

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOMOČA
ZMENY A DOPLNKY Č.1

TEXTOVÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ :
OBEC KOMOČA
Č. 495
941 21 KOMOČA

SPRACOVATEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA, spol. s r.o.
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA
TEL: 0903 732 558
E-MAIL: office@atelierolympia.eu

MÁJ 2021

Územný plán obce Komoča schválilo Obecné zastupiteľstvo v Komoči uznesením č. 12/2008 z dňa 26.8.2008.

V nasledujúcom období bola priebežne vyhodnocovaná aktuálnosť Územného plánu obce a zároveň sledované či sa nezmenili územno-technické, sociálne a hospodárske predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia usporiadania a funkčného využívania územia.

V poslednom období boli zo strany občanov obce, investorov a tiež samotnej obecnej samosprávy iniciované nové zábery a podnety najmä k rozšíreniu funkčných plôch bývania. Po prerokovaní týchto predložených zámerov obecným zastupiteľstvom v Komoči, ktoré konštatovalo ich prospešnosť k rozvoju obce, bol schválený návrh na zahájenie procesu aktualizácie územného plánu a zadanie vypracovania prvých Zmien a doplnkov Územného plánu obce Komoča.

Hlavný riešiteľ

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka, reg.č. 0897

Poverený obstarávateľ Zmeny č.1 Územného plánu obce Komoča

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. Margita Ficsová, registračné číslo 406
Krajná 58, 940 55 Nové Zámky

Obsah dokumentu Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce Komoča

Textová časť : Smerná časť
Príloha č.1: Záväzná časť
Príloha č.2: Vyhodnotenie záberov PP a LPF na stavebné a iné zámery
Grafická časť

Textová smerná časť

- v obsahu sú uvedené riešené kapitoly, nové kapitoly sú označené *ležatým písmom*.

O b s a h

str. ZD1

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	5
A.2. Dôvody obstarania nového ÚPN obce Komoča	5
A.2.1. Dôvody obstarania a postup riešenia Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce	5
A.5. Údaje o súlade riešenia so zadáním ÚPN obce Komoča	6
A.5.1. Zhodnotenie súladu riešenia Zmien a doplnkov č.1 so Zadáním	6
A.7. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí Územného plánu regiónu	6
A.7.1. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí Územného plánu Nitrianskeho samosprávneho kraja	6
A.8. Súpis použitých územnoplánovacích dokumentácií a podkladov a iných podkladov	11
B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	12
B.1. Vymedzenie riešeného územia a záujmového územia	12
B.1.3. Vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č.1	12
B.4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	12
B.4.1. Funkčné členenie a organizácia územia	12
B.5. Návrh funkčného využitia územia	13
B.5.1. Všeobecne	13
B.5.2. Rozvoj obytnej funkcie	13
B.5.4. Rozvoj zariadení občianskeho vybavenia, rekreácie a cestovného ruchu, telovýchovných aktivít a športových plôch	13
B.6. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, výroby a rekreácie	14
B.6.1. Návrh riešenia bývania	14
B.6.1.4. Návrh riešenia bývania v Zmenách a doplnkoch č.1	14
B.6.2. Návrh riešenia občianskej vybavenosti	16
B.6.2.4. Telovýchova a šport	16
B.7. Vymedzenie zastavaného územia	16
B.8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	16
B.8.3. Ochranné a bezpečnostné pásma hlavných rádoz technickej infraštruktúry	16
B.9. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami, civilná ochrana	17
B.9.2. Požiarna ochrana	17
B.9.3. Ochrana pred povodňami	17
B.11. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	17
B.11.1. Doprava	17
B.11.2. Vodné hospodárstvo	19
B.11.2.1. Zásobovanie pitnou vodou	19
B.11.2.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd	19

B.11.3.	Energetika a energetické zariadenia	20
B.11.3.1.	Elektrická energia	20
B.11.3.2.	Zásobovanie zemným plynom	20
B.11.3.3	Zásobovanie teplom	21
B.11.4.	Pošta a telekomunikácie	21

Príloha č.1.

Záväzná časť

1.	Návrh regulácie územného rozvoja s regulatívmi funkčného využívania a priestorového usporiadania územia	23
1.5.	Legenda a vecná náplň regulácie využívania územno-regulačného celku	23
1.6.	Návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania navrhnutých územno-priestorových celkov	24
2.	Verejnoprospešné stavby	28
5.	Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	29
7.	Návrh zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie	30
8.	Návrh vymedzenia zastavaného územia	31
9.	Návrh vymedzenia ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov	31
10.	Určenie na ktoré časti je potrebné obstarat' a schváliť následné stupne územnoplánovacej prípravy	32

Príloha č.2.

Vyhodnotenie záberov PP a LPF na stavebné a iné zámery

1.2.	Vyhodnotenie budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrhy Zmien a doplnkov č.1	33
------	---	----

C. Grafická časť zmien a doplnkov územného plánu obce

- Výkresy s riešenými zmenami a doplnkami č.1 ÚPN Komoča

Číslo a názov výkresu	Mierka
2/ZD1	Návrh optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s prihliadnutím na krajinnno-ekologické, kultúrno-historické a sociálno-ekonomické podmienky
3B/ZD1	Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
4/ZD1	Komplexný urbanistický návrh, návrh priestorového a funkčného využitia územia
5B/ZD1	Návrh verejného dopravného vybavenia územia
6B/ZD1	Návrh verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia územia – zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia
7B/ZD1	Návrh verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia územia – zásobovanie plynom a teplom
8B/ZD1	Návrh verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia územia – zásobovanie elektrickou energiou a telekomunikačné zariadenia
10/ZD1	Návrh regulatívov a záväzných častí, vrátane verejnoprospešných stavieb

A. ZÁKLADNE ÚDAJE

A.2. DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KOMOČA

- str. – doplní sa nová podkapitola

A.2.1. Dôvody obstarania a postup riešenia Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Komoča

V poslednom období boli zo strany občanov obce, investorov a tiež samotnej obecnej samosprávy iniciované nové zámery a podnety najmä k rozšíreniu funkčných plôch bývania.

Obecné zastupiteľstvo v Komoči prerokovalo predložené zámery, konštatovalo ich prospešnosť k rozvoju obce a schválilo návrh na zahájenie procesu aktualizácie Územného plánu obce Komoča a nadväzne obstaranie prvých Zmien a doplnkov.

Postup obstarania aktualizácie územného plánu obce je zabezpečovaný v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

V súlade so zadaním obstarávateľa je predmetom Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce Komoča (ďalej len „ZaD č.1“) doplnenie a zosúladenie územnoplánovaciej dokumentácie:

- so záväznými časťami nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán regiónu Nitriansky kraj, Zmeny a doplnky č.1,
- s novelizovanými a novými právnymi predpismi platnými v súčasnosti pre riešenie viacerých profesijných častí,
- zmeny a doplnenie funkčného využitia územia určeného platným Územným plánom obce,
- v súvislosti s navrhovanými zmenami, spresnením a doplnením využitia funkčných plôch, dopravného a technického vybavenia aktualizovať resp. doplniť formulácie zásad a regulatívov priestorového usporiadania, podmienok funkčného využívania územia a umiestňovania stavieb v záväzných častiach územného plánu obce,
- aktualizovať a určiť nové verejnoprospešné stavby.

Územnoplánovacia dokumentácia Zmien a doplnkov č.1 je vypracovaná v súlade s príslušnými ustanoveniami vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie.

Rozpracovaná dokumentácia ZaD č.1 bola pracovne prerokovaná s obstarávateľom. Z prerokovaní vyplynuli určité spresnenia riešenia zmeny funkčného využitia plôch.

V súlade so zákonom č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo vypracované „Oznámenie o strategickom dokumente“ a zaslané na príslušné konanie na Okresný úrad Nové Zámky, odbor starostlivosti o životné prostredie.

Po príslušných úpravách dokumentácie v zmysle pokynov obstarávateľa a po dopracovaní finálneho tvaru, bola expedovaná k verejnemu prerokovaniu.

Územnoplánovací dokument „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce Komoča“ je vypracovaný v nasledovnej obsahovej a vecnej štruktúre :

- a) Textová časť – smerná, aktualizovaná v dotknutých častiach dokumentácie, s popisom zmien a doplnením návrhov ZaD č.1 v riešených kapitolách,
- b) Záväzná časť – aktualizovaná len v dotknutých kapitolách, úpravy, zmeny a doplnenia sú označené šikmým farebným písmom,
- c) Grafická časť – tlačaná forma:

- výkresy formou priesvitnej náložky so zákresom zmien a doplnení, ktoré sa prikladajú na dotknuté výkresy Územného plánu obce.
- priemet navrhovaných zmien do dotknutých výkresov Územného plánu obce

d) Digitálna forma na CD nosiči, ktorý obsahuje časti a), b), c).

A.5. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM ÚPN OBCE KOMOČA

- str.10 – na konci kapitoly doplní sa nová podkapitola

A.5.1. Zhodnotenie súladu riešenia Zmien a doplnkov č.1 so Zadaním

Návrh Zmien a doplnkov č.1 plne rešpektuje ciele a zásady územného rozvoja obce Komoča stanovené v dokumente „Zadanie pre Územný plán obce Komoča“, schváleného na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Komoči dňa 14.14.2007 uznesením č.18/14102007.

A.7. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

- str.8 – názov kapitoly A.7.1. sa vypúšťa nahradí novým názvom :

A.7.1. Väzba vyplývajúca zo záväzných častí Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja

- str. 8 – kapitola A.7.1.1., v rozsahu strán 8 až 15 vypúšťa, nahrádza sa nasledovne:

Územný plán regiónu Nitriansky kraj

V medziobdobí od schválenia Územného plánu obce Komoča bol obstaraný nový Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, schválený na riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja Uznesením ZNSK č.113/2012 zo dňa 14.mája 2012 a záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.2/2012.

Zmeny a doplnky č.1, ktoré boli schválené Uznesením č.111/2015 zo 16.riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.6/2015 nadobudla účinnosť 30. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli NSK, t.j. 25.11.2015.

(Zhotoviteľ – AUREX Bratislava, Ing. arch. V. Hrdina, PhD. a kol.)

Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja je záväzným dokumentom pre riešenie Územného plánu obce Komoča a je potrebné v rámci Zmien a doplnkov č.1 zosúladiť riešenie Územného plánu obce Komoča so záväznými časťami tohto nadriadeného – vyššieho územnoplánovacieho dokumentu.

Zo záväzných častí schváleného Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja (ÚPN-R) vyplývajú okrem všeobecných podmienok pre rozvoj obce aj konkrétne požiadavky vzťahujúce sa k riešeniu územia obce Komoča:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:

- 1.15.3. *ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bánovce nad Bebravou) – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno.*
- 1.16. *Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrohistorických regiónoch na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:*
 - 1.16.1. *podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,*
 - 1.16.2. *zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov“*
 - 1.16.3. *dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,*
 - 1.16.4. *vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centráм, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.*
- 1.17. *Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce, ako aj vylúčiť výstavbu v inundačných územiach vodných tokov a na pobrežných pozemkoch vodných tokov.*
- 1.18. *Pokračovať v systematickom prieskume radiačnej záťaže obyvateľstva a vyčleniť územia a oblasti, kde sú potrebné protiradónové opatrenia pri výstavbe nových objektov alebo kde je nutné realizovať sanačné opatrenia v už existujúcom bytovom fonde s cieľom chrániť obyvateľov pred touto záťažou; na území na ktorom je potrebné vzhľadom na výsledky monitorovania, záťaže radónom realizovať potrebné protiradónové opatrenia, neplánovať výstavbu rekreačných objektov, nemocníc, školských a predškolských zariadení.*

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

- 2.3. *Podporovať bodové lokality v poľnohospodársky využívanej krajine, predovšetkým areály termálnych kúpalísk, kúpalísk, športové areály pri prírodných vodných plochách (štrkoviskách), podporovať rozvoj rekreačno-relaxačných aktivít na základe využitia špecifik daného územia*
- 2.7. *Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.*
- 2.8. *Lokalizovať potrebnú vybavenosť v obciach ležiacich v blízkosti rekreačných cieľov, do voľnej krajiny umiestňovať len tú vybavenosť, ktorá sa viaže bezprostredne na uskutočňovanie činností závislých na prírodných danostiach.*
- 2.13. *Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného, bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky, ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným, alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...)*
 - 2.13.1. *previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene*
 - 2.13.2. *rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi*
- 2.16. *Regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky ÚSES, rekreačný potenciál v lesných ekosystémoch využívať v súlade s ich únosnosťou.*

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja

3.1. V oblasti hospodárstva

3.1.3. Vytvárať územno-technické podmienky pre rozvoj malého a stredného podnikania predovšetkým v suburbanizačných priestoroch centier osídlenia miest Nitra,, Nové Zámky

3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva

3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.

