

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOMJATICE

ČISTOPIS
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ
obec Komjatice



SPRACOVATEĽ



OKTÓBER 2017

OBSAH

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

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

1.1 Úvod

Kapitola 1.1 sa nemení

1.2 Smery a princípy rozvoja obce

Kapitola 1.2 sa nemení

1.3 Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití

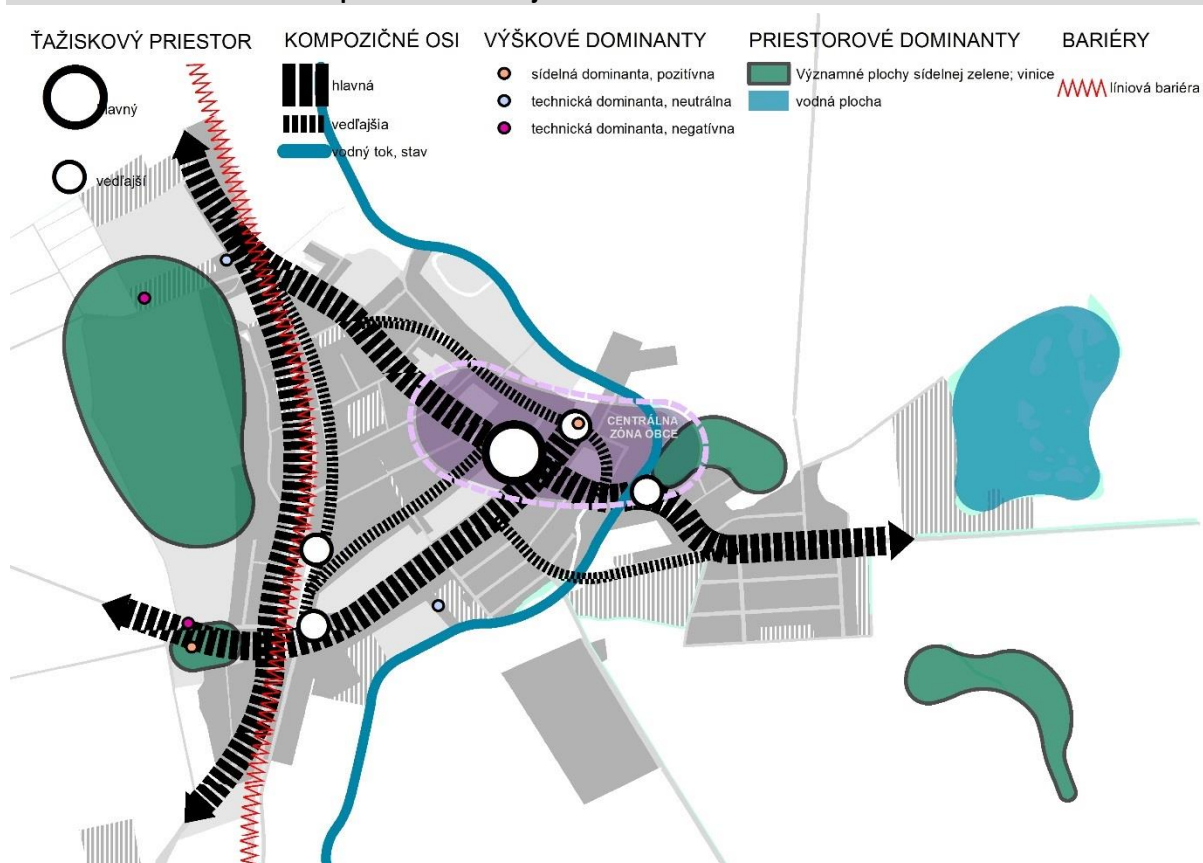
Kapitola 1.2 sa mení nasledovne

Vo vzťahu na uvedené základné princípy orientovať základnú urbanistickú koncepciu plošného rozvoja nasledovne:

Pri návrhu urbanistickej koncepcie rešpektovať a chrániť:

