

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA

Zmeny a doplnky 3/2024
Záväzná časť

Objednávateľ:
Obec Pata

Zhotoviteľ:
Ing. arch. Alžbeta Sopirová, CSc.
a kolektív

apríl 2024

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA ZMENY A DOPLNKY 3/2024- ZÁVÄZNÁ ČASŤ	3
1. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA ZÁVÄZNÁ ČASŤ – úprava kapitol	4
1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia	4
1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia	4
1.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	4
1.2.2 Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	6
1.2.3 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch	6
1.3 Zásady funkčného využívania územia	6
1.4 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia	7
1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti	8
1.6 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	8
1.7 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	9
1.8 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	9
1.9 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP	10
1.10 Vymedzenie hranice zastavaného územia obce	10
1.11 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	10
1.12 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny	10
1.13 Vymedzenie časti územia, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny	10
2. REGULAČNÉ LISTY ROZVOJOVÝCH ZÁMEROV	11

VÝKRESOVÁ ČASŤ – NÁLOŽKY NA VÝKRESY ÚPN OBCE PATA

VÝKRES Č. 8:	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	M 1: 5 000
VÝKRES Č. 8:	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB – priesvitná náložka	M 1: 5 000

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie:

Územný plán /ÚPN/ obce Pata Zmeny a doplnky 3/2024

Spracovateľ dokumentácie

Ing. arch. Alžbeta Sapirova, PhD. a kolektív
Jégého 19
821 08 Bratislava
autorizovaný architekt SKA
(registračné číslo A 0109)
asopirova@nexta.sk

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Pata
Hlohovecká 103/69
925 53 Pata
prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
Ing. Andrea Hrušovská, PhD.
číslo preukazu 481
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA ZMENY A DOPLNKY 3/2024- ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 3/2024, v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii, obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrených vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia, s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Regulatívy sú stanovené samostatne pre každý regulačný blok (rozvojový zámer – RZ XIV, RZ XV, výstavbu v prelúke 1₆₁-1₇₇, v 2 rade za existujúcim rodinným domom v rozvojovom zámere RZ 4 a výstavbu na mieste asanovaného rodinného domu). Rozvojový zámer predstavuje nezastavané územia, na ktorom sa navrhuje nová výstavba v časovom horizonte do roku 2035. Rozvojový zámer je vymedzený ako priestorovo kompaktná a prirodzene ohraničená plocha, ktorá má spoločné charakteristiky – prevládajúce funkčné využitie.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a návrhy riešenia, ktoré nebudú uvedené v tejto záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

Základná rozvojová koncepcia stanovená v Územnom pláne obce Pata Zmeny a doplnky 3/2024 rešpektuje:

- Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 149/2014/08 Trnavského samosprávneho kraja dňa 17.12.2014 a jeho záväznou časťou, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014 dňa 17.12.2014,
- Zadanie územného plánu obce Pata z roku 2009, ktoré bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 32/OZ-2009 zo dňa 31.08.2009 (spracovateľ: Ing. arch. Alžbeta Sopiřová a kolektív),
- Územný plán obce Pata schválený Uznesením OZ č. 25/OZ-2013 zo dňa 25.02.2013 a VZN č. 2/2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Pata (spracovateľ: Ing. arch. Alžbeta Sopiřová a kolektív v znení Zmien a doplnky 1/2016, schválené uznesením OZ č. 27/OZ-2016 zo dňa 19.09.2016, záväzná časť vyhlásená VZN č. 5/2016 zo dňa 19.09.2016 a znení Zmien a doplnkov 2/2021, , schválené uznesením OZ č. 219/2021 zo dňa 20.12.2021, záväzná časť vyhlásená VZN č. 3/2021 zo dňa 20.12.2021,
- RÚSES okresu Galanta, Esprit, s. r. o, 2029.

POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 3/2024 navrhuje nasledovné zábery platného ÚPN obce Pata:

- zmena vyvolaná doplnením novej výstavby rodinných domov
 - v prelúkach 1₆₁ – 1₇₇,
 - v 2. rade za existujúcim rodinným domom RZ 4,
 - v nových rozvojových zámerov XIV a XV,
- zmena vyvolaná zrušením rodinného domu v 2. rade z5 a jeho nahradením výstavbou samostatne stojaceho rodinného domu v prelúke 1₇₇,
- zmena vyvolaná zrušením navrhovanej prístupovej komunikácie v rozvojovom zámere RZ 4,
- zmena vyvolaná predĺžením slepej obslužnej komunikácie s otočkou severným smerom v rozvojovom zámere RZ 10,
- zmena vyvolaná predĺžením novej ulice, ktorá na severe ústí do Bočnej ulice, južným smerom tak, aby zabezpečila dopravný prístup na pozemok s parcelným číslom registra CKN 4215/213,
- oprava názvu existujúceho zariadenia občianskej vybavenosti pod č. 41 (vymazať Tesco a doplniť Poštu),
- zrušenie označenia „rekonštrukcia objektu bez zmeny funkcie“ (červený trojuholník) na objekte Pošty.

1. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PATA ZÁVÄZNÁ ČASŤ – úprava kapitol

1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

- intenzifikovať zastavané územie obce
 - 1₆₁ – 1₇₇ - doplniť stavebné preluky izolovanými rodinnými domami, ktoré sa výškovou hladinou a architektonickým riešením prispôbia okolitej vidieckej zástavbe 1₆₁ – 1₇₇,
 - RZ 4** - doplniť výstavbu izolovaných rodinných domoch na pozemkoch v 2. rade za existujúcim rodinným domom RZ 4,
 - RZ VIV a RZ XV** - rozvojové zámery s funkčným využitím obytné územie (výstavba rodinných domov),
 - výstavba rodinného domu na mieste asanovaného objektu.

1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

1.2.1 Obytné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Návrh plôch obytného územia

Preluky s funkčným využitím obytné územie (1₆₁ - 1₇₇):

- 1₆₁ – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:
 - 6376/197 o výmere 251 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada),
 - 6376/198 o výmere 251 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
 - Celková výmera preluky: 502 m².
 - Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluke.
 - Limity územia: prístup na pozemok z Dlhej ulice.
- 1₆₂ – pozemok registra C KN s parcelným číslom:
 - 4213/354 o výmere 400 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
 - Celková výmera preluky: 400 m².
 - Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluke.
 - Limity územia: prístup na pozemok z Jácovej ulice.
- 1₆₃ – pozemok registra C KN s parcelným číslom:
 - 4213/26 o výmere 500 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
 - Celková výmera preluky: 500 m².
 - Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluke.
 - Limity územia: prístup na pozemok z Jácovej ulice.
- 1₆₄ – pozemok registra C KN s parcelným číslom:
 - 4213/285 o výmere 491 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
 - Celková výmera preluky: 491 m².
 - Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluke.
 - Limity územia: prístup na pozemok z Jácovej ulice.
- 1₆₅ – pozemok registra C KN s parcelným číslom:
 - 4213/46 o výmere 1086 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda).
 - Celková výmera preluky: 1086 m².
 - Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluke.
 - Limity územia: prístup na pozemok z Jácovej ulice.
- 1₆₆ – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:
 - 169 o výmere 428 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada),
 - 158/1 o výmere 251 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
 - Celková výmera preluky: 679 m².
 - Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluke.
 - Limity územia: prístup na pozemok z Výhonovej ulice.
- 1₆₇ – pozemok registra C KN s parcelným číslom:
 - 705 o výmere 651 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
 - Celková výmera preluky: 651 m².

- Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok zo Školskej ulice.
- 1₆₈** – pozemok registra C KN s parcelným číslom:
692/2 o výmere 427 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
Celková výmera preluky: 427 m².
Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok zo Školskej ulice.
- 1₆₉** – pozemok registra C KN s parcelným číslom:
675/2 o výmere 557 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
Celková výmera preluky: 557 m².
Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok zo Školskej ulice.
- 1₇₀** – pozemok registra C KN s parcelným číslom:
661/1 o výmere 530 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
Celková výmera preluky: 530 m².
Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok zo Školskej ulice.
- 1₇₁** – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:
648/6 o výmere 160 m² v druhu pozemku zastavaná plocha,
648/2 o výmere 422 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
Celková výmera preluky: 582 m².
Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok zo Školskej ulice.
- 1₇₂** – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:
621 o výmere 281 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada),
630/2 o výmere 191 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
Celková výmera preluky: 472 m².
Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok z Malinovej ulice.
- 1₇₃** – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:
279/2 o výmere 271 m² v druhu pozemku zastavaná plocha,
276/10 o výmere 832 m² v druhu pozemku zastavaná plocha.
Celková výmera preluky: 1 103 m².
Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok z Nitrianskej ulice, rešpektovať ochranné pásmo VN elektrickej energie.
- 1₇₄** – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:
1988 o výmere 1012 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada),
1987/2 o výmere 374 m² v druhu pozemku zastavaná plocha.
Celková výmera preluky: 1386 m².
Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok z ulice Pod vinohradmi.
- 1₇₅** – pozemky registra C a E KN s parcelnými číslami:
1756/1 o výmere 820 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada),
1158/300 o výmere 36 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
1159/700 o výmere 139 m² v druhu pozemku ostatná plocha.
Celková výmera preluky: 995 m².
Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v preluche.
Limity územia: prístup na pozemok z ulice Pod vinohradmi, rešpektovať ochranné pásmo VN elektrickej energie, ktoré je vedené do trafostanice TS1, prípadne preložka VN.
- 1₇₆** – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:
4215/221 o výmere 196 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada),
4215/222 o výmere 196 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada),
4215/28 o výmere 580 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).
Celková výmera preluky: 972 m².

Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rodinného domu.

Limity územia: prístup zo slepej ulice, ktorá sa na severe sa pripája na Bočnú ulicu a na juhu sa predlžuje tak, aby bol zabezpečený dopravný prístup na pozemok 4215/213.

1₇₇ – zrušenie schváleného rozvojového zámeru z₅ a jeho nahradenie prelukou s označením **1₇₆** pozemok registra C KN s parcelným číslom 4215/213 o výmere 610 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda – záhrada.

Celková výmera preluky: 610 m².

Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rodinného domu.

Limity územia: prístup zo slepej ulice, ktorá sa na severe sa pripája na Bočnú ulicu a na juhu sa predlžuje tak, aby bol zabezpečený dopravný prístup na pozemok 4215/213.

Rozvojové zámery s funkčným využitím obytné územie (XIV a XV):

XIV – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:

4213/316 o výmere 119 m² v druhu pozemku zastavaná plocha,

4213/317 o výmere 243 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),

4213/318 o výmere 360 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),

4213/319 o výmere 272 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),

4213/320 o výmere 210 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),

4213/3216 o výmere 61 m² v druhu pozemku zastavaná plocha,

4213/322 o výmere 129 m² v druhu pozemku zastavaná plocha,

4213/323 časť o výmere 164 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda).

Celková výmera rozvojového zámeru: 1497 m².

Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 2 rodinných domov.

Limity územia: nutnosť vybudovať prístupovú komunikáciu, ktorá sa napojí na Hlohoveckú ulicu.

XV – pozemky registra C KN s parcelnými číslami:

6298/1 o výmere 914 m² v druhu pozemku zastavaná plocha,

6298/2 o výmere 180 m² v druhu pozemku zastavaná plocha,

6298/4 o výmere 65 m² v druhu pozemku zastavaná plocha,

6299 o výmere 2168 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada).

Celková výmera rozvojového zámeru: 3327 m².

Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 6 radových rodinných domov (2x3 radové rodinné domy).

Limity územia: nutnosť vybudovať prístupovú komunikáciu, ktorá sa napojí na Šoporniansku ulicu, rešpektovať ochranné pásmo vodného toku Jác.