3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.

4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí

4.3. V oblasti sociálnych vecí

4.3.2. Zabezpečovať rovnomernú sieť zariadení sociálnych služieb a terénnych služieb tak, aby územie Nitrianskeho kraja bolo v tejto oblasti sebestačné a vytvoriť z hľadiska kvality aj kvantity sieť dostupnú všetkým občanom v sociálnej a hmotnej núdzi.

4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry

4.4.1. podporovať rozvoj zariadení kultúry v súlade s polycentrickým systémom osídlenia.

4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.

4.4.3. Podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrno-rekreačného charakteru lokálneho významu.

4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu

5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie.

5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.

5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí.

5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území a v súlade s podmienkami učenými príslušným správcom toku revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.

5.1.6. Zabezpečovať podmienky pre vodný režim pre lužné lesy v oblastiach Dunaja a jeho prítokov, nivy Váhu, Hrona a Ipľa tak, aby nedochádzalo k odumieraniu lesných porastov.

5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny.

5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.

5.2.2. Odstraňovať pôsobenie stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov systému ekologickej stability.

- 5.2.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre priechodnosť existujúcich prekážok na vodných tokoch a líniových stavbách v krajine pre migrujúce živočíchy dodatočnými technickými opatreniami a pri navrhovaní hydroenergetického potenciálu riek zohľadňovať nielen ekonomické ale aj ekologické kritéria v súlade so schválenými rozvojovými a koncepcnými dokumentmi.
- 5.2.6. Podporovať územnoplánovacími nástrojmi zakladanie trávnych porastov, ochranu mokradí a zachovanie prírodných depresii, spomalenie odtoku vody v upravených korytách a zachovanie starých ramien a meandrov v okolí Dunaja, Váhu, Hrona a Ipľa.
- 5.2.8. Podporovať aby podmäčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou.
- 5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prírodné lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno-historického dedičstva.
- 5.2.10. Rešpektovať požiadavky ochrany prírody a krajiny vyplývajúce z medzinárodných dohôd (Bonnský, Bernský, Ramsarský, Haagský, Dunajský, Európsky dohovor o krajine a pod.)
- 5.2.11. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach.
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov.
- 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

- 6.3. Akceptovať a nadväzovať pri novej výstavbe na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti historického osídlenia.
- 6.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti, dominantné znaky typu kultúrnej krajiny so zachovanými vinohradníckymi oblasťami, oblasťami štálov a rôznych foriem vidieckeho osídlenia, vrátane rozptýleného osídlenia
- 6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
- 6.7.2. územia historických jadier miest a obcí ako potenciál kultúrneho dedičstva, ako aj časti rozptýleného osídlenia,
- 6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

- 7.6. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru navrhovanú ako upravená existujúca alebo výhľadová súčasť medzinárodných cestných sietí
- 7.8. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd AGN Európska dohoda o hlavných vnútrozemských vodných cestách medzinárodného významu, existujúce aj plánované a Protokolu k Dohode AGTC o kombinovanej doprave po vnútrozemských vodných cestách k európskej dohode o najdôležitejších trasách medzinárodnej kombinovanej dopravy a súvisiacich objektoch z roku 1991.
- 7.40. Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

8.1. V oblasti vodného hospodárstva.

8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd

8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine.

8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach

8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (sieť vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,

8.1.2.2. dodržať princíp zadržania vôd v povodí (vrátane urbanizovaných povodí)

8.1.2.3. navrhovať v rozvojových územiach technické opatrenia na odvádzanie vôd z povrchového odtoku na báze retencie (zadržiavania) v povodí, s vyústením takého množstva vôd do koncového recipientu, aké otekalo pred urbanizáciou jednotlivých zastavaných plôch (vrátane urbanizovaných povodí)

8.1.4. Na úseku odvedenia vnútorných vôd

8.1.4.1. rezervovať plochy pre rekonštrukciu čerpacích staníc Komoča, Čergov (k-ú. Kolárovo) za účelom zvýšenia ich kapacít

8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:

8.1.5.7. zabezpečovať integrovanú ochranu vodárenských zdrojov pre trvalo udržateľné využívanie zdrojov pitnej vody, rešpektovanie pásiem ochrany vodárenských zdrojov (pásma hygienickej ochrany),

8.1.5.8. zabezpečovať ochranu lokálnej, ako aj nadradenej vodárenskej infraštruktúry (ochranné pásma vodovodov, vodojemov, ČS a pod.), v prípade možností aj s ponechaním manipulačných pásov,

8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:

8.1.6.1. podmieniť nový územný rozvoj obcí napojením na existujúcu, resp. navrhovanú verejnú kanalizačnú sieť, s následným čistením komunálnych odpadových vôd v ČOV. Pri odvádzaní prívalových dažďových vôd z rozvojových plôch do vodných tokov zabezpečiť redukciiu a reguláciu odtoku vypúšťaných vôd v zmysle legislatívnych požiadaviek.

8.1.6.2. preferovať v návrhu skupinové kanalizácie pre aglomerácie viacerých sídel so spoločnou ČOV,

8.1.6.4. preferovať v návrhu odkanalizovania menších obcí delené sústavy so zadržiavaním vody v území

8.1.6.5. zabezpečiť požiadavky v oblasti odkanalizovania s cieľom postupne zvyšovať úroveň odkanalizovania miest a obcí v súlade s požiadavkami legislatívy EÚ,

8.2. V oblasti energetiky

8.2.1. Rešpektovať existujúce koridory vedení 220kV a 400kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch

8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu

8.2.16. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike

8.2.17. Obnoviteľné a druhotné zdroje energie situovať mimo zastavané a obytné zóny

8.3. V oblasti telekomunikácií

8.3.1. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.

8.3.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre budovanie prístupovej telekomunikačnej siete v optickom prevedení s maximálnym prístupom až k zákazníkovi

8.3.6. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie rozsahu telekomunikačných služieb v pevnej a mobilnej sieti

8.4. V oblasti odpadového hospodárstva

- 8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu
- 8.4.2. vypracovať a priebežne aktualizovať programy odpadového hospodárstva Nitrianskeho kraja

Verejnoprospešné stavby

3. V oblasti vodnej dopravy

3.1. Stavby spojené s budovaním hlavných vnútrozemských ciest podľa európskych dohôd AGN (Európska dohoda o hlavných vnútrozemských vodných cestách medzinárodného významu), a Protokolu k Dohode AGTC o kombinovanej doprave po vnútrozemských vodných cestách k európskej dohode o najdôležitejších trasách medzinárodnej kombinovanej dopravy a súvisiacich objektoch z roku 1991 na území Nitrianskeho kraja ne riekach:

3.12. E81, C-E81 Váh od ústia do Dunaja po hranice kraja (v smere na Žilinu) a verejný prístav Komárno

5. V oblasti vodného hospodárstva

5.2. Verejné vodovody

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

5.3. Verejné kanalizácie

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

6. V oblasti energetiky

6.9. Novonavrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.

A.8. SÚPIS POUŽITÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH DOKUMENTÁCII A PODKLADOV A INÝCH PODKLADOV

A.8.1. Podklady

A.8.1.1. Schválená ÚPD vzťahujúca sa k riešenému územiu

- str.13 – pôvodný obsah podkapitoly „A.8.1.1.“ je nahradený novým znením:
- Územný plán regiónu Nitriansky kraj, schválený na riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja Uznesením ZNSK č.113/2012 zo dňa 14.mája 2012 a záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.2/2012. Zmeny a doplnky č.1, ktoré boli schválené Uznesením č.111/2015 zo 16.riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.6/2015 nadobudla účinnosť 30. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli NSK, t.j. 25.11.2015. (Zhotoviteľ – AUREX Bratislava, Ing. arch. V. Hrdina, PhD. a kol.)
- Územný plán obce Komoča, schválený obecným zastupiteľstvom v Komoči uznesením č.12/2008 dňa 28.8.2008. Záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Komoča č. ... zo dňa 28.2.2008 s účinnosťou od (Zhotoviteľ: Ing.arch. Peter Varga, Ing.arch. Martin Pavlík a kol.)

A.8.2 Výstupy z relevantných podkladov s dopadom na riešené územie

- str.16 – podkapitola „A.8.2.“ sa dopĺňa:
- *katastrálna mapa, digitálna poskytnutá obci Komoča UGK Bratislava*
- *aplikácia ZBGIS*
- *Zadanie pre ÚPN obce Komoča 8/2007*
- *web portál SSC*
- *web portál Pôdne mapy*
- *PHSR obce Komoča*
- *POH obce Komoča*
- *mapové podklady v M 1:10 000, M 1:50 000*

B . RIEŠENIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA

- str. na konci kapitoly doplní sa nová podkapitola

B.1.3. Vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č.1

Územie riešené Zmenami a doplnkami č.1 je vymedzené v rozsahu navrhovaných lokalít :

- *v severovýchodnej časti obce lokality Z1 – Záhrady I. a Z2 – Dolný Hunvalov,*
- *v juhovýchodnej časti obce lokalita Z3 – Nové Pasienky a lokalita Z4 – Záhrady II.,*
- *v južnej časti obce na vstupe cesty II/563 do obce zo smeru Kolárovo lokalita Z5 – Školská záhrada a smerom k Vážskej hrádzi lokalita Z6 – Öntés*
- *v západnej časti zastavaného územia obce plocha lokalita Z7 – Ústie,*
- *v severozápadnej časti plocha lokality Z8 – ŠC Ostrov II.*

Grafické vyznačenie riešeného územia je premietnuté vo výkrese 4 /ZD1.

B.4. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

B.4.1. Funkčné členenie a organizácia územia

- str.31 – na konci kapitoly sa doplní nová odsek s textom:

Urbanistická koncepcia usporiadania rozvojových plôch pôvodne navrhovaná územným plánom obce bola vzhľadom k nesúhlasnému stanovisku orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy k perspektívnemu použitiu poľnohospodárskej pôdy pre navrhované rozvojové funkcie akceptovaná len čiastočne. V rozvoji obce významnejšie zastúpenie nadobudli územia funkcie športu, telovýchovy a rekreačno-oddychových aktivít, navrhnuté pôvodne ako sekundárna rozvojová funkcia. Pôvodný návrh usporiadania rozvojových obytných plôch možno hodnotiť len ako prognózu optimálneho rozvoja územia obce Komoča, resp. ako návrh pre výhľadové obdobie rozvoja najmä obytnej funkcie.

B.5. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

B.5.1. Všeobecne

- str.32 – doplní sa na konci kapitoly nový odsek s textom :

Návrh prevládajúceho funkčného využitia územia obytňou funkciou s prislúchajúcimi funkciami občianskeho vybavenia, ktorý pôvodne navrhol územný plán obce ako prioritnú

funkciu urbanistickej koncepcie, bol zamietavým stanoviskom orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy v značnom rozsahu limitovaný.

V porovnaní s rozvojom funkcie bývania nadobudli v rozvoji obce významnejšie zastúpenie územia funkcie športu, telovýchovy a rekreačno-oddychových aktivít s využitím vysoko hodnotného prírodného prostredia sútoku riek Váhu a Nitry, pôvodne navrhnuté ako sekundárna rozvojová funkcia.

Rozhodujúcim faktorom obmedzujúcim územný rozvoj obce je poľnohospodárska pôda rozložená okolo obce, ktorá patrí medzi najkvalitnejšie pôdy v celoslovenskom meradle, zaradené podľa kódu BPEJ do 1 až 3 skupiny kvality.

Schválený Územný plán obce Komoča plne rešpektoval limit ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Nové rozvojové plochy bývania boli sústredené výlučne na voľné plochy v zastavanom území obce k 1.1.1990, v prielukách uličného domoradia, v záhradách pri rodinných domoch a pod.. Za hranicou zastavaného územia obce, na plochách produkčnej poľnohospodárskej pôdy, plochy rozvoja obytnej funkcie nie sú umiestňované.

B.5.2. Rozvoj obytnej funkcie

- str. 32 – doplní sa na konci kapitoly

Návrh zmien a doplnkov č.1 vychádza z daností územia, nadväzuje na už vybudovanú dopravnú prístupnosť k jednotlivým navrhovaným lokalitám bývania a využíva disponibilné územia s už vybudovanou technickou infraštruktúrou, resp. s bezkonfliktnou možnosťou ich dobudovania.

