

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
DIAKOVCE

ZMENA 1/2019
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmena 1a/2019 – lokalita č.14 – Pri betónovej ceste- plocha pre výstavbu BD
Zmena 1b/2019 – doplnenie regulatívov záväznej časti pre obytné územia
Zmena 1c/2019 – zrušenie lokality 9 a 9A

OBSTARÁVATEĽ: OBEC DIAKOVCE
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: NOVEMBER 2019

I. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 1/2019	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

III. Riešenie územného plánu obce Diakovce

1.Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy	4
1.5 Vymedzenie riešeného územia zmeny	4
2.Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
2.3 Vymedzenie potrieb jednotlivých funkčných zložiek	4
2.3.1 Bývanie	4
2.3.4 Výroba	5
5.Návrh rozvoja jednotlivých funkčných zložiek	5
5.1 Bývanie	5
5.1.6 Návrh novej bytovej zástavby	5
5.3 Výrobné územie	5
5.3.2 Návrh rozvoja hospodárskej základne	5
7.Koncepcia riešenia verejného dopravného a technického vybavenia	6
7.1 Doprava	6
7.1.2 Návrh verejného dopravného vybavenia	6
7.2 Technické vybavenie	6
7.2.1 Vodné hospodárstvo	6
7.2.2 Zásobovanie elektrickou energiou	7
7.2.3 Zásobovanie plynom	7
10.Vymedzenie zastavaného územia obce	7
11.Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu pre nepoľnohospodárske účely	8
11.3 Funkčné využitie riešeného územia a etapy realizácie rozvojových zámerov....	8
11.3.2 Zdôvodnenie záberu PPF v jednotlivých lokalitách	8
12. Regulatívy územného rozvoja	10
12.1 Regulatívy funkčného využitia územia	10
12.1.13 Plochy čistého bývania-rodinné a bytové domy-RBD.....	10

IV. Návrh záväznej časti územného plánu

1.4 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	11
1.4.2 Funkčné členenie a organizácia územia	11
1.4.3 Regulatívy funkčného využitia funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek	12
1.4.4 Regulatívy hmotovo-priestorovej štruktúry	13
1.6 Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrnych a historických hodnôt	13
1.9 Vymedzenie ochranných pásiem	14
1.11 Vymedzenie časti územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti-ÚPN zóny.....	14
1.12 Vymedzenie zastavaného územia	14
1.12.1 Výmera zastavaného územia	14
1.12.2 Popis lokalít navrhovaných na záber	15

Grafická časť zmeny 1/2019

1. Širšie vzťahy – zastavané územie	1: 10 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 2880
3. doprava	1: 2880
4. návrh technického vybavenie	1: 2880
5. Perspektívne využitie PF – 1a/2019	1: 2880
6. Perspektívne využitie PF – 1c/2019	1: 2880
7. Schéma záväzných častí a VPS – 1a/2019	1: 2880
8. Schéma záväzných častí a VPS – 1c/2019	1: 2880

Obstaranie ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Diakovce
obstaranie územnoplánovacej dokumentácie: Anna Javorková

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa o text zmeny v zmysle vyhlášky č.55/2001 Z.z.:

Ciele riešenia zmeny 1/2019 územného plánu

Predmetom zmeny 1/2019 územného plánu obce Diakovce, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 1a/2019 – lok. č.14 – Pri betónovej ceste, navrhovaná zmena rieši vytvorenie novej lokality pre výstavbu bytových domov. Na plochách parciel využívaných v súčasnosti ako orná pôda sa uvažuje s výstavbou rodinných, resp. bytových domov s max. štyrmi bytovými jednotkami.

Zmena 1b/2019 – doplnenie regulatívov záväznej časti pre obytné územia - zmena je riešená iba v textovej časti, kde sú doplnené a upresnené regulatívy využitia existujúceho a navrhovaného obytného územia.