- hodnoty stabilizovaného územia:
 - na území vymedzenej centrálnej zóny,
 - vo významných komunikačných koridoroch vrátane vstupov do obce,
 - v ťažiskových uzloch urbanistickej štruktúry – v krížení kompozičných osí,
 - vo významných prírodných prvkoch - Komjatickom parku a toku Malá Nitra so sprievodnou zeleňou,
 - vo výškových dominantách charakterizujúcich celkový výraz (kostoly, kalvária),
- vychádzať z charakteristickej vidieckej urbanistickej štruktúry, s orientáciou prevažne na rozvoj funkcie bývania, so zachovaním výškovej úrovne nepresahujúcej prevažne 2 NP,
- potvrdiť a posilniť hlavné rozvojové a zároveň kompozičné osi obce v smeroch:
 - cesta I/64 (Vinohradská ulica)
 - Nitrianska ulica v pokračovaní Štúrovej a Hviezdoslavovej ulice
 - Dolná ulica v pokračovaní Poštovej ulice
- potvrdiť a posilniť vedľajšie rozvojové a zároveň kompozičné osi obce v smeroch:
 - Hradská ulica
 - Nádražná ulica
 - Horná ulica
 - Hviezdoslavova ulica
- potvrdiť a posilniť ťažiskové body funkčno – prevádzkovej osnovy obce
 - Priestor v okolí Námestia A. Cabana
 - Priestor pri Kostole Sv. Alžbety
 - Priestor pri vstupe do Komjatického parku

Schéma č. 1 Urbanistická kompozícia obce Komjatice



V rozvoji bývania

- zohľadňovať a rešpektovať dlhodobý historický vývoj obce, pričom pri rozvoji funkcie bývania zachovať a rešpektovať charakter a existujúcu urbanistickú štruktúru:
 - naviazať na vidiecky charakter, nepresahujúci 2 NP
- v rámci zastavaného územia obce v maximálnej miere využiť na bývanie existujúce prieluky, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku
- využiť neobývaný bytový fond ako návrat do trvalo obývaného bytového fondu, resp. nahradiť s novou výstavbou,
- využiť disponibilný bytový fond pre prestavbu a rekonštrukciu (byty III. a IV. kategórie).

V rozvoji občianskej vybavenosti:

- s koncentráciou komunálnej a komerčnej vybavenosti v priestoroch:
 - v smere hlavných kompozičných osí obce – v uliciach Námestie Andreja Cabana, v Dolnej ulici a v Hradskej ulici
- rešpektovať existujúce zariadenia občianskej vybavenosti areálového charakteru (hlavne školstva, zdravotníctva,) a považovať ich za stabilizované,
- v obytnom území podporovať rozvoj zdravotníckych a sociálnych zariadení najmä pre starostlivosť o seniorov, mládež a deti, zariadeniami základného školstva, obchodom a službami každodennej potreby,

V rozvoji zelene a prírodného zázemia:

- rešpektovať prírodný fenomén rieky Malá Nitra, ktorá pozitívne dotvára krajinný obraz poľnohospodársky využívannej krajiny,
- využiť potenciál prírodnej dominanty obce – Komjatického parku a PR Torozlín– ako turisticky

príťažlivej lokality s dodržaním všetkých obmedzení, ktoré vyplývajú z legislatívnej ochrany chránených území,

- rešpektovať požiadavku minimalizácie urbanizačných zásahov do prírodného prostredia ako základné východisko pre trvalo udržateľný rozvoj obce,
- vytvoriť realizačné podmienky pre obnovu líniovej zelene vo voľnej krajine,
- rešpektovať a chrániť v pôdoryse obce:
 - zachovať jestvujúce plochy zelene – Komjatický park, centrálna zóna, parkovo upravená plocha pri kostole sv. Alžebty, Cintorín s barokovou kalváriou a kostolom sv. Petra a Pavla, evanjelický a židovský cintorín a menšie plochy zelene v areáli základnej školy a materskej školy.
- revitalizovať a udržiavať sprievodnú zeleň komunikácií a brehové porasty pozdĺž vodných tokov,
- rešpektovať v spodrobňujúcich dokumentoch na zonálnej úrovni jestvujúcu zeleň a uplatniť jej rozvoj návrhom plôch zelene a stromoradií pozdĺž komunikácií,
- rešpektovať a chrániť chránené územia prírody: PR Torozlín a CHA Komjatický park,,
- rešpektovať a chrániť chránené biotopy – mokrade PR Torozlín, štrkáreň, štrkovisko v JV časti k. ú. a periodicky zaplavované depresie pri PR Torozlín
- rešpektovať a chrániť lesné pozemky,
- rešpektovať a chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu,
- rešpektovať prvky ÚSES (RÚSES, MÚSES).

