



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**  
**ROHOVCE**  
**ZMENA A DOPLNOK Č.**  
**02/2009**



Obstarávateľ:  
**Obec Rohovce**

Spracovateľ:

***Agrafic s.r.o.***

946 12 Zlatná na Ostrove 131

Tel.: 0905 329 873

E-mail: [agrafic@atlas.sk](mailto:agrafic@atlas.sk)

jún 2009

## **Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi**

### **Názov dokumentácie:**

Územný plán obce Rohovce - Zmena a doplnok č. 02/2009 (ďalej len „Zmena a doplnok č. 02/2009“).

### **Obstarávateľ dokumentácie**

Obec Rohovce Obecný úrad 930 30 Rohovce

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Veronika Vargová, registračné číslo 203

### **Spracovateľ dokumentácie**

A grafic s.r.o. 946 12 Zlatná na Ostrove 131

### **Zodpovedný riešiteľ:**

Ing. arch. Miroslav Rusko, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0391 AA.

Pôvodný Územný plán obce Rohovce spracovala: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., v rokoch 2002-2004, ktorý schválilo Obecné zastupiteľstvo Rohovce uznesením OZ č. 99 zo dňa 17.4.2004.

V roku 2008 bol vypracovaný „Doplnok č. 01/2008“ Územného plánu obce Rohovce, ktorý schválilo Obecné zastupiteľstvo Rohovce uznesením OZ č. 114 zo dňa 27.08.2008.

Obec Rohovce potrebuje zabezpečiť riešenie aktuálneho zámeru funkčného využívania a priestorového usporiadania územia formou zmeny a doplnku doteraz platnej územnoplánovacej dokumentácie (Územného plánu obce Rohovce), reagujúc tak na podnet vlastníka pozemku.

## **A) TEXTOVÁ ČASŤ**

Riešené zmeny a doplnky ÚPN obce Rohovce sú označené v obsahu **červeným**, v textovej časti so zvýraznením predmetných kapitol a so vsuvkami textu strán a odstavcov **červeným** písmom

### **Obsah:**

#### **1. Základné údaje**

##### **1.1 Dôvody na obstaranie územného plánu (str. 5)**

##### **1.2 Hlavné ciele riešenia - rozvojový program obstarávateľa (str. 5)**

##### **1.3 Zhodnotenie doteraz spracovaných súvisiacich materiálov (str. 5)**

##### 1.4 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním (str. 5)

##### **1.5 Postup a rozsah riešenia zmeny a doplnku ÚPN obce (str. 5)**

##### **1.6 Metodický princíp zabezpečenia aktualizácie územnoplánovacieho dokumentu (str. 6)**

#### **2. Riešenie územného plánu obce (str. 8)**

##### 2.1 Vymedzenie riešeného územia (str. 8)

##### 2.2 Požiadavky vyplývajúce z návrhu územného plánu regiónu na územie obce vrátane výstupov zo záväznej časti (str. 8)

##### 2.3 Širšie vzťahy - riešenie záujmového územia obce (str. 8)

##### **2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce (str. 8)**

##### 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania (str. 8)

##### **2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce (str. 8)**

##### **2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov (str. 19)**

###### **2.7.1 Bývanie (str. 19)**

###### 2.7.2 Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra (str. 19)

###### 2.7.3 Výroba a podnikateľské aktivity výrobné a nevýrobné (str. 20)

###### **2.7.4 Rekreácia a cestovný ruch (str. 20)**

##### 2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu (str. 20)

##### 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 20)

##### 2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami (str. 20)

##### 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení (str. 20)

**2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 20)**

2.12.1 Doprava (str. 20)

**2.12.2 Vodné hospodárstvo (str. 20)**

**2.12.3 Energetika (str. 22)**

**2.12.4 Telekomunikácie (str. 23)**

2.12.5 Odpadové hospodárstvo (str. 23)

2.12.6 Zariadenia civilnej ochrany (str. 24)

2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie (str. 24)

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov (str. 24)

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu– doplnená kapitola (Doplnok č.01/2008 (str. 24))

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely (str. 24) – kapitola pôvodne označená č. 2.15, zároveň bol zmenený názov kapitoly (Doplnok č.01/2008)

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov – kapitola pôvodne označená č. 2.16 (Doplnok č.01/2008) (str. 24)

**Doplňky záväznej časti:**

2.18 Návrh záväznej časti. – kapitola pôvodne označená č. 2.17 (Doplnok č.01/2008)

**2.18.1 Záväzná časť regulačného bloku RZ 11 – doplnená kapitola (str. 25)**

## Úprava smernej časti

# ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### 1.1 Dôvody na obstaranie územného plánu

Obec Rohovce potrebuje zabezpečiť riešenie aktuálneho zámeru funkčného využívania a priestorového usporiadania územia formou Zmeny a doplnku doteraz platnej územnoplánovacej dokumentácie (Územného plánu obce Rohovce).

### 1.2 Hlavné ciele riešenia - rozvojový program obstarávateľa

Cieľom obstarávania Zmeny a doplnku Územného plánu obce Rohovce č. 2/2009 je odsúhlasiť záväzný podklad v navrhovanej ploche pre rozvojový zámer, zosúladiť navrhovanú zmenu a doplnok s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce so zásadami organizácie územia.

Hlavným cieľom je vytvoriť nové možnosti pre rozvoj bývania v rodinných domoch v zastavanej časti obce zmenou funkcie RZ č. 11 z plôch športu a rekreácie na plochy bývania v rodinných domoch.

### 1.3 Zhodnotenie doteraz spracovaných súvisiacich materiálov

Územný plán obce Rohovce schválilo Obecné zastupiteľstvo Rohovce uznesením OZ č. 99 zo dňa 17.4.2004.

V roku 2008 bol vypracovaný „Doplnok č. 01/2008“ Územného plánu obce Rohovce, ktorý schválilo Obecné zastupiteľstvo Rohovce uznesením OZ č. 114 zo dňa 27.08.2008.