Rozvoj obytnej funkcie rieši predovšetkým na disponibilných plochách a záhradných častiach rodinných domov v zastavanom území obce. Čiastočne využíva aj väzbu na okrajové časti súčasnej zástavby a navrhuje obytnú funkciu na plochách s doteraz obhospodarovanou poľnohospodárskou pôdou (lokality Z2 – Dolný Hunvalov, Z3 – Nové pasienky).

Použitie poľnohospodárskej pôdy pre návrh obytnej funkcie v týchto okrajových polohách na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a zástavby obce sa navrhuje za predpokladu, že dôsledky iného ako poľnohospodárskeho využitia budú akceptovateľné, organizácia a obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nebude narušená a zachované budú jej ekologické a environmentálne funkcie.

B.5.4. Rozvoj zariadení občianskeho vybavenia, rekreácie a cestovného ruchu, telovýchovných aktivít a športových plôch

- str. 35 – na konci podkapitoly sa vloží nový odsek

Zmeny a doplnky č.1 navrhujú rozšíriť plochy športu a športovo-rekreačných aktivít (Z8) v západnej časti obce nadväzne na súčasný obecný športový areál, ktorý ťažiskovo tvorí futbalové ihrisko.

Riešená plocha je územným plánom určená pre krajinnú zeleň a v časti v dotyku s miestnou cestou pre občiansku vybavenosť. V zmenách a doplnkoch č.1 sa navrhuje zmena funkčného využitia na plochy športovej a športovo-rekreačnej vybavenosti - funkcia B3.

Navrhované funkčné využitie riešenej lokality priamo nadviaže na plánovanú zónu športu a rekreácie ŠC Ostrov, RC Ostrov, navrhovanú podľa platného územného plánu obce.

B. 6 . NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE

B.6.1. Návrh riešenia bývania

- str. – na konci sa doplní nová podkapitola

B.6.1.4. Návrh riešenia bývania v Zmenách a doplnkoch č.1

Nové obytné územia rozložil návrh zmien a doplnkov č.1 do viacerých lokalít územia obce. V širšej miere využíva disponibilné plochy a záhrady v zastavanom území, kde umiestňuje celistvé súbory bývania (lokality Záhrady I. a II.).

Čiastočne využíva okrajové plochy na hranici zastavaného územia a nadväzne na súčasnú zástavbu rozširuje obytné územia o nové plochy. Pokračuje v založenom uličnom domoradí formovanom pozdĺž siete súčasných obslužných komunikácií. Využíva už založenú technickú infraštruktúru a existujúcu dopravnú obsluhu.

Rozšírenie obytných území rodinných domov (A1) je navrhnuté v rozsahu zmenami dotknutých lokalít Z1 až Z7:

- Lokalita Z1 – Záhrady I.,

nachádza sa v severovýchodnej časti zastavaného územia obce v časti rozľahlých záhrad existujúcej rodinnej zástavby. Plánovaná zástavba bude nadväzovať a primerane zahusťovať súčasnú zástavbu. V lokalite je už založená technická infraštruktúra. Nekonfliktná dopravná prístupnosť z časti po existujúcej miestnej komunikácii pokračuje poľnou cestou s potrebou dobudovania v úrovni obslužnej komunikácie.

V Zmenách a doplnkoch č.1 sa navrhuje funkčné využitie lokality na obytné územia rodinných domov – funkčné územia A1.

Plošná disponibilita lokality umožní situovať cca 13 rodinných domov, pri očakávanej 75% zastavanosti lokality sa predpokladá umiestniť v lokalite 10 rodinných domov.

- lokalita Z2 – Dolný Hunvalov

nachádza sa na severovýchodnom okraji zastavaného územia obce, na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a kompaktného urbanizovaného územia. Priamo nadväzuje na existujúcu obytnú zástavbu a má bezkonfliktnú dopravnú prístupnosť. Situovaná je pri už vybudovanej miestnej ceste, ktorá dopravne obsluhuje opozičnú rodinnú zástavbu. Budúca obytná zástavba bude formovaná pozdĺž tejto existujúcej miestnej cesty. Bude súčasťou už založeného uceleného uličného domoradia tvoreného rodinnými domami. V uličnom priestore je realizovaná potrebná technická infraštruktúra.

Podľa územného plánu je plocha lokality vymedzená ako plochy poľnohospodárskej pôdy – funkčná plocha E1.

V Zmenách a doplnkoch č.1 sa navrhuje zmena určeného funkčného využitia na obytné územia rodinných domov – funkčné územia A1.

Plošná disponibilita lokality umožní situovať cca 10 rodinných domov, pri očakávanej 75% zastavanosti lokality sa predpokladá umiestniť v lokalite 8 rodinných domov.

- lokalita Z3 – Nové Pasienky

nachádza sa na východnom okraji zastavaného územia obce, na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a kompaktného urbanizovaného priestoru sídla. Lokalita je situovaná pri regionálnej ceste II/563, oproti súčasnej prístavnej obytnej zástavbe. V súčasnosti je intenzívne poľnohospodársky využívaná. Súbežne s hlavnou cestou II/563 a v dotyku s navrhovanou plochou lokality preteká miestny potok – kanál, ktorý v návrhu rešpektujeme. Navrhovaná obytná zástavba bude súčasťou už založeného uceleného uličného domoradia tvoreného rodinnými domami.

Podľa územného plánu plocha lokality je vymedzená ako plochy poľnohospodárskej pôdy – funkčná plocha E1.

V Zmenách a doplnkoch č.1 sa navrhuje zmena určeného funkčného využitia na obytné územia rodinných domov – funkčné územia A1.

Plošná disponibilita lokality umožní situovať cca 10 rodinných domov, pri očakávanej 75% zastavanosti lokality sa predpokladá umiestniť v lokalite 8 rodinných domov.

- lokalita Z4 – Záhrady II.,

nachádza sa vo vnútrobloku existujúcej zástavby juhovýchodnej časti zastavaného územia obce, na plochách záhrad pri rodinných domoch. Návrh využíva disponibilitu územia lokality, s predpokladom primeraného zahustenia v rámci okolitej obytnej zástavby. Tvarovo aj výmerou vhodné usporiadanie pozemkov umožňuje realizovať stredom lokality obslužnú komunikáciu a nevyhnutnú technickú infraštruktúru.

Územným plánom je plocha lokality určená pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch – funkčné plochy D1.

V zmenách a doplnkoch sa navrhuje zmena určeného funkčného využitia na obytné územia rodinných domov – funkčné územia A1.

Plošná disponibilita lokality umožní situovať cca 32 rodinných domov, pri očakávanej 75% zastavanosti lokality sa predpokladá umiestniť v lokalite 24 rodinných domov.

- lokalita Z5 – Školská záhrada,

situovaná dotyku so zastavaným územím južnej časti obce, pri vjazde cesty II/563 zo smeru Kolárovo do obce, na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a kompaktného urbanizovaného územia sídla. V minulosti slúžila lokalita pre školskú výučbu. V súčasnosti nie je obrábaná, ani inak poľnohospodársky nevyužívaná, časť lokality je riedko porastená náletom.

Platným územným plánom je plocha lokality funkčne vymedzená ako plochy poľnohospodárskej pôdy – funkčná plocha E1.

V Zmenách a doplnkoch č.1 sa navrhuje zmena určeného funkčného využitia na obytné územia rodinných domov - funkcia A1.

Plošná disponibilita lokality umožní situovať cca 12 rodinných domov, v prípade 75% zastavanosti lokality sa predpokladá umiestniť v lokalite 10 rodinných domov.

- Lokalita Z6 – Öntés,

nachádza sa na južnom okraji zastavaného územia obce, pri Vážskej hrádzi, na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a kompaktného urbanizovaného územia sídla. Časť lokality, cestou k miestnej ČOV pričlenená k súčasnej zástavbe obce, je charakteristická drobnými záhumienkami a záhradami využívanými ich majiteľmi na pestovateľskú činnosť. Platným územným plánom má táto časť lokality určené funkčné využitie D1 - záhrady pri rodinných domoch.

Zvyšná časť lokality - od cesty k miestnej ČOV v smere do poľnohospodárskej krajiny, má odlišný charakter. V súčasnosti je intenzívne poľnohospodársky využívaná. Územný plán určil pre túto časť lokality funkčné využitie E1 - plochy poľnohospodárskej pôdy.

V Zmenách a doplnkoch č.1 sa navrhuje zmena určeného funkčného využitia pre obe časti lokality Z6 – Öntés na obytné územia rodinných domov - funkcia A1.

V lokalite sa predpokladá umiestniť 14 rodinných domov pri očakávanej 75% zastavanosti plôch lokality.

- Lokalita Z7 – Ústie,

situovaná je v západnej časti zastavaného územia obce, na poslednom pozemku existujúcej uličnej zástavby smerom k Vážskej hrádzi. Platným územným plánom je určená pre plochy ochrannej, izolačnej a sprievodnej zelene, ktorá by mala oddeliť navrhované plochy dopravnej vybavenosti rekreačnej zóny pri Váhu od obytnej zástavby - nespevnené parkovisko. Pre tento návrh však nebol udelený súhlas s perspektívnym použitím poľnohospodárskej pôdy.

Zmeny a doplnky č.1 navrhujú zmenu funkčného využitia na obytné plochy rodinných domov – funkcia A1. V lokalite sa predpokladá umiestniť 1 rodinný dom.

B.6.2. Návrh riešenia občianskej vybavenosti

B.6.2.4. Telovýchova a šport

Zmeny a doplnky č.1 navrhujú rozšíriť súčasné územie športu, telovýchovy a športovo-rekreačných aktivít o nové plochy – lokalita Z8. Zámerom je vybudovať na ploche lokality exteriérové športoviská a zariadenia športovej vybavenosti.

Riešená lokalita Z8 sa nachádza na západnom okraji zastavaného územia obce, nadväzne na súčasnú zónu športu, ktorú ťažiskovo tvorí futbalové ihrisko. Územie lokality je udržiavané, zatravnené, bez vzrastlých porastov a náletov, využívané pre rôzne športové a voľno-časové aktivity, s futbalovým ihriskom tvorí jeden ucelený priestor.

Od poľnohospodárskej krajiny je ohraničené súvislým pásom vzrastlých stromov s vizuálno-s izolačnou funkciou.

Riešená plocha je územným plánom určená pre krajinnú zeleň a v časti v dotyku s miestnou cestou pre občiansku vybavenosť.

V zmenách a doplnkoch č.1 sa navrhuje zmena funkčného využitia a záväzný regulatív B3-územia, areály a zariadenia športu a telovýchovy.

Na riešenej ploche, ktorá je už v súčasnosti súčasťou areálu športu má obec záujem realizovať nové športoviská pre občanov obce všetkých vekových skupín. Súčasťou budú aj plochy pre voľno časové športovo-oddychové aktivity.

Navrhovaná lokalita Z8 v budúcnosti priamo nadviaže na plánovanú zónu športu a rekreácie ŠC Ostrov , RC Ostrov, navrhovanú podľa platného územného plánu obce.

B.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

- str.49 – doplní sa nový odsek:

Nadväzne na riešenie platného územného plánu obce sa zastavané územie navrhuje zmenami a doplnkami č.1 rozšíriť o plochy navrhovaných rozvojových lokalít Z2, Z3, Z5, Z6, Z8.

Plochy navrhovaných lokalít Z1, Z4 a Z7 sú súčasťou zastavaného územia obce.

Rozšírenie zastavaného územia je graficky vyjadrené vo výkresoch 4/ZD1.

B.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

B.8.3. Ochranné a bezpečnostné pásma hlavných rádov technickej infraštruktúry

B.8.3.2. Ochranné pásmo elektrických vedení

- str. 51 – v prvej vete bude už neplatný zákon „č.656/2004“ nahradený novým zákonom č.251/2012 Z.z. o energetike

– vo všetkých odrážkach uvádzaný „§36“ bude nahradený podľa aktuálneho zákona o energetike „§43“

- str.52 – v nadpise podkapitoly bude nahradený názov už neplatného zákona o energetike názvom platného zákona o energetike

B.8.3.2. Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov (podľa zákona 251/2012 Z.z.)

- str.52 – na konci podkapitoly sa doplní nová odsek:

Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárii na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.