V rozvoji výroby:

- rešpektovať existujúci areál PD považovať ho za územne stabilizovaný,
- výhľadovo funkčne rozvíjať areál bývalého PD Komjatice (Horné stavby/Horná maštaľ)
- rozvíjať funkciu výroby v areáloch komunálnej drobnej výroby a služieb na Dolnej a Vinohradskej ulici
- rozvíjať funkciu výroby v areáloch priemyselnej výroby skladov pri preložke I/64

1.3.1 Urbanistická kompozícia a obraz obce

Podkapitola 1.3.1 sa nemení

2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA

Kapitola 2 sa nemení

3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA

Kapitola 3 sa mení nasledovne

Základné zásady a regulatívy pre umiestňovanie bývania:

- malopodlažnú zástavbu formou rodinných domov považovať za nosnú formu rozvojových obytných území, so zachovaním vidieckeho charakteru, nepresahujúceho 2 NP,
- vo vzťahu na existujúci neobývaný bytový fond, venovať pozornosť obnove bytového fondu v existujúcej zástavbe formou modernizácie, renovácie, čím sa zvýši úroveň bývania, ktorá zodpovedá súčasnému štandardu novej bytovej výstavby,
- prednostne využívať plochy, na ktorých alebo v tesnej blízkosti ktorých je vybudovaná technická infraštruktúra,
- využívať drobné prieluky v jestvujúcej zástavbe ako prirodzenú územnú rezervu pre výstavbu,
- prednostne využívať plochy v súčasne vymedzenom zastavanom území,
- dodržiavať proporionalitu výškovej hladiny obytnej zástavby vo vzťahu k existujúcej a historickej zástavbe,

Pre potreby návrhu územného plánu boli formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V **stabilizovaných** územiach:

- umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard a kvalita jestvujúcich obytných území,
- realizovať urbanistickú štruktúru formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku

V **rozvojových** územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy a to :
 - v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
 - v pohľadovo významných bodoch a líniiach panorámy obce,
 - v ťažiskových rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania.
- realizovať urbanistickú štruktúru na nových plochách, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku,

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, parkové a rekreačné plochy.

Z hľadiska zabezpečenia hygienických požiadaviek na výstavbu:

- pri lokalizácii bytovej výstavby rešpektovať požiadavky vyplývajúce z hľadiska hluku¹ vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení neskorších predpisov,

Z hľadiska zabezpečenia ochrany pred žiarením:

- Radónové riziko - v zmysle v súčasnosti platných právnych predpisov v SR² je potrebné rešpektovať povinnosť stanovenia výšky radónového rizika v pôdnom vzduchu. Podmienky stanovenia výšky radónového rizika v pôdnom vzduchu sú stanovené v STN 73 0601 Ochrana stavieb proti radónovému riziku.

V rámci súčasných prístupov a tendencií v trvaloudržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológie výstavby a pod.) v riešení novej zástavby – napr.:

- zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám a prevládajúci smer vetrov,
- aplikovať typy zástavby s využitím solárnej energie s klesaním výšky zástavby smerom na juh a pod.

4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

Kapitola 4 sa nemení

5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBY

Kapitola 5 sa nemení

6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA REKREÁCIE

Kapitola 6 sa nemení

7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Kapitola 7 sa nemení

¹ Vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení neskorších predpisov,

² Zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhláška MZ SR č. 528/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožarovania z prírodného žiarenia