### 1.4 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

- kapitola bez zmeny

## Doplnenie nových kapitol

### 1.5 Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov ÚPN obce

Postup aktualizácie územného plánu obce č.2/2009 je zabezpečený v súčinnosti Obce Rohovce a vlastníka predmetného pozemku v súlade s § 17 a § 19 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku:

- Náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie uhrádza orgán územného plánovania, ktorý ju obstaráva. Orgán územného plánovania môže však požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie od orgánov štátnej správy, orgánov samosprávnych krajov, obcí fyzických alebo právnických osôb, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa §18 ods.4, kde je stanovené:

„Územnoplánovacia dokumentácia obcí a zón obstarávajú obce“

Podľa uvedeného určeného postupu obstarávateľom zmeny územného plánu obce je Obec Rohovce a náklady spojené s jej zabezpečením uhradí podnikateľsky subjekt – vlastník pozemku.

Podľa zadania objednávateľa je v Zmene a doplnku Územného plánu obce Rohovce č.2/2009 stanovený nasledovný program pre zapracovanie funkčných zmien v priestorového celku.

1. zmena ÚPN obce pre priestorového celku RZ 11

- stanovená funkcia ŠR –plochy športu a rekreácie v zastavanom území, je na vrhnutá na zmenu – funkcia RD –plochy bývania rodinných domoch

V súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii bol vypracovaný návrh materiálu Zmeny a doplnky ÚPN obce Rohovce č.2/2009, ktorý bol priebežne pracovne prerokovaný na úrovni obstarávateľa Obce Rohovce a investora – vlastníka pozemku.

Následne boli dopracované časti odborných profesií technickej infraštruktúry

Zmena a doplnok č. 2/2009 je riešená úpravou smernej a doplnením záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

#### 1.6 Metodický princíp zabezpečenia aktualizácie územnoplánovacieho dokumentu

V § 31 zákona č. 50/19676 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov je stanovený spôsob aktualizácie ÚPD nasledovne :

- ods.2. – Pri obstarávaní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie sa postupuje podľa ustanovení §22 až 28 primerane.

- ods.3. – O úprave smernej časti územnoplánovacej dokumentácie rozhoduje orgán, ktorý územnoplánovacia dokumentáciu obstaral.

- v komentári k §31 sú uvedené postupy :

... na prerokovanie návrhu zmeny a doplnku záväznej časti územného plánu sa vzťahujú v primeranej miere ustanovenia prerokovania a preskúmania návrhu územnoplánovacej dokumentácie (§22 až 28)

...

... Doplnky, zmeny a úpravy sa spracujú graficky ako samostatná priesvitka, alebo samostatný výkres a textové ako samostatná príloha schválenej územnoplánovacej dokumentácie, ...

... v schválenej územnoplánovacej dokumentácii sa doplnky, zmeny a úpravy

nezakresľujú, urobí sa o nich iba záznam do hlavného výkresu ...

V § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacom dokumente je uvedené :

- ods.1 – Zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie sa graficky vypracujú ako samostatná príloha schválenej územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť sa spracuje v rozsahu zmien a doplnkov vrátane

návrhu zmien a doplnkov v záväznej časti. Grafická časť sa spracuje ako samostatná priesvitka, alebo samostatný výkres.

V súlade s uvedenými stanovenými postupmi je aktualizovaný územnoplánovací dokument „ Zmeny a doplnky Územného plánu obce Rohovce č.2/2009 “ zabezpečený v nasledovnej obsahovej a vecnej štruktúre :

A. Textová časť – s popisom navrhovaných častí aktualizácie dokumentu formou zmien a doplnkov príslušných kapitol textovej časti ÚPN obce Rohovce a jeho Zmien a doplnkov č.2/2009.

B. Grafická časť – samostatné výkresy s riešenými zmenami a doplnkami, ktoré sa budú nakladať na príslušné výkresy ÚPN obce Rohovce.

C. Digitálna forma na CD nosiči, ktorý bude obsahovať časti A,B.

## 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

### 2.1 Vymedzenie riešeného územia

- kapitola bez zmeny

### 2.2 Požiadavky vyplývajúce z návrhu územného plánu regiónu na územie obce vrátane výstupov zo záväznej časti

- kapitola bez zmeny

### 2.3 Širšie vzťahy - riešenie záujmového územia obce

- kapitola bez zmeny

### 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

#### Doplniť tabuľku a posledný odsek

Maximálny možný prírastok bytového fondu na základe rozvojových zámerov a predpokladanej intenzifikácie zástavby v rámci zastavaného územia obce (intravilánu) je pre jednotlivé etapy stanovený nasledovne:

Číslo rozvojového zámeru	Počet bytových jednotiek
1	2
2	20
3	12
4	115
6	27
8	16
<b>11</b>	<b>15</b>
12	6
13	7
14	8
15	7
16	130
17	90
18	30
Výstavba RD v prelukách	33
<b>Spolu</b>	<b>518</b>

**Celkový prírastok počtu obyvateľov:** 503 **518** b.j.x2,5 obyv./b.j. = 1 260 **1.295** obyvateľov.



## 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

- kapitola bez zmeny

**Upraviť a Doplniť kapitolu:**

## 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce

Katastrálne územie obce Rohovce je tvorené:

- v severnej časti zastavaným územím obce, ktoré je situované v blízkosti nadradenej dopravnej trasy - cesty I/63,
- v juhozápadnej časti vodným dielom Gabčíkovo (prívodný kanál), plochami mŕtveho ramena Dunaja a Šulianskym jazerom,
- v ostatných častiach intenzívne obrábanou poľnohospodárskou pôdou, ktorá je prerušená malými enklávami zelene a dvoma rozptýlenými areálmi v k. ú. (areál ŠM Štrkovec a Záchytný utečenecký tábor).

Pri vodnom diele a mŕtvom ramene Dunaja sa nachádzajú zvyšky lužných lesov a trvalé trávnaté porasty. Vodné dielo zaberá značnú plochu v juhozápadnej časti katastrálneho územia. Katastrálne územie v rôznych smeroch pretínajú líniové dopravné trasy - cesty I., II. a III. triedy a spevnené účelové komunikácie, ktoré sú lemované líniovou sprievodnou zeleňou.

