestovateľské plochy ekologického poľnohospodárstva,
- hospodárske areály rastlinnej a živočíšnej výroby s produkciou v biokvalite,

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- administratívna, prevádzková a súvisiaca komerčná vybavenosť,
- záhradníctvo,
- skladovacie plochy a objekty pre poľnohospodárske mechanizmy,
- výrobné zariadenia pre spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- vnútroareálová zeleň,
- príjazdové a prístupové komunikácie,
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu areálov,

neprípustné funkčné využitie:

- bývanie bytových budovách,
- občianska vybavenosť,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,

Funkčné plochy PVZ – Plochy polyfunkčnej poľnohospodárskej a priemyselnej výroby

základná charakteristika :

- plochy extenzívne využívaných existujúcich hospodárskych areálov určené na intenzifikáciu pre poľnohospodársku a priemyselnú výrobu,

dominantné funkčné využitie :

- plochy a zariadenia poľnohospodárstva, pre rastlinnú a živočíšnu výrobu,
- plochy a zariadenia pre priemyselnú výrobu, výrobné služby, distribúciu, logistické centrá,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- plochy, objekty a zariadenia charakteru poľnohospodárskych služieb,
- administratívna, prevádzková a súvisiaca komerčná vybavenosť,
- výrobné zariadenia pre spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- skladovacie plochy,
- vnútro areálová zeleň,
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca plochy areálu od plôch bývania, občianskej vybavenosti zástavby obce a na elimináciu rušivých účinkov na krajinné prostredie a životné prostredie obce,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, nadzemné garážové objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu areálu,

neprípustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových budovách.

Funkčné plochy VM - Plochy výrobných služieb, miestnej a remeselnej malovýroby,

základná charakteristika :

- plochy určené pre miestnu výrobu, výrobné služby, remeselnú malovýrobu,

dominantné funkčné využitie :

- plochy a zariadenia miestnej výroby,
- výrobné služby,
- remeselná výroba,
- komunálna výroba
- plochy, hospodárske dvory, objekty a zariadenia pre prevádzkovanie poľnohospodárskej výroby samostatne hospodáriacimi roľníkmi,
- rôzne podnikateľské aktivity

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- administratívna, prevádzková a súvisiaca komerčná vybavenosť,
- bývanie v súvislosti s prevádzkovanou hospodárskou činnosťou,
- skladovacie plochy a objekty súvisiace s hospodárskou činnosťou,
- odstavné plochy a objekty pre mechanizmy,
- výrobné zariadenia pre spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- vnútro areálová zeleň,
- maloplošné objekty skladov,
- ochranná a izolačná zeleň,
- príjazdové a prístupové komunikácie,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, nadzemné garážové objekty,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

neprípustné funkčné využitie :

- odpadové hospodárstvo, zhodnocovanie a spracovanie odpadov, okrem odpadu z vlastnej výroby.

Funkčné plochy D - Plochy dopravy a dopravnej vybavenosti

základná charakteristika :

- plochy verejnej dopravnej vybavenosti - cestné komunikácie, parkoviská, účelové cesty, chodníky, námestia, zhromažďovacie plochy, cyklistické cesty, odstavné plochy, plochy zastávok autobusovej dopravy,
- plochy železničnej dopravy, súvisiace plochy železníc a železničnej stanice,

dominantné funkčné využitie :

- plochy určené výhradne pre verejnú dopravu a dopravnú vybavenosť obce,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- administratívna, prevádzková a súvisiaca komerčná vybavenosť,

- plochy vybavenosti slúžiace výlučne verejnej doprave,
- plochy a objekty prístreškov zastávok autobusovej dopravy,
- doplnkové zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu zariadení,
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca vymedzené plochy v krajinnom prostredí katastrálneho územia obce,
- ČSPH,

neprípustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových budovách,
- priemyselná výroba, skladovacie plochy a zariadenia,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- miestna výroba,

regulatívy

- zabezpečiť výsadbu ochrannej a izolačnej zelene pozdĺž železničnej trate, cestných komunikácií, poľných ciest a výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam.

Funkčné plochy TZ - Plochy verejnej technickej vybavenosti

základná charakteristika :

- plochy určené výhradne pre umiestnenie vybavenosti technickej infraštruktúry,

dominantné funkčné využitie :

- vymedzené plochy pre zariadenia vodného hospodárstva,
- vymedzené plochy zariadení energetiky ,
- vymedzené plochy zariadení elektronických komunikácií,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- ochranná a izolačná zeleň,
- účelové obslužné komunikácie,
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- doplnkové zariadenia technickej vybavenosti,

neprípustné funkčné využitie :

- žiadne aktivity v oplotených areáloch,
- bývanie v bytových budovách,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat,
- priemyselná výroba, remeselná výroba, služby a sklady,
- občianska vybavenosť, rekreačno-oddychová, športová vybavenosť.

Funkčné plochy OH - Plochy odpadového hospodárstva

charakteristika :

- plochy, objekty a zariadenia určené pre hospodárenie s domovým odpadom, komunálnym odpadom, biologicky rozložiteľným odpadom, nie nebezpečným odpadom,

dominantné funkčné využitie :

- plochy pre dočasné skladovanie vytriedeného odpadu, uložený vo vhodných obaloch, kontajneroch,
- kompostáreň biologicky rozložiteľného odpadu,
- zariadenia pre triedenie odpadu,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- prevádzková budova,
- výroba súvisiaca so spracovaním odpadu,
- vnútro areálová zeleň,
- manipulačné plochy,
- izolačná zeleň,
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti,

neprípustné funkčné využitie:

- trvalé skládky triedeného odpadu,
- dočasné a trvalé skládky netriedeného odpadu,
- skladovanie biologicky rozložiteľného odpadu,
- bývanie v bytových budovách,
- občianska vybavenosť.

Funkčné plochy Z - Plochy verejnej a izolačnej zelene

charakteristika :

- predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene situované v zastavanom území obce a v navrhovaných rozvojových zónach, ktoré sú dôležité z hľadiska obytného prostredia sídla, a v kombinácii s rekreačno-zotavovacími aktivitami, plochy ochrannej zelene, plochy izolačnej zelene oddelujúce výrobné a iné rušivé plochy od obytných plôch sídla,

dominantné funkčné využitie :

- parky, parčíky,
- plochy menších parkovo upravených priestorov,
- plochy zelene slúžiace na odpočinok a drobné rekreačné aktivity,
- vyhradená zeleň,
- ostatná verejná zeleň s trávnikmi a drevinami,
- izolačná a ochranná zeleň,

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- zariadenia kultúry (otvorené pódia, amfiteáter),
- pešie chodníky a voľné pešie priestranstvá,
- doplnkové zariadenia parkov, lavičky, fontány a vodné plochy, sochárske umelecké diela,
- informačné a orientačné pútače,
- doplnkové hygienické zariadenia,

nepripustné funkčné využitie:

- bývanie,
- občianska vybavenosť,
- plochy a zariadenia výroby a skladov,
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti,

regulatívy

- pri obnovách porastov výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam.

III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA

Zásady a regulatívy sú formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V stabilizovaných územiach t.j. v súčasnej zástavbe obce :

- priebežným skvalitňovaním súčasného bytového fondu – funkčné plochy A1-A2** - z vlastnej iniciatívy vlastníkov domov a bytov, využitie rezerv, ktoré predstavuje neobývaný, resp. prechodne obývaný domový a bytový fond v súlade so stanovenými podmienkami regulatív územného plánu. Stavebné úpravy, obnovy prestavby riešiť so zodpovedajúcou štruktúrou a mierkou vo vzťahu k okolitému prostrediu a s dôrazom na zvýšenie kvalitatívnej úrovne.
- dostavbou voľných prelúk – funkčné plochy A1 – A2** - v rámci súčasnej rodinnej zástavby obce na voľných pozemkoch uličného domoradia, s využitím dopravne prístupných záhrad v zastavanom území obce na zahusťovanie rodinnými domami v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu, k zahusťovaniu zástavby pristupovať s rešpektom k okolitému prostrediu, so zodpovedajúcou mierkou a hustotou zastavania s dôrazom na zvýšenie kvalitatívnej úrovne.

V rozvojových územiach :

**c. návrhom nových lokalít – funkčné plochy B1 - bývanie v rodinných domoch
– funkčné plochy B2 - bývanie v bytových domoch**

po obvode zástavby sídla a v rozvojových zónach bývania, v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu obce. Štruktúru, mierku a hustotu diferencovať podľa polohy a významu vo vzťahu k ťažiskovej funkcii centrálnej časti obce a k rozvojovým územiám so špecifickým významom.

Stanovené koncepčné zásady v rozvojových územiach :

- V rozvojových územiach je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného súboru, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia, navrhnutou urbanistickou skladbou umožniť lepšiu cirkuláciu vzduchu tak, aby sa zamedzovalo prehrievaniu budov, verejné priestory spoločenského kontaktu a oddychovo-športové plochy navrhnúť s dostatkom zelených plôch a výsadbou stromov.
- Uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie a trvalo udržateľný život, pri tvorbe štruktúry obytnej zástavby zohľadňovať orientáciu k svetovým stranám, charakter a smer vetrov, dostatočné preslnenie budov, lepšiu cirkuláciu vzduchu v obytnom priestore, s dôrazom pristupovať k minimalizácii energetickej náročnosti objektov uplatňovaním progresívnych technológií a materiálov, využitím obnoviteľných zdrojov energie, solárnych kolektorov, znižovaním produkciu odpadov.
- Nové rozvojové plochy bývania riešené v okrajových polohách zástavby obce a v nových obytných zónach sú navrhnuté s rozšírením zastavaného územia obce podľa návrhu územného plánu.
- V rozvojových plochách bývania sú riešené plochy základnej občianskej vybavenosti, verejnej sídelnej zelene dostatočnej výmery s drobnou architektúrou, detskými ihriskami a priestormi spoločenského kontaktu.
- Rozvojové územia rodinného bývania sú riešené zásadne so záhradami po obvode zástavby a tvoria prechod medzi sídlom a okolitou poľnohospodárskou krajinou.
- Formy rozvoja bývania vo voľnej krajine katastra obce nie sú principiálne navrhované a regulatívmi územného plánu sa nepripúšťajú.
- Pre prípravu výstavby rozvojových obytných zón sa predpisuje vypracovať podrobný územnoplánovací podklad, resp. územný plán zóny, kde stanovené zastavovacie a urbanisticko-architektonické regulatívy budú ďalej konkretizované a spresnené s platnosťou pre konkrétnu zónu.