Zriaďovať stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenie možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

B.9. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNÁ OCHRANA

B.9.2. Požiarna ochrana

- str.52 – podkapitola bude v závere doplnená:

- *Zákon č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,*
- *Vyhlášku MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,*
- *Vyhlášku MV SR č.611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách,*
- *Vyhlášku MV SR č.94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,*
- *Vyhlášku MV SR č.699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov v znení neskorších predpisov.*

B.9.3. Ochrana pred povodňami

- str. 53 - podkapitola sa v závere dopĺňa:

Ochrana obyvateľstva pred povodňami sa zabezpečuje v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, plánom okresnej protipovodňovej ochrany a v spolupráci so správcami vodných tokov.

Všeobecnú ochranu pred povodňami ako priebežný a nepretržitý proces je potrebné rešpektovať pri všetkých činnostiach v území.

Pri neohradzovanom vodnom toku, kde nie je zatiaľ určené inundačné územie, sa v zmysle §46 ods.3 zákona č.364/2004 v znení neskorších predpisov, vychádza z dostupných podkladov o pravdepodobnej hranici územia ohrozeného povodňami.

Na vodných tokoch je potrebné priebežne zabezpečovať pravidelnú údržbu, odstraňovanie nánosov, prehlbovanie, úpravy brehov, kosenie, odstránenie náletových drevín znižujúcich prietokový profil a tvoriacich prekážku pre plynulý prietok vody korytom.

B.11. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉ HO VYBAVENIA

B.11.1. Doprava

B.11.1.3. Funkčné členenie a kategorizácia dopravy

- str. 63 – odsek „Cestná doprava“ sa na konci doplní :

CESTNÁ DOPRAVA

Obytné lokality navrhované v Zmenách a doplnkoch č.1 budú dopravne pripojené k existujúcej cestnej sieti obce miestnymi obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C3, odporúča sa min. C3-MOU 6,5/40.

Vnútná dopravná obsluha jednotlivých lokalít sa navrhuje upokojenými komunikáciami D1, ktoré sa budú odpájať od obslužných komunikácií C3. Situovanie komunikácií D1 vyplynie z podrobného urbanistického riešenia územnoplánovacieho podkladu - urbanistická štúdia, ktorý je potrebné vypracovať pred zahájením výstavby v jednotlivých lokalitách.

Výstavbu v navrhovaných rozvojových obytných zónach sa neodporúča povoľovať do doby vyriešenia a vybudovania adekvátneho a bezkonfliktného dopravného prístupu, najmä z

dôvodu ochrany obyvateľov pred hlukom, vibráciami, emisiami z motorovej dopravy a negatívnym dopadom na súčasné kvalitné obytného prostredie obce.

Skvalitnenie technického stavu vozoviek, opravy, rekonštrukcie a pod. je potrebné priebežne riešiť na všetkých súčasných miestnych cestách v zastavanom území obce.

Na existujúcich a aj navrhovaných komunikáciách neumiestňovať parkovacie státa a obmedzovať tým ich prejazdnosť.

Z navrhovaných lokalít je potrebné súbežne s miestnymi a novonavrhovanými komunikáciami zabezpečiť výstavbu peších chodníkov pre bezpečný pohyb chodcov.

Nová obytná zástavba umiestňovaná v dotyku s cestou II/563 mimo zastavaného územia obce (intravilánu) musí rešpektovať ochranné pásmo 25m od osi cesty.

Vzhľadom k vyťaženosti cesty II/563 tranzitnou dopravou bude potrebné v ďalšom postupe prípravy realizácie výstavby lokality Z3 –Nové pasienky, posúdiť nepriaznivé vplyvy dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č.549/2007, dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a nepriaznivými účinkami dopravy.

Plánované dopravné pripojenia k cestnej sieti obce systémom obslužných komunikácií bude riešené projektovou dokumentáciou na podklade dopravno-inžinierskeho prieskumu, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dotknutej a príľahlej cestnej siete a v súlade s STN a TP.

Pripojenie na cestu vyššieho významu (II./563) bude riešené v predprojektovej príprave územia a projektovej dokumentácii, s dostatočne kapacitnými križovatkami, s vyhovujúcou kategóriou a šírkovým usporiadaním v súlade s aktuálne platnou normou STN na projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách.

B.11.1.4. Koncepcia hlavných peších systémov, cyklistických a turistických trás

PEŠIE TRASY A VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ

- str. 64 – odsek sa na konci doplní :

Z navrhovaných obytných lokalít je potrebné súbežne s miestnymi a novo navrhovanými komunikáciami zabezpečiť výstavbu peších chodníkov pre bezpečné vedenie chodcov v obci.

B.11.1.5. Statická doprava, kapacity plôch pre parkovanie

- str. 64 – odsek sa na konci doplní textom:

Parkovanie a odstavovanie vozidiel v súčasnej obci a navrhovaných lokalitách bývania je potrebné riešiť v súlade s aktuálne platnými normami STN :

- v rodinných domoch výhradne na plochách ich pozemkoch s umiestnením min.2 parkovacích miest na každý rodinný dom, započítavajú sa aj garážové státa, naviac zabezpečiť 1 parkovacie miesto verejne prístupné,
- v bytových domoch je potrebné zabezpečiť min. 2 parkovacie miesta pre 1 byt, na ich pozemkoch formou spoločných parkovísk, v sústredených garážach, resp. v rámci bytového domu,

Parkovacie státa nie je možné umiestňovať na existujúcich ako aj navrhovaných cestných komunikáciách a tým obmedzovať ich prejazdnosť.

V ťažiskových priestoroch obce, pri obchodno-obslužnej vybavenosti, miestnej administratíve, pri športovom areáli, oddychovom priestore pri Váhu, v novo navrhovaných zónach a pod. sa navrhuje zabezpečiť dostatočný počet parkovacích miest pre návštevníkov s kapacitou pokrývajúcou súčasný dopyt a predpokladaný výhľad. Súčasne je potrebné riešiť aj odstavné plochy pre bicykle..

B.11.1. Vodné hospodárstvo

B.11.1.1. Zásobovanie pitnou vodou

- str.67 – doplní sa v časti „Blízko navrhovaný stav“ nový odsek:

Riešenie zásobovania pitnou vodou pre návrhy zmien a doplnkov č.1 nadväzuje na schválený Územný plán obce. Navrhuje sa postupné pripojenie jednotlivých nehnuteľností obytných lokalít podľa aktuálnosti ich realizácie na súčasný verejný rozvod pitnej vody. Nové pripojenie na verejný vodovod bude riešené zokruhovaním z rúr PVC, resp. HDPE profilu DN 100 a DN 80, nezokruhované samostatné prípojky DN 50.

B.11.2.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

KANALIZÁCIA

- str.67 – časť „Blízko navrhovaný stav“ sa doplní textom :

Obec Komoča nemá zatiaľ vybudovanú splaškovú kanalizáciu ani dažďovú kanalizáciu. V minulosti bola vypracovaná projektová dokumentácia, ktorá riešila vybudovanie splaškovej kanalizácie komplexne, formou gravitačnej so systémom čerpacích staníc, výtláčného potrubia a domových gravitačných prípojk.

Navrhované obytné lokality musia do doby vybudovania kanalizácie v obci riešiť odvádzanie splaškových vôd individuálne výstavbou nepriepustných žump na vlastných pozemkoch nehnuteľnosti a zabezpečiť a aj realizovať pravidelný odvoz splaškov fekálnymi vozmi do obecnej čistiarene odpadových vôd.

Po vybudovaní kanalizácie je nevyhnutné pripojiť všetky nehnuteľnosti.

Vzhľadom na geologické pomery územia a charakter podlažia neodporúča sa riešiť domové čističky odpadových vôd, resp. bioseptiky a pod.

Čistiareň odpadových vôd (ČOV) je vybudovaná v južnej časti obce s kapacitou a technológiou len pre prečistenie privezených splaškových odpadových vôd. K ČOV je vybudovaná prístupová komunikácia.

Poloha ČOV zakreslená v platnom územnom pláne nezodpovedá skutočnému umiestneniu.

V rámci terénneho prieskumu a na podklade katastrálnej mapy aplikácie ZBGIS bolo preverené umiestnenie ČOV a skutočná poloha ČOV bola premietnutá do riešenia Zmien a doplnkov č. 1. a zakreslená vo všetkých dotknutých výkresoch.

DAŽĎOVÉ VODY

- str.67 – časť „Blízko navrhovaný stav“ sa doplní textom :

Odvádzanie dažďových vôd cez vsakovacie zariadenia a trativody do podlažia je podmienené zrealizovaním hydrogeologického prieskumu, ktorý musí potvrdiť schopnosť vsakovania do podlažia.

Dažďové vody zo striech objektov zástavby sa odporúča zachytávať do zberných nádrží vody a využívať zachytenú vodu pre závlahy záhrad, pozemkov, vegetácie a pod..

Dažďové vody z obslužných komunikácií budú riešené odvedením do prícestných rigolov a recipientu. Odvedenie dažďových vôd z parkovacích a manipulačných plôch je potrebné riešiť len cez odlučovače ropných látok s hodnotou NEL na výústení do 0,1mg/l.

Z rozvojových území môžu odtekať zrážkové vody iba v množstve, ktoré by prirodzene odtieklo pred ich zástavbou. Odtok zo spevnených plôch musí byť zachovaný na úrovni max. 5% povrchového odtoku vypočítaného z 2-ročnej zrážky trvajúcej 15 minút.

Dažďové vody z návrhovej prívalovej zrážky zo striech, spevnených plôch a ciest pri plánovanej výstavbe je potrebné v maximálnej miere zadržať v území akumuláciou do zberných nádrží a opätovne využívať na závlahu vegetácie. Ako návrhovú zrážku pri

dimenzovaní objemu dažďových nádrží je nutné použiť 20-ročnú prívalovú zrážku s dobou trvania 15 min. a $k \geq 0,99$.

B.11.3. Energetika a energetické zariadenia

B.11.3.1. Elektrická energia

- str.74 – na konci časti „Navrhovaný stav“ sa doplní nový odsek s textom:

Zásobovanie elektrickou energiou pre lokality riešené zmenami a doplnkami č.1 nadväzuje na návrh zásobovania elektrickou energiou daný platným ÚPN obce. Dotknuté lokality budú zásobované z miestnej sekundárnej NN-0,4kV siete, s využitím súčasných distribučných trafostaníc, ktoré v prípade požiadavky vyššieho odberu musia byť rekonštruované na požadovaný výkon.

Plánovaný rozvoj obytnej funkcie lokality Z2 – Dolný Hunvalov kolide so vzdušnou linkou elektrického vedenia VN 22kV č.322, ktorá prechádza východným okrajom zastavaného územia obce. Navrhuje sa preloženie prekážajúcej časti vedenia do novej trasy s uložením káblového vedenia do zeme v miestnych komunikáciách. Súbežne s budovaním preložky elektrického vedenia sa navrhuje prepojiť distribučnú trafostanicu TS 0041-005 a navrhovanú trafostanicu TSn-1 situovanú na okraji rozvojovej obytnej lokality Z3 – Nové pasienky zemným káblom a dosiahnuť týmto riešením spoľahlivosť distribučnej siete a plynulosť dodávky elektrickej energie pre navrhované nové obytné lokality ako aj pre doterajší odber.

Pre zásobovanie elektrickou energiou obytnej lokality Z4 -Záhrady II. bude využitá možnosť priameho pripojenia na existujúcu sekundárna sieť NN – 0,4 kV v závislosti od intenzity výstavby nehnuteľností, resp. samostatným káblovým vedením uloženým v zemi pri použití trafostanice TS 0041-010, ktorá bude pre prípadné požadované zvýšenie elektrického príkonu rekonštruovaná a výmenou transformátorov za výkonovo väčšie.

Navrhované obytné lokality Z5-Školská záhrada a Z6-Öntés je možné zásobovať elektrickou energiou z jestvujúcej trafostanice TS 0041-002 samostatným káblovým vedením uloženým v zemi, alebo pripojením priamo na súčasnú miestnu sekundárnu sieť NN-0,4kV rozvodov v závislosti od požadovaného elektrického príkonu.

Navrhovaná lokality športu a športovo-rekreačných aktivít (Z8- ŠC Ostrov II.)bude zásobovaná z miestnej sekundárnej NN siete.

Sekundárna sieť NN-0,4kV rozvodov v zastavanom území obce a novonavrhované NN rozvody budú riešené ako zemné káblové so zokruhovaním z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky elektrickej energie.

Nová trafostanica TSn-1 a rekonštruované existujúce stanice budú riešené ako kioskové. Veľkosti transformátorov určí podrobný prepočet súčasných a plánovaných odberov v kontexte s prípravou kabelizácie elektrického vedenia.

