



ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČIFÁRE

ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČIFÁRE návrh

Obstarávateľ:

Obec Čifáre

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 335

Zhotoviteľ:

EKO-PLAN, s.r.o.

www.eko-plan.sk

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:

Celková koncepcia a urbanizmus: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Demografia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Poľnohospodárstvo: Ing. Marta Copláková

Dátum spracovania:

marec 2023

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	6
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť	7
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	16
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	
3.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch	
3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	
3.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	
3.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt	
3.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	
3.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.10 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	
3.11 Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.12 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny	
3.13 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
4. Príloha - úplné znenie záväznej časti.....	21

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien**
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – v mierkach 1: 10 000 (výkres č. 2), 1: 2880 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 4) – **bez zmien**
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 5)
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 6)
- Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch, v mierke 1: 2880 (výkres č. 7)

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Čifáre sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9, 2.12, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 1, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.8, 3.10. V prílohe je pre lepšiu prehľadnosť text záväznej časti v úplnom znení (z dôvodu, aby regulatívy pre dopĺňané plochy, ako aj názvy verejnoprospešných stavieb, boli explicitne uvedené priamo v dokumentácii zmien a doplnkov č. 1).

V grafickej časti sú v jednotlivých výkresoch vyznačené:

- navrhované rozvojové plochy D1, D2, D3, D4 a ich navrhované funkčné využitie
- verejnoprospešná stavba č. 9 (podľa definície v doterajšej ÚPD), nové verejnoprospešné stavby č. 14, 15
- kódy priestorových celkov (B1, B2, V3)
- verejné technické vybavenie, vrátane ochranných pásiem
- lokality odňatia poľnohospodárskej pôdy, vrátane druhu pozemkov

V grafickej časti sú zmeny a doplnky zakreslené na priesvitkách, vo výkresoch č. 2, 3, 5, 6, 7. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Výkresy č. 1 a 4 sú bez zmien.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 1 obsahuje:

- doplnenie rozvojovej plochy D1 pre funkčné využitie bývania v bytových domoch
- doplnenie rozvojovej plochy D2 pre čistiareň odpadových vôd
- doplnenie rozvojových plôch D3, D4 pre funkčné využitie bývania v rodinných domoch

- preložku existujúceho vonkajšieho elektrického vedenia, kolidujúceho s rozvojovou plochou D1

Poznámka: Rozvojové plochy doplnkov D1, D2 budú dopravne obsluhované z existujúcich miestnych ciest, nie je preto potrebné navrhnuť nové dopravné napojenie. Rozvojová plocha doplnku D1 môže tiež využiť existujúce verejné technické vybavenie. Rozvojové plochy doplnkov D3, D4 je možné obslúžiť verejným dopravným a technickým vybavením prostredníctvom prípojok, resp. zjazdového chodníka.

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Obstaranie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Čifáre primárne vyvolala požiadavka obce na doplnenie nevyužívaných pozemkov v zastavanom území obce pre funkciu bývania v bytových domoch, ako aj vymedzenie plochy pre čistiareň odpadových vôd. Sekundárnym cieľom uvedených zámerov je tiež efektívne využitie pozemkov prevažne vo vlastníctve obce. Okrem toho bola zaradená požiadavka fyzickej osoby – vlastníka pozemku na rozšírenie možnosti výstavby v záhrade.

Ďalej bolo potrebné do územnoplánovacej dokumentácie premietnuť aktuálne údaje, vyplývajúce z legislatívnych zmien.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Čifáre bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Snežnici č. 100/2021 dňa 07. 05. 2021.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna. Navrhované zmeny a doplnky vhodným spôsobom dopĺňajú založenú koncepciu.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 1 územnoplánovacej dokumentácie je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Čifáre, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Čifároch č. 51/2019 dňa 15. 11. 2019.

2. Riešenie územného plánu - smerná časť

2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Po schválení ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

Bez zmien

(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Doplňa sa nový text a tabuľka, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období:

Z aktualizácie demografických údajov vyplýva, že v období rokov 2018 -- 2021 počet obyvateľov obce mierne vzrástol. Rast počtu obyvateľov je generovaný migračným prírastkom i prirodzeným prírastkom. S výnimkou roku 2018 bola v každom nasledujúcom roku dosiahnutá kladná migračná bilancia a s výnimkou roku 2021 aj prirodzený prírastok.

Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2018 – 2021

Rok	narodení	zomrelí	prisťahovaní	odsťahovaní	Počet obyvateľov k 31.12.
2018	6	18	4	19	580
2019	10	5	18	12	591
2020	5	4	16	12	596
2021	8	9	20	13	602

Zdroj: ŠÚSR

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V podkapitole 2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla sa dopĺňa nasledovný text:

Priestorové rezervy v zastavanom území, vo výhodnej väzbe priamo na centrálnu zónu obce, je vhodné využiť pre výstavbu bytových domov.

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Určenie prevládajúcich funkčných území sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Rozvojová plocha doplnku D1 je určená pre výstavbu bytových domov a sformuje priestorový celok B2. Pre riešenie priestorového usporiadania - vnútornej organizácie rozvojovej plochy doplnku D1 je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu.