Výstavba samostatne stojaceho rodinného domu v 2. rade za existujúcim rodinným domom:

RZ 4/o Navrhované funkčné využitie: obytné územie – výstavba 1 rod. domu v 2. rade.

Limity územia: prístup cez pozemok predného rodinného domu.

1.2.2 Rekreačné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Text kapitoly sa nemení.

1.2.3 Výrobné územie - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Text kapitoly sa nemení.

1.3 Zásady funkčného využívania územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Územný plán obce Pata Zmeny a doplnky 3/2024 – navrhované rozvojové zámery:

– **plochy bývania s objektmi rodinných domov**

- v hraniciach zastavaného územia: RZ 1₆₁ - 1₇₇,

RZ 4 - neoznačená výstavba samostatne stojaceho rodinného domu v 2. rade za existujúcim rodinným domom,

RZ XIV, RZ XV;

- **plochy a zariadenia technickej infraštruktúry**

- v hraniciach zastavaného územia: RZ XIV, RZ XV;

- **plochy dopravných trás:**

- v hraniciach zastavaného územia:

4/o – zrušenie navrhovanej prístupovej komunikácie,
10/o – predĺženie slepej obslužnej komunikácie severným smerom
zmena vyvolaná predĺžením novej ulice, ktorá na severe ústí do Bočnej ulice, južným smerom tak, aby zabezpečila dopravný prístup na pozemok s parceným číslom registra CKN 4215/213.

návrh nových prístupových komunikácií

- v hraniciach zastavaného územia: RZ XIV, RZ XV.

1.4 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Regulatívy novej zástavby pre rodinné domy

- **pre obytnú výstavbu rodinného domu v prelúke** (platí pre RZ 1₆₁ - 1₇₇):
 - maximálne 1 samostatne stojaci rodinný dom,
 - výmera pozemku pre rodinný dom :
 - minimálne 300 m²,
 - koeficient zastavanosti:
 - zastavané plochy 35 %
 - plochy zelene 50 %
 - spevnené plochy 15 %,
 - podlažnosť rodinného domu:
 - 1 nadzemné podlažie + podkrovia,
 - 1 podzemné podlažie,
 - stavebná čiara v prelúkach
 - sa prispôsobuje okolitej zástavbe,
 - parkovanie: na pozemku rodinného domu (min. 3 parkovacie miesta);
- **pre obytnú výstavbu rodinného domu v 2. rade za existujúcim rodinným domom** (platí pre RZ 4 - neoznačenú výstavbu v 2. rade):
 - maximálne 1 samostatne stojaci rodinný dom,
 - výmera pozemkov rodinných domov (existujúci a navrhovaný v 2. rade):
 - minimálne 800 m² + prístup na pozemok v 2. rade, z toho:
 - minimálne 400 m² pre existujúci rodinný dom,
 - minimálne 400 m² pre navrhovaný rodinný dom v 2. rade + prístup na pozemok,
 - koeficient zastavanosti:
 - zastavané plochy 35 %
 - plochy zelene 50 %
 - spevnené plochy 15 %,
 - podlažnosť rodinného domu: 1 nadzemné podlažie + podkrovia,
1 podzemné podlažie,
 - vjazd/vstup na pozemok rodinného domu v 2. rade:
 - šírka minimálne 3,5 m,
 - vzdialenosť medzi objektmi:
 - v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.
 - parkovanie: na pozemku rodinného domu (min. 3 parkovacie miesta).
- **pre obytnú výstavbu rodinných domov v rozvojovom zámere RZ XIV**
 - samostatne stojace rodinné domy,
 - výmera pozemku pre rodinný dom :
 - minimálne 500 m²
 - koeficient zastavanosti:

- zastavané plochy 35 %
- plochy zelene 50 %
- spevnené plochy 15 %
- podlažnosť rodinného domu: 1 nadzemné podlažie + podkrovie
1 podzemné podlažie,
- parkovanie: na pozemku rodinného domu (min. 3 parkovacie miesta);
- **pre obytnú výstavbu rodinných domov v rozvojovom zámere RZ XV**
 - max. 2 x 3 radové rodinné domy,
 - výmera pozemku pre 1 rodinný dom : minimálne 500 m²
 - koeficient zastavanosti:
 - zastavané plochy 35 %
 - plochy zelene 50 %
 - spevnené plochy 15 %
 - podlažnosť rodinného domu: 1 nadzemné podlažie + podkrovie
1 podzemné podlažie,
 - stavebná čiara:
 - min 4 m od prednej (uličnej) hrany prístupovej komunikácie,
 - prístupová komunikácia vedená cez pozemky rozvojového zámeru v šírke min. 4 m,
 - parkovanie: na pozemku radového rodinného domu (min. 3 parkovacie miesta);
- **pre novú výstavbu na mieste asanovaného rodinného domu**
 - maximálne 1 samostatne stojaci rodinný dom,
 - výmera pozemku pre rodinný dom :
 - minimálne 300 m²,
 - koeficient zastavanosti:
 - zastavané plochy 35 %
 - plochy zelene 50 %
 - spevnené plochy 15 %,
 - podlažnosť rodinného domu:
 - sa prispôsobuje mierke okolitej zástavby,
 - stavebná čiara:
 - sa prispôsobuje mierke okolitej zástavby,
 - vzdialenosť medzi objektmi:
 - v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu,
 - parkovanie: na pozemku rodinného domu (min. 3 parkovacie miesta).

1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

Text kapitoly sa nemení.

1.6 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Navrhované dopravné zámery:

RZ 4 – zrušenie prístupovej komunikácie v rozvojovom zámere RZ 4, pričom k neoznačeným izolovaným rodinným domom v 2. rade za existujúcim predným rodinným domom bude

- dopravný prístup zabezpečený cez pozemok predného rodinného domu, so zriadením vecného bremena pre prechod/prejazd na pozemok zadného rodinného domu alebo cez samostatný pozemok, o minimálnej šírke 3,5 m, ktorý bude zabezpečovať dopravný prechod/prejazd na pozemok v 2. rade,
- navrhnutá minimálna šírka prístupovej komunikácie 3,5 m;

RZ 10 – predĺženie navrhovanej slepej komunikácie severným smerom, na severe s otočkou; slepá komunikácia bude mať os cesty vedenú po hraniciach zadných strán pozemkov v RZ 4;

Nová ulica - predĺženie ulice, ktorá na severe ústí do Bočnej ulice, južným smerom tak, aby sa zabezpečil dopravný prístup na pozemok s parceným číslom registra CKN 4215/213,

1₆₁ – 1₇₇ preluky: dopravný prístup bude zabezpečený z existujúcich miestnych komunikácií,

Dopravné limity:

- napojenie neverejných komunikácií na dopravnú kostru obce vyriešiť, v zmysle platných STN, v etape pred samotným povoľovaním jednotlivých stavieb.

Statická doprava:

- pre potreby každého rodinného domu navrhnuť min. 3 parkovacie miesta na vlastnom pozemku (v zmysle STN 7306110/Z1).

Ochranné stavby civilnej ochrany obyvateľstva

Pri spracovaní podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie je nutné:

- civilnú ochranu riešiť v zmysle zásad vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších podmienok, pričom sa jedná o určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb ako aj ich umiestnenie v stavbách (§4 ods. 2,3,4 citovanej vyhlášky MV SR),
- ochranné stavby civilnej ochrany obyvateľstva riešiť v zmysle §139a ods. 10, písm. m, zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 237/2000 Z.z.

1.7 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Napojiť navrhované rozvojové zámery na existujúce siete technickej infraštruktúry.

Technické podmienky pripojenia navrhovaných rodinných domov na siete technickej infraštruktúry budú upresnené v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie.

Realizácia rozvojových zámerov je podmienená rekonštrukciou existujúcej ČOV, s navýšením jej kapacity.