Základné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie zón bývania

- **Urbanistické regulatívy**
 - každá navrhovaná rozvojová zóna bude riešená upresňujúcim územnoplánovacím podkladom - urbanistickou štúdiou, resp. územným plánom zóny,
 - v podrobnejších dokumentáciách navrhovaných rozvojových zón riešiť urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu a zamedzovala prehrievaniu budov,
 - nové uličné priestory – šírka priestoru optimálna cca 14 m, minimálna šírka – 11m,
 - v uličnom priestore minimálne jednostranný peší chodník,
 - minimálna šírka pešieho chodníka – 1,5 m,
 - v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene s min. šírkou 2 m,
 - všetky rozvody elektrickej energie a telekomunikácií riešiť len káblovým spôsobom.
- **Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu**
 - uličná a stavebná čiara bude stanovená v podrobnom riešení urbanistickej štúdie, resp. ÚPN zóny,
 - koeficient zastavanosti pozemkov bývania v rodinných domoch – 0,35,
 - koeficient zastavanosti pozemkov bývania v bytových domoch – 0,5.
- **Prestavba súčasných domov s pôvodnou architektúrou**
 - zachovanie pôvodného charakteru parcelácie, čelnej uličnej fasády a výrazových prvkov architektúry.
- **Výška zástavby**
 - nové rodinné domy - maximálne 2 nadzemné podlažia,
 - nové bytové domy - maximálne 4 nadzemné podlažia.

- **Typy striech**
 - rodinné domy - sedlové so štítom, valbové, ploché – určí zonálny dokument,
 - bytové domy - sedlové so štítom, valbové, ploché – určí zonálny dokument.
- **Tvaroslovné prvky**
 - odporúčané prvky - zachovanie a preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu,
 - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
 - krytina pálená škridla červená, keramická,
 - stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,
 - neodporúčané prvky - oblúkové vonkajšie dvere, okná, podkrovné strešné okná,
 - neprípustné prvky - plechová, azbestocementová krytina.
- **Spôsob oplotenia pozemkov**
 - v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,

v uličnej čiare zástavby

- súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,
- vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8 m,

nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce

- prípustná výška oplotenia - maximálne 2 m,
- odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot - strihané drevíny,
- možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriéru pozemku bez ohrozenia svetlo-technických podmienok a oslnenia susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,

nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

V rozvoji obce je stanovené riešiť optimálnu štruktúru kompletnej základnej a vyššej občianskej vybavenosti špecifického charakteru podľa urbanistických štandardov tak, aby zodpovedala stanovenej **funkcii sídla lokálneho významu vidieckeho typu** v sídelnej štruktúre Nitrianskeho kraja a zabezpečovala podmienky pre komfortný život obyvateľom obce bez núteného dochádzania za základnými životnými požiadavkami do okresného mesta, alebo miest blízkeho okolia.

Stanovené koncepčné zásady :

- Návrhom občianskej vybavenosti **zabezpečiť podmienky pre komfortný život obyvateľov obce** bez vynúteného dochádzania za základnou vybavenosťou do okresného mesta a miest blízkeho okolia.
- Ťažisko občianskej vybavenosti, maloobchodnej siete a služieb umiestniť v centrálnom priestore obce formou komplexného urbanisticko-architektonického dobudovania a skvalitnenia súčasného vybavenia. K tomu využiť disponibilné budovy, objekty už nevyužívaného bývania, výroby a pod. na atraktívne zariadenia občianskej vybavenosti a turizmu – malé obchody, obchodíky so špecifickým sortimentom, služby, stravovacie zariadenia, občerstvenie, a pod.
- Občiansku vybavenosť umiestňovať v rámci jednotlivých funkčných území
 - s hlavnou funkciou - v samostatných rozvojových plochách pre funkciu občianskej vybavenosti,
 - v kombinácii s funkciou bývania, resp. rekreácie v navrhovaných zmiešaných územiach,
 - s doplnkovou funkciou v existujúcich a navrhovaných obytných územiach.

- Umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov.
- Rešpektovať existujúce zariadenia v objektoch s vyhovujúcimi stavebno-technickými podmienkami a považovať ich za stabilizované.
- V centrálnej časti obce riešiť obecné námestie s funkciou zhromažďovacieho priestoru a s kompozičným cieľom uzatvorenia formovaného námestia riešiť umiestnenie nového zariadenia občianskej vybavenosti s prednostnou spoločensko-kultúrnou funkciou a s doplnením o výrazný blok zelene centrotvorného charakteru.
- Občiansku vybavenosť obce riešiť s využitím vhodných objektov a priestorov v rámci súčasnej uličnej zástavby obce a v rámci plánovaných nových súborov bývania v optimálnej spádovej dostupnosti.
- Občiansku vybavenosť v nových zónach bývania rozvíjať vo väzbe na lokálne centrá vybavenosti s umiestňovaním zhromažďovacích plôch resp. námestí a s dostatočnými plochami verejnej zelene a oddychovo-športových priestorov.
- Pre ďalšie vývojové obdobie riešiť plošné rozšírenie areálu nového cintorína.

V členení jednotlivých odvetví občianskej vybavenosti sa navrhuje nasledovný program rozvoja :

IV.1. Školstvo a výchova

- V rozvojovej zóne bývania v severnej časti obce riešiť s väzbou na lokálne centrum umiestnenie nového samostatného zariadenia materskej školy s príslušným vybavením v optimálnej dochádzkovej dostupnosti k plochám nového bývania.
- V rámci lokálnych centier nových súborov bývania a obytných zón riešiť detské a mládežnícke ihriská pre mimoškolské hry a šport.
- V rámci rozvojových plôch obecného športového areálu umiestniť detské dopravné ihrisko.

IV. 2. Kultúra a osвета

- Vytvárať podmienky pre aktivizáciu spoločenského života občanov rôznych vekových kategórií a záujmových skupín v obci, podmienky pre obnovu a rozvíjanie ľudových tradícií a ich prezentácie.
K tomu je potrebné zabezpečiť skvalitnenie existujúcich a tvorbu nových zariadení pre kultúrno-spoločenskú činnosť, vytváranie podmienok pre rozvoj rozmanitých aktivít a atraktívnych programov.
- Riešiť spôsob optimálneho využitia Kultúrneho domu, hlavne pre pravidelné kultúrne a spoločenské podujatia, aktivizáciu činností občianskych združení v obci a mikroregióne.
Pre objekt Kultúrneho domu riešiť architektonickú obnovu - prestavbu a spôsob jeho optimálneho priestorového zapojenia do štruktúry centra obce s príslušnou rekonštrukciou exteriéru.
- V rámci novej výstavby obce riešiť disponibilné priestory námestí pre spádové viacúčelové spoločenské a kultúrne využitie.
- Pre rôzne obecné podujatia, kultúrno-spoločenské a rekreačno-oddychové obecné aktivity v prírodnom prostredí riešiť novú rekreačno-oddychovú plochu v časti nevyužívaných a bezúčelných plôch zelene pri Ružovej ulici.
- Riešiť úpravu centrálného parkového priestoru s prebierkou stromov a krovín s doplnením peších chodníkov, lavičiek tak, aby slúžil ako ďalší spoločenský priestor obce.
- Architektonicky a stavebne upraviť a revitalizovať všetky plochy zelene parčíkov, rozšírených priestorov ulíc v zástavbe obce.

IV.3. Šport a telesná výchova

- Doplniť súčasný obecný športový areál o nové rozvojové plochy s umiestnením chýbajúcich športových ihrísk v exteriéri a zariadení halového typu.

- Dobudovať priestor bývalej strelnice na úroveň funkčného športoviska a s vhodnými zariadeniami športu.
- V rozvojových obytných zónach v rámci verejných priestorov riešiť priestor pre umiestnenie ihrísk pre deti a mládež minimálne v rozsahu jedného ihriska pre loptové hry.

IV.4. Zdravotníctvo

- Vývojovo s nárastom nových obyvateľov obce počítať so zriadením aj súkromných ambulancií v rámci rozvoja rodinného bývania.

IV.5. Sociálna starostlivosť

- Areál špecifického pobytového zariadenia Seniorské centrum riešiť v severnej rozvojovej časti obce.
- V rámci rodinnej zástavby podporiť prípadný podnikateľský záujem na penziónové zariadenie pre dôchodcov, denného zariadenia stacionárneho typu, resp. zariadenie hospicu s príslušnou zamestnanosťou miestnych občanov.

IV.6. Komerčná vybavenosť a služby

- Dokompletovanie siete obchodnej vybavenosti riešiť na základe stavu kapacít jednotlivých druhov vybavenosti, dopytu a potreby trhu.
- Riešiť skvalitnenie súčasného obchodného vybavenia obce a program jeho kompletizácie podľa urbanistických štandardov na veľkostnú úroveň, funkčnosť sídla a v príslušnej pešej dostupnosti jednotlivých častí obce.
- V rámci nových súborov bývania obce v príslušnej pešej dostupnosti riešiť plochy pre súbory základnej obchodnej vybavenosti a služieb.
- Usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia.
- Pre ďalšie vývojové obdobie riešiť plošné rozšírenie nového cintorína severozápadným smerom na územie už pripravované k tomuto účelu.
- Umiestnenie zberného dvora riešiť na novovytvorených plochách obecných technických služieb vo východnej polohe obce spolu so zriadením obecnej kompostárne na biologicky rozložiteľný odpad.