**Štruktúra plôch v k. ú. Rohovce** (podľa evidencie katastra nehnuteľností):

**Plochy mimo zastavaného územia obce (v extraviláne)**

Orná pôda	1.125,45 ha
TTP	1,49 ha
Lesy	31,86 ha
Vodné plochy	18,52 ha
Zastavané plochy	35,73 ha
Ostatné plochy	328,28 ha
<b>Spolu</b>	<b>1.541,33 ha</b>

**Plochy v zastavanom území obce (v intraviláne)**

Orná pôda	4,57 ha
TTP	1,29 ha
Záhrady	15,78 ha
Vodné plochy	0,22 ha
Zastavané plochy	48,55 ha
Ostatné plochy	2,80 ha
<b>Spolu</b>	<b>73,21 ha</b>

Celá plocha riešeného územia má výmeru 1.614,54ha z toho poľnohospodársky pôdny fond tvorí 1.148,57 ha.

**Návrh celkového funkčného využitia územia obce**

Obec Rohovce patrí medzi obce s obytnou, čiastočne rekreačnou a výrobnopoľnohospodárskou funkciou, zastúpenou aktivitami primárneho sektora

(poľnohospodárska prvovýroba). Tieto funkcie dopĺňa občianske vybavenie so zariadeniami lokálneho významu.

Katastrálne územie obce môžeme preto rozdeliť na tieto funkčné zóny:

- **zóna osídlenia**, tvorená plochami zastavaného územia obce (Z 1-7) a plochami rozvojových zámerov navrhovaných pre obytné, zmiešané, výrobné a rekreačné územia (RZ č. 1-17, A-C)
- **zóna poľnohospodárskej krajiny a prvkov ekologického významu**, tvorená plochami poľnohospodárskej pôdy určenými pre rastlinnú poľnohospodársku výrobu (N1), prvkami ekologického významu (N2), rozptýlenými zastavanými plochami areálov v poľnohospodárskej krajine (Z č. 8-9) a plochami navrhovaných rozvojových zámerov (RZ č. 18-19, D-E)
- **zóna rekreácie a prvkov ekologického významu**, tvorená vodnými plochami so sprievodnou vegetáciou - vodné dielo s plochami lužných lesov, vodná plocha Šulianske jazero, mŕtve rameno Dunaja so sprievodnou vegetáciou (N2) a plochou rozvojového zámeru navrhovaného pre rekreačné územie (RZ č. 20).

Zastavané územie obce Rohovce chápeme ako obytné územie so sprievodnou funkciou občianskeho vybavenia, rekreácie a niekoľkými zariadeniami výroby. Väčšina zariadení občianskeho vybavenia je sústredená v centrálnej časti obce. Rekreácia je sústredená pri rybníku a futbalovom štadióne v južnej časti zastavaného územia obce. Výrobné areály sú sústredené v juhovýchodnej okrajovej časti obce. Pri realizácii obytnej výstavby v blízkosti týchto areálov doporučujeme minimalizovať negatívny dopad (estetický a hygienický) na obytnú štruktúru výsadbou vysokej zelene.

Z hľadiska **funkčného využitia** sme územie obce rozčlenili na:

- plochy bývania v rodinných domoch, **návrh:** RZ č. 1/O (2 b. j.), 2/O (20 b. j.), 3/O (12 b. j.), 4/O (115 b. j.), 6/O (27 b. j.), 8/O (16 b. j.), **11/O (15 b.j.)**, 12/O (6 b. j.), 13/O (7 b. j.), 14/O (8 b. j.), 15/O (7 b. j.), 16/O (130 b. j.), 17/O (90 b. j.), 18/O (30 b. j.), výstavba v prelukách (33 b. j.)
- plochy bývania v rodinných domoch s podnikateľskými aktivitami (niekoľko roztrúsených objektov RD v zastavanom území obce), **návrh:** podnikateľské aktivity je možné prevádzkovať kdekoľvek v rámci vymedzených RZ pre obytné územia
- plochy bývania v bytových domoch málopodlažných (11 bytových domov v zastavanom území obce pri Základnej škole a v rámci areálov ŠM Štrkovec a Záchytný utečenecký tábor), **návrh:** len ako prípustná funkcia v rámci navrhovaných RZ pre obytné územia
- kombinované plochy bývania v RD, BD a podnikateľských aktivitách (ŠM Štrkovec), **návrh:** plochy navrhované na intenzifikáciu, rekonštrukciu, resp. nové funkčné využitie č. E/Z
- plochy občianskeho vybavenia - obchod a verejné služby (umiestnené v centrálnej časti obce - podrobne popísané v kapitole 2.7.2), **návrh:** ako prípustná funkcia v rámci všetkých navrhovaných RZ a plôch zastavaného územia obce, plochy navrhované na intenzifikáciu, rekonštrukciu, resp. nové funkčné využitie č. A/Z, B/Z

- plochy občianskeho vybavenia - sociálna infraštruktúra (umiestnené v centrálnej časti obce a pri bytových domoch - podrobne popísané v kapitole 2.7.2), **návrh:** -
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných, **návrh:** RZ č. 5/Z, 7/Z, plochy navrhované na intenzifikáciu, rekonštrukciu, resp. nové funkčné využitie č. C/V, D/Z
- plochy športu a rekreácie (futbalový štadión, rybník, Šulianske jazero), **návrh:** RZ č. 10/R, **11/R**
- plochy poľnohospodárstva a skleníkového hospodárstva (areál skleníkového hospodárstva pri lesoparku, areály poľnohospodárskej výroby v južnej časti obce pri rybníku), **návrh:** -
- plochy skladov a skládok (skladové haly pri kaštieli, skládka biologického odpadu), **návrh:** -
- plochy technického vybavenia (trafostanice situované v rôznych častiach obce), **návrh:** 5 nových trafostaníc, 4 prečerpávacie stanice kanalizácie
- záhrady (záhrady, orná pôda a TTP pri rodinných domoch), **návrh:** ako súčasť RZ navrhovaných pre obytné územia
- trvalé trávne porasty (pozdĺž vodného diela), **návrh:** -
- nelesná drevinová vegetácia, nepoľnohospodárska pôda (roztrúsené plochy vysokej zelene v k. ú., ostatné plochy v zastavanom území obce), **návrh:** -
- lesy hospodárske (pri vodnom diele a mŕtvom ramene Dunaja), **návrh:** -
- zeleň verejná (trávne porasty a okrasná zeleň v centrálnych polohách obce), **návrh:** RZ č. 5/Z, 9/R
- zeleň špeciálna - cintorín (v severnej časti obce pri kostole), **návrh:** -
- lesný park (v severozápadnej časti obce - pri kaštieli), **návrh:** -
- vysoká sprievodná zeleň - stromoradia (pozdĺž komunikácií v k. ú. obce), **návrh:** v zmysle návrhov ochrany prírody a tvorby krajiny - najmä pozdĺž komunikácií a v k. ú. obce
- orná pôda (na plochách medzi zastavaným územím obce a vodným dielom), **návrh:** -
- vodné plochy a toky, brehové porasty (vodné dielo - priesakový kanál, Šulianske jazero, kanál Dobrohošť - Kračany, rybník) , **návrh:** -
- koridory nadradených cestných komunikácií (cesty I., II. a III. triedy), **návrh:** navrhovaný koridor pre tzv. južný cestný ťah (rýchlostná komunikácia), možnosť zmeny existujúcich ciest I., II. a III. triedy vo výhľadovom šírkovom usporiadaní.
- koridory ostatných cestných komunikácií (ostatné obslužné a prístupové komunikácie v obci - podrobne popísané v kapitole 2.12.1), **návrh:** navrhované hlavné obslužné MK C2, obslužné prístupové MK C3 a ukľudnené obytné ulice D1 v rámci navrhovaných RZ. Podrobnejšie popísané v kapitole 2.12.1.
- cyklistické trasy (medzinárodná cykloturistická cesta Bratislava - Passau), **návrh:** navrhované cyklistické trasy D2 pozdĺž existujúcich komunikácií. Podrobnejšie popísané v kapitole 2.12.1.