Zmena 1c/2019 – zrušenie kokality 9 a 9A – zrušením oboch lokalít sa vráti orná pôda do pôľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Číslovanie lokalít je prevzaté z výkr.8 pôvodného ÚPN-O – perspektívne použitie PPF. V textovej časti sú lokality označené v stati - *5.1.6 Návrh novej bytovej zástavby* – ako plocha 1 až plocha 9.....

Pôvodný návrh zmeny 1/2019 bol spracovaný v júni 2019, avšak na pripomienky OÚ Nitra, Odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, bolo nutné dopracovať ďalšiu zmenu, a to časť 1c/2019 – zrušenie pôvodných lokalít a navrátenie ornej pôdy do poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Diakovce existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z júla roku 2004, spracovateľ Doc.Ing.arch.D.Gažová, PhD.

Územný plán obce Diakovce bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Diakovciach uznesením č.7/2004/A5, dňa 09.09.2004.

Ku dnešnému dňu neboli spracované žiadne zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Diakovce plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmena 1/2019 územného plánu navrhuje novú rozvojovú plochu mimo zastavaného územia obce, plošne ho rozširuje, pričom zachováva kompaktnosť zástavby obce.

II. VÝCHODISKÁ PRE RIEŠENIE ÚPN OBCE DIAKOVCE

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny

III. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DIAKOVCE

1. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VSTĀHY

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa o text navrhovanej zmeny:

1.5 Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 1a/2019 – lokalita č.14 – Pri betónovej ceste

Riešená plocha zmeny je situovaná v severnej časti obce, v zastavanom i mimo zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcelách:

p.č.1396/2	reg.“C“	945 m ²	orná pôda v zast. území, časť plochy
p.č.1396/3	reg.“C“	2 787 m ²	orná pôda v zast. území
p.č.1396/4	reg.“C“	1 946 m ²	orná pôda v zast. území
p.č.1405/2	reg.“C“	2 601 m ²	zast.plochy a nádvorí v zast. území
p.č.1404/203	reg.“E“	1 962 m ²	orná pôda mimo zast. územia
p.č.1405/200	reg.“E“	6 472 m ²	orná pôda mimo zast. územia, časť plochy
Spolu		16 713 m ²	

Zmena 1b/2019 – doplnenie textu regulatívov záväznej časti

Doplnením textu regulatívov všeobecne pre celú zastavanú časť obce rieši navrhovaná zmena možnosť výstavby rodinných domov v záhradách jestvujúcich parciel tak, že budú vyšpecifikované presné požiadavky a konkrétne podmienky, umožňujúce výstavbu rodinných domov v záhradách.

Zmena 1c/2019 – zrušenie lokalít 9 a 9A

Riešená plocha zmeny je v pôvodnom ÚPN-O situovaná mimo zastavané územie obce, pri jeho juhozápadnej hranici.

lokalita 9	53 330 m ²	orná pôda mimo zast.územie
lokalita 9A	13 060 m ²	orná pôda mimo zast.územie
Spolu	66 390 m ²	

2. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa a mení sa o text navrhovanej zmeny v častiach:

2.3 Vymedzenie potrieb jednotlivých funkčných zložiek

2.3.1 Bývanie

Ruší sa odsek v plnom znení (zmena 1c/2019-zrušenie lokalít 9 a 9A):

„Lokalitu na západ od priemyselného areálu predstavujú v súčasnosti súkromné parcely poľnohospodársky využívané, vymedzené od okolitej ornej pôdy poľnými komunikáciami. Navrhuje sa tu možnosť podpory výrobných aktivít rómskeho obyvateľstva, spolu s rodinným bývaním pre túto komunitu.“

Vkladá sa odsek (Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste):

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 1a/2019 dopĺňa v severnej časti zastavaného územia o urbanistickú štruktúru zástavby rodinných a bytových domov. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci. Výstavba

bytových objektov výškovo nepresahuje výrazne výstavbu rodinných domov, sú zachované dominantné priehľady na centrálnu časť obce s kostolom.