Základné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie súborov občianskej vybavenosti

- **Zastavovacie regulatívy**
 - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, stanovenie vstupov do objektu a prístupových komunikácií k vchodu, miesta parkoviska, miesta na prístrešok kontajnerov komunálnych odpadkov, vymedzenie plochy vyhradenej zelene vyplynie zo spodrobňujúceho UPP, resp. z územného plánu zóny,
- **Výška zástavby**
 - maximálne 4 nadzemné podlažia,
- **Typy striech**
 - sedlové so štítom, valbové, ploché – určí zonálny dokument,
- **Tvaroslovné prvky**
 - odporúčané prvky - murivo, sendvičové panely s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
 - preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu, krytina pálená škridla červená, keramická, stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,
- **Oplotenie**
 - v časti verejného prístupu do areálu bez oplotenia,
 - v ostatných častiach areálu len s priehľadnými prvkami do výšky max.2 m, resp. s architektúrou objektov.

V. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA ZARIADENÍ CESTOVÉHO RUCHU A REKREÁCIE

- Vytvoriť podmienky pre rozvoj aktivít cestovného ruchu, rekreácie, športovo-oddychového vyžitia, zaradiť sa do formovania vybavenosti regiónu a portfólia prímestskej rekreácie pre celoročnú pobytovú, víkendovú a dennú rekreačnú návštevnosť.
- Vytvoriť podmienky pre rozvoj rekreačno-kúpeľnej a oddychovej zóny so sezónnou a celoročnou prevádzkou pre pobytovú a dennú návštevnosť, s využitím termálnej vody z prameňa, ktorý sa nachádza severne od zastavaného územia obce.
- Ponukový program rozvoja rekreačno-kúpeľnej a oddychovej zóny riešiť v severnej polohe obce s väzbou na súčasnú zástavbu obce a priamym zapojením do štruktúry obce.
- V rámci programu rozvoja rekreačno-kúpeľnej a oddychovej zóny riešiť :
 - sezónne termálne kúpalisko nadštandardného vybavenia, s vyhľadávanou atmosférou, dostatočnou rozlohou oddychového priestoru v zeleni,
 - kúpeľno-rekondičné stredisko, wellness centrum s hotelovým zariadením, s vybavením pre komfortný celoročný pobyt.
- Eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby v dotyku s veľkoblukovou ornou pôdou zabezpečením formovania oddychových častí v okrajových plochách s dostatkom zelene so stromami a krami, ktorý bude zároveň tvoriť pozvoľný vizuálny prechod do poľnohospodárskej krajiny.
- Vo väzbe na tento program riešiť rozvoj turisticko-rekreačného vybavenia v obci viazaný na rast funkcie rekreačného bývania, obchodno-obslužného vybavenia s vhodnými atraktívnymi aktivitami pre dané prostredie a s predpokladom zaradenia sa do systému regionálneho poznávacieho turizmu.
- Zriadenie turisticko-informačnej kancelárie riešiť spoločne s expozíciou histórie obce a galériou miestneho umenia, pamätihodností obce s predajom miestnych suvenírov.
- V kontexte so zdravým životným štýlom pre obyvateľov obce vytvárať podmienky na krátkodobé rekreačno-športové aktivity v rámci obce a jej okolia, a tiež v previazanosti na atraktivity neďalekých obcí, napr. budovaním cyklotrás.
- V lokalitách nevyužívaných usadlostí – samôť riešiť program agroturistiky resp. alternatívne s využitím okolitých pozemkov pre zakladanie rodinných fariem s programom ekologického poľnohospodárstva a s produkciou v bio kvalite.

VI. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY

VI.1. Priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, miestna malovýroba, remeselné a výrobné služby

- V územiach s navrhovanou funkciou výroby v severnej priemyselnej zóne je možné umiestňovať :
 - zariadenia výroby so zabezpečením opatrení na zníženie negatívnych vplyvov na životné prostredie,
 - sklady a skladové plochy slúžiace výrobe, skladové plochy pre výrobné podniky
 - stredné a malé výrobné podniky, ktoré majú predpoklad flexibilnejšie reagovať na potreby trhu,
 - do navrhovaných výrobných území neumiestňovať zariadenie s veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia.
- V územiach s navrhovanou funkciou výroby v južnej priemyselnej zóne (pri ceste I/63) je možné umiestňovať :
 - výrobu strategického významu so zabezpečením opatrení na zníženie negatívnych vplyvov na životné prostredie,
 - sklady a skladové plochy slúžiace výrobnému procesu priemyselného parku
 - skladové plochy pre obchodno-obslužné reťazce, logistické centrá,
- Na rozvojových plochách výrobných služieb, remeselnej a miestnej malovýroby v lokalite Eri kert, vzhľadom na blízkosť obytnej zástavby obce, umiestňovať výlučne výrobné zariadenia alebo výrobné služby bez

negatívneho vplyvu na zložky životného prostredia a ktoré nevyžadujú opatrenia na sprísnené hygienické ukazovatele.

- Zariadenia komunálnej a remeselnej malovýroby, ktoré nie sú v prevádzkovej kolízii s okolitou zástavbou rodinného bývania je možné považovať v území obce za stabilizované.
- Navrhovaný program rozvoja výrobných plôch je potrebné veľmi citlivo usmerňovať a umiestňovať výrobu so zreteľom na zachovanie charakteru vidieckeho sídla v poľnohospodárskej krajine a na krajinnno-ekologické hodnoty širšieho priestoru.
- Navrhované rozvojové zóny priemyselnej výroby, priemyselného parku podrobne riešiť formou územného plánu zóny, pri návrhu usporiadania a umiestňovania stavieb a zariadení výrobných zón riešiť :
 - urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu a zamedzovala prehrievaniu budov,
 - dostatočný podiel vnútro areálovej zelene, výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam,
 - výsadbu ochrannej a izolačnej zelene pozdĺž priemyselných areálov umiestnených v krajine,
 - účinnú ochranu podzemných a povrchových vôd pred dôsledkami zvýšenej produkcie odpadových vôd,
 - problematiku odvádzania prívalových dažďových vôd pri zachovaní princípu zadržiavania vody v území,
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
 - zvýšenie infiltračnej kapacity územia minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov v rámci priemyselných areálov.
- Vzhľadom na ochranu a predpokladané zábery poľnohospodárskej pôdy sa požaduje realizovať zábery poľnohospodárskej pôdy etapovito a v reálnom rozsahu, ktorý zodpovedá skutočnej výmere potrebnej na realizáciu investorského zámeru.
- Pri etapovitom riešení priemyselného parku, resp. výrobných areálov sa požaduje postupovať bez dôsledkov na obhospodarovanie okolitej pôdy, napr. vytváraním samostatných areálov uprostred poľnohospodárskych honov, nepripustiť zbytočnú fragmentáciu a izoláciu pôdy.
- Pre územie priemyselného parku sever sa požaduje v štádiu územného konania pri procese posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie zmapovať existujúce biotopy a vyčíslit' spoločenskú hodnotu priamo zničených a ohrozených druhov biotopov. Na základe výsledkov bude možné určiť rozsah negatívneho vplyvu činnosti na dotknuté územie a určiť adekvátne kompenzačné opatrenia.
- Z obytnej zástavby sídla obce vymiestniť drobné remeselné výroby a dielne, ktorých prevádzka je rušivá vo vzťahu k okolitej funkcii bývania.

Podrobné urbanisticko-architektonické regulatívy pre rozvojové územia určí územný plán zóny.

VI.2. Poľnohospodárska výroba

Poľnohospodárska výroba orientovaná na rastlinnú zložku a obhospodarovanie veľmi kvalitnej poľnohospodárskej pôdy je naďalej považovaná za veľmi dôležitý hospodársky sektor obce spolu.

Riešiť nasledovné koncepčné riešenia a odporúčania :

- Na území s navrhovanou funkciou skleníkového hospodárstva je možné umiestňovať výlučne zariadenia skleníkových hospodárstiev a zariadenia súvisiace so stanoveným funkčným využitím.
- Extenzívne využívané hospodárske dvory spoločnosti Megart a.s. a Agrospol VKF v severnej časti obce navrhnuť s intenzifikáciou živočíšnej výroby. Využitie južnej časti dvora bližšej k obytnému územiu obce riešiť aj s možnosťou umiestnenia vhodnej priemyselnej výroby, resp. výroby zameranej na priemyselné spracovanie poľnohospodárskych produktov a finalizáciu prvovýroby.
- Plochy bývalého Majera mieru využiť na rozvoj ekologického poľnohospodárstva s produkciou biopotravín v eko kvalite. K tomuto využitiu má vzhľadom na polohu v katastri obce a danostiam okolitej krajiny významný predpoklad.

- Využitie hospodárskeho dvoru pri obci Tôň v súčasnosti s utlmenou prevádzkou naďalej ponechať pre účely poľnohospodárskej výroby, distribúcie poľnohospodárskych produktov, ale vzhľadom na polohu pri hlavnej ceste I/63 je prípustné riešiť aj rozvojom priemyselnej výroby.
- V poľnohospodárskych dvoroch riešiť skvalitnenie stavebno-technického stavu a architektúry všetkých objektov, riešiť úpravy priestorov medzi hospodárskymi budovami, definovať zelené plochy a zabezpečiť výsadby vnútro areálovej vyhradenej zelene so stromami a krovinami a izolačnej zelene medzi jednotlivými prevádzkami umiestnenými v hospodárskych dvoroch ako aj po celom obvode dvorov.