1.8 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Zásady a regulatívy ochrany kultúrno-historických hodnôt

Aktualizácia pamiatok a solitérov pamiatok na území obce:

- zo zonamu pamiatok sa vypúšťajú objekty: Plastika sv. Urbana, Mlyn na spracovanie koreninovej papriky,
- v zozname pamiatok sa upravuje umiestnenie Pamätnej tabule Kazimíra Hambálka, ktorá bola premiestnená pred budovu Kultúrneho domu v Pate,
- chránené objekty zo zachovanej pôvodnej zástavby:
 - rušia sa objekty so súpisnými číslami č. 377 na Párovskej ulici, č. 424 na Sereďskej ulici, č. 15 na Hlohoveckej ulici.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk je v jednotlivých etapách realizácie nových rozvojových zámerov na území obce Pata nevyhnutné, v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, splniť nasledujúcu podmienku:

- investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, pozemné stavby, 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 rozhodne Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z.z.

V prípade záchranného archeologického výskumu vydá Krajský pamiatkový úrad Trnava rozhodnutie.

Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny

V riešenom katastrálnom území obce Pata sa nenachádzajú:

- vyhlásené chránené územia v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.,

- územia zaradené medzi navrhované chránené územia európskeho významu (CHÚEV), ani medzi chránené vtáčie územia (CHVÚ) NATURA 2000,
- biocentrá regionálneho ani nadregionálneho významu.

V riešenom katastrálnom území obce Pata sa nachádzajú regionálne biokoridory a genofondovo významné lokality, ktoré je nutné zachovať a chrániť (zdroj: Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Galanta, 2019, Esprit):

- **regionálny biokoridor RBk1 Jarčie,**
- **regionálny biokoridor RBk5 Bábsky potok,**
- **genofondovo významná lokalita GL 14 - mokrade Za Jarčím,**
- **niekoľko ekologických segmentov: EV 14 - 20 a EV 23 – 28.**

Navrhované rozvojové zámery nie sú v dotyku s územiaми ochrany prírody a krajiny.

Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

V nových rozvojových zámeroch navrhnuť

- funkčnú uličnú zeleň.

1.9 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radonového rizika. Vhodnosť a podmienky využitia územia s výskytom stredného radonového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzení ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

Nakladanie s odpadmi riešiť v následných stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle §99 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch, V prípade, že sa jedná o jednoduchú stavbu nie je potrebné vyjadrenie z hľadiska citovaného zákona.

1.10 Vymedzenie hranice zastavaného územia obce

Text kapitoly sa nemení.

1.11 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Rešpektovať ochranné pásmo vodného toku Jác - 6 m od brehovej čiary vodného toku (§ 49 zákona č. 364/2004 o vodách a TN 73 6822 a 75 2102). V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí; taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku, k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity – platí pre rozvojový zámer 1₇₅.

V riešenom území sa nachádza prieskumné územie (PU) „Topoľčany – horľavý zemný plyn“, určené pre držiteľa NAFTA, a.s. Bratislava – 50%, Vermilion Slovakia Exploration, s.r.o., Bratislava – 50%, s platnosťou do 31.12.2024.

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

Text kapitoly sa nemení.

1.13 Vymedzenie časti územia, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text:

Pre rozvojové zámery RZ XIV a RZ XV je nutné vypracovať ÚPP– Urbanistickú štúdiu.

2. REGULAČNÉ LISTY ROZVOJOVÝCH ZÁMEROV

ZÁKLADNÝ REGULAČNÝ LIST ROZVOJOVÉHO ZÁMERU /RZ/

Identifikačné označenie rozvojového zámeru:

- | | |
|--|---|
| I₆₁ - I₇₇ | - výstavba samostatne stojaceho rodinného domu v prelúke pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.), |
| RZ 4 | - výstavba samostatne stojaceho rodinného domu v 2. rade za existujúcim RD pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.), |
| RZ XIV | - výstavba samostatne stojaceho rodinného domu pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.), |
| - | RZ XV - výstavba radových rodinných domov |
| - | (max.2x3radové RD) pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.), |
| Výstavba na mieste asanovaného rodinného domu | |
| | - výstavba samostatne stojaceho rodinného domu v prelúke pri dodržaní regulácie (kap. 1.4 záv. č.). |