2.3.4 Výroba

Ruší sa odsek v plnom znení (zmena 1c/2019-zrušenie lokalít 9 a 9A):

„Menší výrobný areál je navrhnutý vo väzbe na bývanie rómskej komunity so zameraním na špecifickú nezávadnú výrobu (napr. umelecké kováčstvo a pod.), ktorý bude od bývania oddelený pásom izolačnej zelene.

4. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny

5. NÁVRH ROZVOJA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH ZLOŽIEK

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa a mení sa o text navrhovanej zmeny v častiach:

5.1 Bývanie

5.1.6 Návrh novej bytovej zástavby

Ruší sa odsek v plnom znení (zmena 1c/2019-zrušenie lokalít 9 a 9A):

- „• sociálne bývanie predovšetkým pre rómske obyvateľstvo obce sa na vrhuje riešiť v južnej polohe pri budúcom priemyselnom areáli - 21 bytov v RD plocha 9 (4,183 ha) a 9A (1,306 ha)“

Vkladá sa odsek (zmena 1a/2019-lokalita č.14-Pri betónovej ceste):

- Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre vytvorenie kompaktnej obytnej lokality č.14 a jej začlenenie do organizmu obce. Na plochách parciel využívaných v súčasnosti ako orná pôda sa uvažuje s výstavbou rodinných a bytových domov. Riešená plocha je priamo prístupná z jestvujúcej účelovej betónovej komunikácie, súbežne s ktorou je vedené potrubie obecného vodovodu. Cez severnú časť riešeného územia je vedená trasa kanalizácie popri ceste III/1366 v smere do Šale. V južnej časti riešeného územia, kde končí účelová cesta a napája sa na miestnu komunikáciu, končia rozvody plynu. Okrajom južnej časti riešeného územia je situované jestvujúce vzdušné vedenie VN 22kV, z ktorého sa káblovou prípojkou napojí navrhovaná trafostanica.

5.3 Výrobné územie

5.3.2 Návrh rozvoja hospodárskej základne

Ruší sa odsek v plnom znení (zmena 1c/2019-zrušenie lokalít 9 a 9A):

- „• V západnom smere, v susedstve priemyselného areálu, vo väzbe na súčasnú obytnú štruktúru rómskeho obyvateľstva, koncept navrhuje jej rozšírenie o plochy bývania v rodinných domoch a plochu disponibilnú pre výrobu, zabezpečovanú rómskou komunitou“

6. KONCEPCIA RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny. Konkrétna problematika požiarnej ochrany, záujmov obrany štátu a ochrany pred povodňami bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

7. KONCEPCIA RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa a mení sa o text navrhovanej zmeny v častiach:

7.1 Doprava

Vkladá sa odsek (Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste):

7.1.2 Návrh verejného dopravného vybavenia

V rámci navrhovanej zmeny sa bude rozširovať komunikačný systém miestnych ciest. Bude sa riešiť rekonštrukcia jestvujúcej betónovej panelovej cesty, resp. výstavba novej miestnej komunikácie, ktorá prepojí jestvujúcu miestnu cestu s cestou III/1366 v smere do Šale. Dopravné napojenie na jestvujúce cesty riešiť v súlade s STN73 6110 projektovanie miestnych komunikácií.

7.2 Technické vybavenie

7.2.1 Vodné hospodárstvo

- Zásobovanie pitnou a úžitkovou vodou

Návrh rozvoja:

Vkladá sa odsek (Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste):

Pozdĺž riešeného územia je situované jestvujúce vedenie obecného vodovodu. Napojenie bytových objektov bude riešené prípojkami.

Návrh počtu obyvateľov podľa zmeny 1a/2019:

max. 8 BD x 4 bj = 32 bj x 3,5 = 112 obyvateľov

cca. 10 RD x 4 = 40 obyvateľov

Celková navrhovaná potreby vody pre lokalitu 14 /BRB – 152 obyvateľov:

Priemerná denná potreba vody: $Q_p = 152 \times 135 = 20\,520 \text{ l/deň} = 0,238 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba vody: $Q_m = Q_p \times 1,6 = 32\,832 \text{ l/deň} = 0,380 \text{ l/s}$

Maximálna hodinová potreba vody: $Q_h = Q_m \times 2,1/24 = 2\,873 \text{ l/hod.}$

Ročná potreba vody: $Q_{rok} = Q_p \times 365 = 7\,489,8 \text{ m}^3/\text{rok}$

- Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Vkladá sa odsek (Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste):

Krajom riešeného územia, súbežne s cestou III/1366, je vedené výtlačné kanalizačné potrubie. Napojenie bytových objektov bude riešené rozšírením verejnej obecnej kanalizácie.