VII. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia obce možno špecifikovať :

- Rešpektovať a premietnuť do ÚPN obce regulatívy vyplývajúce z ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja :
 - 7.9. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru celoštátnej úrovne – koridory ciest
 - 7.9.2. (Veľký Meder) – Komárno.
 - 7.17. Rezervovať koridor pre výhľadovú úpravu cesty I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo na požadovanú kategóriu I. triedy (C11,5/80) s
 - 7.17.2. obchvatom Tône.
 - 7.39. Orientovať pozornosť predovšetkým na rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku regiónu Nitrianskeho kraja, autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.
 - 7.42. vytvoriť územnotechnické podmienky pre modernizáciu trate 131 Dunajská Streda – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie.
 - V rámci modernizácie železničnej trate č.131 navrhnuť dve mimoúrovňové križovania ciest III/063047 a III/063048 podchodom pred vjazdom do obce.
 - Navrhnuť premiestnenie osobnej železničnej zastávky Zemianska Olča s nevyhnutným vybavením do ťažiska pešej dochádzky z obce a návrhom dosiahnuť priblíženie zastávky k centrálnej časti obce a skrátenie dochádzkových vzdialeností. Riešením sa oddelí osobná a nákladná prevádzka na železničnej trati, odstránia sa kolízne križovania nákladnej a osobnej prevádzky súčasnej železničnej stanice, zvýrazní sa atraktivita alternatívnej železničnej dopravy pre voľbu dopravného prostriedku dochádzky do práce a škôl za hranice obce.
 - Vzhľadom na analyzované problémy prieťahu cesty III/063047 s ťažkou nákladnou dopravou cez celé sídlo navrhnuť odklon predmetnej cesty novou zbernou komunikáciou vedenou východným okrajom sídla mimo obytnej zástavby, ktorý zároveň zabezpečí dopravnú obsluhu navrhovaných priemyselných areálov v severnej časti obce.
 - Budovať miestne komunikácie v nových obytných zónach v zmysle STN 736110, súčasťou dopravného koridoru musí byť chodník pre peších a zelený pás jednak pre zabezpečenie uloženia vedení technickej infraštruktúry ako aj pre vyššiu kvalitu obytného prostredia.
 - Riešiť dopravný režim skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu ciest III/063047 a III/063048 cez zastavané územie obce tvorbou stredových ostrovčekov a značení pri priechodoch pre chodcov, deliacich pásov zelene medzi vozovkami, pešími chodníkmi a zástavbou domov.
 - Konceptiu dopravného upokojenia obce posilniť samostatnými cyklistickými a pešími chodníkmi ako zelené druhy dopravy. Cyklistické trasy D2 a pešie trasy D3 navrhnuť usmernením pozdĺž obecného bulváru B3, Železničnej ulice a priečne/posdĺžne pri obslužných MK funkčnej úrovne C2/C3.
 - Cyklistické miestne trasy opticky značiť v zberných a obslužných uliciach so šírkovou rezervou, na spoločnom dopravnom páse s cestnou dopravou, tzv. viacúčelový pruh.
 - Posilniť regionálnu cyklistickú a pešiu infraštruktúru v medzisídelnom pohybe s najbližšími sídlami v okolí nenáročnými stavebnými úpravami ciest, poľných ciest, chodníkov.
 - Statickú dopravu v navrhovaných obytných zónach riešiť v rámci pozemkov rodinných domov.

- V centre obce navrhnuť systém peších komunikácií a vytvoriť tak podmienky pre bezpečný pohyb chodcov a cyklistov výrazným obmedzením rýchlosti automobilovej dopravy.

VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Pri návrhoch usporiadania územia je potrebné dodržať tieto zásady :

- Rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma, pásma hygienickej ochrany :
 - skupinové vodovody,
 - elektroenergetické zariadenia - elektrické vedenia VVN, rozvodné siete VN a NN,
 - plynárenské zariadenia – vedenie VTL a rozvodné siete STL sústavy, regulačná stanica,
 - zariadenia elektronických komunikácií - telekomunikačné diaľkové siete, miestne káblovody, televízne káblové rozvody, dátové siete, prenosové zariadenia, a pod.
- Venovať zvýšenú pozornosť rekonštrukciám existujúcich inžinierskych sietí.
- Pripravovať územia pre rozvoj novej výstavby, dostavby a/alebo prestavby so zabezpečením technickej infraštruktúry.

1. Vodné hospodárstvo

V oblasti vodného hospodárstva je potrebné dodržiavať najmä tieto zásady :

- Rešpektovať zákon o vodách č.364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a príslušné normy.
- Rešpektovať zásobovanie obce pitnou vodou z prívodných vodovodov – skupinový vodovod s prívodom vody zo zdrojov v Komárne a prívodný vodovod z diaľkovodu Gabčíkovo – Kolárovo.
- Vzhľadom na vek a technický stav existujúcej najstaršej časti verejného vodovodu zabezpečiť jeho úplnú rekonštrukciu.
- V nových rozvojových lokalitách viesť vodovodné systémy v spoločných koridoroch pre inžinierske siete, najvýhodnejšie v zelených pásoch.
- Pre lepšiu prevádzku vodovodu a kvalitu dodávanej pitnej vody navrhovať vodovodnú sieť ako uzatvorenú (zokruhovanú).
- Odvádzanie odpadových splaškových vôd z územia obce riešiť realizáciou komplexného kanalizačného systému, ktorý pokryje navrhované územia v rámci rozvojového programu územného plánu obce.
- Umiestnenie obecnej čistiare odpadových vôd s kapacitou, ktorá pokryje požiadavky vyplývajúce z navrhovaného rozvoja, riešiť vo všestranne vhodnej polohe k územiu obce.
- Do doby vybudovania, sprevádzkovania a napojenia rozvojových území na kanalizačnú sieť je v rámci preklenovacieho obdobia možné uvažovať s likvidáciou odpadových splaškových vôd alternatívne – akumuláciou do bezodtokových žump, alebo iným vhodným spôsobom, napr. vypúšťaním do povrchových vôd po prečistení v domovej ČOV za splnenia požiadaviek Nariadenia vlády č.269/2010 Z.z. a preukázania vhodnosti hydrogeologických daností územia.
- Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových území musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách č.364/2004 Z.z. a NV č.269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- Uplatňovať princíp zadržovania vody v území, formou retenčných nádrží, odvádzaním dažďových vôd do vsakovacích systémov a pod.

2. Zásobovanie elektrickou energiou

- Napojenie navrhovaných rozvojových území riešiť :
 - využitím rezerv existujúcich sietí a zariadení TS,
 - zvýšením výkonu transformačných staníc, alebo výmenou transformátora,
 - novými transformačnými stanicami,
 - z existujúcej rozvodnej distribučnej siete NN.
- Existujúce vzdušné vedenia, ktoré sú v kolízii s plánovanou zástavbou preložiť mimo územia tak, aby svojim ochranným pásmom nekolidovalo so zástavbou.

- VN prípojky na trafostanice v zastavanom území obce riešiť ako zemné káblové.
- NN vedenia v zastavanom území obce a novonavrhané rozvody NN riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky elektrickej energie.
- Dodržiavať ochranné pásmo od zemného káblového vedenia v zmysle zákona č.251/2012 Z.z., manipulačný priestor od podperných bodov 1m a neporušenie ich stability. Meracie zariadenia a rozvádzače riešiť na verejne prístupnom mieste.

3. Zásobovanie zemným plynom

- Koncepčným cieľom v ďalšom rozvoji obce a jej katastra je plynofikovať všetky prevádzkované budovy, areály, navrhované obytné zóny a počítať s plynifikáciou aj v rozvojových územiach.
- Požaduje sa rešpektovať existujúci systém zásobovania obce plynom.
- Plynifikovanie nových lokalít riešiť predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.
- Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia riešiť v rámci spracovania projektovej dokumentácie.

4. Zásobovanie teplom

- Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby nie je vhodné aplikovať centrálné zásobovanie teplom, ale postupovať budovaním lokálnych zdrojov tepla pre navrhované budovy, komplexy vybavenosti, výrobné areály a pod.
- Zemný plyn považovať za nosné médium pre výrobu tepla aj pre návrhové obdobie.
- Vo zvýšenej miere uplatňovať progresívne programy využitia obnoviteľných zdrojov energie k produkcii tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody a tiež k fungovaniu systému ich ochladzovania nielen bytových budov, ale aj budov občianskej vybavenosti, rekreácie, obchodno-obslužných centier a výrobných areálov.

5. Elektronické komunikácie

- Rešpektovať existujúce telekomunikačné vedenia a zariadenia, dátové siete, prenosové zariadenia vrátane ochranných pásiem.
- Rozvoj zariadení elektronických komunikácií v obci a katastri riešiť progresívnymi technológiami.
- V rozvoji sídla riešiť príslušnú kapacitu pevnej telefónnej siete pre jednotlivé realizované obytné územia a súbory vybavenosti systémom káblových rozvodov.
- Rozširovať rozvod miestneho rozhlasu do rozvojových obytných zón káblami uloženými v zemi. Reprodukory miestneho rozhlasu umiestniť na stĺpoch verejného osvetlenia.

IX. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY

IX. 1. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt

- Pamiatkový úrad SR v riešenom území neeviduje žiadne nehnuteľné národné kultúrne pamiatky. Súpis pamiatok na Slovensku, Obzor Bratislava, 1968 zv.3, str.463-464 uvádza v obci Zemianska Olča :
 - **kostol** (reformovaný), **klasicistický s barokovými prvkami**, postavený v roku 1791, prefasádovaný v roku 1804, upravený v roku 1925.
- Z hľadiska archeologických nálezísk a situácii :
 1. katastrálne územie Zemianska Olča je pre archeologickú vedu menej známou lokalitou. Archeologické nálezy a náleziská sa pravdepodobne nachádzajú na vyššie položených miestach, v blízkosti existujúcich, ale aj zaniknutých vodných tokov. Archeologické výskumy a prieskumy v obci dokazujú prítomnosť prvého roľníckeho ľudu na Slovensku (lineárna keramika). V k.ú. Zemianska Olča je situované miesto zvané Malá Tôň, kde sa rozprestierala stredoveká dedina s románskym kostolom obohaným múrom. O existencii kostola svedčí aj prvé vojenské mapovanie (roky 1769, 1782-1784), kde poloha je vyznačená. Podľa historických správ to bol kostol, ktorý zachránil členov reformovanej cirkvi v čase tureckých a náboženských nepokojov.

2. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác, stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
 3. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov, rozhoduje o výskume podľa §37 ods.3 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad v Nitre (KPU).
 4. V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu, nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonanie prác podľa ustanovenia §40 ods.2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň KPU v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPU v Nitre, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky 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. Podľa §40 ods.10 pamiatkového zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa §10 ods.2.a 3. pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezcovi náležné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota materiálu a nálezu sa určuje znaleckým posudkom.
- V rozvoji obce je stanovené rešpektovať a chrániť objekty vyhodnotené ako kultúrno-historicky významné, vhodné pre zaradenie do zoznamu pamätihodnosti obce. Pre ich zachovanie sa požaduje postupovať s koncepcným cieľom zvýšiť ich spoločenskú hodnotu a zapojiť do urbánnej štruktúry obce. Prostredie okolia týchto objektov sa požaduje priebežne skvalitňovať, zvyšovať úroveň vyjadrenia ich významu, aby tvorili plnohodnotnú dokumentáciu histórie obce a dotvárali jej kolorit.
 - Zachovávať vytypovaný súbor objektov pôvodnej kompaktnej uličnej zástavby obce so zachovanými prvkami regionálnej architektúry, obnoviť podľa osobitných urbanisticko-architektonických regulatív tak, aby sa zvýraznila kultúrna hodnota sídla a zvýšila sa jeho atraktivita pre turistickú návštevnosť.
 - Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej historickej štruktúry zástavby.

Tvorba kompozičných a estetických urbanisticko-architektonických a krajinných prvkov

- realizovať regulatív pre zachovanie a zvýraznenie výškovej kompozičnej dominanty kostola v prístupových pohľadoch – tvorba priehľadov, výsadby kompozičných vysokých drevín, večerného osvetlenia,
- v určených významných priestoroch a bodoch, panoramatických pohľadoch riešiť podmienky tvorby oddychových a vyhliadkových miest s prvkami drobnej architektúry a uplatniť tak možnosť vnímania atraktivity krajinného obrazu,
- zadať vypracovanie projektu revitalizácie jazera ležiaceho severne nad obcou a okolitého prostredia so súvisiacou nelesnou zeleňou, podobne vypracovať projekt revitalizácie územia trávnatých porastov s rozptýlenou zeleňou, pravdepodobne pozostatku meandra vodných tokov, ktorý sa ťahne severovýchodným poloblúkom v polohe severne nad obcou a súvislým pásmom zelene tvorí výrazný krajnotvorný prvok.
- postupné odstránenie stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a stožiarových trafostaníc v území zástavby obce, v novej zástavbe riešiť zásadne všetky rozvody kábelizáciou.

IX.2. Zásady a regulatívy ochrany prírody, krajiny, prírodných zdrojov a ekologickej stability

- Rešpektovať všetky vyhlásené územia ochrany prírody, prvky a kategórie tvorby krajiny, ktoré sú uvedené v kapitole 2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny v textovej časti UPN. Tieto územia sú krajnotvornými prvkami, ktorých úlohou je vytváranie plošnej a funkčnej proporčnosti medzi technickými prvkami a biologickými zložkami sídelnej štruktúry obce.

- Rovinné prostredie poľnohospodárskej krajiny riešeného územia má vysokú hodnotu, preto tvorbe jej krajinného obrazu v podrobnejších dokumentáciách treba venovať príslušnú odbornú pozornosť.
- Štruktúru poľnohospodárskej krajiny dotvárať s dôrazom na obnovu nelesnej stromovej vegetácie a zakomponovanie pásových a uzlových prvkov ekologickej stability v rámci tvorby siete miestnych biokoridorov pozdĺž vodných tokov a ich pôvodných meandrov, mokradí, umelých kanálov, ciest a železničnej trate.
- Skvalitnenie okrajových častí lesných komplexov v južnej časti katastra riešiť vhodnými výsadbami a krajinnými kompozičnými úpravami.
- Zabezpečiť riešenie revitalizácie jazera a príľahlej zelene v blízkosti termálneho vrtu a zhodnotiť vhodnosť výtoku teplých vôd do jazera. Súčasne riešiť ochranu a racionálne využívanie termálneho prameňa.
- Riešiť systém sídelnej zelene v obci so zapojením súčasných plôch parku, parčíkov a ostatnej verejnej zelene, zabezpečiť ich pravidelnú údržbu, revitalizáciu a riešiť tvorbu previazanosti na krajinnú zeleň.
- Súčasné parkové priestory v obci revitalizovať s príslušnými výsadbami vybraných druhov drevín, etážovitých kríkov s vhodným farebným skeletom, s trvalkovými kvetinovými záhonmi a všetky parky riešiť so sieťou chodníkov a mobiliárom,
- Riešiť systémovú tvorbu plôch zelene po celom obvode zástavby sídla s výsadbou stromov a kríkov s dôrazom na :
 - priestory cestných vstupov do obce zo všetkých svetových strán,
 - obvody pozemkov výrobných areálov hlavne z ich vstupných strán.
- Riešiť revitalizáciu zelene v areáli starého cintorína s koncepčným princípom zvýraznenia funkcie vstupu a tvorby centrálného pešieho chodníka s alejou stromoradia.
- V rámci rozvoja nového cintorína riešiť prístupovú aleju so vzrastlými stromami a riešenie vstupného prevádzkového priestoru areálu s parkovou úpravou.
- Zabezpečiť tvorbu obvodovej izolačnej zelene a vnútroareálovej zelene v existujúcich a rozvojových priemyselných a poľnohospodárskych výrobných areálov.
- Revitalizáciu zelených plôch sídla, nové plochy zelene, navrhované urbanistické štruktúry v rozvojových zónach riešiť princípom zvyšovania podielu vegetácie, výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam.
- Riešiť program na obnovu pôvodných mokradí a vodných plôch s príslušným urbanisticko-krajinným dopracovaním priestorov a ich zapojením do miestnych krajinných atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít.
- Riešiť smerovanie turisticko-rekreačnej návštevnosti v evidovaných lokalitách s výraznými pozitívami v krajine.
- Vo voľnej krajine riešiť pri cestných komunikáciach, účelových cestách, poľných cestách založenie stromoradií, pri výbere druhov stromov a nízkych drevín spolupracovať s odborníkmi Strediska environmentálnej výchovy Dropie.
- Zriadiť náučný chodník prírody s východiskovým bodom v Stredisku environmentálnej výchovy Dropie, ktorý bude oslovený k spolupráci pri vytypovaní trasy po najzaujímavejších miestach prírody a k príprave odborného obsahu pútačov pri jednotlivých stanovištiach trasy.
- Podporovať návrat autochónnych drevín s nadväzujúcimi spoločenstvami ako náhrady za topoľ šľachtený a agátové zárasty v poľnohospodárskej krajine.
- Riešiť odstránenie evidovaných výrazných plošných a bodových negatív v krajine.
- V starostlivosti o ekosystémy postupovať v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- K dosiahnutiu úrovne optimálneho využívania krajiny a ekologickej stability územia sa požaduje dodržať ekostabilizačné opatrenia uvedené v kapitole 2.11.4. textovej časti UPN.

X. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V súlade s uznesením vlády SR č.148/2014 z 26.3.2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy je požadované v ďalších činnostiach v území dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo stratégie, najmä opatrenia dotýkajúce sa starostlivosti o životné prostredie.

X.1. V oblasti ochrany ovzdušia

- Zabezpečiť účinné opatrenia na znižovanie množstva znečisťujúcich látok vypúšťaných do ovzdušia z priemyselných areálov, miestnej výroby, obytných území.
- Vylúčiť negatívne vplyvy dopravy reorganizáciou komunikačného systému v obci, najmä obmedzením resp. vylúčením tranzitnej nákladnej dopravy zo zastavaného územia, s možnosťou výstavby cestného obchvatu cesty III/063047 východným okrajom obce.
- Uplatňovať progresívne technologické programy využitia obnoviteľných zdrojov energie, najmä pre prípravu tepla k vykurovaniu objektov bývania, občianskej vybavenosti, výroby aj v záujme šetrenia tradičných energetických médií.
- Nové stavby riešiť s progresívnymi technológiami nízkoenergetických a pasívnych budov.
- V podrobnejších dokumentáciách navrhovaných rozvojových zón riešiť urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu a zamedzovala prehrievaniu budov.
- V navrhovaných zónach priemyslu riešiť dostatočný podiel vnútroareálovej zelene, výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam.
- Zabezpečiť výsadbu ochrannej a izolačnej zelene pozdĺž železničnej trate, cestných komunikácií, poľných ciest a po obvode poľnohospodárskych dvorov a rozvojových priemyselných areálov umiestnených v krajine.
- Eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby na rozvojové obytné územia v dotyku s veľkoblokovou ornou pôdou zabezpečením formovania záhradných častí s výsadbou ovocných stromov a úžitkových krovin s funkciou pozvoľného prechodu do poľnohospodárskej krajiny.
- Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky výroby a služieb, ktoré by znečisťovali ovzdušie; existujúce prevádzky s týmto dopadom premiestňovať do navrhovaných plôch miestnej malovýroby a služieb.
- Riešiť komplexnú plynofikáciu obce pre existujúcu zástavbu aj navrhované rozvojové zóny.
- Rešpektovať ustanovenia zákona č.137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, vrátane súvisiacich vyhlášok.

X.2. V oblasti ochrany vôd

- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zohľadňovať v územnom rozvoji a urbanizácii krajiny princíp zadržiavania vôd v území.
- Požadovať reguláciu v používaní chemických prípravkov v poľnohospodárskej výrobe v súvislosti s ochranou povrchových a podzemných vôd, vodných zdrojov a poľnohospodárskej pôdy.
- Riešiť skvalitnenie prostredia tokov v katastri s opatreniami na zabezpečenie ich prietochnosti a čistoty.
- Zabezpečiť revitalizáciu jazera s príľahlou zeleňou severne nad obcou v blízkosti termálneho vrtu a posúdiť vhodnosť výtoku teplých vôd z termálneho vrtu do jazera. Súčasne riešiť ochranu a racionálne využívanie termálneho prameňa.
- Riešiť komplexné zásobovanie obce pitnou vodou z obecného vodovodu vrátane navrhovaných rozvojových zón.
- Pri využívaní územia a umiestňovaní zariadení zabezpečiť účinnú ochranu podzemných a povrchových vôd pred dôsledkami zvýšenej produkcie odpadových vôd.