- pešie trasy (pozdĺž niektorých cestných komunikácií v zastavanom území obce), **návrh:** navrhované pešie trasy D3 pozdĺž existujúcich komunikácií. Podrobnejšie popísané v kapitole 2.12.1.
- jazdecké trasy, **návrh:** na plochách medzi vodným dielom a Šulianskym jazerom
- odstavné plochy - hromadné parkoviská (pred existujúcimi zariadeniami OV a výrobnými areálmi), **návrh:** RZ 2/O, garážovanie na vlastných pozemkoch a malokapacitné parkoviská pri nových rozvojových zámeroch (najmä pri podnikateľských aktivitách, rekreácii a občianskom vybavení). Podrobnejšie popísané v kapitole 2.12.1.
- zastávky hromadnej dopravy (obojsstranne pri Pošte a 3 zastávky v k. ú. - pri št. ceste I/63, pri rázcestí cesty II/506 a III/06315, pri ŠM Štrkovec), **návrh:** bez zmeny. Podrobnejšie popísané v kapitole 2.12.1.

Územný plán vymedzuje v rámci riešeného územia priestorové celky - rozvojové zámery, pre ktoré stanovuje súbor regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia. Jednotlivé regulatívy sú rozdelené na záväzné a odporúčané (smerné). Každý priestorový celok je ďalej charakterizovaný doplnkovými informáciami a urbanistickými bilanciami. Regulatívy označené ako záväzné sú rekapitulované aj v návrhu záväznej časti ÚPD.

Nové rozvojové zámery sú v prevažnej miere navrhované v priamej nadväznosti na v súčasnosti zastavané územie, čo umožňuje plynulo nadviazať na existujúce dopravné a technické vybavenie. Nové rozvojové zámery počítajú prevažne s využitím pre obytné funkcie (vrátane sprievodných funkcií občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry), v menšom rozsahu aj pre zmiešané funkcie (s prevládajúcim funkčným využitím pre podnikateľské aktivity výrobné a nevýrobné), výrobné funkcie a pre rekreačné funkcie.

Súčasnú funkčnú využitie zastavaných plôch odporúčame rešpektovať, s tým, že je prípustná intenzifikácia využitia týchto plôch v rámci nadmerných záhrad, na nezastavaných prelukách (najmä vo vyznačených lokalitách a pozemkoch), dostavbami a nadstavbami existujúcich objektov. Intenzifikáciu využitia možno (vo väčšine prípadov) dosiahnuť aj bez nárokov na dodatočné investície (nie je potrebné vybudovanie nových komunikácií ani technického vybavenia). Potenciálny prírastok objektového fondu intenzifikáciou existujúcej zástavby je však obmedzený - môže predstavovať asi 33 RD v existujúcich prelukách a 62 RD v nadmerných záhradách (RZ č. 3/O, 6/O, 8/O, 15/O).

Mimo zastavaného územia obce a navrhovaných rozvojových zámerov sa s ďalšou výstavbou nepočíta. Toto územie bude naďalej využívané pre potreby poľnohospodárskej rastlinnej výroby a pre účely zvýšenia ekologickej stability územia.

Stanovenie záväzných a smerných regulatívov sme prispôbili charakteru a mierke architektúry vidieckych sídiel s rešpektovaním špecifik prírodného prostredia.

Regulatívy sa vzťahujú na regulačné bloky s nasledovným označením:

- RZ č. 20: rozvojové zámery so schváleným nižším stupňom ÚPD
- RZ č. 1-19: navrhované rozvojové zámery v ZÚO a mimo ZÚO
- A-E: plochy navrhované na intenzifikáciu, rekonštrukciu, resp. nové funkčné využitie v ZÚO a mimo ZÚO
- odporúčaná výstavba prelúk v ZÚO (rodinné domy)
- Z1-Z7: regulačné bloky v zastavanom území obce s prípustnou intenzifikáciou využitia týchto plôch (odporúčané návrhy sú označené A-C)
- Z8-Z9: regulačné bloky v katastrálnom území - plochy v súčasnosti (Záchytný utečenecký tábor, ŠM Štrkovec) s prípustnou intenzifikáciou využitia týchto plôch (odporúčané návrhy sú označené D-E)
- N1-N2: regulačné bloky mimo zastavaného územia obce, v súčasnosti zastavaných plôch a rozvojových zámerov bez predpokladu lokalizácie výstavby (ostatné plochy).