8 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Kapitola 8 sa nemení

8.1 Vodné hospodárstvo

Kapitola 8.1 sa mení nasledovne

- rešpektovať existujúci systém zásobovania pitnou vodou zo systému Skupinového vodovodu Gabčíkovo, cez Skupinový vodovod Černík,
- z hľadiska širších vzťahov rezervovať v k. ú. obce koridor pre prívod vody (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky,
- uvažovať s vybudovaním a rozšírením zásobovacích a rozvážacích potrubí v nových rozvojových lokalitách s napojením na existujúcu sieť,
- pre rozvojové lokality dobudovať vodovodné potrubia a vodovodné prípojky, ich rozsah bude určený pri podrobnom riešení jednotlivých rozvojových lokalít,
- pre každú rozvojovú lokalitu spracovať samostatnú PD vodovodnej siete vrátane návrhu dimenzie vodovodného potrubia, prípadne rekonštrukcie úsekov jestvujúceho vodovodného potrubia.
- v rozvojových lokalitách viesť vodovodné potrubia v spoločných koridoroch pre inžinierske siete - v zelených pásoch mimo telesa komunikácie.
- pre lepšiu prevádzku vodovodu je potrebné zokruhovať vodovodné potrubia v čo najväčšej možnej miere,
- rešpektovať existujúci systém odkanalizovania obce na MCHB ČOV, situovanú medzi Komjatice a Černík,
- pri dobudovaní kanalizácie v obci postupovať v zmysle PD Aglomerácia Komjatice – odvedenie a čistenie odpadových vôd, (dokumentácia pre SP), ktorá počíta s rekonštrukciou a intenzifikáciou jestvujúcej ČOV vzhľadom na kapacitu, technickú stránku (jestvujúca ČOV je vybavená zastaralou technológiou) a na zlý stavebný stav objektov,
- vo výhlade prehodnotiť navrhovanú kapacitu ČOV vzhľadom na počet obyvateľov, s ktorými sa počíta v rámci rozvoja obce, ako aj vzhľadom na to, že na rekonštruovanú ČOV majú byť napojené aj obce Veľký Kýr, Vinodol a Mojzesovo, (navrhovaná kapacita ČOV k úrovni roku 2020 pre všetky uvedené obce je v PD 12 150 EO),
- pre rozvojové lokality dobudovať obecnú splaškovú kanalizačnú sieť s potrubiami DN 300 v zmysle PD, aktualizovanej na súčasný stav, potrubie navrhnuť z kanalizačného PVC.
- pri podrobnom riešení rozvojových lokalít z hľadiska odkanalizovania riešiť trasy kanalizačného potrubia pre jednotlivé lokality v nadväznosti na už jestvujúce a projektované potrubia,
- pre každú rozvojovú lokalitu bude treba spracovať samostatnú PD kanalizačnej siete vrátane návrhu dimenzie kanalizačného potrubia, prípadne rekonštrukcie úsekov jestvujúceho potrubia vzhľadom na kapacitu potrubia,
- odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku z navrhovaných lokalít je navrhované riešiť tak, aby sa v rámci navrhovanej stavebnej činnosti neuvažovalo a ani nedochádzalo k vypúšťaniu dažďových vôd do vodného toku Malá Nitra, nakoľko by sa tým zhoršili vodohospodárske pomery v území (vysoká hladina podzemných vôd). Odvádzanie dažďových vôd je navrhované riešiť vsakom na pozemku investora, akumuláciou do zberných, retenčných nádrží s regulovaným odtokom, resp. iným vhodným spôsobom. Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku do vodného toku Malá Nitra je v rozpore so správcom vodohospodársky významného toku Malá Nitra,