Pri umiestňovaní nových stavieb je nutné dodržiavať ochranné pásmo elektrického vzdušného a zemného káblového vedenia VN 22kV v zmysle zákona č.251/2012 Z.z., manipulačný priestor od podperných bodov 1m a neporušenie ich stability. Meracie zariadenia a rozvádzače riešiť na verejne prístupnom mieste.

B.11.3.2. Zásobovanie zemným plynom

- str.76 – v závere časti „Návrh riešenia“ sa doplní nová odrážka :

Koncepčným cieľom v ďalšom rozvoji obce je plynofikovať všetky prevádzkované budovy, areály, navrhované obytné súbory a počítať s plynofikáciou aj v rozvojových územiach. V súčasnosti rozvod plynu v obci zabezpečuje potrubný stredotlakový rozvod zemného plynu (STL) s tlakom PN 300kPa.

Obytné územia riešené Zmenami a doplnkami č.1 sa navrhuje plynofikovať predĺžením plynových rozvodov STL do novo navrhovaných lokalít a pripojiť všetky budúce nehnuteľnosti. Nové STL rozvody zemného plynu budú vedené v súčasných a navrhovaných komunikáciách podľa priestorových pomerov. Použité budú ocelové rúry svetlosti DN 80 a DN 50. Pripojenie rodinných domov bude cez domové plynové regulátory.

Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia budú riešené v rámci spracovania projektovej dokumentácie a v spolupráci s prevádzkovateľom plynovodnej siete.

- str. 78 – v názve časti „**Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov**“ sa nahradí v zátvorke uvedený už neaktuálny zákon platným zákonom č.251/2012 Z.z.,
 - na konci sa doplní text:

V zmysle z ustanovení zákona č.251/2012 z.z. v platnom znení je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich priamych plynovodov a plynárenských zariadení .

Zriaďovať stavby alebo vykonávať činnosti v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených.

B.11.3.3. Zásobovanie teplom

- str. 78 – na konci podkapitoly sa doplní nový odsek:

Pre obytné lokality riešené Zmenami a doplnkami č.1 sa navrhuje zabezpečiť dostatočné množstvo tepla pre jednotlivé nehnuteľnosti individuálnymi zdrojmi tepla, najvhodnejšie plynovými teplovodnými kotolňami.

Za nosné médium na výrobu tepla sa považuje zemný plyn aj pre nasledujúce obdobie - vykurovanie rodinných domov, prípravu teplej úžitkovej vody, tepelnú prípravu jedál a tiež pre požiadavky základnej občianskej vybavenosti umiestnenej v rámci jednotlivých obytných súborov..

K produkcii tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody sa odporúča vo zvýšenej miere využívať obnoviteľné zdroje energie (tepelné čerpadlá, solárne kolektory, fotovoltaické články, a pod.) a tiež k fungovaniu systému ich ochladzovania, a to nielen bytových budov, ale aj budov občianskej vybavenosti, rekreácie, obchodno-obslužných centier a výrobných areálov.

V navrhovaných obytných zónach ako aj novostavbách v rámci zastavaného územia je potrebné uprednostňovať výstavbu nízko energetických domov a energeticky pasívnych domov.

B.11.4. Pošta a telekomunikácie

Telekomunikácie

- str. 79 – v časti „Návrh riešenia“ sa doplní nový odsek:

V súčasnosti pripravuje spoločnosť Slovak Telekom, a.s. modernizáciu miestnej telekomunikačnej siete v obci, pod názvom stavby:

„INS_FTT_KLPO_02_Komoča“, v stupni projektu stavby pre územné rozhodnutie.

Účelom pripravovaného zámeru je ponúknuť komplexné riešenie komunikačných potrieb vybudovaním optickej siete FTTH – prenos hlasu, pripojenie na internet a poskytovanie digitálnej televízie v najvyššej kvalite so zaručeným vysokým stupňom bezpečnosti a neobmedzenej rýchlosti. Optická sieť v budúcnosti umožní vytvoriť kvalitné komunikačné a s nimi súvisiace služby dynamicky sa prispôsobujúce potrebám širokého spektra klientov.

Trasa optickej siete FTTH (optické vlákno dosahuje obvod obytného priestoru) je navrhnutá zemnými prípojkami z novobudovaných pasívnych optických distribučných uzlov (PODB) a bude sa vetviť po uliciach obojstranne, v niektorých častiach len jednostranne.

Trasa primárnej časti siete povedie od telekomunikačného objektu (TO) v budove pošty novo budovanými optickými káblami, s ukončením v jednotlivých pasívnych optických distribučných uzlov (POBD). Sekundárna časť siete povedie k zákazníkovi od nových pasívnych optických uzlov (POBD) po uliciach obce zemnými prípojkami v kombinácii so vzdušnou optikou a bude pripájať všetky domy, firemných zákazníkov a pozemky v obci.

Pripojenie jednotlivých domov bude realizované mikrotrubičkami, podľa vyjadrení zákazníkov. Ukončenie je možné priamo do domu, na dom, na predzáhradku, prípadne bude ponechaná rezerva pred pozemkom vlastníka.

Pre budúce pripojenie lokalít bývania navrhovaných zmenami a doplnkami č.1 na optickú sieť FTTH, je potrebné požiadať investora stavby o ponechanie dostatočne kapacitnej rezervy optickej siete na budúce pripojenie predpokladaného počtu domov rodinného bývania v týchto navrhovaných lokalitách.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KOMOČA

- zmeny a doplnenia záväznej časti sú uvedené *farebným ležatým písmom*.

1. NÁVRH REGULÁCIE ÚZEMNÉHO ROZVOJA S REGULATÍVMÍ FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

kapitoly 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., zostávajú bez zmeny.

1.5. Legenda a vecná náplň regulácie funkčného využívania územno-regulačného celku

A1 – obytné územia rodinných domov

- str.5 – tretí odsek „záväzné prípustné a obmedzené funkčné využitie“ sa mení a dopĺňa nasledovne:
 - vypúšťa sa šiesta odrážka,
 - za štvrtou odrážkou sa doplnia nové odrážky so znením :
 - *zeleninársko-produkčné aktivity v záhradných častiach pozemku rodinných domov s limitom - v rozsahu samospotreby*
 - *vybavenosť nevýrobných služieb situované v rodinných domoch resp. samostatných objektoch, ktoré činnosťou nerušia kvalitu obytného prostredia*
 - *plochy pre odstavovanie a parkovanie vozidiel,*
 - *samostatné objekty garáží, alebo pristavené garáže,*
 - *drobné stavby*
- str.10 – nadpis kapitoly B3 sa doplní.

B3 – územia, areály a zariadenia športu, telovýchovy a športovo-rekreačných aktivít

- str.10 – prvý odsek „základná charakteristika ...“ doplní sa treťou odrážkou so znením:
 - *plochy a zariadenia slúžiace športovo-rekreačným aktivitám miestneho významu*
- str.10 – tretí odsek „záväzné prípustné a obmedzené funkčné využitie“ sa za druhou odrážkou doplnia dve nové odrážky so znením :
 - *plochy pre športovo-rekreačné a voľno-časové aktivity,*
 - *plochy pre mládežnícke a detské športovo-zábavné ihriská*

B7 – územia cintorínov

- str. 12 - druhý odsek „záväzné neprípustné funkčné využitie územia“ bude v znení:
 - *aktivity a činnosti, ktoré nerešpektujú pietny charakter pohrebiska s bezprostredným okolím, alebo sú v rozpore so zákonom SR č.131/2010 Z.z. o pohrebníctve v platnom znení.*
- str. 12 – v treťom odseku „záväzné prípustné a obmedzené funkčné využitie územia“ sa doplní štvrtá odrážka v znení:

- *zariadenia obslužnej vybavenosti, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom a v súlade s pravidlami umiestňovania a povoľovania budov a stavieb so zreteľom na pietny charakter pohrebiska s bezprostredným okolím, ktoré stanoví obec všeobecno-záväzným nariadením.*

1.6. Návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania navrhnutých územno-priestorových celkov

- str. 19 – prvý regulatív s názvom

Regulovaný územno-priestorový celok – IBV Hunvalov a IBV Pasienky I., II.

z riešenia záväznej časti sa vypúšťa, nakoľko nebol udelený súhlas s perspektívnym použitím poľnohospodárskej pôdy pre umiestnenie týchto navrhovaných územno-priestorových celkov (KPÚ v Nitre č.2008/00330 zo dňa 16.7.2008).

- str. 19 – v úvode kapitoly sa doplní nový regulatív:

Regulovaný územno-priestorový celok – IBV Dolný Hunvalov a IBV Nové pasienky

Návrh rozvoja územia

- *rozvoj nového obytného prostredia*
- *rozvoj nových zobytných funkcií*

Regulácia funkčného využitia územia

- *obytné územie pre bývanie v rodinných domoch*
- *obytné a okrasné záhrady,*
- *úžitkové ovocinársko-zeleninárske záhrady*
- *sídelná líniová a drobná parkovo upravená zeleň*
- *formovanie koncových častí záhrad s vizuálnou a ochrannou-izolačnou funkciou, ktorá zároveň plní funkciu plynulého prechodu zastavaných plôch sídla do poľnohospodárskej krajiny*

Regulácia priestorového usporiadania územia

- *základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do územno-priestorového celku*
 - *realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej obytnej zástavby*
 - *vymedzenie verejného uličného priestoru (obvykle prebieha v línii oplatenia protiahlych pozemkov), v ktorom sú umiestnené cestné teleso, odvodnenie cesty, chodníky, cyklistické cestičky, inžinierske siete, verejné osvetlenie, uličná líniová zeleň,*
 - *rozčlenenie obytného územia na stavebné pozemky formou delenia resp. sceľovania pôvodných pozemkov*
- *základný charakter, spôsob a druh zástavby územno-priestorového celku*
 - *kompaktná nespojitá zástavba*
 - *obytná zástavba izolovanými (samostatne stojacimi) rodinnými domami*
 - *drobné stavby*
 - *základná občianska vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (školská, zdravotnícka, obchodno-obslužná, kultúrno-osvetová, sociálna a športovo-rekreačná) nerušiaci bývanie, ktoré je dominantnou funkciou územia*

Regulácia intenzity využitia plôch

- minimálna výmera stavebného pozemku pre jeden rodinný dom s jednou bytovou jednotkou
 - 500m²
- záväzný koeficient zastavanej plochy stavebného pozemku pozemnými stavbami (budovami) vrátane drobných stavieb
 - maximálne 0,30
- záväzný koeficient ozelenenia plochy stavebného pozemku
 - minimálne 0,50

Umiestnenie stavieb

- pri umiestňovaní rodinných domov je potrebné:
 - zachovať stavebnú čiaru, ktorá predstavuje záväznú líniu budúcej zástavby
 - stavebná čiara sa stanovuje na 5m od uličnej čiar (línia uličného oplotení pozemkov)
 - zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou komunikáciou resp. s uličnou čiarou
 - odstupy stavieb podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Podlažnosť stavieb

- nadzemná podlažnosť budov, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží budov v regulovanom území sa stanovuje:
 - pre rodinné domy maximálne 2 nadzemné podlažia a podkrovia
 - pre budovy prípustnej vybavenosti maximálne 2 nadzemné podlažia bez podkrovia

Nepripustný spôsob zastavania územia

- stavby neprípustného funkčného využitia územno-regulačného celku A1
- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasnými objektmi

Doporučený spôsob ozelenenia územia

- neverejná resp. súkromná obytná zeleň
- verejná líniová zeleň
- parkovo upravená drobná verejná zeleň
- krajinná zeleň

Regulovaný územno-priestorový celok – IBV Öntés a IBV Školská záhrada

Návrh rozvoja územia

- rozvoj nového obytneho prostredia
- rozvoj zobytnujúcich funkcií

Regulácia funkčného využitia územia

- obytné územie pre bývanie v rodinných domoch
- okrasné záhrady a úžitkové ovocinársko-zeleninárske využitie záhradných častí pozemkov
- sídelná líniová a drobná parková zeleň

Regulácia priestorového usporiadania územia

- základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do územno-priestorového celku
 - realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej obytnej zástavby

- vymedzenie verejného uličného priestoru (obvykle prebieha v línii oplotení protiahlých pozemkov), v ktorom sú umiestnené cestné teleso, odvodnenie cesty, inžinierske siete, uličná líniová zeleň
- rozčlenenie obytného územia na stavebné pozemky formou delenia resp. sčelovania pôvodných pozemkov
- základný charakter, spôsob a druh zástavby územno-priestorového celku:
 - kompaktná nespojitá zástavba
 - obytná zástavba izolovanými (samostatne stojacimi) rodinnými domami
 - drobné stavby

Regulácia intenzity využitia plôch

- minimálna výmera stavebného pozemku
 - 500m²
- záväzný koeficient zastavanej plochy stavebného pozemku pozemnými stavbami (budovami) vrátane drobných stavieb
 - maximálne 0,30
- záväzný koeficient ozelenenia plochy stavebného pozemku
 - minimálne 0,50

Umiestnenie stavieb

- pri umiestňovaní rodinných domov je potrebné zachovať stavebnú čiaru, predstavuje záväznú líniu budúcej zástavby
 - stavebná čiara, stanovuje sa na 5m od uličnej čiar (línia uličného oplatenia pozemkov)
 - zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou komunikáciou resp. s uličnou čiarou
 - odstupy stavieb podľa vyhlášky

Podlažnosť stavieb

- záväzná nadzemná podlažnosť budov, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží budov v regulovanom území sa stanovuje
 - maximálne 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Nepripustný spôsob zastavania územia

- stavby neprípustného funkčného využitia územno-regulačného celku A1
- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Doporučený spôsob ozelenenia územia

- Verejná líniová zeleň
- Parkovo upravená drobná verejná zeleň
- Neverejná resp. súkromná obytná zeleň
- Krajinná zeleň

Regulovaný územno-priestorový celok – IBV Záhrady I. a IBV Záhrady II.