Pre jednotlivé regulačné bloky sme stanovili nasledovné regulatívy:

Označenie regulačného bloku	Výmera v m <sup>2</sup>	Prevládajúca funkcia	Odporúčaná funkcia	Maximálny počet podlaží*	Max. koeficient zastavanosti
-----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------	--------------------------	------------------------------

**RZ č. 20: rozvojové zámery so schváleným nižším stupňom ÚPD**

20	(zámer presahuje k. ú. Rohovce)	R	ŠR	3	0,15
----	---------------------------------	---	----	---	------

**RZ č. 1-19: navrhované rozvojové zámery v ZÚO a mimo ZÚO**

1	2.623	O	RD	2	0,3
2	21.887	O	RD	2	0,3
3	11.705	O	RD, DP	2 (RD) 3 (BD)	0,3
4	151.807	O	RD, DP	2 (RD) 3 (BD a iné)	0,3
5	17.015	Z	PA, VZ, DP	3	0,3
6	29.089	O	RD, DP	2	0,3
7	15.670	Z	PA	3	0,3
8	17.429	O	RD, DP	2	0,3
9	3.487	R	VZ, DP	-	-
10	27.530	R	ŠR	3	0,15
11	10.159	<b>R O</b>	<b>ŠR RD</b>	<b>3 2</b>	<b>0,15 0,3</b>
12	6.548	O	RD	2	0,3
13	7.336	O	RD	2	0,3
14	5.608	O	RD, DP	2	0,3
15	7.331	O	RD	2	0,3
16	164.182	O	RD, DP	2 (RD) 3 (BD a iné)	0,3
17	132.684	O	RD, DP	2 (RD) 3 (BD)	0,3
18	38.571	O	RD	2	0,3
19	9.798	Z	PA	3	0,3

**A-E: plochy navrhované na intenzifikáciu, rekonštrukciu, resp. nové funkčné využitie v ZÚO a mimo ZÚO**

A	-	Z	PA	3	0,3
B	-	Z	PA	3	0,3
C	-	V	PA	3	0,3
D	-	Z	PA	3	0,3
E	-	Z	RD, BD, PA	3	0,3

**Odporúčaná výstavba prelúk v ZÚO (rodinné domy)**

-	-	O	RD	2	0,3
---	---	---	----	---	-----

**Z1-Z7: regulačné bloky v zastavanom území obce s prípustnou intenzifikáciou využitia týchto plôch (odporúčané návrhy sú označené A-C)**

Z1	-	RD	RD	2	0,3
Z2	-	BD	BD	3	0,3
Z3	-	OV	PA	3	0,3
Z4	-	ŠR	ŠR	2	0,15
Z5	-	PV	PA	3	0,3
Z6	-	S	S	2	0,15
Z7	-	LP	LP	-	-

**Z8-Z9: regulačné bloky mimo zastavaného územia obce v súčasnosti zastavané (Záchytný utečenecký tábor, ŠM Štrkovec) s prípustnou intenzifikáciou využitia týchto plôch (odporúčané návrhy sú označené D-E)**

Z8	-	OV	PA	-	-
Z9	-	PV	RD, BD, PA	-	-

**N1-N2: regulačné bloky mimo zastavaného územia obce, v súčasnosti zastavaných plôch a rozvojových zámerov bez predpokladu lokalizácie výstavby (ostatné plochy)**

N1	-	PP	PP	-	-
N2	-	PP, VP, TTP, NDV, L	PEV	-	-

\* plus podkrovie.

Vysvetlivky:

O = obytné územie

Z = zmiešané územie

V = výrobné územie

R = rekreačné územie

RD = plochy bývania v rodinných domoch

BD = plochy bývania v bytových domoch

OV = plochy občianskeho vybavenia

ŠR = plochy športu a rekreácie

PA = plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných

PV = plochy poľnohospodárskej výroby

DP = dopravné plochy a zariadenia

VZ = plochy verejnej zelene

TTP = trvalé trávne porasty

LP = lesný park

NDV = nelesná drevinová vegetácia

L = lesy

VP = vodné plochy

S = plochy skládok (skládka biologického odpadu)

PP = plochy poľnohospodárskej pôdy

PEV = plochy prvkov ekologického významu.

Pre jednotlivé regulačné bloky, resp. skupiny stanovujeme aj podrobnejšiu reguláciu prípustného a neprípustného funkčného využitia plôch:

### **Obytné územia - RZ č. 1-4, 6, 8, 11, 12-18, preluky**

#### Prípustné využitie:

- plochy bývania v rodinných / bytových domoch a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)
- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry
- plochy verejnej zelene, športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy)
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

#### Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu (nákladná doprava, veľkoplošné parkoviská) a skladovacie plochy.

### **Zmiešané územia - RZ č. 5, 7, 19, A, B, D, E**

#### Prípustné využitie:

- plochy bývania v rodinných / bytových domoch a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)
- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry
- plochy verejnej zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám
- plochy športu (ihriská pre deti, mládež a dospelých)
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky, malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - plochy, líniové stavby a zariadenia dopravy (komunikácie pešie, cyklistické a dopravné - IAD, HD), odstavné parkoviská a garáže
- dopravné zariadenia - čerpacie stanice pohonných hmôt (ČSPH)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - plochy, líniové stavby a zariadenia technickej vybavenosti
- ostatné súvisiace funkcie



Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

**Rekreačné územia - RZ č. 9, 10, 11, 20**

Prípustné využitie:

- plochy rekreácie
- plochy športu
- plochy zelene
- plochy občianskeho vybavenia
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie (služby, byty služobné a majiteľov zariadení)

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

**Výrobné územia - plochy navrhované na intenzifikáciu, rekonštrukciu, resp. nové funkčné využitie - č. C**

Prípustné využitie:

- výrobné prevádzky, poľnohospodárske farmy, služby, sklady a ostatné podnikateľské aktivity
- prislúchajúce plochy dopravného a technického vybavenia
- ostatné súvisiace funkcie.

Nepripustné využitie:

- bývanie okrem ubytovania zamestnancov
- veľkokapacitná živočíšna výroba s negatívnymi hygienickými vplyvmi (s výnimkou existujúcej výroby).

**Regulačné bloky v zastavanom území obce s prípustnou intenzifikáciou využitia týchto plôch - č. Z1-Z7**

Prípustné využitie:

- plochy bývania v rodinných / bytových domoch a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)
- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry
- plochy športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy)
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky)
- plochy poľnohospodárskej výroby (len v existujúcom rozsahu)

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- plochy verejnej zelene, lesného parku
- vodné plochy
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu (nákladná doprava, veľkoplošné parkoviská) a skladovacie plochy.