- odvádzanie a čistenie odpadových vôd zo všetkých rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách³ a NV SR č. 269/2010, ktorým sa stanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku,
- v záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami pri rozvoji územia obce rešpektovať podmienky vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov⁴ zákon o ochrane pred povodňami, zákon o vodách⁵ a príslušné normy⁶, „Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a „Úpravy⁷ riek a potokov“,
- protipovodňovú ochranu si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov,
- rešpektovať ochranné pásma vodných tokov, zachovať prístup pre správcu vodných tokov k vodným tokom a ďalšie požiadavky z hľadiska vodného hospodárstva,
- Rieka Malá Nitra v k.ú. obce Komjatice (rkm 12,5 - 15,6) bola v predbežnom hodnotení povodňového rizika zaradená medzi oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom. Pre účely vyhotovenia prvých plánov manažmentu povodňového rizika (§ 8, ods. 7 zákona Č. 7/2010) boli vypracované mapy povodňového rizika a mapy povodňového ohrozenia s kartografickou interpretáciou v mierke 1:50 000.
- Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, ako správca vodohospodársky významných vodných tokov, zabezpečil v súlade s príslušnou legislatívou , pre účely vyplývajúce z ustanovení Zákona o ochrane pred povodňami a súvisiacich právnych predpisov, pre potreby obce súvisiace s jeho činnosťou pri plnení úloh vo verejnom záujme , vypracovanie máp povodňového ohrozenia a máp povodňového rizika s kartografickou interpretáciou v mierke 1:10 000 s vyznačenou záplavovou čiarou . Vyhotovené mapy povodňového ohrozenia a mapy povodňového rizika s vyznačenou záplavovou čiarou sú sprístupnené obciam zaradeným medzi geografické oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom, medzi ktoré patrí aj obec Komjatice. Rozvojové zámery v obci bude potrebné riešiť v súlade s uvedenými mapami povodňového ohrozenia a povodňového rizika . Jedná sa najmä o rozvojové lokality č .NB3 (plochy bývania v rodinných domoch - 11RD) , , č NB 5 (plochy bývania v rodinných domoch – 15 RD), č NB6 (plochy bývania v rodinných domoch – 8 RD), č .ZZ (plochy bývania v rodinných domoch vo výhlade) ,časť lokality č .NF1 (plochy polyfunkčné - výroba a obsluha). Mapy povodňového ohrozenia zobrazuje grafická časť Zmien a doplnkov č. 1/2017.

V dôsledku blízkosti vodného toku Malá Nitra s navrhovanou výstavbou môže dochádzať pri zvýšených prietokoch k zvyšovaniu hladiny podzemných vôd a následnému podmáčaniu jednotlivých stavieb . Pri zakladaní stavieb je nutné na túto skutočnosť prihliadať, pričom treba klásť zvýšený dôraz na ochranu stavieb proti vode. Stavebné objekty je nutné osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov, a pod.

8.2 Zásobovanie elektrickou energiou

Kapitola 8.2 sa nemení

8.3 Zásobovanie plynom

Kapitola 8.3 sa nemení

³ Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách

⁴ zákon č. 7/2010 Z. z.

⁵ zákon č. 364/2004 Z. z.

⁶ norma STN 73 6822

⁷ norma STN 75 2102

9 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO – HISTORICKÝCH HODNÔT

Kapitola 9 sa nemení

10 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY

Kapitola 10 sa nemení

11 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola 11 sa nemení

12 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Kapitola 12 sa nemení

13 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Kapitola 13 sa nemení

14 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Kapitola 14 sa nemení

15 ČASTI OBCE, NA KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

Kapitola 15 sa nemení

16 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola 16 sa mení nasledovne

Podľa §108 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nasledovné stavby:

Z hľadiska širších vzťahov sú do ÚPN obce premietnuté verejnoprospešné stavby v zmysle záväznej časti ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja:

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.5. Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prietiah mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno s výhľadovým premostením Dunaja na východnej strane Komárna.

(vo výkrese regulácie a schéme verejnoprospešných stavieb s označením "1")

- 1.19. Homogenizácia ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.
- 1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd

5.1.1. stavby spojené s revitalizáciou odstavených korýt: dolného Hrona, dolného Ipľa, Starej Nitry, Starej Žitavy, **rameno Malej Nitry** a tok Dlhý kanál,

(vo výkrese regulácie a schéme verejnoprospešných stavieb s označením "2")

5.1.4. dobudovanie kanálovej siete k novovybudovaným čerpacím staniciam,

- 5.2. Verejné vodovody

5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje....)