Návrh rozvoja územia

- rozvoj nového obytného prostredia v zastavanom území obce
- rozvoj zobytnujúcich funkcií

Regulácia funkčného využitia územia

- obytné územie pre bývanie v rodinných domoch
- okrasné záhrady a úžitkové ovocinársko-zeleninárske záhrady

- *sídelná líniová a drobná parková zeleň*

Regulácia priestorového usporiadania územia

- *základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do územno-priestorového celku*
 - *realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej obytnej zástavby*
 - *vymedzenie verejného uličného priestoru (obvykle prebieha v línii oplotenia protiľahlých pozemkov), v ktorom sú umiestnené cestné teleso, odvodnenie cesty, inžinierske siete, uličná líniová zeleň*
 - *rozčlenenie obytného územia na stavebné pozemky formou delenia resp. sčelovania pôvodných pozemkov*
- *základný charakter, spôsob a druh zástavby územno-priestorového celku*
 - *kompaktná nespojitá zástavba*
 - *obytná zástavba izolovanými (samostatne stojacimi) rodinnými domami*
 - *drobné stavby*
 - *základná občianska vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (školská, zdravotnícka, obchodno-obslužná, kultúrno-osvetová, sociálna, športovo-rekreačná) nerušiacia bývanie*

Regulácia intenzity využitia plôch

- *minimálna výmera stavebného pozemku*
 - *450m²*
- *záväzný koeficient zastavanej plochy stavebného pozemku pozemnými stavbami (budovami) vrátane drobných stavieb*
 - *maximálne 0,30*
- *záväzný koeficient ozelenenia plochy stavebného pozemku*
 - *minimálne 0,50*

Výnimka z minimálnej výmery stavebného pozemku môže byť udelená ak výmera pozemku nie je menšia o viac ako 10% zo stanovenej minimálnej výmery pozemku. Za každé 1% chýbajúcej minimálnej výmery pozemku sa maximálna prípustná zastavanosť znižuje o 0,5% percentuálneho bodu.

Umiestnenie stavieb

- *pri umiestňovaní rodinných domov je potrebné dodržať stavebnú čiaru, ktorá predstavuje záväznú líniu budúcej zástavby, pričom ju zástavba nesmie prekročiť smerom k ulici*
 - *stavebná čiara - stanovuje sa na 5m od uličnej čiar (línia uličného oplatenia pozemkov)*
 - *zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou komunikáciou resp. s uličnou čiarou*
 - *odstupy stavieb podľa vyhlášky*

Podlažnosť stavieb

- *záväzná nadzemná podlažnosť budov, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží budov v regulovanom území sa stanovuje*
 - *maximálne 2 nadzemné podlažia a podkrovia*

Nepřípustný spôsob zastavania územia

- *Stavby nepřípustného funkčného využitia územno-regulačného celku A1*
- *Zástavba s charakterom provizórnych objektov,*
- *Zástavba dočasných objektov*

Doporučený spôsob ozelenenia územia

- *Neverejná resp. súkromná obytná zeleň*
- *Verejná líniová zeleň*

- *Parkovo upravená drobná verejná zeleň*
- *Krajinná zeleň*

- str. 22 – názov územno-priestorového celku „Regulovaný územno-priestorový...” sa dopĺňa:

Regulovaný územno-priestorový celok - RC Ostrov, ŠC Ostrov, ŠC Ostrov II“

- str. 22 – regulatívy druhého odseku „**Návrh regulácie funkčného využitia územia**“ sa dopĺňajú nasledovne:
 - *plochy pre športovo-rekreačné a voľno-časové aktivity,*
 - *plochy pre mládežnícke a detské športovo-zábavné ihriská,*
- str. 22 – regulatív tretieho odseku „**Návrh regulácie priestorového usporiadania územia**“ sa dopĺňa v druhej odrážke „základný charakter, spôsob a druh zástavby“ dvoma regulatívami:
 - *otvorené plochy pre umiestnenie voľno-časových športovo-rekreačných aktivít,*
 - *otvorené plochy pre mládežnícke a detské športové a športovo-zábavné ihriská*
- str.22 - piaty odsek „**Návrh záväzných neprípustných spôsobov zastavania územia**“ sa dopĺňa novou odrážkou s regulatívom :
 - *stavby neprípustného funkčného využitia územno-regulačného celku B3, B6*

2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

2.1. Základné rozdelenie verejnoprospešných stavieb (VPS) :

- str.23 – v odseku (1) „Dopravné verejnoprospešné stavby“ sa mení a dopĺňa písm. f), dopĺňa sa písm. i) :
 - f) *Nové miestne obslužné komunikácie kategórie MO a MOU v rozvojových územiach vybavenosti (OV Hunvalov) a v rozvojových obytných územiach rodinných domov (Z1- Záhrady I., Z2 -Dolný Hunvalov, Z3 – Nové pasienky, Z4 -Záhrady II., Z5 - Školská záhrada, Z6 – Öntés,*
 - i) *Výstavba peších komunikácií v rozvojových územiach bývania*
- str.23 – v odseku (2) „Vodohospodárske verejnoprospešné stavby“ sa mení a dopĺňa písm. c) a d) nasledovne:
 - c) *Výstavba rozvodnej vodovodnej siete vo väzbe na územný rozvoj a v rozvojových územiach rodinných domov (Z1- Záhrady I., Z2 - Dolný Hunvalov, Z3 – Nové pasienky, Z4 -Záhrady II., Z5 - Školská záhrada, Z6 – Öntés),*
 - d) *Vybudovanie splaškovej kanalizácie v obci a rozvojových územiach*
- str.23 – v odseku (3) „Energostavby –verejnoprospešné stavby pre zásobovanie elektrickou energiou“ sa mení a dopĺňa písm. d) nasledovne:
 - d) *Demontáže vzdušných (22kV) liniek a stožiarových trafostaníc prekážajúcich výstavbe, resp. estetické závary v navrhovaných zónach ŠC Ostrov, PA Hunvalov a v rozvojových územiach rodinných domov (Z2 - Dolný Hunvalov, Z5 - Školská záhrada)*
 - h) *Výstavba nových kioskových trafostaníc*

- str.24 – v odseku (4) „Energostavby – verejnoprospešné stavby pre zásobovanie zemným plynom a teplom“ sa mení a dopĺňa písm. b) nasledovne:

b) Výstavba, resp. predĺženie STL rozvodnej siete do plôch s novou zástavbou HBV, IBV, občianskej vybavenosti, plôch priemyslu a výstavba STL plynovodov v rozvojových územiach rodinných domov Z1- Záhrady I., Z2 - Dolný Hunvalov, Z3 – Nové pasienky, Z4 - Záhrady II., Z5 - Školská záhrada, Z6 – Öntés.

- str.24 – v odseku (5) „Telekomunikačné stavby“ sa dopĺňa písm. c) s nasledovným znením:

c) Modernizácia miestnej telekomunikačnej siete - vybudovanie optickej siete FTTH, v zastavanom území obce podľa projektu spol. Slovak Telekom a.s. „INS_FTT_KLPO_03_Komoča, s požiadavkou na zabezpečenie dostatočne kapacitnej rezervy optickej siete na pripojenie nehnuteľnosti v rozvojových zónach a obytných lokalitách navrhovaných Zmenami a doplnkami č.1 .

- str.24 – v odseku (6) „Občianska vybavenosť územia“ sa dopĺňajú písm. d) a e) s nasledovným znením:

d) Výstavba detských ihrísk na disponibilných plochách v rámci terajšej obce a v navrhovaných lokalitách rozvoja bývania.

e) Výstavba športovísk, ihrísk pre mládež a deti a športovo-zábavných atrakcií v obecnom športovom centre

2.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

- str.24 – doplní sa nový odsek (3) s nasledovným znením:

(3) Záväznú časť Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce Komoča tvorí:

a) Záväzná časť v rozsahu kapitol 1. – 10.

b) Grafická časť – výkres č.4. Komplexný urbanistický návrh, návrh priestorového a funkčného využitia územia

c) Zoznam verejnoprospešných stavieb uvedený v kapitole 2.

3. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA KRAJINNÉHO ZÁZEMIA OBCE

- kapitola bez zmeny

4. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- kapitola bez zmeny

5. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- str.29 – prvý odsek sa na konci doplní o nové odrážky:

- priebežne budovať pešie chodníky pre bezpečné pohyb chodcov v rámci obce ako aj v novo navrhovaných obytných lokalitách*

- *rešpektovať medzinárodnú cyklotrasu „Vážska cyklistická cesta“, ktorá sa napája na medzinárodnú cyklotrasu EuroVelo 13*
 - *parkovanie a odstavovanie vozidiel riešiť v súlade s platnými normami STN:*
 - *v rodinných domoch výhradne na ich pozemkoch, zabezpečiť min. 2 parkovacie miesta vrátane garáže a 1 parkovacie miesto verejne prístupné*
- str.30 – prvý odsek „v oblasti zásobovania územia pitnou vodou“ sa doplní o nové odrážky:
- *všetky novonavrhované obytné lokality pripojiť na verejný obecný vodovod*
 - *zabezpečiť dostatočné množstvo pitnej vody pre novonavrhované obytné lokality v postupnosti podľa realizácie jednotlivých stavebných súborov*
- str.30 – druhý odsek „v oblasti odkanalizovania územia“ sa doplní o nové odrážky:
- *do doby vybudovania splaškovej kanalizácie v obci je potrebné riešiť zo súčasných aj novonavrhovaných nehnuteľností odvedenie splaškových vôd individuálne výstavbou nepriepustných žump a zabezpečiť pravidelný odvoz splaškov fekálnymi vozmi do miestnej obecnej ČOV*
 - *zabrániť znehodnocovaniu podzemných vôd z priesaku z netesných žump, septikov a zariadení iných foriem likvidácie splaškových vôd,*
 - *efektívne hospodáriť s dažďovými vodami a dodržiavať princíp zadržiavania vôd v území*
 - *dažďové vody zo striech objektov zachytávať do zberných nádrží a spätne využívať na závlahy záhrad, vegetácie, spevnených plôch pozemkov, a pod.*
- str.30 – tretí odsek „v oblasti elektrifikácie územia“
- *v piatej odrážke bude uvedený platný zákon o energetike č.251/2012 Z.z.,*
 - *doplnia sa nové odrážky s regulatívami:*
- *Nové a rekonštruované trafostanice riešiť ako kioskové*
 - *Sekundárne NN vedenia miestnej siete v zastavanom území a v navrhovaných obytných zónach riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním a so zabezpečením plynulosti a spoľahlivosti dodávky elektrickej energie.*
- str.31 – druhý odsek „v oblasti telefonizácie územia“ sa doplnia nové odrážky s regulatívami:
- *Rešpektovať pripravovaný projekt modernizácie miestnej telekomunikačnej siete, ktorý ponúka komplexné komunikačné riešenie vybudovaním optickej siete s prenosom hlasu, pripojenie na internet, poskytovanie digitálnej televízie v najvyššej kvalite, vysokým stupňom bezpečnosti a neobmedzenej rýchlosti.*
 - *Požiadat' investora projektu o ponechanie dostatočne kapacitnej rezervy optickej siete pre budúce pripojenie nehnuteľností v navrhovaných obytných lokalitách a rozvojových zónach*

6. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV ZÁSAD KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT , OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY
--