Rozvojová plocha doplnku D2 je rezervovaná pre čistiareň odpadových vôd, pričom bude tvoriť priestorový celok V3.

Rozvojové plochy doplnkov D3, D4 sú určené pre výstavbu rodinných domov v záhradách zastavaného územia a zaradia sa do priestorového celku B1.

Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 1

Označenie rozvoj. plochy	Výmera v ha	funkčná územná zóna
D1	1,4020	obytné územie
D2	0,1331	výrobné územie
D3	0,1176	obytné územie
D4	0,2502	obytné územie

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálna výška zástavby pre novovytvorené priestorové celky B2, V3 priraduje nasledovne:

- 1 NP (nadzemné podlažie) – vo výrobnom území V3
- 4 NP (nadzemné podlažie) – v obytnom území B2

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálny podiel zastavaných plôch pre novovytvorené priestorové celky B2, V3 priraduje nasledovne:

- maximálne 30% – v obytnom území B2, vo výrobnom území V3

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Minimálny podiel zelene

(vegetačných plôch) pre novovytvorené priestorové celky B2, V3 priraduje nasledovne:

- minimálne 15% – vo výrobnom území V3
- minimálne 30% – v obytnom území B2

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1 sa Vymedzenie územia dopĺňa o nasledovný text :

navrhované rozvojové plochy D3, D4

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1 sa nadpis podkapitoly dopĺňa o priestorový celok B2 a o nasledovný text:

Priestorový celok B2, v rozsahu navrhovanej rozvojovej plochy D1, je určený pre výstavbu bytových domov.

Dopĺňa sa tabuľka Regulácia funkčného využitia pre obytné územie o riadok pre nový priestorový celok B2:

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
B2	bývanie v bytových domoch	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu a so zastavanou plochou do 400 m ² ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia	bývanie v rodinných domoch poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby) skladovanie a logistika všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1, V2 sa nadpis podkapitoly dopĺňa o priestorový celok BV3 a o nasledovný text:

Priestorový celok V3, v rozsahu navrhovanej rozvojovej plochy D2, je určený pre výstavbu bytových domov.

Doplňa sa tabuľka Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie o riadok pre nový priestorový celok V3:

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
V3	komunálne technické vybavenie (čistiareň odpadových vôd)	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorového celku plochy ochrannej a areálovej zelene	všetky ostatné druhy využívania

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území

V podkapitole 2.7.1 Návrh riešenia bývania sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 1 sa pre rozšírenie obytného územia vymedzujú rozvojové plochy doplnkov D1, D3, D4. V rozvojovej ploche doplnku D1 sa počíta s výstavbou 3 bytových domov. Rozvojové plochy doplnkov D3, D4 umožňujú výstavbu 1 - 2 rodinných domov v záhradách za existujúcou zástavbou.

Zo zmien a doplnkov č. 1 vyplýva nárast kapacity bytového fondu o 27 bytových jednotiek. Pri predpokladanej obložnosti 2,5 obyvateľa na byt (ukazovateľ použitý v doterajšej ÚPD) dôjde k nárastu počtu obyvateľov o 68 obyvateľov.

Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu – podľa zmien a doplnkov č. 1

Lokalita / číslo rozvojovej plochy	Kapacita – počet bytových jednotiek	Etapa
D1	24	I.
D3	1	I.
D4	2	I.
Spolu	27	

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

(Rozvojové plochy doplnkov D1, D3, D4 sa nachádzajú v zastavanom území obce; rozvojovú plochu doplnku D2, určenú pre čistiareň odpadových vôd, do zastavaného územia obce nezaraďujeme.)

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - ochranné pásmo cesty I. triedy – v šírke 50 m (od osi vozovky)
 - ochranné pásmo cesty III. triedy – v šírke 20 m (od osi vozovky)

Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)

Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
 - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

V podkapitole Ostatné ochranné pásma (ochranné pásma vodných tokov, cintorína, lesa, hygienické ochranné pásma) sa dopĺňa nové ochranné pásmo čistiarne odpadových vôd:

- ochranné pásmo čistiarne odpadových vôd – 25 m od stredu čistiarne odpadových vôd po okraj súvislej bytovej výstavby (v zmysle STN 756401)

2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Bez zmien

(Na rozvojové plochy, dopĺňané v zmenách a doplnkoch č. 1, sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)

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

Bez zmien

(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability)

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Návrh zmien a doplnkov č. 1 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojových plochách doplnkov D1, D3, D4. Priemerná potreba vody Q_p , vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 1, bude 0,114 l/s.

Tab. Rekapitulácia potreby vody – podľa zmien a doplnkov č. 1

	Návrh. potreba vody
Ročná potreba vody (m^3/r)	3 599 m^3/r
Priemerná potreba vody Q_p (l/s) = 145 l/osoba/deň (= 145 x 68 l/deň)	9 860 l/deň = 0,114 l/s
Max. denná potreba vody Q_m (l/s)	0,228 l/s
Max. hodinová potreba vody Q_h (l/s)	0,410 l/s

(Poznámka: Výpočet potreby vody je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií.)