**Regulačné bloky mimo zastavaného územia obce v súčasnosti zastavané s prípustnou intenzifikáciou využitia týchto plôch - č. Z8-Z9**

Prípustné využitie:

- plochy bývania v rodinných / bytových domoch a príslúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)
- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry
- plochy športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy)
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky)
- plochy poľnohospodárskej výroby (len v existujúcom rozsahu)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- plochy verejnej zelene
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

**Regulačné bloky mimo zastavaného územia obce, v súčasnosti zastavaných plôch a mimo rozvojových zámerov bez predpokladu lokalizácie výstavby (ostatné plochy) - poľnohospodárska pôda a prvky ekologického významu - N1, N2**

Prípustné využitie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé trávne porasty, trvalé kultúry)
- lesy, nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy.

Pre prípadnú výstavbu poľnohospodárskych účelových stavieb, chatových a záhradkárskejších osád a pri reštrukturalizácii poľnohospodárskej pôdy v regulačných

blokoch N1 mimo zastavaného územia a rozvojových zámerov (plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby - poľnohospodárska pôda a prvky ekologického významu) je podmienkou vypracovanie a schválenie dokumentácie nižšieho stupňa (urbanistická štúdia, projekt pozemkových úprav), súčasťou ktorého je aj samostatný súhlas orgánu ochrany PPF k použitiu PPF na nepoľnohospodárske účely.

V rámci regulačných blokov N2 platia isté obmedzenia pre poľnohospodársku výrobu a nie je možná lokalizácia výstavby.

### **Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu**

- požiadavku bezbariérovosti v riešenom území obce zohľadniť pri projektovaní v následných stupňoch dokumentácie pre (§ 56 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.):
  - stavbu bytového domu a ostatných budov na bývanie
  - byt, ak ho má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
  - stavbu rodinného domu, ak ju má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
  - stavbu nebytovej budovy v časti určenej na užívanie verejnosťou
  - stavbu, v ktorej sa predpokladá zamestnávanie osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
  - inžiniersku stavbu v časti určenej na užívanie verejnosťou.

Zároveň musí byť zabezpečený prístup do každej vyššie uvedenej stavby, miestna komunikácia a verejná plocha podľa § 57 a 58 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z..

Stavby musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti podľa platných predpisov a noriem (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a príloha k uvedenej vyhláške).

## **2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov**

### **2.7.1 Bývanie**

Rozbor problematiky bývania je v kapitole 2.4 v časti Bytový fond.

Navrhované rozvojové zámery sú rozmiestnené po obvode obce, predovšetkým zo severovýchodnej a juhozápadnej strany. V rozvojových zámeroch uvažujeme najmä so zástavbou izolovaných rodinných domov, prípustná je aj zástavba radových RD a málopodlažných bytových domov. S prevažne obytnou výstavbou sa počíta aj pri zástavbe doposiaľ voľných prelúk v rámci zastavaného územia (**33 48** b. j. v rodinných domoch). Ďalej odporúčame podporovať rekonštrukciu a rozširovanie existujúceho bytového fondu dostavbami a nadstavbami (pri dodržaní regulatívov intenzity využitia).

### **2.7.2 Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra**

- kapitola bez zmeny

### **2.7.3 Výroba, podnikateľské aktivity výrobné a nevýrobné**

- kapitola bez zmeny

### **2.7.4 Rekreačia a cestovný ruch**

- posledný odsek -

S využitím plôch pre rekreačné územia uvažujeme aj v navrhovaných rozvojových zámeroch č. 9, **10 -44**, kde predpokladáme umiestnenie ihrísk, oddychových plôch, jazdeckého areálu, príp. výstavbu rekreačných chatiek (pri rybníku).

### **2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu**

- kapitola bez zmeny

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

- kapitola bez zmeny

### **2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami**

- kapitola bez zmeny

### **2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení**

- kapitola bez zmeny

### **2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

#### **2.12.1 Doprava**

- kapitola bez zmeny

#### **2.12.2 Vodné hospodárstvo**

#### **Dodatok pre riešenú plochu RZ 11**

##### **Zásobovanie pitnou vodou**

**Vodovodná sieť sa nachádza cca 15 m od riešeného územia. Vodovod v riešenom území bude navrhovaný DN 100 dĺžky cca 280 m ako**

okruhovovetvová sústava s vetvovým napojením na existujúce potrubie. Na vodovodnej sieti bude navrhovaných cca 3 požiarnych hydrantov.

Odber vody pre jednotlivých odberateľov bude zabezpečený cez 15 ks domových vodovodných

prípojok DN25 celkovej dĺžky cca 65 m. Vodomerne šachty sa vybudujú vo vzdialenosti max. 1 m za hranicou pozemku.

Údaje pre výpočet:

- Počet domov – 15
- Počet obyvateľov – 60 (pri výpočte je uvažované s obložnosťou 4 obyv. / b.j.)
- Plocha na polievanie záhrad – 0,5 ha

Špecifické potreby vody:

- Potreba vody na 1 obyvateľa 135,0 l/ob.deň
- Potreba vody na polievanie záhrad 10,0 m<sup>3</sup>/ha.deň
- Súčiniteľ dennej nerovnosti  $k_d = 1,6$

Priemerná denná potreba vody:

$$Q_p = (60 \times 135) + (0,5 \times 10000) = 8\,100 + 5\,000 = 13\,100 \text{ l/deň}$$

$$O_p = (8100 : 86400) + (5\,000 : 4 \times 3600) = 0,09 + 0,35 = 0,44 \text{ l/s}$$

Maximálna denná potreba vody:

$$Q_p = Q_d \times k_d = (8\,100 \times 1,6) + 5\,000 = 17\,960 \text{ l/deň}$$

$$Q_p = (0,13 \times 1,6) + 0,35 = 0,558 \text{ l/s}$$

Ročná potreba vody:

$$Q_r = (8\,100 \times 365) + (5\,000 \times 5 \times 30) = 2\,956\,500 + 750\,000 = 3\,706\,500 \text{ l/rok}$$

$$Q_r = 3\,707 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

$$\text{Celková spotreba vody } 13,78 + 0,56 = \underline{14,34 \text{ l/s}}$$

$$\text{Spolu s obcami Kyselica a Báč } 0,52 + 0,82 + \underline{14,34} = \underline{15,68 \text{ l/s}}$$

Vodný zdroj je výdatnosti 50 l/s > 15,68 l/s vyhovuje

### Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

V riešenom území je vybudovaná kanalizačná sieť. Navrhovaná splašková kanalizačná sieť bude DN 300 dĺžky cca 250 m, bude ako gravitačná s min. spádmí (rovina s min. sklonom terénu), bod napojenia je šachta Š84 na stoku AA-3-1.