- kapitola bez zmeny

7. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- str.32 – v prvom odseku „riešiť opatrenia pre ochranu jednotlivých zložiek“ bude tretia odrážka vypustená
- str.32 – prvý odsek „riešiť opatrenia pre ochranu jednotlivých zložiek“ bude doplnený o nové odrážky s textom:
 - *Optimalizovať priestorovú štruktúru:*
 - *rešpektovať ľudské merítka a základné kompozično-priestorové fenomény územia,*
 - *urbanistickú štruktúru obytných lokalít, resp. súborov stavieb navrhnuť tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu,*
 - *zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb,*
 - *zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v obci,*
 - *vytvárať vhodnú klímu pre chodcov a cyklistov,*
 - *prispôsobiť výber drevín pre výsadbu meniacim sa klimatickým podmienkam*
 - *v ucelených zónach bývania nevytvárať nové prevádzky výroby a výrobných služieb, ktoré hlukom, vibráciami, vytváraním prachu a zápachu znehodnocujú životné prostredie a nepovoľovať prevádzkovanie činností a sídla firiem, ktoré by akýmkoľvek spôsobom rušili pokoj a kvalitu obytného prostredia,*
 - *eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby na obytné územia v dotyku s obrábanou ornou pôdou, zabezpečením formovania záhradných častí pozemkov s výsadbou ovocných stromov a úžitkových krovín, s funkciou pozvoľného prechodu do poľnohospodárskej krajiny.*
 - *zabrániť znehodnocovaniu podzemných vôd z priesaku z netesných žump, septikov, a iných foriem likvidácie splaškových vôd.*
 - *znižovať množstvo komunálneho odpadu ukladaného na skládky,*
 - *odstrániť vo voľnej krajine skládky odpadu a následne plochy revitalizovať*

8. NÁVRH VYMEDZENIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

- str.33 – prvý odsek bude doplnený:
 - *o územia navrhnuté v Zmenách a doplnkoch č.1 Územného plánu obec Komoča:*
 - *obytné územia rodinných domov - lokality Z1, Z2, Z3, Z5, Z6*
 - *územie športu a športovo-rekreačných aktivít – lokalita Z8*
- str.33 – posledný odsek bude doplnený:

Navrhnuté rozšírenie zastavaného územia obce v Zmenách a doplnkoch č.1 je premietnuté vo všetkých výkresoch, ktoré boli dotknuté týmito zmenami a doplnkami,

9. NÁVRH VYMEDZENIA OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMNÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V celej kapitole bude uvedený už neplatný zákon č.656/2004 Z.z. nahradený novým predpisom - zákon č.251/2012 Z.Z. o energetike.

- str.34 – v odseku „ochranné pásmo plynovodu“ bude uvedený §56 neplatného zákona č.656/2004 Z.z. nahradený §79 nového zákona č.251/2012 Z.z., o energetike:

- str.34 – v odseku „bezpečnostné pásmo plynovodu“ bude uvedený §57 už neplatného zákona č.656/2004 Z.z., nahradený §80 zákona o energetike č.251/2012 Z.z.,
- str.35 – siedma odrážka v odseku „bezpečnostné pásmo plynovodu“ bude nahradená platným znením §80 písm. g) zákona o energetike a bude doplnená nová odrážka :
 - g) 200m pri plynovodoch s tlakom nad 4MPa s menovitou svetlosťou nad 500mmm
 - i) 250m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až h)
- str.36 – v odseku „ochranné pásma telekomunikačných vedení“ bude uvedený už neplatný zákon č.195/2000 Z.z. nahradený novým predpisom - zákon č.531/2011 Z.z., o elektronických komunikáciách :

10. URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ NÁSLEDNÉ STUPNE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ PRÍPRAVY PO SCHVÁLENÍ ÚPN OBCE – ÚZEMNÉ PLÁNY ZÓN, URBANISTICKÉ ŠTÚDIE

- str.37 – doplní sa nový odsek (3) v znení:
- (3) *Územie, pre ktoré bude potrebné po schválení Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Komoča vypracovať územný plán zóny, sa neurčuje.
 Územnoplánovací podklad - urbanistickú štúdiu bude potrebné vypracovať pre obytné lokality Z3 – Nové pasienky, Z5 – Školská záhrada, Z6 – Öntés*

VYHODNOTENIE ZÁBEROV PP A LPF NA STAVEBNÉ A INÉ ZÁMERY - KOMOČA

- str.8 Prílohy č.2 – na konci kapitoly sa doplní nová podkapitola:

1.2. VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY PRE NÁVRHY ZMIEN A ADOPLNKOV Č.1

Pre spracovanie vyhodnotenia perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrhy Zmien a doplnkov č.1 boli východiskovými podkladmi :

- Zákon č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení
- Nariadenie vlády č. 58/2013 Z.z.
- Vyhláška č.59/2013 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č.508/2004 Z.z.
- Mapa BPEJ aktualizovaná k 1.1.2013 na internetovom serveri www.podnemapy.sk
- Katastrálna mapa s informáciami o druhoch pozemkov na www.katasterportal.sk

Nariadením vlády SR č.58/2013 sa určuje najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v príslušnom katastrálnom území podľa kódu BPEJ, pre k.ú. obce Komoča sú určené BPEJ:

- 0019002, 0020003.

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda k.ú. Komoča je zaradené do skupín kvality podľa kódu BPEJ:

1.skupina kvality: BPEJ 0019002

2.skupina kvality: BPEJ 0020003.,

Zmeny a doplnky č.1 predpokladajú pre nové návrhy územného rozvoja obce Komoča použitie poľnohospodárskej pôdy na celkovej výmere 7,222ha.

V zastavanom území obce navrhuje pre rozvoj funkcie bývania plochy záhrad pri rodinných domoch na výmere 2,987ha a pre rozvojové návrhy mimo hranice zastavaného územia obce predpokladá použiť ornú pôdu o výmere 4,235ha.

Na zmenu funkčného využitia je navrhnutá plocha o výmere 0,226ha, pôvodne určená pre rozvoj funkcie občianskej vybavenosti s udeleným súhlasom na použitie poľnohospodárskej pôdy, navrhuje sa zmeniť a funkčne využívať na plochy športu a športovo-rekreačných aktivít.

Tabuľka č.1

Ukazovateľ	Merná jedn.	výmera (ha)
Predpokladané použitie poľnohospodárskej pôdy celkom	ha	7,222
Z toho v zastavanom území	ha	2,987
v extraviláne	ha	4,235

Poľnohospodárska pôda navrhnutá na nepoľnohospodárske použitie mimo zastavaného územia obce je zaradená podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) do troch skupín kvality .

Tabuľka č.2.

Skupina kvality	Merná jedn.	BPEJ	Výmera
Skupina 2	ha	0020003, 0002002	2,057
Skupina 3	ha	0003003	0,986
Spolu	ha		3,043

Najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastri obce s BPEJ 0020003 v 2.skupine kvality sa navrhuje použiť pre funkciu bývania, vo výmere 1,518ha.

Funkčné využitie plôch, navrhnutých na nepoľnohospodárske použitie je nasledovné :

Tabuľka č.3

Ukazovateľ	V ZÚ ha	Mimo ZÚ ha	BPEJ/skupina kvality		spolu ha
Bývanie	2,987	3,696	0020003 /2	1,518	6,683
			0003003 /3	0,986	
			bez BPEJ	1,192	
Šport, športovo-rekreačné aktivity	-	0,539	0002002 /2		0,539
Spolu	2,987	4,235			7,222

V registri katastra nehnuteľnosti "C" k.ú. Komoča sú návrhom dotknuté pozemky ležiace mimo zastavaného územia obce evidované ako orná pôda, v zastavanom území obce evidované zväčša ako záhrady.

Najväčšiu výmeru z celkovej výmery plôch navrhovaných na nepoľnohospodárske použitie majú plochy pre umiestnenie funkcie bývania formou rodinných domov. V zastavanom území je táto funkcia lokalizovaná v rozľahlých záhradách obytnej zástavby východnej a južnej časti obce, spolu o výmere 2,987ha. Mimo zastavaného územia je funkcia bývania umiestnená na viacerých lokalitách vždy v okrajových polohách a v priamej väzbe na súčasnú zástavbu obce, spolu na ploche 4,235 ha.

Použitie poľnohospodárskej pôdy pre návrh obytnej funkcie sa navrhuje za predpokladu, že dôsledky iného ako poľnohospodárskeho využitia budú akceptovateľné, organizácia a obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nebude narušené a zachované budú jej ekologické a environmentálne funkcie.

Hydromelioračné zariadenia na plochách predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy sa nenachádzajú.

Tabuľka č. 4
**PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE navrhovaných na nepoľnohospodárske využitie
- v rámci Zmien a doplnkov č.1. Územného plánu obce Komoča**

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): Obec Komoča

Spracovateľ: Ing.arch. Eva Žolnayová, Atelier Olympia, spol. s r.o., Wolkrova 4, 851 01 Bratislava

Kraj: Nitriansky, Okres : Nové Zámky

Dátum: Máj 2021

Číslo lokality predpokladaného odhätia PP	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality Spolu (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Užívateľ poľnohospodár. pôdy	Výbudované hydromelior. zariadenia (ha)	Časová etapa - návrhové obdobie	Iná informácia
				spolu v ha	v zastavanom území		mimo zastavaného územia					
					Kód/ Skupina BPEJ	výmera v (ha)	Kód / skupina BPEJ	výmera v (ha)				
19	Komoča	Bývanie	0,992	0,992	-	0,992			FO	-	II.	nový návrh 0.variant
20	Komoča	Bývanie	0,964	0,737			0020003 /2	0,737	PP	-	II.	nový návrh 0.variant
21	Komoča	Bývanie	0,957	0,781			0020003 /2	0,781	PP	-	III.	nový návrh 0.variant
22	Komoča	Bývanie	1,806	1,806	-.	1,806			FO	-	II.	nový návrh 0.variant
23	Komoča	Bývanie	0,189	0,189	-	0,189			FO	.-	II.	nový návrh 0.variant
24	Komoča	Bývanie	0,562	0,562			0003003 /3	0,562	PP	-	II.	nový návrh 0.variant
25	Komoča	Bývanie	0,424	0,424			0003003 /3	0,424	PP	-	III.	nový návrh 0.variant
26	Komoča	Bývanie	1,192	1,192			-	1,192	FO	-	III.	nový návrh 0.variant
27	Komoča	Šport, športovo- rekreačné aktivity	0,986	0,539			0002002 /2	0,539	PP	-	II.	nový návrh 0.variant
Lokality spolu			Bývanie RD 3port, športovo- rekreačné aktivity	7,086 0,986	6,683 0,539		2sk 3sk bez BPEJ	2,057 0,986 1,192				
Spolu				8,072	7,222		2,987	4,235		-		

Poznámka: FO- fyzická osoba, PP- poľnohospodársky podnik

Tabuľka č.2

PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce Komoča na **zmenu funkčného využitia**, pre ktoré už bol udelený súhlas na nepoľnohospodárske využitie.

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): Obec Komoča

Spracovateľ: Ing.arch. Eva Žolnayová, Atelier Olympia, spol. s r.o., Wolkrova 4, 851 01 Bratislava

Kraj: Nitriansky, Okres :Nové Zámky

Dátum: Máj 2021

Č. Lokality (č. lokality podľa udeleného súhlasu)	Katastrálne územie	Funkčné využitie (funkčné využitie podľa udeleného súhlasu)	Výmera lokality Spolu (ha) (výmera podľa súhlasu)	Predpokladaná výmera poľ'nohospodárskej pôdy					Užívateľ poľ'nohospodár. pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha)	Časová etapa - návrhové obdobie	Iná informácia
				spolu v ha	v zastavanom území		mimo zastavaného územia					
					Kód/ Skupin a BPEJ	výmera v (ha)	Kód / skupina BPEJ	výmera v (ha)				
28	Komoča	šport, športovo- rekreačné aktivity (občianska vybavenosť)	0,226	0,226			0002002 / 2	0,226	PP	-	II.	zmena funkčného využitia s už udeleným súhlasom
Lokality spolu		bývanie	0,226	0,226								
Spolu			0,226	0,226				0,226				

Zdôvodnenie návrhu použitia poľnohospodárskej pôdy

Lokalita č.19

Nachádza sa v zastavanom území obce

Navrhované funkčné využitie: obytné územia rodinných domov (A1) - lokalita Z1-Záhrady I.

Rozloha lokality: 0,992ha

Druh pozemku: prevažne záhrady, orná pôda

BPEJ / skupina kvality: bez určenia

Užívateľ: vlastníci pozemkov

Nachádza sa na severovýchodnom okraji obce, v záhradných častiach existujúcej obytnej zástavby.