A/ Závazná časť

1. Funkčné využitie územia RZ
obytné územie
2. Popis funkčného využitia
dominantné funkčné využitie
prípustné funkčné využitie
3. Urbanistická intervencia
4. Spôsob zástavby
5. Limity využitia územia
6. Celková plošná výmera
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastavaného územia)
8. Index zastavanej plochy
9. Index prírodnej plochy
10. Podlažnosť objektov
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy

B/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku
13. Odporúčania

Bod 8 Index zastavanej plochy (koeficient zastavanosti) nasledovne: rodinné domy samostatne stojace

- | | |
|--|-------|
| - pri rodinných domoch v prelukách I ₆₁ – I ₇₇ | |
| zastavané plochy | 35 % |
| - pri rodinných domoch v 2. rade za existujúcim RD (RZ 4) | |
| zastavané plochy | 35 % |
| - pri rozvojových zámeroch RZ XIV, RZ XV | |
| zastavané plochy | 35 % |
| - na mieste asanovaného rodinného domu | |
| zastavané plochy | 35 %. |

Bod 9 Index prírodnej plochy nasledovne: rodinné domy samostatne stojace

- | | |
|--|-------|
| - pri rodinných domoch v prelukách I ₆₁ – I ₇₇ | |
| plochy zelene | 50 % |
| - pri rodinných domoch v 2. rade za existujúcim RD RZ 4 | |
| plochy zelene | 50 % |
| - pri rozvojových zámeroch RZ XIV, RZ XV, | |
| plochy zelene | 50 %. |
| - na mieste asanovaného rodinného domu | |
| plochy zelene | 50 %. |

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	Preluky 1 ₆₁ - 1 ₇₇
	forma výstavby	samostatne stojace rodinné domy (max. 1 RD v prelúke)
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u> - bývanie v rodinných domoch doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u> - základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním.		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba samostatne stojacich rodinných domov v prelukách		
4. Spôsob zástavby:		
Uličný typ zástavby		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - rešpektovať ochranné pásmo vodného toku Jác - 1 ₇₃ a 1 ₇₅ – rešpektovať ochranné pásmo VN		
6. Celková plošná výmera jedného pozemku:	min. 300 m ²	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: 300 m ²	max. 0,35	
9. Index prírodnej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: 300 m ²	min. 0,50	
10. Podlažnosť objektov:		
Samostatne stojace rodinné domy Podzemné podlažie (PP):	1 NP (prízemie) + obytné podkrovia, 1PP	
11. Podmienky ďalšej investičnej prípravy:		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	min. 300 m ²
13. Odporúčania:	
Výškovú hladinu rodinného domu prispôbiť okolitej zástavbe.	

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	RZ 4 nevyznačené pozemky
	forma výstavby	samostatne stojace rod. domy
2. Popis funkčného využitia:		
Dominantné funkčné využitie - bývanie v rodinných domoch doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty), Prípustné funkčné využitie -		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba samostatne stojacich rodinných domov v 2. rade za existujúcim rodinným domom.		
4. Spôsob zástavby:		
Zástavba izolovaného rodinného domu v 2. rade za existujúcim rodinným domom (do hĺbky pozemkov).		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov - technická a dopravná infraštruktúra - zriadiť vecné bremeno pre neverejnú prístupovú komunikáciu.		
6. Celková plošná výmera jedného pozemku:	výmera pozemkov rodinných domov (existujúci a navrhovaný v 2. rade): - minimálne 800 m ² + prístup na pozemok v 2. rade, z toho: - minimálne 400 m ² pre existujúci rodinný dom, - minimálne 400 m ² pre navrhovaný rodinný dom v 2. rade + prístup na pozemok,	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: - 400 m ²	max. 0,35	
9. Index prírodnej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: - 400 m ²	min. 0,50	
10. Podlažnosť objektov:		
Samostatne stojace rodinné domy Nadzemné podlažia (NP): Podzemné podlažia (PP):	1 NP (prízemie) + obytné podkrovia, 1PP	
13. Odporúčania:		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	
	400 m ² + prístup na pozemok
13. Odporúčania:	