5.2.2. prívod vody (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky,

(vo výkrese regulácie a schéme verejnoprospešných stavieb s označením "3")

- 5.3. Verejné kanalizácie

5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd....),

5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:

h) v okrese Nové Zámky: Dvory nad Žitavou, Dolný Ohaj, Gbelce, Svodín, Strekov, **Komjatice**, Mojzesovo, Palárikovo, Tvrdšovce, Bánov, Kmeťovo,

6. V oblasti energetiky

- ~~6.9.~~ 6.10. Novo navrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z riešenia ÚPN obce:

Doprava a technická infraštruktúra

- 5** Železničná trať - modernizácia
- 6** Komunikácie
- 7** Komunikácie - homogenizácia
- 8** Elektrické vedenia
- 9** Trafostanice
- 10** STL plynovod
- 11** Vodovod
- 12** Kanalizácia
- 13** Telekomunikačné vedenia
- 14** Stavidlové hradenie
- 15** Protipovodňová hrádza
- 16** Peší chodník pri ceste I/64

17 OZNAČENIE REGULAČNÝCH BLOKOV

Kapitola 17 sa mení nasledovne

REGULAČNÉ LISTY

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2017

Urbanizované územie - Jadrové územie obce – STAV (Stabilizované územia)

B1c	Obytné územie rodinných domov
B2c	Obytné územie rodinných domov
BDc	Obytné územie so zástavbou bytových domov
E1c	Územie občianskej vybavenosti
E2c	Územie občianskej vybavenosti
ZPc	Územie parkovo upravenej zelene
ZZc	Plochy záhrad

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B1c

I.	Identifikačné číslo bloku	B1c						
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov						
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch v centrálnej časti obce doplnené občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.						
IV.	Funkčná regulácia	<table> <tr> <th>Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia</th><th>Doplnková funkcia</th><th>Nepripustná funkcia</th></tr> <tr> <td> - bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaca bývanie. </td><td> - rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). </td><td> - obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia. </td></tr> </table>	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia	- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaca bývanie.	- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia.
Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia						
- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaca bývanie.	- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia.						
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku							
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene						
	0,30	0,55						
		Podlažnosť						
		2NP vrátane podkrovia						
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	sústredená zástavba izolovaných objektov						
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku						
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,						
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb						
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	- limity územia v regulačnom výkrese						
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD							

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B2c

I.	Identifikačné číslo bloku	B2c						
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov						
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch v centrálnej časti obce doplnené občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.						
IV.	Funkčná regulácia	<table> <tr> <th>Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia</th><th>Doplňková funkcia</th><th>Nepripustná funkcia</th></tr> <tr> <td> - bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - bývanie v bytových domoch s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie. </td><td> - rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavne a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). </td><td> - obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia. </td></tr> </table>	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia	- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - bývanie v bytových domoch s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie.	- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavne a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia.
Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia						
- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - bývanie v bytových domoch s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie.	- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavne a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia.						
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku							
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene						
	0,30	0,55						
		Podlažnosť						
		2NP vrátane podkrovia (pre RD), 2NP (pre BD)						
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	sústredená zástavba izolovaných objektov						
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku						
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,						
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb						
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	- limity územia v regulačnom výkrese - zástavbu bytových domov nerealizovať						
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD							

Urbanizované územie – STAV (Stabilizované územia)

B1 - B2	Obytné územie rodinných domov
B3	Obytné územie rodinných domov
E1	Územie občianskej vybavenosti
F	Zmiešané územie výroby a služieb
O	Územie výroby a logistiky
RŠ	Územie športovo-rekreačnej vybavenosti - športové areály
U	Plochy poľnohospodárskej výroby
US	Územie poľnohospodárskych služieb
ZC	Územie cintorína
ZL	Zeleň líniová – izolačná
ZP	Územie parkovo upravenej zelene
ZZ	Plochy záhrad
DI	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
TI	Plochy zariadení technickej infraštruktúry
DP	Dobývacie priestory

I.	Identifikačné číslo bloku	B1 - B2	
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zázemím doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia - bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaca bývanie.	Doplňková funkcia - rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - 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 garáže a pod.), - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	Nepripustná funkcia - obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - bývanie v bytových domoch, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia.
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť
	0,25	0,60	2NP vrátane podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	sústredená zástavba izolovaných objektov	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku	
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	limity územia v regulačnom výkrese	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD		