Údaje pre výpočet množstva splaškových vôd:

- Počet domov 15

- Počet obyvateľov 60 (pri výpočte je uvaž. s oblož. 4 obyv. / b.j.)
- Potreba vody na 1 obyvateľa 135,0 l/ob.deň
- Súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti  $k_{hmax} = 5,9$
- Balastné vody 5,0% z priem. dennej produkcie  $Q_b$

Priemerný denný prietok splaškových odpadových vôd:

$$Q_{24} = (60 \times 135) + 405 = 8\,505 \text{ l/deň}$$

$$Q_{24} = 8\,505 : 86400 = 0,098 \text{ l/s}$$

Maximálny hodinový prietok splaškových odpadových vôd:

$$Q_{hmax} = 0,098 \times 5,9 = 0,581 \text{ l/s}$$

Ročná produkcia splaškových odpadových vôd:

$$Q_r = 8\,505 \times 365 = 3\,104\,325 \text{ l/rok} = 3\,104,3 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Kanalizácia bude smerovo sledovať existujúce a navrhované komunikácie. Domové prípojky navrhujeme zrealizovať z PVC rúr DN 150 mm celkovej dĺžky cca 110 m. Prípojky budú ukončené revíznou kanalizačnou šachtou, ktorá bude vzdialená max. 1,0 m od oplotenia. Dažďové odpadové vody budú odkanalizované do terénu – z ciest so priľahlých zelených pásov, zo striech rodinných domov do nespevnených plôch na pozemku), kde vsiaknu.

### 2.12.3 Energetika

#### Zásobovanie teplom

Hlavným zdrojom pre vykurovanie, ohrev teplej vody a varenie pre riešené územie „Zmena a doplnok č.02/2009“ bude zemný plyn.

Z hľadiska ďalšieho rozvoja obce, v súlade so štátnou energetickou politikou, ako aj menším znečistením prostredia a nižšou cenou tepla pre konečného spotrebiteľa odporúčame:

- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV
- stimulovať inštalovanie slnečných kolektorov na prípravu TÚV na objektoch IBV.

#### Zásobovanie plynom

Navrhované riešenie počíta s rozšírením obecný STL plynovodnej distribučnej siete do riešeného územia „Zmena a doplnok č. 02/2009“.

Miestne STL rozvody ZP a prípojky budú zrealizované z materiálu HDPE MRS10 SDR11 resp. SDR17,6, s prevádzkovým pretlakom do 400 kPa.

Plocha č. RZ 11 sa nachádza v oblasti s najnižšou vonkajšou teplotou - 12°C. V lokalite sa uvažuje s výstavbou 15 rodinných domov, ide o kategóriu odberateľov domácnosť IBV ( $DO_{IBV}$ ), kde sa pri 1 odberateľovi uvažuje na výpočet max. hodinového odberu ZP s hodnotou 1,4 m<sup>3</sup>/h (s uvažovaným koeficientom súčasnosti  $k = 0,8$ ) a na výpočet ročnej spotreby ZP s hodnotou 3,0 tis. m<sup>3</sup>/r. Počíta sa so 100% mierou plynofikácie.

**Max. hodinové odbery ZP ( $Q_{mh}$ ) a predpokladané ročné spotreby ZP ( $Q_r$ ) pre kategóriu  $DO_{IBV}$ :**

- $Q_{mh} = 21 \text{ m}^3/\text{h}$
- $Q_r = 45.000 \text{ m}^3/\text{r.}$

Ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich a navrhovaných plynárenských zariadení vymedzuje zákon č. 656/2004 Z. z. a sú nasledujúce:

- STL plynovod D25 – OP 1,0 m, BP 2,013 m
- STL plynovod D50 – OP 1,0 m, BP 2,025 m.

Navrhované plynovody budú vedené pod úrovňou terénu v priestore zelene, chodníka, resp. asfaltovej komunikácie.

### Zásobovanie elektrickou energiou

Napojenie riešeného územia „Zmena č. 02/2009“ bude riešené s rozšírením jestvujúci NN siete v obci.

Počet domov 15 kategórie A:

- Rodinné domy –  $15 \times 17,2 \times 0,4 = 103,2 \text{ kW}$
- VO – 0,5 kW
- Celkom – 104 kW.

### Distribučná sieť NN

Sieť NN v lokalite je potrebné riešiť káblovú, káble uložené v zemi.

### Verejné osvetlenie

Rozšírenia verejného osvetlenia bude riešené pomocou výbojkových svietidiel 1x70W osadených na oceľových stožiaroch, ktoré budú umiestnené vo vzdialenosti 25-30 m.

### Iné vedenia

V riešenom území „Zmena č. 02/2009“ sa nenachádzajú iné vedenia VN a VVN.

## 2.12.4 Telekomunikácie

V riešenom území „Zmena a doplnok č. 02/2009“ uvažujeme s potrebou 15 telefónnych liniek. Bod napojenia určí správca – spoločnosť T-com a.s. Telefónne prípojky zabezpečí T-com a.s. individuálne z existujúcich ÚR na základe požiadaviek majiteľov jednotlivých objektov. Telefonizácia bude navrhnutá káblami typu TCEPKPFLE uloženými v zemi.

Predpokladáme, že objekty v navrhovanej ploche „Zmena č. 02/2009“ budú využívať aj služby mobilných operátorov ORANGE, T-mobile, Telefónica O2.

## 2.12.5 Odpadové hospodárstvo

- kapitola bez zmeny

### **2.12.6 Zariadenia civilnej ochrany**

- kapitola bez zmeny

### **2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie**

- kapitola bez zmeny

### **2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

- kapitola bez zmeny

### **2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

- kapitola bez zmeny

### **2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely**

- kapitola bez zmeny

### **2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov**

- kapitola bez zmeny



## Doplnok záväznej časti Zmeny a doplnku č. 2/2009

### 2.18.1 Záväzná časť

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania
  - zásady a regulatívy funkčného využívania územia
  - zásady a regulatívy umiestnenia verejného občianskeho vybavenia územia
  - zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
  - zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
  - zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability
  - zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
  - vymedzenie zastavaného územia obce
  - vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
  - vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
  - vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa
  - schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.
- Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

### 2.18.1 Záväzná časť regulačného bloku RZ 11 – doplnená kapitola

#### Maximálna podlažnosť objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží. Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- max. 2 nadzemné podlažia, pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta.

#### Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

### Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym koeficientom zastavanosti, ktorý je pomerom zastavanej plochy objektu k ploche pozemku, resp. regulačného bloku.

V prípade regulačného bloku RZ 11 je hodnota koeficientu zastavanosti  $k_z = 0,3$ .

### Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v každom regulačnom bloku je minimálne 80% z celkovej funkčnej plochy.

### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok RZ 11

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

– bývanie v rodinných domoch

Prípustné funkčné využitie:

– plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry (zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy), najmä v polyfunkcii s bývaním

– okrem občianskej vybavenosti s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu

– plochy verejnej zelene, športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy)

– plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky)

– príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

– ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné funkčné využitie:

– bývanie v bytových domoch

– drobné výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov a prílohe č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov

– priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi

– skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru

– zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu (nákladná doprava, veľkoplošné parkoviská) a skladovacie plochy.

#### Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

S výstavbou zariadení občianskej vybavenosti riešenie „Zmena a doplnok č. 02/2009“ nepočíta. Umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti lokálneho významu je však v regulačnom bloku prípustné (pozri časť „Zásady a regulatívy funkčného využívania územia“).

#### Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

– zabezpečiť dopravné napojenie riešeného územia „Zmena a doplnok č. 02/2009“ podľa podrobnejších stupňov PD v súlade s platnými STN a podľa dohody s príslušným správcom

– dopravné napojenia komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN

– pri projektovaní miestnych komunikácií postupovať podľa STN 73 6110

– šírkové usporiadanie prípadných peších a cyklistických trás navrhnúť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110

– návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavovanie vozidiel v obytnej zóne riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov v garážach a odstavných plochách, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110

– prejsť s Leteckým úradom SR tieto stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska

(v zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov - letecký zákon):

- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)

- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)

- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 KV 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, písmeno d).

### Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia

- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb - pozri kapitolu č. 2.18 časť „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť riešeného územia „Zmena č. 02/2009“ podľa podrobnejších stupňov PD
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami
- dobudovať rozvodnú sieť pitnej vody v navrhovanej ploche, sieť opatriť požiarnymi hydrantmi
- vybudovať rozvodnú sieť splaškových odpadových vôd
- dažďové odpadové vody odkanalizovať do terénu (vsakovaním) – z ciest do príľahlých zelených pásov, zo striech rodinných domov do nespevnených plôch na pozemku
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV
- stimulovať inštalovanie slnečných kolektorov na prípravu TÚV na objektoch IBV
- rozšíriť STL plynovodnú distribučnú sieť do navrhovanej plochy
- rozšíriť NN el. sieť do navrhovanej plochy
- rozvodné el. siete NN navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- napojenie navrhovanej lokality na verejnú telekomunikačnú sieť riešiť zemnými káblovými rozvodmi
- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 529/2002 Z. z. o obaloch, Vyhláškou č. 284/2001 Z. z. a Vyhláškou č. 409/2002 Z. z.
- pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi
- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona.

Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

– v realizácii územného plánu obce dodržiavať stanovené podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu Trnava a ustanovenia zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov.

Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

– rešpektovať podmienky vyplývajúce z lokalizácie v chránenej vodohospodárskej oblasti (CHVO) Žitný ostrov (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.4.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zierke zákonov č. 70/1978) – vodárenských zdrojov – celé riešené územie (V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby. Musia byť zabezpečené požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon. Jedným z opatrení ochrany podzemných vôd je vybudovanie nepriepustnej splaškovej kanalizácie a odvedenie odpadových vôd do ČOV, ktorá zabezpečuje limitné hodnoty znečistenia pri ich vyústení do toku.).

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

– realizáciu výstavby podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov inžinierskych sietí s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu  
– zabránenie znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia

– urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na max. ochranu prírody (vodohospodárska oblasť Žitný ostrov)

– v rámci kolaudačného konania preukázať, že voda dodávaná do spotrebiska predmetnej výstavby spĺňa kritériá NV SR č. 354/2006 Z. z.

– obytné domy riešiť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia

– stavebno-technické riešenie obytných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie

– obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch (dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania)

– optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností...).

– pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva

– pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov, Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon), Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v siet'ových odvetviach.

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

V riešenom území „Zmena a doplnok č. 02/2009“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

– ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:

- o v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:

- zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy

- vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu

– ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- o 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

– bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- o určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia.  
Letecký úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách:
  - stavieb a zariadení vysokých 100 m a viac nad terénom
  - stavieb a zariadení vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu
  - zariadení, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 KV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice
  - zariadení, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.V riešenom území „Zmena č. 02/2009“ je potrebné vymedziť tieto chránené územia:
  - Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov podľa Nariadenia vlády SR č. 46/1978 Zb. v znení neskorších predpisov (zohľadnenie environmentálnych cieľov pre útvary povrchových a podzemných vôd podľa § 5 vodného zákona)
  - celé riešené územie sa nachádza v CHVO Žitný ostrov.

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby podľa nasledovného zoznamu:

– Koridory cestných komunikácií – obslužných –

Delenie pozemkov v riešenom území je nutné vykonať ešte pred začatím výstavby dopravnej a technickej infraštruktúry.

V riešenom území „Zmena a doplnok č. 02/2009“ nie je potrebné vymedziť plochy na asanáciu a chránené časti krajiny.

Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa

Pre riešené územie „Zmena a doplnok č. 02/2009“ nie je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

– grafická časť - výkres č. 2: Schéma záväzných častí I.

– textová časť - kapitola č. 2.18,1: Návrh záväznej časti.

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

– Koridory cestných komunikácií – obslužných



## DOPLNOK GRAFICKEJ ČASTI

### **B) GRAFICKÁ ČASŤ** (samostatná príloha)

#### **Zoznam výkresov**

1 – Výkres širších vzťahov, Komplexný urbanistický návrh, M 1: 10000 – Doplnok výkresu č. 1 ÚPN O Rohovce „Výkres širších vzťahov“ (samostatný výkres).

2 – Schéma záväzných častí I., M 1: 2880 – Doplnok výkresu č. 2 ÚPN O Rohovce „Schéma záväzných častí I.“ (samostatný výkres).