$Q_{spl} = Q_p = 0,238 \text{ l/s}$

$Q_{spl.max} = Q_m = 0,380 \text{ l/s}$

$Q_{ok} = Q_p \times 365 = 7\,489,8 \text{ m}^3/\text{rok}$

7.2.2 Zásobovanie elektrickou energiou

Vkladá sa odsek (Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste):

Vzhľadom na kapacitu jestvujúcich rozvodov je nutná výstavba novej trafostanice. Juhovýchodným okrajom riešeného územia je vedená trasa vzdušného vedenia VN 22 kV, z ktorého sa novou VN prípojkou napojí navrhovaná trafostanica.

Predpokladaný nárast spotreby elektrickej energie pre 32 bytov a 10 RD:

Pinšt.	32 BJ x 15 kW	=	480,0 kW	súčiniteľ 0,30
	10 RD x 15 kW	=	150,0 kW	
Psúč.		=	189,0 kW	

7.2.3 Zásobovanie plynom

Návrh rozvoja:

Vkladá sa odsek (Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste):

V mieste napojenia novej dopravnej komunikácie končí verejný rozvod obecného plynovodu. V tomto mieste sa napojí rozšírenie verejnej plynovodnej siete.

Predpokladaná potreba plynu pre 10 RD a 32 bytov:

Hodinový odber 10 RD+35 Bj	$V_h = 45 \times 1,5 \text{ m}^3$	=	67,5 m ³ /h
Ročný odber 10 RD+35 Bj	$V_r = 45 \times 4\,500 \text{ m}^3$	=	202 500 m ³ /rok

8.NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

9.KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A VYMEDZENIE OCHRAN-NÝCH PÁSIEM

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

10.VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Text pôvodnej state ÚPN-O sa dopĺňa a mení sa o text navrhovanej zmeny:

Výmera zastavaného územia:

súčasná (podľa pôvodného ÚPN):	128,5000 ha
navrhované územia na zástavbu (podľa pôvodného ÚPN):	47,8010 ha

Vkladá sa odsek (Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste):

Navrhovanou zmenou 1a/2019 sa zastavané územie obce zväčší oproti pôvodnému územnému plánu o +0,6857 ha

Vkladá sa odsek (Zmena 1c/2019-lokalita č.14 – zrušenie lokalít 9 a 9A):

Navrhovanou zmenou 1c/2019 sa zastavané územie obce zmenší oproti pôvodnému územnému plánu o -6,6390 ha

Navrhovaná výmera zastavaného územia obce po zmene: 170,3477 ha

11.VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU PRE NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa a mení sa o text navrhovanej zmeny v častiach:

11.3 Funkčné využitie riešeného územia a etapy realizácie rozvojových zámerov

11.3.2 Zdôvodnenie záberu PPF v jednotlivých lokalitách

Ruší sa odsek v plnom znení (zmena 1c/2019-zrušenie lokalít 9 a 9A):

- 9., 9A.: Lokality sú navrhované vo väzbe na územie s koncentráciou rómskeho obyvateľstva a majú predstavovať napĺňanie sociálnej politiky obce poskytnutím parciel Rómom pre individuálnu bytovú výstavbu ako aj plochu pre prípustné výrobné aktivity. Lokalita 9. je navrhovaná na zástavbu v 2.etape, 9A predstavuje výhľad pre rozšírenie.