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet množstva splaškových odpadových vôd sa dopĺňa nasledovný text:

Priemerné denné množstvo splaškových odpadových vôd, vyplývajúce z kapacít rozvojových plôch podľa zmien a doplnkov č. 1, bude zhodné s vypočítanou potrebou vody $Q_p = 0,114 \text{ l/s}$.

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, Návrh odvádzania a likvidácie splaškových vôd sa vypúšťa nasledovný text:

Z obce budú splaškové vody dopravované výtlačným potrubím pozdĺž cesty I/51 cez obec Telince až do existujúcej čistiarene odpadových vôd Vráble. Recipientom vyčistených odpadových vôd je rieka Žitava.

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Splaškové vody budú čistené v navrhovanej čistiarni odpadových vôd s kapacitou do 1000 E.O., pre ktorú je určená rozvojová plocha doplnku D2. Čistiareň odpadových vôd bude mať kompletne zakrytú technológiu s čistením odvádzaného vzduchu. Recipientom vyčistených odpadových vôd bude príslušný Telinský potok.

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v stati Výpočet energetickej bilancie sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Na základe kapacít rozvojových plôch doplnkov D1 – D4, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 1, bude prírastok spotreby elektrickej energie 109 kW. Výkon transformačnej stanice TS-2, ktorá bude využívaná pre zásobovanie rozvojovej plochy doplnku D1, je potrebné zvýšiť na 630 kVA. Pre čistiareň odpadových vôd sa navrhuje nová transformačná stanica TS-C s výkonom 100 kVA.

Tab. Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 1

Číslo rozvojovej plochy	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
D1	–	30
D2	24 b.j.	76
D3	1 b.j.	3
D4	2 b.j.	6
Spolu		109

Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku, pri koeficiente súčasnosti $\beta = 0,3$.

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom, v stati Výpočet spotreby plynu sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Zásobovanie zemným plynom sa uvažuje v prípade rozvojových plôch D1, D3, D4, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 1 a na základe ich kapacít bude prírastok ročnej spotreby zemného plynu 65 475 m³/rok.

Tab. Bilancia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 2

Číslo rozvoj. plochy	Kapacita	Max. hodinový odber zemného plynu Q_H (m ³ /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q_R (m ³ /rok)
D1	24 b.j.	33,6	58200
D3	1 b.j.	1,4	2425
D4	2 b.j.	2,8	4850
Spolu		37,8	65475

Poznámka: Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok SPP, kde $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Poznámka: Doterajšie riešenie v podkapitolách 2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete a 2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany sa vzťahuje aj na rozvojové plochy navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 1.

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

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

Bez zmien

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)

2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch doplnkov D2, D3, D4 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy o celkovej výmere 0,4670 ha. Rozvojová plocha doplnku D1 je lokalizovaná na zastavaných plochách (podľa druhu pozemku v KN), nedôjde tu preto k záberom poľnohospodárskej pôdy. Taktiež časť rozvojovej plochy doplnku D2 leží na nepoľnohospodárskej pôde (pozemkoch v KN definovaných ako zastavané plochy a ostatné plochy).

Predpokladajú sa zábery pôd 5. a 6. skupiny kvality podľa zákona č. 220/2004 Z. z. Nepatria medzi najkvalitnejšie pôdy v danom katastrálnom území v zmysle Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z.

Zábery poľnohospodárskej pôdy ďalej zdôvodňujeme v prípade rozvojovej plochy doplnku D2 skutočnosťou, že sú nevyhnutné pre umiestnenie verejnoprospešnej stavby čistiare odpadových vôd a v prípade rozvojových plôch doplnkov D3, D4 lokalizáciou v rámci záhrad v existujúcom zastavanom území obce.

Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 1

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP				Užív. PP	Vybud. Hydr. zariad.	Čas. etapa realiz	Iná inform.
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha	z toho v ZÚO				
D2	Čífare	ČOV	0,1331	0,0992	0147402 /6.	0,0992		obec	–	I.	VPS
D3	Čífare	bývanie	0,1176	0,1176	0024004 /5.	0,1176	0,1176	FO	–	I.	
D4	Čífare	bývanie	0,2502	0,2502	0144402 /5.	0,2502	0,2502	cirk.	–	I.	
Spo-lu				0,4670							

Vysvetlivky: ZÚO = zastavané územie obce, VPS = verejnoprospešná stavba

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Bez zmien

(Zmeny a doplnky č. 1 neprinášajú žiadne environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)

3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania sa požiadavka vypracovať podrobnú urbanistickú štúdiu aplikuje aj na rozvojovú plochu doplnku D1 a text príslušnej odrážky sa dopĺňa tak, že znie nasledovne:

- vypracovať pre rozvojovú plochu č. 1, ako aj pre rozvojovú plochu doplnku D1 pred povoľovaním výstavby podrobnú urbanistickú štúdiu, s komplexným urbanistickým riešením i návrhom regulácie, dopravného a technického vybavenia

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálna výška zástavby pre novovytvorené priestorové celky B2, V3 priraduje nasledovne:

- 1 nadzemné podlažie – vo výrobnom území V3
- 4 nadzemné podlažia – v obytnom území B2

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálny podiel zastavaných plôch pre novovytvorené priestorové celky B2, V3 priraduje nasledovne:

- maximálne 30% – v obytnom území B2, vo výrobnom území V3

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Minimálny podiel zelene (vegetačných plôch) pre novovytvorené priestorové celky B2, V3 priraduje nasledovne:

- minimálne 15% – vo výrobnom území V3
- minimálne 30% – v obytnom území B2

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1 sa Vymedzenie územia dopĺňa o nasledovný text v novej odrážke:

- navrhované rozvojové plochy D3, D4

Dopĺňa sa nová podkapitola Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B2 v rozsahu nasledovného textu:

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B2

Charakteristika:

- Priestorový celok je určený pre výstavbu bytových domov.

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha D1

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v bytových domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu a so zastavanou plochou do 400 m²
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v rodinných domoch
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby)
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika

všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Dopĺňa sa nová podkapitola Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V3 v rozsahu nasledovného textu:

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V3

Charakteristika:

- Výrobné územie V3 je určené komunálne technické vybavenie (čistiareň odpadových vôd).

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha D2

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- komunálne technické vybavenie (čistiareň odpadových vôd)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorového celku
- plochy ochrannej a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

všetky ostatné druhy využívania

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Bez zmien

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - ochranné pásmo cesty I. triedy – v šírke 50 m (od osi vozovky)
 - ochranné pásmo cesty III. triedy – v šírke 20 m (od osi vozovky)

Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)

Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m

- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

V podkapitole Ostatné ochranné pásma (ochranné pásma vodných tokov, cintorína, lesa, hygienické ochranné pásma) sa dopĺňa nové ochranné pásma čistiarne odpadových vôd:

- ochranné pásma čistiarne odpadových vôd – 25 m od stredu čistiarne odpadových vôd po okraj súvislej bytovej výstavby (v zmysle STN 756401)

3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Dopĺňajú sa nové verejnoprospešné stavby č. 14, 15:

- 14 čistiareň odpadových vôd
- 15 preložka elektrického vedenia VN

(Poznámka: V zmenách a doplnkoch č. 1 sa ďalej aplikuje verejnoprospešná stavba č. 9 – v zmysle jej definície podľa doterajšej ÚPD.)

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

Bez zmien

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma sa dopĺňa v zmysle grafickej prílohy

4. Príloha - úplné znenie záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 1

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 1

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“, t.j. výkresy č. 2 a 3.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:

- novou výstavbou zachovať a podporiť kompaktný pôdorys obce
- navrhovanú uličnú sieť prepojiť s existujúcou uličnou sieťou a predĺžiť neukončené ulice
- rozvinúť pôsobenie hlavnej kompozičnej osi a sekundárnej kompozičnej osi, dobudovaním paralelných ulíc
- rešpektovať limity prírodného charakteru (topografické pomery, zosuv, vodné toky) a územnotechnické limity (cestu I. triedy, siete technickej infraštruktúry)
- uskutočniť komplexnú revitalizáciu a dobudovanie centrálnej zóny obce, vrátane úpravy a dotvorenia verejných priestranstiev, doplnenia verejnej zelene a oddychových plôch
- rešpektovať ako nezastavateľné plochy existujúce plochy verejnej zelene
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- pri zástavbe prielok dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- samostatne stojace rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m²
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- doplnenie druhej strany zástavby na uliciach s jednostrannou zástavbou
- novú výstavbu v rámci rozvojových plôch povoľovať v nadväznosti na existujúcu zástavbu tak, aby nedošlo k vytváraniu stavebných enkláv vzdialených od existujúcej zástavby
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre jednotlivé priestorové celky
- vypracovať pre rozvojovú plochu č. 1, ako aj pre rozvojovú plochu doplnku D1 pred povoľovaním výstavby podrobnú urbanistickú štúdiu, s komplexným urbanistickým riešením i návrhom regulácie, dopravného a technického vybavenia

- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania

Z hľadiska funkčného využívania sú záväzné nasledovné zásady:

- rozvoj územia orientovať hlavne na obytné funkcie
- nové plochy pre bývanie rozložiť do vhodných lokalít v zastavanom území obce a po jeho okrajoch
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- uskutočniť revitalizáciu a rekonštrukciu výrobných areálov s rozširovaním zastúpenia prevádzok podnikateľských aktivít nepoľnohospodárskeho charakteru
- v častiach výrobných areálov, ktoré sú situované v kontakte s obytým územím, sú prípustné len prevádzky bez živočíšnej výroby a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a príľahlé obytné územie
- nepovoľovať v obci prevádzky priemyselnej výroby a logistiky nadmiestneho významu
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celooobecného významu do centrálnej zóny obce
- v obytnom území je drobnochov hospodárskych zvierat prípustný len v rozsahu pre osobnú potrebu pri dodržaní minimálnej vzdialenosti stavby pre drobnochov od obytnej budovy 15 m, pri minimalizácii najmä väčších typov zvierat (kone, ošípané, hovädzí dobytok) a za predpokladu, že to umožňujú veterinárne a hygienické predpisy
- pri výstavbe obytných budov rešpektovať všetky ochranné pásma sietí a zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry, ako aj hygienické ochranné pásma
- v rámci navrhovaných obytných súborov vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými atrakciami
- prípadné podnikateľské aktivity v oblasti agroturistiky sústrediť do existujúceho hospodárskeho dvora
- uskutočniť rekonštrukciu, modernizáciu a dobudovanie zariadení občianskej vybavenosti a športu

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové

plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška zástavby

Regulatív maximálnej výšky zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálna výška zástavby sa môže zvýšiť len o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s podkrovím. Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia.