- Zabezpečiť budovanie kompletnej verejnej kanalizácie v obci a vybudovanie čistiarne odpadových vôd, odvedenie odpadových splaškových vôd do ČOV, zabrániť znehodnocovaniu podzemných vôd z priesaku z netesných žump, septikov, a iných foriem likvidácie splaškových vôd. Zabezpečiť pripojenie všetkých budov s produkciou odpadových vôd na vybudovanú obecnú kanalizáciu.
- V podrobnejších dokumentáciách riešiť problematiku odvádzania privalových dažďových vôd.
- Dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, prijaté uznesením vlády SR č.148/2014 z 26.3.2014, uvedené najmä v kapitole 8.3. Sídelné prostredie, odsek Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok:
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajiny pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne obcí a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne obcí,
 - zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,
 - usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení.

X.3. V oblasti ochrany proti hluku

- Dopravnými opatreniami, priestorovými úpravami koridorov hlavných ulíc obce a výstavbou obchvatu cesty III/063047 mimo zastavané územie obce riešiť obmedzenie dopadov hluku z automobilovej dopravy na životné prostredie v obci.
- Riešiť samostatné areály miestnej výroby, výrobných služieb s dostatočným odstupom od obytných častí obce, aby hlukom prevádzok neboli zaťažované obytné funkcie a vybavenosť obce.
- Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla nevytvárať nové prevádzky malovýroby a výrobných služieb v rámci ucelenej zóny bývania.
- Pri rozvoji obce a lokalizácii novej výstavby sa v období do vypracovania špecializovaných hlukových štúdií riadiť vyhláškou MZ SR č.549/2007, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hladinách hluku, infrazvuku a vibrácii, a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku, vibrácii v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

X.4. V oblasti ochrany proti žiareniu

- Zabezpečiť aby monitorovacia kontrola obsahu prírodných rádionuklidov bola v obci zabezpečená v rámci prípravy realizácie stavieb podľa vyhlášky č. 406/1992 Z.z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov.
- Zaradiť radónový prieskum do povinného komplexu prác inžinierskogeologickej predprojektovej prípravy stavieb v nadväznosti na uznesenie vlády SR č. 588/1997 zo dňa 12.8.1997.

X.5. V oblasti nakladania s odpadmi

- Zabezpečiť pravidelný odvoz tuhého komunálneho odpadu, likvidáciu skládok rôznorodého odpadu, starých nefunkčných objektov, a pod. a zamedziť zakladaniu živelných skládok v území obce aj v poľnohospodárskej krajine.
- Zabezpečiť komplexnú separáciu a zhodnocovanie využiteľných zložiek odpadu, na skládky odvážať len nevyužiteľnú zložku odpadu.
- Zriadiť vo vhodnej polohe územia obce obecný zberný dvor s príslušným vybavením pre zber a dočasné zhromažďovanie triedeného odpadu a krátkodobé ukladanie vytriedeného odpadu do predpísaných kontajnerov, zodpovedajúcich obalov a určených uzatvorených skladov. V pravidelných intervaloch bude separovaný odpad odvážaný k cieľnému zhodnocovaniu.
- Zberný dvor riešiť prípadne aj so zariadením pre druhotné spracovanie niektorých vyseparovaných zložiek odpadu.

- Zriadiť kompostáreň biologicky rozložiteľného odpadu. Kompostovaním - formou neriadenej fermentácie bude spracovaný najmä sezónny biologický odpad ako kosená tráva, odrezky stromov a kríkov, lístie, pozberové zvyšky, chemicky neošetrený drevený odpad, ktorý bude pred kompostovaním drvený, preosiaty a vytriedený od nerozložiteľných prímiesí.
- Podľa evidencie MŽP SR, odbor štátnej geologickej správy, sú v území evidované skládky odpadov v počte 10, z toho 8 je odvezených (už sa v území nenachádzajú), 1 skládka v polohe severne za areálom hospodárskeho dvora podniku Megart bola upravená prekrytím zeminou a terénnymi úpravami, 1 skládka už odvezená a terén po skládke upravený. Uvedené skládky sa v súčasnosti v teréne už nenachádzajú, boli odvezené a terén upravený, v priebehu prieskumných prác k územnému plánu obce neboli viditeľné a zaznamenané, preto územný plán nenavrhuje opatrenia na ich zneškodnenie, resp. iné účinné riešenie. Je však potrebné naďalej venovať týmto lokalitám zvýšenú pozornosť, zabezpečiť pravidelné obhliadky, aby v budúcnosti nedošlo k opätovnému živelnému skládkovaniu a znehodnocovaniu prostredia.
- Zabezpečiť odvádzanie odpadových splaškových vôd do obecne ČOV v celoplošnom rozsahu.

XI. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Súčasnú zastavanú územie obce bolo vymedzené k 12.12.1987. V samostatných urbanizovaných lokalitách v rámci katastrálneho územia nebola hranica zastavaného územia riešená.

Podľa poskytnutého podkladu Správy katastra v Komárne je hranica zastavaného územia premietnutá do všetkých výkresov grafickej časti.

Hranica katastrálneho územia obce prechádza v západnej časti obce Ružovou ulicou a pretína súčasnú zástavbu obce, západnejšia časť zástavby od ul. Ružová leží v katastrálnom území obce Lipové. Tento stav je dôsledok spoločenskej situácie z obdobia pred novembrovými udalosťami, kedy obec Lipové bola administratívne súčasťou Zemianskej Olče.

Hranica zastavaného územia Zemianskej Olče podľa údajov katastra nehnuteľností je určená len po katastrálnu hranicu. Pre časť obce západne od ul. Ružová nie je hranica zastavaného územia určená. Územný plán nazval toto územie ako skutočne zastavané územie obce Zemianska Olča a vymedzil hranicou rovnomenného názvu. Hranica skutočne zastavaného územia prebieha:

- od hranice katastrálneho územia na ul. Ružová, pokračuje vonkajším okrajom cesty smerom na západ, ďalej po obvode zastavanej časti areálu Carp Paradise, pokračuje južným smerom po obvode rodinnej zástavby k Železničnej ulici, smerom na západ k poslednému obydlíu obce, pretína železničnú trať č.131 južným smerom a v súbehu s katastrálnou hranicou smeruje k areálu Poľnonákupu,
- v dotyku s pozemkom areálu Poľnonákupu sa odkláňa južným smerom a prechádza po jeho obvode a pripája sa na hranicu zastavaného územia obce v mieste dotyku s katastrálnou hranicou.

Jednou z rozvojových úloh územného plánu je vymedziť novú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahrnila všetky súčasné a navrhované funkčné rozvojové plochy prevádzky sídla.

Navrhnuté rozšírenie zastavaného územia obce (ZU) v častiach súčasnej a navrhovanej zástavby je vymedzené :

vo väzbe na zastavané územie obce :

- v severnej časti obce od súčasnej hranice ZU na ulici Úzka po vonkajšom okraji navrhovanej zástavby obytnými budovami pri ulici Vínogradnícky rad, pokračuje severovýchodným smerom obvodom navrhovaných plôch rodinných penziónov, pokračuje obvodom rozvojovej zóny cestovného ruchu a rekreácie a ďalej prechádza na juh po hranici navrhovaného pásu izolačnej zelene pri navrhovanom parkovisku, pri navrhovanej obytnej zóne západ, a pripája sa na hranicu katastra a súčasnú hranicu ZU v severnom výbežku pozemku Carp Paradise,
- v juhovýchodnej polohe od súčasnej hranice ZU na Kapitánskej ul. sa odkloní južným smerom popri miestnej komunikácii chodníkom k navrhovanej železničnej zástavke s nástupišťom a po ich obvode a pozemku železníc sa vracia späť po vonkajšom okraji miestnej komunikácie a obvode navrhovanej plochy zmiešanej obytno-obslužnej vybavenosti a pripojí sa na hranicu ZU na ul. Poľovnícky rad,

- od rohu ul. Poľovnícky rad prechádza po obvode navrhovanej obytnej zástavby (1/4/B1) východným smerom a pripojí sa k hranici ZU,
- v juhovýchodnej polohe (Eri kert) prebieha navrhovaná hranica ZU okolo areálu odpadového hospodárstva a kompostárne.

mimo územia obce :

- v severnej časti po obvode navrhovaných plôch priemyselnej zóny sever vrátane pozemku s plánovanou stavbou obecnej ČOV,
- v juhovýchodnej časti po obvode vymedzenej plochy čerpacej stanice Hoffer s reštauračnou vybavenosťou,
- v južnej časti po obvode navrhovaného priemyselného areálu a po obvode súčasného poľnohospodárskeho dvora v polohe Malotonská oráčina, ktoré tvoria južnú priemyselnú zónu,
- v západnej časti po obvode Malotonského lesa a existujúcej časti hospodárskeho dvora patriaceho Poľnohospodárskemu družstvu Tôň sa pripojí na hranicu katastrálneho územia obce.

samostatné urbanizované lokality, kde dosiaľ nie je stanovené zastavané územie obce :

- Legerov hon v severnej časti extravilánu po obvode pozemkov so súčasnými zastavanými plochami a navrhovaným rozvojom,
- Stredná Olčianska pustatina po obvode pozemkov zástavby lokality.