Vkladá sa odsek (Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste):

- Lokalita predstavuje rozšírenie zastavaného územia obce za účelom výstavby rodinných a bytových domov. Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmeny 1/2019 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Riešená lokalita je situovaná mimo zastavaného územia obce, na ornej pôde.

Pri využívaní riešeného územia navrhovanej lokality zmeny 1/2019 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy:

Zmena 1a/2019	orná pôda mimo zast.územie	0,8434 ha
	BPEJ	0028004
	skupina	5

V nasledovnom prehľade uvádzame rozčlenenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce podľa funkčného využitia:

Tab.27, Prehľad záberov podľa funkčného využitia

Funkčné využitie riešeného územia	Poľnohospodárska pôda mimo		Lokality
	zastavaného územia	ha	
		%	
Bývanie – RD, BD	25,8535		1,2,6,7,8,14
Výroba - služby	7,9100		3,4,10,11
Občianska vybavenosť	0,367		5
Šport, rekreácia	7,7172		12,13
Súhrn	41,8477		

12.REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA ÚZEMIA

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa a mení sa o text navrhovanej zmeny v častiach:

Zmena 1a/2019 vkladá sa odsek :

12.1.13 Plochy čistého bývania – rodinné a bytové domy – RBD (lok.14)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie urbanistického bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažej výstavbe rodinných domov a bytových domov do 3 nadzemných podlaží.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

▪ PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží vrátane podkrovia, resp, ustupujúceho podlažia
- zeleň súkromných záhrad

Vhodné funkcie:

- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená verejná plošná a líniová zeleň
- nevyhnutné odstavné plochy a automobily

Podmienečne vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov v parteri obytných budov
- malokapacitné zariadenia vybavenosti, vzdelávania a kultúry

▪ NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- veľkokapacitná obchodná vybavenosť
- prechodné ubytovacie zariadenie
- zariadenie výroby, skladov a výrobných služieb ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania
- samostatne stojace individuálne garáže
- zariadenie na chov zvierat

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- situovanie rodinných a bytových domov v lokalite zdokumentovať urbanistickou štúdiou s podmienkou dodržania súkromia záhrad rodinných domov

13.VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

IV. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa a mení sa o text navrhovanej zmeny v častiach:

1.4 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

1.4.2 Funkčné členenie a organizácia územie

Bývanie

- Prioritne využiť pre zástavbu rodinnými a bytovými domami plochy PPF v intraviláne obce
- Pre potreby bývania využiť plochy, ktoré sú vhodné pre urbanistickú činnosť keďže je tu už vybudovaná technická infraštruktúra a komunikácia. Ide o územia umožňujúce obojstrannú zástavbu rodinnými domami v parcelácii pozdĺž komunikácie s dodržaním uličnej čiary (napr. v časti Potuchliny, severovýchodný okraj intravilánu a v časti Korenište a Tehelné záhrady, severozápadný okraj intravilánu, **zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste**)
- Intenzifikovať využitie územia zástavbou prelúk v zastavanom území obce
- Uvažovať s priestorovou rezervou rozvoja obce pre funkciu bývania v rodinných domoch vzhľadom na vybudovanú infraštruktúru v okolí a vklinenie lokality do existujúcej zástavby v lokalite východne od priemyselného areálu
- Riešiť výstavbu bývania na ploche záhrad v obecných bytových domoch v severnej časti obce

Zmena 1b/2019 – vkladá sa:

- **V záhradách nerealizovať žiadnu sólo výstavbu rodinného, resp. bytového domu**
- **V prípade bytovej výstavby v jestvujúcich záhradách je nutné vytvoriť samostatný urbanistický blok s dopravnou a technickou vybavenosťou**
- **Rodinný dom na jednej parcele môže mať iba jednu bytovú jednotku**
- **V čo najväčšej miere zachovať uličnú zástavbu, rešpektovať pôvodný charakter zástavby**
- **Pri výstavbe ponechať rezervu pre verejnú zeleň**
- Realizovať možnosti poskytnutia sociálneho bývania formou obecných bytov v bytových domoch v nevyužívanom areáli benediktínov v juhovýchodnej časti intravilánu vo výhľade v závislosti dohode v oblasti majetko-právnych vzťahov obce s vlastníkom pozemku