Pre umiestnenie obytnej funkcie je lokalita vhodná, nadväzuje na súčasnú zástavbu obce a už založenú technickú infraštruktúru. Nekonfliktná dopravná prístupnosť z časti po existujúcej miestnej komunikácii, pokračuje poľnou cestou s nutnosťou dobudovania v úrovni obslužnej komunikácie.

Poľnohospodárske pôda nie je začlenená do bloku veľkoplošne obrábanej pôdy. Uvoľnením požadovanej výmery nebude narušená celistvosť, ani sťaženie obrábania pôdy. Na lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby a zariadenia.

Lokalita č.20

Nachádza sa mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: obytné územia rodinných domov (A1) -lokalita Z2-Dolný Hunvalov

Rozloha lokality: 0,737ha

Druh pozemku: orná pôda

BPEJ / skupina kvality: 0020003 / 1, zaradená medzi najkvalitnejšie pôdy k.ú. Komoča

Užívateľ: právnická osoba

Nachádza sa na severovýchodnom okraji zastavaného územia obce, na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a kompaktného urbanizovaného prostredia. Plochu lokality tvorí orná pôda, je obrábaná a intenzívne poľnohospodársky využívaná.

Poľnohospodárske pôda je začlenená do bloku veľkoplošne obrábanej ornej pôdy. Odčlenením požadovanej výmery nebude narušená celistvosť bloku a nie je predpoklad sťaženia obrábania okolitej pôdy, nakoľko sa riešená lokalita nachádza na okraji pri súčasnej zástavbe obce. Ekologické a environmentálne funkcie zostávajú zachované. Na lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby a zariadenia.

Pre umiestnenie obytnej funkcie je lokalita vhodná, situovaná pri existujúcej miestnej ceste a priamo nadväzuje na existujúcu obytnú zástavbu. Budúca zástavba bude formovaná pozdĺž miestnej cesty, bude súčasťou už založeného uceleného uličného domoradia tvoreného rodinnými domami.

V uličnom priestore je už založená potrebná technická infraštruktúra a nekonfliktná dopravná prístupnosť.

Lokalita č.21

Nachádza sa mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: obytné územia rodinných domov (A1) - lokalita Z3-Nové pasienky

Rozloha lokality: 0,781ha

Druh pozemku: orná pôda

BPEJ / skupina kvality: 0020003 / 1, zaradená medzi najkvalitnejšie pôdy k.ú. Komoča

Užívateľ: právnická osoba

Nachádza sa na východnom okraji zastavaného územia obce, na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a kompaktného urbanizovaného priestoru sídla. V tejto dobe tvorí plochu lokality orná pôda, je poľnohospodársky využívaná a pravidelne obrábaná.

Poľnohospodárske pôda je začlenená do bloku veľkoplošne obrábanej pôdy. Odčlenením požadovanej výmery bude čiastočne narušená celistvosť bloku, riešená lokalita sa však nachádza na jeho okraji, nepredpokladá sa preto sťaženie obrábania okolitej pôdy. Ekologické a environmentálne funkcie zostávajú zachované.

Lokalita je situovaná pri regionálnej ceste II/563, opozitne prístavnej obytnej zástavbe. Pre umiestnenie obytnej funkcie je lokalita vhodná. V uličnom priestore hlavnej cesty je už založená potrebná technická infraštruktúra a spolu s dopravnou prístupnosťou fakticky podporujú rozšírenie plôch bývania v tejto lokalite.

Okrajom lokality, súbežne s hlavnou cestou preteká miestny potok – kanál, ktorý v návrhu rešpektujeme. Na lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby a zariadenia.

Lokalita č.22

Nachádza sa v zastavanom území obce

Navrhované funkčné využitie: obytné územia rodinných domov (A1) - lokalita Z4-Záhrady II.

Rozloha lokality: 1,806ha

Druh pozemku: prevažne záhrady, 1 pozemok vinica

BPEJ / skupina kvality: bez určenia

Užívateľ: vlastníci pozemkov

Nachádza sa v záhradných častiach vnútrobloku obytnej zástavby.

Pre umiestnenie obytnej funkcie s rodinnými domami je lokalita vhodná. Návrhom sa primerane zahusťuje súčasná zástavba obce. Technická infraštruktúra nie je zatiaľ vybudovaná. Lokalita je dopravne prístupná po nespevnenom chodníku, bude potrebné vybudovať obslužnú komunikáciu, chodníky, technickú infraštruktúru.

Na lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby ani zariadenia.

Lokalita č.23

Nachádza sa v zastavanom území obce

Navrhované funkčné využitie: obytné územie rodinných domov, časť lokality Z5-Školská záhrada ležiaca v zastavanom území obce,

Rozloha lokality: 0,189ha

Druh pozemku: prevažne záhrady, 1 pozemok orná pôda

BPEJ / skupina kvality: bez určenia

Užívateľ: vlastníci pozemkov

Nachádza sa v záhradných častiach obytnej zástavby. Územný plán obce neurčil pre tieto plochy funkčné využitie.

Pre umiestnenie obytnej funkcie s rodinnými domami je lokalita vhodná. Návrhom sa primerane zahusťuje súčasná zástavba obce. Dopravnú prístupnosť zabezpečuje cesta II./563. Požiadavky na technickú vybavenosť je možné pokryť pripojením k infraštruktúre vybudovanej v uličnom priestore tejto hlavnej cesty.

Na lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby ani zariadenia.

Lokalita č.24

Nachádza sa mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: obytné územia rodinných domov - lokalita Z5-Školská záhrada

Rozloha lokality: 0,562ha

Druh pozemku: orná pôda

BPEJ / skupina kvality: 0003003 / 3,

Užívateľ: obec Komoča

Nachádza sa na južnom okraji zastavaného územia obce, na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a kompaktného urbanizovaného územia sídla. V minulosti slúžila lokalita pre školskú výučbu. V tejto dobe je poľnohospodársky nevyužívaná a nie je pravidelne obrábaná.

Poľnohospodárske pôda nie je začlenená do bloku veľkoplošne obrábanej pôdy, nenachádzajú sa tam hydromelioračné stavby ani zariadenia.

Lokalita je situovaná pri regionálnej ceste II/563. Pre umiestnenie obytnej funkcie je lokalita vhodná, nová zástavba bude nadväzovať na súčasnú zástavbu rodinnými domami. Dopravnú prístupnosť zabezpečuje cesta II./563, v jej uličnom priestore je už založená potrebná technická infraštruktúra

Lokalita č.25

Nachádza sa mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: obytné územie rodinných domov, časť lokality Z6-Öntés

Rozloha lokality: 0,424ha

Druh pozemku: orná pôda

BPEJ / skupina kvality: 0003003 / 3,

Užívateľ: právnická osoba

Nachádza sa na južnom okraji zastavaného územia obce, na rozhraní poľnohospodárskej krajiny a kompaktného urbanizovaného územia sídla. Plochu lokality tvorí orná pôda, je poľnohospodársky využívaná a pravidelne obrábaná. Začlenená do bloku veľkoplošne poľnohospodársky obrábanej pôdy. Odčlenením požadovanej výmery bude čiastočne narušená celistvosť bloku, riešená lokalita sa však nachádza na jeho okraji, nepredpokladá sa preto sťaženie obrábania okolitej pôdy, alebo narušenie produkčného využitia. Ekologické a environmentálne funkcie zostávajú zachované. Hydromelioračné stavby ani zariadenia nie sú v dotknutom území evidované.

Lokalita je situovaná pri miestnej ceste, ktorá pokračuje poľnou cestou do poľnohospodárskej krajiny. Pre umiestnenie obytnej funkcie je lokalita vhodná, spolu s lokalitou odňatia poľnohospodárskej pôdy č.26 a súčasnou zástavbou bude tvoriť jeden súvislý urbanizovaný obytný priestor. Dopravnú prístupnosť zabezpečuje bezkolízne pripojenie na miestnu cestnú sieť. Technická infraštruktúra je už založená v susediacom obytnom území.

Lokalita č.26

Nachádza sa mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: obytné územie rodinných domov, časť lokality Z6-Öntés

Rozloha lokality: 0,424ha

Druh pozemku: záhrady, orná pôda

BPEJ / skupina kvality: nie sú určené

Užívateľ: fyzické osoby – majitelia pozemkov,

Nachádza sa na južnom okraji zastavaného územia obce, v pokračovaní obecnej zástavby rodinných domov, na pozemkoch záhrad a ornej pôdy.

Niektoré pozemky sú využívané na drobnú pestovateľskú činnosť ich majiteľmi.

Pozemky nie sú začlenené do bloku veľkoplošne poľnohospodársky obrábanej pôdy. Prístupová cesta k miestnej ČOV priestorovo oddeľuje riešenú lokalitu od otvorenej poľnohospodárskej krajiny. Hydromelioračné stavby ani zariadenia nie sú v tejto časti územia obce evidované.

Pre umiestnenie obytnej funkcie je lokalita vhodná, spolu so súčasnou zástavbou obce bude tvoriť jeden súvislý urbanizovaný obytný priestor. Dopravnú prístupnosť zabezpečuje miestna cesta bezkolízne pripojená na obecnú cestnú sieť. Technická infraštruktúra je už založená v rámci susediacej obytnej zástavby,.

Lokalita č.27

Nachádza sa mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: plochy športu a športovo-rekreačných aktivít, lokalita Z8-ŠC Ostrov II.

Rozloha lokality: 0,539ha

Druh pozemku: záhrady, orná pôda

BPEJ / skupina kvality: 0002002 /2

Užívateľ: obec Komoča

Nachádza sa na západnom okraji zastavaného územia obce, v susedstve športového areálu a futbalového ihriska. V súčasnosti je územie lokality využívané pre rôzne športové a voľnočasové aktivity vo väzbe na futbalové ihrisko. Od poľnohospodárskej krajiny je ohraničené súvislým pásom vzrastlých stromov s vizuálno-izolačnou funkciou.

Územný plán navrhol pre toto územie funkciu ochrannej, izolačnej a sprievodnej zelene. O súhlas s nepoľnohospodárskym použitím pôdy pre tento účel nebolo žiadané.

Zmena a doplnky č.1 Územného plánu navrhujú zmenu funkčného využitia pre šport a voľno-časové športovo-rekreačné aktivity.

Pozemky nie sú začlenené do bloku veľkoplošne poľnohospodársky obrábanej pôdy. Hydromelioračné stavby ani zariadenia nie sú v tejto časti územia obce evidované.

Pre umiestnenie funkcie športu a športových voľno-časových aktivít je lokalita vhodná, spolu so súčasným obecným areálom športu tvoria už dnes kompaktný celok.

Lokalita č. 28

Nachádza sa mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: plochy športu a športovo-rekreačných aktivít, lokalita Z8-ŠC Ostrov II.

Rozloha lokality: 0,226ha

Druh pozemku: záhrady, orná pôda

BPEJ / skupina kvality: 0002002 /2

Užívateľ: obec Komoča

Nachádza sa na západnom okraji zastavaného územia obce, pri ceste k hrádzi a ďalej smerujúcej do kempingu a záhradkárskej osady. V súčasnosti je územie lokality využívané na poľnohospodársku rastlinnú výrobu.

Územný plán obce Komoča navrhol pre toto územie funkciu občianskej vybavenosti - OV Ostrov, súhlas s nepoľnohospodárskym použitím pôdy pre tento účel bol udelený na výmeru 2,07ha (KPÚ Nitra 2008/00330. z dňa 16.7.2008).

Zmena a doplnky č.1 Územného plánu navrhujú odčleniť čas lokality o výmere 0,226ha nachádzajúcej sa pri miestnej ceste a zmenu funkčného využitia pre šport a voľno-časové športovo-rekreačné aktivity.

Predmetné územie je začlenené do bloku veľkoplošne poľnohospodársky obrábanej pôdy. Odčlenením požadovanej výmery bude čiastočne narušená celistvosť bloku, riešená lokalita sa však nachádza na okraji zástavby obce, nepredpokladá sa preto sťaženie obrábania okolitej pôdy, alebo narušenie produkčného využitia. Ekologické a environmentálne funkcie zostávajú zachované

Hydromelioračné stavby ani zariadenia nie sú v tejto časti územia evidované.

Pre umiestnenie funkcie športu a športových voľno-časových aktivít je lokalita vhodná, spolu so susediacim obecným areálom športu tvoria už v súčasnosti kompaktný celok – obecný športový a voľno-časový športovo-rekreačný areál.