Rozvojové hranice zastavaného územia obce a samostatne urbanizovaných lokalít sú zakreslené vo výkresoch č.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

XII. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

2.9.1. Vymedzenie ochranných pásiem

- doprava cestná – vymedzenie ochranných pásiem a chránených území je platné v zmysle zákona č.135/1961 Zb. (cestný zákon) v znení neskorších predpisov:
ochranné pásma sú určené zvislými plochami po oboch stranách cesty od osi vozovky vo vzdialenosti :
 - cesta I. triedy - I/63 Bratislava – Komárno – Štúrovo 50 m
 - cesty III. triedy - III /063047 Kolárovo - Zemianska Olča - I/63 20 m
 - III/063048 Zemianska Olča – Tôň 20 m
- doprava železničná – ochranné pásmo dráhy sa stanovuje od osi krajnej koľaje po oboch stranách
 - železničná trať č. 131 Bratislava - Dunajská Streda – Komárno 60 m
- doprava letecká – podľa §30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom :
 - stavby a zariadenia vysoké 100m nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a),
 - stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných, alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1 písm. b),
 - zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c),
 - 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),
- energetika – vymedzenie ochranných pásiem a chránených území je platné v zmysle zákona o energetike č.251/2012 Z.z.:
 - elektrická energia, vedenia a trafostanice,
 - VN vedenia od 1kV do 35kV s holými vodičmi je ochranné pásmo 10m na každú stranu od krajného vodiča, v súvislých lesných priesekoch 7m,
 - VVN vedenia od 35kV do 110kV holými vodičmi je ochranné pásmo 15m na každú stranu od krajného vodiča,

- VVN vedenie 400 kV je ochranné pásmo 25m na každú stranu od krajného vodiča,
- káblového vedenia do 110kV v zemi je ochranné pásmo 1m na každú stranu od krajného kábla, vzdušné VN pre 22kV vedenia a stožiarové trafostanice majú ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m,
- vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo,
- trafostanica 22/0,4kV – ochranné pásmo je kruh o polomere 10 m,
- trafostanica s vnútorným vyhotovením - ochranné pásmo je vymedzené obostavanou hranicou objektu, pričom musí byť zabezpečený prístup do stanice na výmenu technologických zariadení,
- stanice vonkajšieho prevedenia s napätím do 110 kV - ochranné pásmo je 10m od hranice objektu elektrickej stanice,
- v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku,
 - o energetika - zemný plyn
 - vysokotlakový plynovod VTL DN 300 PN 0,4 MPa, obojstranné ochranné pásmo 8 m bezpečnostné pásmo 20 m obojstranne.
 - miestne STL plynovody - ochranné pásmo 2m,
 - ostatné plynové zariadenia nemajú ochranné pásmo,
- vodné hospodárstvo – podľa zákona č.364/2004 Z.z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov
 - vodné zdroje – I. pásmo hygienickej ochrany podľa určenia s oplotením,
 - areál vodného zdroja a vodojemu - ochranné pásmo II.PHO 50m od oplotenia areálu,
 - verejné vodovody – do DN 500 pásmo ochrany je 1,5m, nad 500DN je 2,5m
- vodné toky
 - ochranné pásmo 5m od brehovej čiary toku, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplotenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby, kontroly a vykonávania činností vyplývajúcich z vodného zákona,
- hydromelioračné stavby : odvodňovacie kanály a zavlažovacie stavby
 - ochranné pásmo 5m od brehovej čiary kanála, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplotenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly,
 - na poľnohospodárskej pôde sú realizované melioračné stavby – závlahy pozemkov, ktoré je nutné rešpektovať :
 - ochranné pásmo zemného závlahového potrubia je 5 m obojstranne od osi potrubia,
- cintorín
 - ochranné pásmo 50 m od oplotenia areálu (platné od účinnosti zákona č.470/2005 Z.z. o pohrebníctve na nové plochy),
- pásmo hygienickej ochrany hospodárskeho dvora živočíšnej výroby
 - pri predpoklade využitia severnej časti areálu na živočíšnu výrobu je navrhnutý chov hospodárskych zvierat v kapacitách, ktoré si vyžadujú minimálne pásmo hygienickej ochrany PHO 400 m,
- poľnohospodárska pôda,
 - ochrana poľnohospodárskej pôdy v súlade s §12 zákona č.220/2004 v znení neskorších predpisov a podľa nariadenia vlády SR č.58/2013 sú chránené najkvalitnejšie pôdy v k.ú. Zemianska Oľča, medzi ktoré patria pôdy s BPEJ : 0017002, 0017005,019002,0020003,
- ochrana prírody – v súlade so zákonom č.543/2002 o ochrane prírody a krajiny,
 - ochranné pásmo chráneného areálu 100m od hranice chráneného areálu
- lesná pôda
 - ochranné pásmo tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku, na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva (§10 zákona č.326/2005 Z.z. o lesoch).

2.9.2. Vymedzenie chránených území podľa osobitných predpisov

Takmer celé územie Zemianskej Olče je v 1. stupni ochrany prírody, v ktorom sa uplatňuje všeobecná ochrana prírody a krajiny.

Požiadavky na ochranu prírody a krajiny vyplývajú z opatrení stanovených zákonom č. 543/2002 Z.z..

Chránené územia

- vyhlásené územia ochrany prírody a krajiny
 - **Chránený areál Dropie** - v území platí IV. stupeň ochrany, chránený areál nemá ochranné pásmo (v platnosti je všeobecné ochranné pásmo – 100m od hranice CHA),
 - **Chránený strom** - dub letný - nachádza sa v zastavanom území obce, v parčíku na Nám. Slobody, nie je zapísaný v katalógu chránených stromov vedenom Slovenským múzeom OP a jaskyniarstva v Liptovskom Mikuláši,
- územia vyhlásené na ochranu biotopov a druhov európskeho významu zaradené do sústavy **NATURA 2000**:
územie európskeho významu :
 - SKUEV 0077 Dunajské trstiny, zasahuje do katastrálneho územia v južnej polohe,**chránené vtáčie územie :**
 - SKCHVU 019 Ostrovné lúky, vyhlásené s účinnosťou od 1.2.2008, prevažná časť katastrálneho územia obce, severne od obce.

Chránené územia spadajú pod útvar Štátnej ochrany prírody (ŠOP) SR – Chránená krajinná oblasť (CHKO) Dunajské luhy vyhlásenej v roku 1998. Pre chránené územia európskeho významu sú stanovené príslušné ochranné opatrenia.

XIII. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

XIII.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby podľa nadradenej UPD

V súlade so záväznou časťou Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja je potrebné v riešenom území obce Zemianska Olča vymedziť plochy, resp. rezervovať územie pre tieto verejnoprospešné stavby :

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.4. Cesta I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo šírkové usporiadanie cesty na kategóriu C11,5/80 a
- 1.4.2. obchvat Tône.

2. V oblasti železničnej dopravy

- 2.2. Modernizácia trate 131 (Dunajská Streda) – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.3. Verejné kanalizácie
- 5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:
e) v okrese Komárno: Hurbanovo, Pribeta, Bátorove Kosihy, Svätý Peter, Marcelová, Nesvady, Zemianska Olča, Zlatná na Ostrove

XIII.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú v územnom pláne navrhnuté v súlade s §108 ods.2a, 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pre skupiny stavieb :

- rozvoj verejnej základnej občianskej vybavenosti pre stanovenú veľkosť obce k návrhovému roku 2030,

- rozvoj miestnych komunikácií, peších plôch a chodníkov, verejný informačný systém, systém verejnej hromadnej dopravy,
- obnova a rozvoj komplexu technickej infraštruktúry v sídelnej štruktúre obce a samostatných urbanizovaných lokalitách,

v nasledovnej štruktúre :

Základná občianska vybavenosť

- plocha pre revitalizáciu, obnovu existujúcich budov základnej občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a súvisiacich priestorov
- plocha revitalizácie školského areálu a dostavby pavilónu s učebňami
- plocha revitalizácie areálu materskej školy a dostavby pavilónu s triedami
- plocha rekonštrukcie kultúrneho domu a okolitého priestoru
- plocha revitalizácie centrálneho parku
- plocha na dobudovanie skanzenu, amfiteátra a pešej trasy prepojenia s centrálnou zónou
- prírodná plocha pri Ružovej ul. navrhnutá na revitalizáciu
- plocha pre prestavbu vstupnej časti do futbalového areálu
- plocha pre výstavbu športového areálu obce
- plocha pre občiansku vybavenosť a parkové plochy v lokálnych centrách rozvojových obytných zón
- plocha pre športovo-rekreačné aktivity a detské ihriská, priestory spoločenského kontaktu v navrhovaných rozvojových zónach
- plocha pre areál Seniorského centra,
- plocha pre areál predškolského zariadenia v rozvojových obytných zónach
- obnova drobných plôch zelene a nové plochy zelene na neusporiadaných priestoroch v rámci zástavby obce
- plochy pred kostolom reformovanej cirkvi a príslušnými bytovými domami navrhnuté na revitalizáciu
- plocha pre rozšírenie areálu nového cintorína a vstupného parkoviska
- plocha pre areál odpadového hospodárstva
- plocha pre kompostáreň biologicky rozložiteľného odpadu,

Doprava

- plocha pre tvorbu obecného námestia a pešej zóny v centre so zhromažďovacou funkciou – medzi ulicami Hlavná a Kostolná
- plocha námestia pred budovami pôvodného stavebného fondu obce a cirkevným domom
- plocha námestia a zhromažďovacej plochy v rozvojovej zóne CR
- plochy námestia v lokálnych centrách rozvojovej obytnej zóny
- plocha koridoru pre obchvat cesty I/63 v úseku cez katastrálne územie obce
- plocha koridoru pre riešenie obchvatu cesty III/063047 mimo zastavané územie obce
- plocha koridoru pre preložku cesty III/063048 v priestore prejazdu cez železničné priecestie v smere do Tône a nový podjazd pod železničnou traťou
- plocha pre podjazd cesty III/063047 pod železničnou traťou v súvislosti s plánovanou rekonštrukciou trate a zvýšením traťovej rýchlosti
- plocha pre stavbu železničnej zastávky Zemianska Olča - Stred s doplnkovým verejným vybavením a parkoviskom