- 1 nadzemné podlažie – v rekreačnom území R1, R2, vo výrobnom území V3
- 2 nadzemné podlažia – v obytnom území B1, vo výrobnom území V1, V2
- 4 nadzemné podlažia – v obytnom území B1 – len pre bytové domy, v obytnom území B2

Maximálny podiel zastavaných plôch

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy, plochy športovísk. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 35% – v obytnom území B1, len v rámci centrálnej zóny obce
- maximálne 30% – v obytnom území B1, B2, vo výrobnom území V1, V2, V3
- maximálne 10% – v rekreačnom území R1
- maximálne 5% – v rekreačnom území R2

Minimálny podiel zelene (vegetačných plôch)

Minimálny podiel zelene je určený ako minimálne percento zelene (pomer započítateľných plôch zelene k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Za započítateľné plochy sa považuje zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.

- minimálne 15% – vo výrobnom území V1, V2, V3
- minimálne 30% – v obytnom území B1, B2
- minimálne 75% – v rekreačnom území R1
- minimálne 80% – v rekreačnom území R2

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou

schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie)
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať minimálne 75% podlažných plôch príslušného priestorového celku.
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení. Obmedzujúce funkčné využívanie môže predstavovať maximálne 25% podlažných plôch príslušného priestorového celku.
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové (regulačné) celky, ktoré sú v komplexnom výkrese vymedzené grafickou značkou príslušného plošného javu alebo javov a súčasne kódom priestorového celku. Názvy plošných javov korešpondujú s názvami príslušných priestorových celkov. Niektoré plošné javy definujú dva príbuzné priestorové celky, pričom v grafickej časti sú rozlíšené kódom priestorového celku. Súčasťou obytného územia sú aj vyznačené menšie plochy doplnkových funkcií obmedzujúceho funkčného využívania (občianske vybavenie), ktoré nie sú samostatne označené kódom priestorového celku. V prípade územia bez predpokladu lokalizácie zástavby vyplýva príslušnosť k priestorovému celku z odseku „vymedzenie“. Definované sú funkčné územia a im prislúchajúce priestorové celky.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1

Charakteristika:

- V priestorovom celku sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základného občianskeho vybavenia a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu maximálnej zastavanej plochy.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba obytných budov a občianskej vybavenosti v zastavanom území obce, voľné prieluky
- navrhované rozvojové plochy č. 1, 2

- navrhované rozvojové plochy D3, D4

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu a so zastavanou plochou do 200 m², resp. do 400 m² v centrálnej zóne obce
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky so zastavanou plochou do 200 m² a mimo centrálnej zóny obce
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia
- bývanie v bytových domoch – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre obytne územie B2

Charakteristika:

- Priestorový celok je určený pre výstavbu bytových domov.

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha D1

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v bytových domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu a so zastavanou plochou do 400 m²
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v rodinných domoch
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby)
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1

Charakteristika:

- Existujúci športový areál s futbalovým ihriskom sa zachová, dobuduje a doplní sa jeho vybavenie.

Vymedzenie:

- existujúci športový areál

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- šport – športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R2

Charakteristika:

- Záhradky a vinice budú naďalej využívané extenzívnou formou, s predpokladom ich čiastočného využitia aj pre rekreáciu, resp. pre agroturistiku. Počíta sa so zachovaním chatiek a vinohradníckych stavieb (domčekov a pivníc) v pôvodnej podobe, pri zamedzení ich transformácie na rodinné domy.

Vymedzenie:

- záhradkárska a vinohradnícka osada v lokalite Tulat, s vinohradníckymi domčekmi a záhradnými chatkami

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 60 m²

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu produkčných, oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- iné formy rekreácie, vrátane prechodného ubytovania
- výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie)
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním

- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1

Charakteristika:

- Existujúci výrobný areál poľnohospodárskej výroby sa zachová, s možnosťou intenzifikácie a využitia aj pre podnikateľské aktivity nepoľnohospodárskej výroby a skladov.

Vymedzenie:

- hospodársky dvor bývalého družstva

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby – do 200 veľkých dobytčích jednotiek)
- nepoľnohospodárska výroba (vrátane stavebnej výroby), výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok) - bez negatívnych a rušivých vplyvov
- skladovanie a distribúcia - miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním
- agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov
- odpadové hospodárstvo (zberný dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- plochy ochrany a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a návštevníkov)
- šport a rekreácia

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V2

Charakteristika:

- Výrobné územie V2 je určené pre nepoľnohospodársku výrobu a výrobné služby, s predpokladom revitalizácie a intenzifikácie.

Vymedzenie:

- existujúce menšie výrobné areály nepoľnohospodárskej výroby a skladov

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- nepoľnohospodárska výroba, výrobné služby (vrátane stavebnej výroby) – bez negatívnych a rušivých vplyvov
- skladovanie a distribúcia – miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním
- agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov
- odpadové hospodárstvo (zberný dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- plochy ochrany a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby a drobného chovu)
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a návštevníkov)
- šport a rekreácia

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V3

Charakteristika:

- Výrobné územie V3 je určené komunálne technické vybavenie (čistiareň odpadových vôd).

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha D2

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- komunálne technické vybavenie (čistiareň odpadových vôd)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorového celku
- plochy ochrannej a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Regulatívy funkčného využitia územia pre územie bez zástavby K1

Charakteristika:

- Územie voľnej krajiny K1 je zalesnené a využívané pre účely lesného hospodárstva. Plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

Vymedzenie:

- Ide o lesnú pahorkatinovú krajinu – plochy lesných porastov, ktoré sa nachádzajú vo vyššie položených častiach katastrálneho územia.

Prípustné funkčné využívanie:

- lesné porasty

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre účely lesného hospodárstva – senníky, horáreň, posedy a pod.
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb
- ťažba nerastných surovín

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K2

Charakteristika:

- Územie voľnej krajiny K2 je intenzívne poľnohospodársky využívané ako orná pôda. Je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES.

Vymedzenie:

- Ide o oráčinovú pahorkatinovú krajinu.

Prípustné funkčné využívanie:

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

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- drobné zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – poľné hnojiská, kompostoviská, prístrešky a pod.
- špecifické formy extenzívnej rekreácie v krajine – len v rozsahu existujúceho motokrosového areálu
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb
- ťažba nerastných surovín

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K3

Charakteristika:

- Sídlná zeleň nadväzuje na obytné územie. Tvorí ju verejná zeleň a špeciálna zeleň (vrátane cintorína), ako aj súkromná zeleň rozsiahlejších záhrad v zastavanom území vo vyznačenej polohe. Je nevyhnutná pre zabezpečenie kvality životného prostredia, ako aj ekologickej stability územia.

Vymedzenie:

- verejná zeleň
- existujúca špeciálna zeleň (cintorín)
- súkromná zeleň záhrad (v zastavanom území - podľa vyznačenia v grafickej časti)

Prípustné funkčné využívanie:

- záhrady, vrátane hospodárskych objektov v nevyhnutnom rozsahu
- verejná zeleň
- špeciálna zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb – len existujúci areál cintorína

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- ihriská a oddychové plochy – len v rámci plôch verejnej zelene
- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- zariadenia dennej potreby umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- nové prevádzky obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo situovať primárne v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia
- uskutočniť rekonštrukciu a modernizáciu zariadení občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry (vzdelávacích zariadení, domu smútku na cintoríne, požiarnej zbrojnice)
- uskutočniť rekonštrukciu športového areálu a doplnenie jeho vybavenia o nové športoviská / zariadenia
- dobudovanie oddychových priestranstiev s ihriskami pre deti a ostatné vekové kategórie na verejných priestranstvách

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – cestu I. triedy, cestu III. triedy a ich výhľadové šírkové usporiadanie
- rezervovať koridor pre preložku cesty I/51 – obchvat obce Čifáre (v zmysle ÚPN regiónu)
- doplniť komunikačný systém obce o miestne a upokojené komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch
- na slepých komunikáciách s dĺžkou nad 100 m, ktoré nie je možné zokruhovať, vybudovať obratiská

- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3
- rekonštrukcia a dobudovanie chodníkov pozdĺž prieťahu ciest I. triedy a III. triedy zastavaným územím obce
- vybudovať cyklistickú trasu Nitra – Levice ako samostatný cyklistický chodník
- ku každej obytnej a rekreačnej stavbe musí byť zabezpečený riadny prístup, ktorý žiadnym spôsobom nepoškodzuje a neohrozuje cudzí majetok
- parkovacie plochy pre rodinné domy zabezpečovať na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách
- zachovať, resp. zabezpečiť pešiu dostupnosť zastávok do vzdialenosti 500 m

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce potrubia a zariadenia verejného vodovodu
- rekonštruovať rozvodnú vodovodnú sieť v nevyhovujúcom stave
- zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných uliciach a rozvojových plochách
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- vybudovať v celej obci splaškovú kanalizáciu s napojením na čistiareň odpadových vôd
- trasy kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- do vybudovania splaškovej kanalizácie ako dočasné riešenie vybudovať žumpy a zdržané odpadové vody vyvážať na zneškodnenie do čistiarne odpadových vôd
- prípadnú výstavbu v blízkosti vodných tokov je nevyhnuté situovať mimo inundačného územia určeného záplavovými čiarami - nad hladinu storočnej vody (Q100)
- rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z., zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“
- prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbeh vedení a komunikácií s vodnými tokmi“

- rešpektovať existujúce hydromelioračné zariadenia – závlahy a odvodňovacie kanály
- zachytávať dažďové vody v zastavanom území na pozemkoch príslušných budov
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie VN, ZVN
- v zastavanom území preferovať uloženie rozvodných elektrických sietí káblovými vedeniami v zemi
- transformačné stanice v zastavanom území budovať s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo murované) s výkonom do 630 kVA
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynifikovanie nových rozvojových plôch uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- rezervovať koridor pre tepelný napájač Mochovce – Vráble – Nitra (v zmysle ÚPN regiónu)
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadenia telekomunikačnej infraštruktúry
- vysielacie telekomunikačné zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v zastavanom území ani v jeho navrhovanom rozšírení
- preferovať uloženie nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete v zemi
- v existujúcej zástavbe, ako aj v objektoch v nových rozvojových plochách vytvoriť jednoduché úkryty budované svojpomocne v zmysle vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- ukrytie zabezpečiť podľa plánu ukrytia obce na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie alebo v čase vojny a vojnového stavu

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Z hľadiska zachovania kultúrohistorických hodnôt je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov, ako aj diaľkové pohľady na dominantu obce – rímskokatolícky kostol

- zachovať a chrániť nehnuteľnú národnú kultúrnu pamiatku - súsošie najsvätejšej Trojice (č. ÚZPF 1406), z 2. polovice 19. storočia (klasicizmus), pri kostole
- zachovať, resp. chrániť architektonické pamiatky a solitéry s historickými a kultúrnymi hodnotami:
 - kostol klasicistický, rímskokatolícky z roku 1774
 - kúria neskoroklasicistická z 2. polovice 19. storočia
 - prícestné kaplnky a kríže
- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
 - investor, resp. stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Nitra v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk
 - o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Nitra v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Zásady ochrany prírody a krajiny

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať územia európskeho významu SKUEV0867 Mochovská cerina, SKUEV0882 Patianska cerina
- rešpektovať ochranné pásmo Národnej prírodnej rezervácie Patianska cerina

Zásady vytvárania územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biocentrum nadregionálneho významu NBc Patianska cerina
- biocentrum regionálneho významu RBc Mochovská cerina
- biocentrum miestneho významu MBc vodná nádrž Čifáre
- biokoridor regionálneho významu NBk Čifárska skala
- biokoridory miestneho významu MBk Telinský potok, MBk vodná nádrž Čifáre – Mochovská cerina
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: ostatné drobné vodné toky so sprievodnou vegetáciou, lesný porast nad Čifárskym potokom, tradičné vinohrady v lokalite Tulat, rozsiahlejšie plochy záhrad južnej časti zastavaného územia obce – pri Telinskom potoku, existujúca a navrhovaná líniová zeleň pri poľných cestách, na medziach (hraniciach pôdnych celkov)

Zásady starostlivosti o životné prostredie a implementácie ekostabilizačných opatrení

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a vytvárania a udržiavania ekologickej stability je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- zachovať a vytvoriť nárazníkové pásy brehových porastov pozdĺž vodných tokov (mimo zastavaného územia obce)
- doplniť a posilniť sprievodnú zeleň pozdĺž vodných tokov
- zabrániť šíreniu a zabezpečiť odstraňovanie nepôvodných druhov (najmä agátu bieleho) a inváznych druhov rastlín ohrozujúcich biologickú diverzitu v súlade so zákonom č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia inváznych nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a súvisiacou legislatívou
- dobudovať prvky územného systému ekologickej stability (biokoridory, biocentrá)
- obmedziť socioekonomické činnosti v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability
- eliminovať lokálny konfliktný uzol stretu biokoridorov s cestou I/51, implementáciou vhodných opatrení
- udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s funkciou retencie vody v krajine v podobe vsakovacích vegetačných pásov
- rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou a revitalizáciou líniovej zelene – stromoradií a alejí

- rešpektovať a chrániť ochranné a hospodárske lesy a dodržiavať ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- stabilizovať potenciálne svahové pohyby úpravou vodného režimu a výsadbou vegetácie
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene v rámci výrobných areálov, resp. po ich obvodě, najmä v kontakte s obytným územím
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene na rozhraní poľnohospodárskej pôdy a zastavaného územia, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia
- revitalizovať existujúcu líniovú zeleň a vysadiť novú líniovú zeleň (stromoradia a aleje) pozdĺž účelových komunikácií a poľných ciest
- dobudovať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktného územia a do priľahlej krajiny
- pri výsadbe prispôbiť výber drevín meniacim sa klimatickým podmienkam
- zvyšovať podiel prvkov zelene a prírodných prvkov v zastavanom území obce
- revitalizovať a parkovo upraviť plochy verejnej zelene v obci
- vysadiť aspoň jednostrannú líniovú (alejovú) zeleň na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných uliciach
- vo väčších rozvojových plochách ako súčasť projektovej dokumentácie spracovať aj projekt sadovníckych úprav
- zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí v navrhovaných obytných uliciach
- zvyšovať podiel vegetácie pre zadržiavanie (retenciu) a infiltráciu dažďových vôd v sídle, osobitne v zastavanom centre obce a v rámci navrhovaných rozvojových plôch
- zachytávať a využívať dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch v zastavanom území, pomocou špecifických opatrení (retenčné jazierka, dažďové záhrady, zelené strechy, vertikálne ozelenenie)
- zachovať tradičné krajinárske štruktúry extenzívne obhospodarovaných viníc
- úplná rekultivácia drobných skládok odpadu a environmentálnej záťaže
- pred výstavbou obytných budov v území so stredným radónovým rizikom zabezpečiť meranie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a na základe výsledkov merania realizovať stavebné opatrenia proti prenikaniu radónu z geologického podlažia, ako aj rešpektovať legislatívu v oblasti radiačnej ochrany - zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce je vymedzené hranicou zastavaného územia obce stanovenou k 1. 1. 1990.

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje územný plán obce Čifáre zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce
- nové rozvojové plochy č. 1, 2

Hranica zastavaného územia obce k 1.1.1990 a navrhovaná hranica zastavaného územia obce sú vyznačené v grafickej časti územného plánu obce Čifáre.

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma dopravy a dopravných zariadení

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať:

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce mimo sídelného útvaru obce ochranného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - ochranné pásmo cesty I. triedy – 50 m od osi vozovky
 - ochranné pásmo cesty III. triedy – 20 m od osi vozovky

Ochranné pásma technického vybavenia

Z hľadiska ochrany trás (nadradeného) technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých

zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:

- 400 kV – 25 m
- 110 kV – 15 m
- 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
 - vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
 - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území – 10 m
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. ~~351/2011~~ 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) =

vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:

- pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m
- ~~pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany~~

Ostatné ochranné pásma (ochranné pásma vodných tokov, cintorína, lesa, hygienické ochranné pásma)

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Telinský potok min. 6 m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze obojstranne a pri ostatných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary obojstranne, v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Ako súčasť ochranného pásma rešpektovať pobrežné pozemky podľa § 49 Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. (pri vodohospodársky významných vodných tokoch do 10 m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze a pri drobných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary).
- ochranné pásmo vodnej nádrže Čifáre min. 10 m od kóty maximálne prevádzkovej hladiny – 176,40 m n.m. v zmysle Manipulačného poriadku pre vodnú nádrž Čifáre
- ochranné pásmo cintorína (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov) – nebolo ustanovené vo VZN obce
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo čistiarne odpadových vôd – 25 m od stredu čistiarne odpadových vôd po okraj súvislej bytovej výstavby (v zmysle STN 756401)

Chránené územia

V riešenom území je potrebné rešpektovať chránené územia (uvedené v kap. 2.11):

- územie európskeho významu SKUEV0867 Mochovská cerina
- územie európskeho významu SKUEV0882 Patianska cerina
- ochranné pásmo Národnej prírodnej rezervácie Patianska cerina

3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (§108 ods. 3 stavebného zákona).

Územný plán obce Čifáre vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 tejto dokumentácie. Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené v „komplexnom výkrese priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“. Ako verejnoprospešné stavby sú definované plochy a koridory pre dopravné stavby, plochy a koridory pre energetické a vodohospodárske zariadenia, plochy pre umiestnenie zariadení sociálnej vybavenosti.

Predpokladá sa, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na navrhovaných rozvojových plochách, osobitne v rozvojovej ploche č. 1, kde sa realizuje projekt jednoduchých pozemkových úprav. Nakoľko územný plán obce Čifáre nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie sú definované parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať.

Územný plán obce Čifáre nevymedzuje plochy a objekty na asanácie. Ich vymedzenie je potrebné vykonať v prípade kolízie s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami na základe podrobnejšej dokumentácie.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Územný plán obce Čifáre určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- 1 preložka cesty I/51 – obchvat obce
- 2 rekonštrukcia a rozšírenie cesty I/51 *

- 3 rekonštrukcia a rozšírenie cesty III/1652 *
- 4 miestne a upokojené komunikácie *
- 5 rekonštrukcia a rozšírenie miestnych a upokojených komunikácií *
- 6 dobudovanie a rozšírenie chodníkov pre chodcov
- 7 samostatné cyklistické trasy
- 8 výstavba výtlaku kanalizácie do obce Telince
- 9 nové transformačné stanice, vrátane prívodných vedení
- 10 tepelný napájač Mochovce – Vráble – Nitra
- 11 protipovodňové úpravy na vodných tokoch, poldre
- 12 verejné oddychové a parkové priestranstvá
- 13 dobudovanie športového areálu
- 14 čistiareň odpadových vôd
- 15 preložka elektrického vedenia VN

* vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, plynu, elektrickej energie NN, telekomunikácií)

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Územný plán obce Čifáre nevymedzuje žiadnu časť obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny.

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou „komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“.

Všetky položky predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10.