Zmena 1c/2019 - rušia sa oba odseky v plnom znení:

- **Riešiť sociálne bývanie predovšetkým pre rómske obyvateľstvo obce v južnej polohe obce pri budúcom priemyselnom areáli**
- **Spolu s rodinným bývaním pre rómsku komunitu podporovať výrobné aktivity rómskeho obyvateľstva v lokalite na západ od priemyselného areálu**

1.4.3. Regulatívy funkčného využitia funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek

Zmena 1a/2019 vkladá sa odsek :

- Plochy čistého bývania – rodinné a bytové domy – RBD (lok.14)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie urbanistického bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažej výstavbe rodinných domov a bytových domov do 3 nadzemných podlaží.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

▪ PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží vrátane podkrovia, resp, ustupujúceho podlažia
- zeleň súkromných záhrad

Vhodné funkcie:

- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená verejná plošná a líniová zeleň
- nevyhnutné odstavné plochy a automobily

Podmienečne vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov v parteri obytných budov
- malokapacitné zariadenia vybavenosti, vzdelávania a kultúry

▪ NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- veľkokapacitná obchodná vybavenosť
- prechodné ubytovacie zariadenie
- zariadenie výroby, skladov a výrobných služieb ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania
- samostatne stojace individuálne garáže
- zariadenie na chov zvierat

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- situovanie rodinných a bytových domov v lokalite zdokumentovať urbanistickou štúdiou s podmienkou dodržania súkromia záhrad rodinných domov

1.4.4. Regulatívy hmotovo-priestorej štruktúry

Intenzita využitia územia

Intenzita využitia územia, ako najdôležitejší faktor priestorového využitia územia je územným plánom navrhnutá pre jednotlivé bloky tak, aby jej aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia zároveň pri zachovaní kvalitatívnych charakteristík obytného prostredia.

Intenzita využitia je v jednotlivých blokoch koeficientom zastavanosti (Kz) urbanistického bloku ako určujúcim ukazovateľom pre pomer zastavaných plôch na sledovanom území a plochy sledovaného územia nasledovne:

BR-0,2, BB-0,25, BP-0,2, BSV-0,3, OP-0,3, OPH-0,1, AVV-0,2, ŠT-0,1, AR-0,1, PP-0,8, PV-0,7, ATI-0,4, ACR-0,1

Zmena 1b/2019 – vkladá sa pre lokalitu 14 - RBD:

– koeficient zastavanosti	RD – 0,35	BD – 0,30
– koeficient spevnených plôch	RD – 0,15	BD – 0,20
– koeficient zelene	RD – min.0,5	BD – min.0,5

Hladina zástavby

Ďalším určujúcim prvkom priestorového usporiadania je stanovenie výškovej hladiny pre zástavbu bloku, ktorá je určená smerným počtom nadzemných podlaží.

BR-3, BB-4, BP-3, BSV-3, OP-4, OPH-4, AVV-3, ŠT-3, AR-4, PP-4, PV-3, ATI-4, ACR-5

Zmena 1b/2019 – vkladá sa pre lokalitu 14 - RBD:

– rodinné domy	2 - vrátane podkrovia
– bytové domy	3 - vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia

1.6 Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrnych a historických hodnôt

Zmena 1b/2019 – vkladá sa:

- podmienky ochrany archeologických nálezov a situácií:
 - 1.) Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje **záväzné stanovisko** krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo **záväzného stanoviska** orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.
 - 2.) V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí podľa §35 ods.7, §36 ods.3 a §39 ods.1 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad.
 - 3.) V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu.

Do obhliadky krasjským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a nálezových situácií iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred rokom 1945, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.

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

5.) Vzhľadom na výskyt archeologických nálezísk (lokality z doby bronzovej a včasného stredoveku) v katastri obce je pri zemných prácach predpoklad ďalších archeologických nálezov a situácií.