A/ Záväzná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	RZ XIV
	forma výstavby	samostatne stojace rodinné domy (max. 2 RD)
2. Popis funkčného využitia:		
Dominantné funkčné využitie		
- bývanie v rodinných domoch doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty).		
Prípustné funkčné využitie		
- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba		
4. Spôsob zástavby:		
Uličný typ zástavby		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- okolitá zástavba – výškové obmedzenie		
- technická a dopravná infraštruktúra		
- vybudovať prístupovú komunikáciu k RD		
- minimálna výmera pozemku rodinného domu 500 m ²		
6. Celková plošná výmera rozvojového zámeru:	0,1497	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku:		
- nad 500 m ²	max. 0,35	
9. Index prírodnej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku:		
- nad 500 m ²	min. 0,50	
10. Podlažnosť objektov:		
Samostatne stojace RD: Nadzemné podlažie (NP) Podzemné podlažie (PP)	1 NP (prízemie) + obytné podkrovie, 1PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územnoplánovací podklad – Urbanistickú štúdiu.		

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	RZ XV
	forma výstavby	radové rodinné domy (max. 2x3 RD)
2. Popis funkčného využitia:		
Dominantné funkčné využitie - bývanie v rodinných domoch doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty).		
Prípustné funkčné využitie - základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba		
4. Spôsob zástavby:		
Uličný typ radovej zástavby RD		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov - okolitá zástavba – výškové obmedzenie - technická a dopravná infraštruktúra - vybudovať prístupovú komunikáciu k RD - minimálna výmera pozemku rodinného domu 500 m² - rešpektovať ochranné pásmo vodného toku Jác		
6. Celková plošná výmera rozvojového zámeru:	0,2168 ha	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: - nad 500 m ²	max. 0,35	
9. Index prírodnej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: - nad 500 m ²	min. 0,50	
10. Podlažnosť objektov:		
Samostatne stojace RD: Nadzemné podlažie (NP) Podzemné podlažie (PP)	1 NP (prízemie) + obytné podkrovie, 1PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		
Vypracovať územnoplánovací podklad – Urbanistickú štúdiu. Rešpektovať ochranné pásmo vodného toku Jác.		

A/ Závazná časť

1. Označenie funkčnej plochy: - obytné územie	označenie rozvojového zámeru	
	forma výstavby	samostatne stojace rodinné domy (max. 1 RD)
2. Popis funkčného využitia:		
<u>Dominantné funkčné využitie</u> - bývanie v rodinných domoch doplnené plochami súkromných záhrad, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),		
<u>Prípustné funkčné využitie</u> - základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním.		
3. Urbanistická intervencia:		
Nová výstavba samostatne stojaceho rodinného domu na mieste asanovaného objektu		
4. Spôsob zástavby:		
-		
5. Limity využitia územia:		
- majetko-právne hranice pozemkov		
- technická a dopravná infraštruktúra		
6. Celková plošná výmera jedného pozemku:	min. 300 m ²	
7. Výmera mimo intravilánu (hranice zastav. územia):	-	
8. Index zastavanej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: 300 m ²	max. 0,35	
9. Index prírodnej plochy:		
Samostatne stojace rodinné domy pri výmere pozemku: 300 m ²	min. 0,50	
10. Podlažnosť objektov:		
Samostatne stojace rodinné domy Podzemné podlažie (PP):	1 NP (prízemie) + obytné podkrovia, 1PP	
11. Podmienky ďalšej investorskej prípravy:		

A/ Smerná časť

12. Minimálna výmera pozemku :	min. 300 m ²
13. Odporúčania:	
Výškovú hladinu rodinného domu prispôsobiť okolitej zástavbe.	