- plocha pre šírkové usporiadanie ciest III/063047 a III/063048 hlavného dopravného priestoru v zastavanom území obce - s výsadbami zelených pásov a pešími chodníkmi
- plocha koridoru pre prístupovú komunikáciu obslužnú pre rozvojovú zónu CR a rekreácie a záchytného parkoviska
- pešie chodníky a priestory v súčasnej zástavbe obce s verejným osvetlením
- miestne komunikácie, pešie chodníky a priestory v navrhovaných rozvojových zónach
- plochy pre zastávky autobusovej dopravy
- plocha pešieho chodníka k novej zastávke železnice Stred
- plocha pre vybudovanie ekotunelov pre migráciu živočíchov stredne veľkých,

technická infraštruktúra

- plochy pre komplexné vybavenie obce v zásobovaní pitnou vodou v súčasnej zástavbe a rozvojových častiach obce
- plochy pre kanalizačný systém obce, navrhovaných rozvojových zón a zberač odpadových vôd do spoločnej ČOV obce
- plocha pre výstavbu ČOV
- plochy pre stavby spojené s uplatňovaním princípu zadržiavaním vody v území - formou retenčných nádrží, vsakovacích systémov a pod.
- plochy pre káblové rozvody elektrickej energie v rozvojových zónach, novo navrhovaných funkčných plochách, nahradenie stĺpových transformačných staníc kioskovými a postupnú kabelizáciu súčasných nadzemných rozvodov elektrickej energie v zastavanom území obce – ťažiskovo v centrálnej časti obce
- plochy pre postupné riešenie rozvodov plynu všetkých obytných, výrobných a prevádzkových zón v zástavbe obce
- plochy pre postupné riešenie káblových rozvodov elektronickej komunikačnej siete do všetkých obytných, výrobných zón v zástavbe obce
- plochy pre riešenie verejného osvetlenia vo všetkých frekventovaných priestoroch a obytných zónach obce.

XIII.3. PLOCHY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Územný plán obce nenavrhuje delenie, ani sceľovanie pozemkov.

V navrhovaných rozvojových zónach bývania sa počíta s reparceláciou pozemkov na vhodnú výmeru pre rodinnú zástavbu, ale len na základe dohovorov dotknutých vlastníkov pozemkov a na podklade prerokovania návrhov územných plánov zón, resp. urbanistických štúdií riešených priestorov.

XIV. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ ZABEZPEČIŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Návrh územného plánu obce Zemianska Olča vzhľadom na závažnosť vstupných podmienok a v záujme riešenia komplexu urbanisticko-architektonických a funkčných vzťahov určuje pre tieto navrhované rozvojové územia spracovať podrobné riešenie formou územného plánu zóny a ten zákonným procesom schváliť v zastupiteľstve obce :

- Centrálna zóna obce
- Rozvojové obytné územia - obytná zóna sever
- obytná zóna západ
- Zóna cestovného ruchu a rekreácie
- Výrobná zóna sever
- Výrobná zóna juh

Preveriť na zonálnej úrovni formou Urbanistickej štúdie sa požadujú tieto časti navrhovaného rozvoja obce :

- obytné zóny v rámci zastavaného územia obce
- športový areál obce – spoločné riešenie pre súčasný futbalový areál a rozvojovú časť
- športový areál v západnej časti obce (pôvodná strelnica)
- obecný penzión a susediace disponibilné plochy a budovy
- revitalizácia centrálneho parku
- revitalizácia jazera, súvisiacej a okolitej zelene pri termálnom vrte
- revitalizácia zelene medzi zástavbou obce a hospodárskym dvorom Megart, Agrospol.
- revitalizácia zelene pôvodného mŕtveho ramena v severnej časti nad obcou
- miestna malovýroba, výrobné a remeselné služby
- štúdia využitia potenciálu areálu mlyna v zástavbe obce
- štúdia viacfunkčného využitia priestoru zdravotného strediska
- areál seniorského centra.

XV. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

XV.1. Verejnoprospešné stavby podľa nadradenej UPD

V súlade so záväznou časťou Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja je potrebné v riešenom území obce Zemianska Olča rezervovať územie pre tieto verejnoprospešné stavby :

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.4. Cesta I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo šírkové usporiadanie cesty na kategóriu C11,5/80 a
- 1.4.2. obchvat Tône.

2. V oblasti železničnej dopravy

- 2.2. Modernizácia trate 131 (Dunajská Streda) – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.3. Verejné kanalizácie
- 5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:
 - e) v okrese Komárno: Hurbanovo, Pribeta, Bátorove Kosihy, Svätý Peter, Marcelová, Nesvady, Zemianska Olča, Zlatná na Ostrove

XV.1. Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce

Občianska vybavenosť

1. Revitalizácia, obnova, dostavba budov základnej občianskej vybavenosti - obchodov, služieb a súvisiacich priestorov v zastavanom území obce
2. Obnova budov a revitalizácia školského areálu a dostavba pavilónu s učebňami
3. Obnova budov a revitalizácia areálu materskej školy a dostavba pavilónu s triedami
4. Prestavba Kultúrneho domu s rekonštrukciou exteriéru
5. Revitalizácia centrálneho parku
6. Dobudovanie skanzenu a amfiteátra s prepojením peším chodníkom s centrom obce
7. Terénne úpravy, revitalizácia prírodnej plochy na Ružovej ul.
8. Obnova, resp. dostavba areálu zdravotného strediska
9. Prestavba vstupnej časti do futbalového areálu obce

10. Výstavba športovej vybavenosti a zariadení navrhovaného rozvoja športového areálu obce
11. Občianska vybavenosť a parkové plochy v lokálnych centrách rozvojových obytných zón
12. Plochy pre športovo-rekreačné aktivity, detské ihriská, priestory spoločenského kontaktu v rámci navrhovaných rozvojových zón bývania
13. Seniorské centrum
14. Predškolské zariadenia v lokálnych centrách rozvojových obytných zón
15. Obnova drobných plôch zelene a vybudovanie nových plôch zelene neusporiadaných priestorov zastavaného územia obce
16. Revitalizácia vstupného priestoru pred kostolom reformovanej cirkvi
17. Rozšírenie areálu nového cintorína, vstupná vybavenosť a parkovisko
18. Zberný dvor obecný
19. Kompostáreň biologicky rozložiteľného odpadu

Doprava

20. Obecné námestie a pešia zóna v centre
21. Námestie pred budovami pôvodného stavebného fondu a cirkevným domom
22. Námestie v lokálnych centrách rozvojovej obytnej zóny
23. Koridor obchvatu cesty I/63 v úseku cez katastrálne územie obce
24. Koridor obchvatu cesty III/063047 mimo zastavané územie obce
25. Koridor preložky cesty III/063048 v priestore prejazdu cez železničné priecestie v smere do Tône s novým podjazdom pod železničnou traťou
26. Podjazd cesty III/063047 pod železničnou traťou v súvislosti s plánovanou rekonštrukciou trate a zvýšením traťovej rýchlosti
27. Stavba železničnej zastávky Zemianska Olča - Stred s doplnkovým verejným vybavením a parkoviskom
28. Pešie chodníky, výsadby zelených pásov, šírkové usporiadanie ciest III/063047 a III/063048 v zastavanom území obce
29. Prístupová komunikácia obslužná pre rozvojovú zónu CR a rekreácie a záchytné parkovisko
30. Pešie chodníky a priestory v súčasnej zástavbe obce s verejným osvetlením
31. Miestne komunikácie, pešie chodníky a priestory v navrhovaných rozvojových zónach
32. Obnova priestorov a prístreškov zastávok autobusovej dopravy
33. Peší chodník k novej zastávke železnice Stred
34. Ekotunely pre migráciu živočíchov stredne veľkých

Technická infraštruktúra

35. Stavby spojené s budovaním zásobovania pitnou vodou v súčasnej zástavbe obce a rozvojových zónach obce
36. Stavby spojené s budovaním kanalizačného systému obce v súčasnej zástavbe a rozvojových zónach obce, a zberač odpadových vôd do spoločnej ČOV obce
37. Stavba ČOV
38. Stavby spojené s dobudovaním dažďovej kanalizácie v obci a vybudovanie dažďovej kanalizácie v rozvojových zónach

39. Stavby spojené s uplatňovaním princípu zadrživanim vody v území - formou retenčných nádrží, vsakovacích systémov a pod.
40. Stavby spojené s budovaním káblových rozvodov elektrickej energie v rozvojových zónach, novonavrhovaných funkčných plochách, nahradenie stĺpových transformačných staníc kioskovými a postupnú kabelizáciu súčasných nadzemných rozvodov elektrickej energie v zastavanom území obce – ťažiskovo v centrálnej časti obce
41. Stavby spojené s budovaním rozvodov plynu všetkých obytných, výrobných zón a v zástavbe obce
42. Stavby spojené s budovaním káblových rozvodov elektronickej komunikačnej siete do všetkých obytných, výrobných zón a v zástavbe obce
43. Stavby spojené s budovaním verejného osvetlenia vo všetkých frekventovaných priestoroch a obytných zónach obce.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 137/1982 Zb., zákona č. 139/1982 Zb., zákona č. 103/1990 Zb., zákona č.262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nálezú Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č.416/2001, zákona č. 553/2001 Z.z., v znení nálezú Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z., zákona č. 103/2003 Z.z., zákona č. 245/2003 Z.z., zákona č.417/2003 Z.z., zákona č. 608/2003 Z.z., zákona č. 541/2004 Z.z., zákona č. 290/2005 Z.z., a zákona č. 479/2005 Z.z. a zákona č.24/2006 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

XVI. SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Záväzné časti konceptu Územného plánu obce Zemianska Olča tvoria :

- časť dokumentácie B. Záväzná časť – text v rozsahu kapitol I. – XV
- časť dokumentácie C. Grafická časť - výkresy v rozsahu :

2	Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a územný systém ekologickej stability	M 1:10 000
3	Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia	M 1: 5 000
4	Komplexný urbanistický návrh - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia - samostatná urbanizovaná lokalita Legerov hon	M 1: 5 000
7	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	M 1: 5 000
8	Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	M 1: 5 000
- Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v kapitole VIII. Zoznam verejnoprospešných stavieb.