1.9 Vymedzenie ochranných pásiem

Ochranné pásma musia byť rešpektované v zmysle zákonov a vyhlášok platných v čase realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

1.11 Vymedzenie častí územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti – ÚPN zóny

Podrobne riešiť na úrovni ÚPN zóny nasledujúce lokality:

- areál termálneho kúpaliska (v novej rozlohe)
- nový priemyselný areál

Zmena 1b/2019 - ruší sa odsek v plnom znení:

- navrhované areály bývania, výroby a športu

Zmena 1b/2019 – vkladá sa:

- pre lokalitu č.6 a č.8 - bývanie
- pre ostatné rozvojové zábery spracovať zastavovacie, resp. urbanistické štúdie pre zdokladovanie vhodnej urbanistickej štruktúry s prihliadnutím na vidiecky charakter sídla a zachovaním súkromia jednotlivých stavebných pozemkov rodinných domov.

1.12 Vymedzenie zastavaného územia obce

1.12.1 Výmera zastavaného územia

súčasná (podľa pôvodného ÚPN):	128,5000 ha
navrhované územia na zástavbu (podľa pôvodného ÚPN):	47,8010 ha

Zmena 1a/2019-lokalita č.14 – Pri betónovej ceste - vkladá sa odsek:

Navrhovanou zmenou 1a/2019 sa zastavané územie obce zväčší oproti pôvodnému územnému plánu o **+0,6857 ha**

Zmena 1c/2019-lokalita č.14 – zrušenie lokalít 9 a 9A - vkladá sa odsek:

Navrhovanou zmenou 1c/2019 sa zastavané územie obce zmenší oproti pôvodnému územnému plánu o **-6,6390 ha**

Navrhovaná výmera zastavaného územia obce po zmene: **170,3477 ha**

Zastavané územie sa v zmysle navrhovaných zámerov rozvoja jednotlivých aktivít v území navrhuje rozšíriť o nové plochy záberom plôch PPF prevažne ornej pôdy a záhrad celkovo v 13 lokalitách, ako je vyznačené v grafických prílohách.

Zmena 1c/2019 - ruší sa odsek v plnom znení:

Okrem troch prípadov (termálne kúpalisko, športový areál, priemyselný areál) ide o rozšírenie pre účely bývania, v prípade rómskej komunity bude navrhovaná lokalita pre bývanie spojená so špecifickou výrobou v rámci tejto lokality.

1.12.2 Popis lokalít navrhovaných na záber

Zmena 1c/2019 - ruší sa odsek v plnom znení:

- 9., 9A.: Lokality sú navrhované vo väzbe na územie s koncentráciou rómskeho obyvateľstva a majú predstavovať napĺňanie sociálnej politiky obce poskytnutím parciel Rómom pre individuálnu bytovú výstavbu ako aj plochu pre prípustné výrobné aktivity. Lokality 9 je navrhnutá na zástavbu v 2. etape, 9A predstavuje výhľad pre rozšírenie.

Zmena 1a/2019 - vkladá sa odsek:

- 14.: Lokalita Pri betónovej ceste je nový rozvojový zámer, predmetom ktorého je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre realizáciu kompaktnej obytnej lokality a jej začlenenie do organizmu obce. Na plochách parciel využívaných v súčasnosti ako orná pôda sa uvažuje s výstavbou rodinných a bytových domov. Riešená plocha je priamo prístupná z jestvujúcej účelovej betónovej komunikácie, súbežne s ktorou je vedené potrubie obecného vodovodu. Cez severnú časť riešeného územia je vedená trasa kanalizácie popri ceste III/1366 v smere do Šale. V južnej časti riešeného územia, kde končí účelová cesta a napája sa na miestnu komunikáciu, končia rozvody plynu. Okrajom južnej časti riešeného územia je situované jestvujúce vzdušné vedenie VN 22kV, z ktorého sa káblou napojí navrhovaná trafostanica.

Neuvedené state textu smernej a záväznej časti územného plánu obce Diakovce z r.2004, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.