I.	Identifikačné číslo bloku	B3						
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov						
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zázemím doplnené nevyhnutnou dopravnou a technickou vybavenosťou. Predstavujú územia, ktoré sa postupne transformujú z pôvodných vinohradníckych domčekov na trvalé bývanie.						
IV.	Funkčná regulácia	<table> <tr> <th>Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia</th><th>Doplňková funkcia</th><th>Neprípustná funkcia</th></tr> <tr> <td> - bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), </td><td> - rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.). </td><td> - obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia. </td></tr> </table>	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Neprípustná funkcia	bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),	- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia.
Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Neprípustná funkcia						
bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),	- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia.						
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku							
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene						
	0,20	0,65						
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	sústredená zástavba izolovaných objektov						
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby a novej výstavby len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku						
VIII.	Regulácia zelene v území	- uplatňovať stanovište vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,						
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb						
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	- limity územia v regulačnom výkrese						
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD							

Urbanizované územie – NÁVRH (Rozvojové územia)⁸

NB1	Obytné územie rodinných domov
NB2 - NB3 NB9	Obytné územie rodinných domov
NBD1	Obytné územie so zástavbou bytových domov
NDI1	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
NDI2	Plochy zariadení dopravnej infraštruktúry
NE1 - NE2	Územie občianskej vybavenosti
NF1, NF3	Zmiešané územie výrobné - obslužné
NF2	Zmiešané územie výrobné - obslužné
NO2	Územie výroby a logistiky
NR1	Územie rekreačného využitia - rekreačné areály

⁸ Regulačný kód rozvojového územia „NX“ je zložený z dvoch prvkov, kde predpona „N“ označuje rozvojovú povahu územia a kód „X“ je identický s kódovaním stabilizovaných území.

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB1

I.	Identifikačné číslo bloku	NB1		
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov		
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zázemím doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia - bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie.	Doplňková funkcia - rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	Nepripustná funkcia - obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia.	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	maximálny index zastavanej plochy 0,32	minimálny index zelene 0,50	Podlažnosť 2NP vrátane podkrovia	
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	sústredená zástavba izolovaných objektov		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry na nových plochách, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku		
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	limity územia v regulačnom výkrese		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	Výkres regulácie, UŠ		

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB2-NB9

I.	Identifikačné číslo bloku	NB2 – NB9	
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch so zázemím doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia - bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaca bývanie.	Doplňková funkcia - rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), - prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.).	Nepripustná funkcia - obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia.
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	maximálny index zastavanej plochy 0,25	minimálny index zelene 0,60	Podlažnosť 2NP vrátane podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	sústredená zástavba izolovaných objektov	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry na nových plochách, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku	
VIII.	Regulácia zelene v území	uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	- limity územia v regulačnom výkrese - stavebné objekty v blízkosti vodného toku Malá Nitra osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	Výkres regulácie, UŠ	

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NF1, NF3

I.	Identifikačné číslo bloku	NF1, NF3	
II.	Funkčné využitie	Zmiešané územie výrobn - obslužné	
III.	Základná charakteristika	Územie slúžiace prevažne na umiestňovanie a rozvoj drobnej výroby lokálneho významu s previazaním na služby slúžiace pre potreby obce, ktoré nerušia a neobmedzujú obytné a životné prostredie	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia
	• prevádzky výrobn-obslužných podnikateľských aktivít, • málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky, • opravárenské a servisné prevádzky, • prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva, • obchodná vybavenosť (obchodné zariadenia, obchodné domy a pod.), • vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), • vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.), • prevádzky údržby obecných infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch, • ochranná a izolačná zeleň vyhradeného charakteru a špecifická vnútroareálová zeleň (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),	• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodo-hospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdné chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,	• bývanie v rodinných domoch a bytových domoch • nákupné centrá • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcie.
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť
	0,40	0,55	2NP
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	• zástavba izolovaných objektov	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, so zabezpečením dostatočných plôch zelene pozdĺž oplotenia areálu	
VIII.	Regulácia zelene v území	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	• limity územia v regulačnom výkrese • stavebné objekty v blízkosti vodného toku Malá Nitra osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov • neumiestňovať stredné a veľké zdroje znečisťovania ovzdušia • budovať izolačnú líniovú zeleň na hranici výrobn - obslužného územia a obytného územia	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD		