



**ZMENY A
DOPLNKY Č.3
ÚZEMNÉHO
PLÁNU OBCE
DUNAJSKÝ
KLÁTOV**



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DUNAJSKÝ KLÁTOV ZMENY A DOPLNKY Č. 3 (návrh)

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Dunajský Klátov

Poverený obstarávaním dokumentácie:

Ing. arch. Karol Ďurenec

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

Spracovateľ dokumentácie:

Ekoplán, s.r.o.

Dátum spracovania:

september 2024

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Martin Brezovský (energetika)

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Ing. Pavol Klúčik (doprava)

Ing. Marta Copláková (environmentálne aspekty a poľnohospodárstvo)

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu obce (smerná časť).....	7
2.1 Vymedzenie riešeného územia	
2.2 Vázby vyplývajúce z návrhu územného plánu regiónu na územie obce	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce	
2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability	
2.12 Návrh ochrany kultúrneho dedičstva	
2.13 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.14 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.15 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15a Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	

3. Návrh záväznej časti.....	27
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania	
3.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia	
3.3 Zásady a regulatívy pre verejné dopravné vybavenie	
3.4 Zásady a regulatívy pre verejné technické vybavenie	
3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt	
3.6 Zásady a regulatívy ochrany životného prostredia a krajiny	
3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby	
3.10 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov	
3.11 Vymedzenie plôch na asanácie	
3.12 Vymedzenie častí územia pre riešenie v dokumentácii nižšieho stupňa	
4. Príloha 1 - úplné znenie záväznej časti.....	37

B. Grafická časť

01. Širšie vzťahy M 1: 50000 (zmenšené na 1: 100000) + Ochrana prírody a tvorba krajiny (vrátane návrhu MÚSES a v rozsahu Komplexného urbanistického návrhu pre celé katastrálne územie), M 1: 10000
02. Komplexný urbanistický návrh (priestorového a funkčného usporiadania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami), M 1: 5000
- 02a. Komplexný urbanistický návrh (priestorového a funkčného usporiadania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami), M 1: 10000
03. Verejné dopravné vybavenie, M 1: 5000
04. Verejné technické vybavenie (vodné hospodárstvo, energetika), M 1: 5000
05. Použitie PPF na nepoľnohospodárske účely, M 1: 5000

A. Textová časť

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Dunajský Klátov sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.3.2024, 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, 2.8, 2.9, 2.13, 2.14, 2.16, 2.17. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 3, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9.

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený v samostatných vrstvách formou súťače s podkladom, ktorý predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v platnom znení. Lokality a javy riešené v zmenách a doplnkoch č. 3 sú zvýraznené a podklad je zosvetlený. Priesvitky s podkladom sú vyhotovené v integrovanom tlačovom výstupe (výkres so zosvetleným podkladom).

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

Riešenie zmien a doplnkov č. 3 zahŕňa konsolidáciu návrhov rozšírenia plôch bývania – a to doplnením rozvojových plôch D4, D5, D6, pri vypustení pôvodne navrhovaných rozvojových plôch č. 3, 11, D1. S plochou v rozsahu rozvojovej plochy D5 sa počítalo už v doterajšej ÚPD, avšak len v etape výhľad. Ďalej boli doplnené existujúce plochy bývania, realizované v minulosti, v čase spracovania ÚPD (v rámci rozvojovej plochy D4 boli v danom čase existujúce stavby zakreslené len v rozsahu pôdorysov stavieb zachytených v katastrálnej mape).

Ďalej je v návrhu obsiahnuté rozšírenie existujúceho výrobného areálu o rozvojovú plochu D7. Súčasne boli zakreslené existujúce výrobné zariadenia, realizované v súlade s ÚPD v rozvojovej ploche D3. Zvyšok rozvojovej plochy D3 a rozvojová plocha č. D2 sa tiež vypúšťajú. Vďaka vypusteniu niektorých rozvojových plôch dôjde k negatívnemu prírastku (t.j. úbytku) záberov poľnohospodárskej pôdy a kapacita obytného územia sa zvýši len minimálne.

Nový cintorín sa navrhuje rozšíriť o rozvojovú plochu zmeny Z5 - vyčlenením časti rozvojovej plochy č. 10, pôvodne navrhovanej pre funkciu bývania. Bývalý (nevyužívaný) cintorín sa naopak zmenou Z6 navrhuje využiť pre funkciu obecného zberného dvora.

V záväznej časti sa dopĺňajú, resp. upravujú regulatívy funkčného využívania (vylúčenie výstavby bytových domov, umožnenie rekreačného využitia časti pôvodného výrobného areálu), ako aj regulatívov priestorového usporiadania (najmä stanovenie minimálnej veľkosti pozemku), regulatívov verejného dopravného vybavenia; dopĺňajú sa súvisiace verejnoprospešné stavby.

Ďalej sa dopĺňajú aktuálne údaje o demografickom vývoji a upravujú sa údaje vyplývajúce z legislatívnych zmien (týka sa ochranných pásiem).

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie zmien a doplnkov č. 3 vyvolali požiadavky obce na úpravu záväzných regulatívov, ako aj na zmenu funkčného využitia rozvojových plôch a na prehodnotenie doteraz navrhovaných rozvojových plôch. Dôvodom obstarania územnoplánovacej dokumentácie tiež boli požiadavky stavebníkov a vlastníkov pozemkov v obci.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Obec Dunajský Klátov má vypracovaný územný plán obce, ktorý schválilo obecné zastupiteľstvo v Dunajskom Klátove uznesením obecného zastupiteľstva v Dunajskom Klátove č. I/2010/D1 dňa 12. 02. 2010. Jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecnozáväzným nariadením obce Dunajský Klátov č. 01/2010 zo dňa 12. 02. 2010.

Zmeny a doplnky č. 1 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Dunajskom Klátove č. 7/2016 dňa 25. 05. 2016. Záväzná časť bola vyhlásená všeobecnozáväzným nariadením obce Dunajský Klátov č. 1/2016/VZN zo dňa 25. 05. 2016.

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 2 bolo ukončené a nebude ďalej pokračovať.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 3 je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Dunajský Klátov, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Dunajskom Klátove č. III/B/1/2008 zo dňa 29. apríla 2008.

Riešenie zmien a doplnkov č. 3 pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia.

2. Riešenie územného plánu obce (smerná časť)

2.1 Vymedzenie riešeného územia

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Po schválení zmien a doplnkov č. 1 ÚPN-O Dunajský Klátov neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej územnoplánovacej dokumentácie)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

Bez zmien

(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na záujmové územie obce)

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

Doplňa sa nový text a tabuľka, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období (po období sledovanom v ZaD č. 1)

Z aktualizácie demografických údajov vyplýva, že v období rokov 2015 - 2023 počet obyvateľov obce výrazne vzrástol až o 288 obyvateľov, čo predstavuje nárast o 50%. Ide o výsledok vysokých migračných prírastkov a tiež menšieho prirodzeného prírastku. Demografický vývoj dokladá vysoký záujem o výstavbu rodinných domov v obci, ktorý je dôvodom pre vymedzenie nových rozvojových plôch pre výstavbu.

Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2015 – 2023

Rok	narodení	zomrelí	prisťahovaní	odsťahovaní	Počet obyvateľov k 31.12.
2015	1	7	17	16	566
2016	3	5	33	11	586
2017	4	3	110	23	674
2018	11	10	47	38	684
2019	9	4	41	14	716
2020	6	4	56	28	746
2021	7	2	40	19	793
2022	15	8	48	22	826
2023	7	4	42	17	854
Spolu	63	47	434	188	

Zdroj: ŠÚSR

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce

Vypúšťa sa nasledovný text:

~~Oplotenie pozemkov rodinných domov by malo byť priehľadné, výška nepriehľadnej časti oplotenia v uličnej fronte by nemala presiahnuť 1,2 m. V prípade rodinných domov by súvislá zastavaná plocha jedného objektu nemala prekročiť 200 m². Odporúčaná šírka pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy je 16 až 20 m. Výmera pozemkov izolovaných rodinných domov by mala byť 600–800 m², s prijateľným rozptýlom od 400 do 1000 m². Priestorovú úsporu je možné dosiahnuť pri aplikácii radovej zástavby – šírka pozemku 10 m, plocha 300 m².~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Nové konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene. Samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 700 m²; pri 2 a 3 bytových jednotkách sa táto výmera zvýši o 300 m² na každú ďalšiu bytovú jednotku. Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná. V obci sa nemajú povoľovať skupinové formy zástavby, najmä dvojdomy.

Text týkajúci sa regulatívov maximálnej výšky objektov, intenzity využitia plôch a podielu nespevnených plôch sa nahrádza nasledovným textom (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú ďalej definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- ~~7 m~~ = 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy

Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.). Maximálnej výške 2 nadzemné podlažia zodpovedá maximálna výška stavby 7 m.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby, ~~s výnimkou rozvojových plôch D2, D3: 40%: 30%~~
- ~~pre rozvojové plochy D2, D3: 10%~~

Podiel nespevnených plôch

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatrávnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavne plochy pokryté ~~štrom, pieskom alebo~~ zatrávňovacími tvárniciami. Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie – jednotne:

- ~~45%~~ 30%

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 3 sa navrhujú na doplnenie rozvojové plochy D4, D5, D6, D7, na vypustenie rozvojové plochy č. 3, 11, D1, D2, D3 (okrem časti s už realizovanými

stavbami), na zmenu funkčného využitia rozvojovej plochy č. Z5 (pôvodne určené pre bývanie, vyčlenením z rozvojovej plochy č. 10) a č. Z6 (pôvodne bývalý cintorín).

V podkapitole Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území sa vypúšťajú zmienky o rozvojových plochách č. 3, 11, D1, D2, D3, vrátane príslušných riadkov tabuľky Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich hlavné funkčné využitie (z dôvodu vypustenia týchto rozvojových plôch v ZaD č.3)

V podkapitole Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území sa dopĺňa nová tabuľka:

Tab.: Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich hlavné funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 3

číselné označenie rozvoj. plochy	výmera v ha	hlavná funkcia	etapa výstavby
D4	2,0188	bývanie	I.
D5	5,4750	bývanie	I.
D6	3,4893	bývanie	II.
D7	0,6545	výroba	I.
Z5	0,1633	cintorín	I.
Z6	0,1950	zberný dvor	I.

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. 1, 2 z prípustného funkčného využitia vypúšťa:

- ~~• bývanie v bytových domoch~~

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. 1, 2 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu~~
~~hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ)~~

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa vypúšťajú regulatívy pre rozvojovú plochu č. 3 (z dôvodu vypustenia tejto rozvojovej plochy)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojovú plochu č. 6 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa z nadpisu Rozvojové plochy č. 7, 11 vypúšťa č. 11 (z dôvodu vypustenia tejto rozvojovej plochy v ZaD č.3)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. 7 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia sa pre rozvojové plochy č. 9, 10 z prípustného funkčného využitia vypúšťa:

- ~~bývanie v bytových domoch~~

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. 9, 10 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- rekreácia a šport – prevádzky nadlokálneho významu

V podkapitole Regulácia funkčného využitia sa pre rozvojovú plochu č. Z1 z prípustného funkčného využitia vypúšťa:

- ~~bývanie v bytových domoch~~

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. Z2, Z3 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- rekreácia a šport – prevádzky nadlokálneho významu

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa vypúšťajú regulatívy pre rozvojové plochy č. D1, D2, D3 (z dôvodu vypustenia týchto rozvojových plôch v ZaD č. 3)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy pre nové rozvojové plochy č. D4, D5, D6, D7, Z5, Z6 (dopĺňané v ZaD č. 3):

► Rozvojová plocha D4

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)
- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► Rozvojová plocha D5

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)
- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► Rozvojová plocha D6

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)
- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► Rozvojová plocha D7

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné funkčné využitie:

- sklady a príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- rekreácia
- živočíšna výroba

► **Rozvojová plocha Z5**

Hlavná funkcia:

- **cintorín**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

► **Rozvojová plocha Z6**

Hlavná funkcia:

- **zberný dvor**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce obytné územie upravuje hlavná funkcia tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- bývanie v rodinných a ~~bytových~~ domoch

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce obytné územie dopĺňa prípustné funkčné využitie o nasledovný text:

- bývanie v bytových domoch – len existujúce

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce obytné územie upravuje prípustné funkčné využitie v príslušnom bode tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- drobnochov ~~hospodárskych zvierat do 10 ks ošípaných a 5 ks HD~~

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce obytné územie upravuje neprípustné funkčné využitie v príslušnom bode tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- nepoľnohospodárska a živočíšna výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (~~prípadný zámer drobnochovu hospodárskych zvierat alebo rozšírenie existujúceho drobnochovu o viac ako 100% treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce výrobné územie obce – plocha so špecifickou reguláciou R1a dopĺňa prípustné funkčné využitie o nasledovný text:

- individuálna chatová rekreácia – len v časti v blízkosti Klátovského kanála a za podmienky zabezpečenia samostatného dopravného prístupu

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov

V podkapitole 2.7.1 Bývanie sa vypúšťajú zmienky o rozvojových plochách č. 3, 11, D1, vrátane riadkov tabuľky Rekapitulácia prírastku bytového fondu podľa rozvojových plôch (z dôvodu vypustenia týchto rozvojových plôch v ZaD č.3)

V podkapitole 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 3 sa vymedzujú rozvojové plochy D4, D5, D6, určené pre bývanie v rodinných domoch. S plochou v rozsahu rozvojovej plochy D5 sa počítalo už v doterajšej ÚPD, avšak len v etape výhľad.

Zo zmien a doplnkov č. 3 vyplýva nárast kapacity bytového fondu o 65 bytových jednotiek. Vypustením rozvojových plôch č. 3, 11, D1 však dôjde k úbytku pôvodne predpokladaného prírastku 48 bytových jednotiek (č. 3 = - 12 b.j., č. 11 = - 20 b.j., D1 = - 16 b.j.), celková bilancia zmien a doplnkov č. 3 preto predstavuje prírastok len 17 bytových jednotiek. Pri predpokladanej obľožnosti 2,5 obyvateľa na byt dôjde k nárastu počtu obyvateľov oproti pôvodným návrhom o 43 obyvateľov.

Tab.: Rekapitulácia prírastku bytového fondu podľa rozvojových plôch – podľa zmien a doplnkov č. 3

Číslo rozvojovej plochy	Počet bytových jednotiek	Etapa	Poznámka
D4	4	I.	-
D5	41	I.	-
D6	20	II.	-
Spolu	65		

V podkapitole 2.7.2 Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra sa dopĺňa nasledovný text:

Vzhľadom na obmedzenú kapacitu nového cintorína sa jeho areál rozšíri o rozvojovú plochu zmeny Z5 - vyčlenením časti rozvojovej plochy č. 10, pôvodne navrhovanej pre funkciu bývania. Bývalý (nevyužívaný) cintorín sa naopak zmenou Z6 navrhuje využiť pre funkciu obecného zberného dvora.

V podkapitole 2.7.2 Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra sa vypúšťa zmienka o rozvojovej ploche č. 3, kde sa uvažovalo s kombinovanou hlavnou funkciou bývanie + občianska vybavenosť a podnikateľské aktivity (z dôvodu vypustenia tejto rozvojovej plochy v ZaD č.3)

V podkapitole 2.7.3 Výroba sa dopĺňa nasledovný text:

Výrobný areál pre výrobu krmných zmesí pre domáce zvieratá sa rozšíri o rozvojovú plochu D7.

V podkapitole 2.7.4 Rekreačia sa vypúšťa nasledovný text (z dôvodu vypustenia rozvojových plôch D2, D3 v ZaD č. 3):

~~V súlade s rozvojovou víziou obce Dunajský Klátov sa v zmenách a doplnkoch Územného plánu obce navrhujú ďalšie rozvojové plochy pre rekreačné využitie:~~

- ~~• rozvojová plocha D2 – situovaná v lokalite Predné lúky v kontakte s navrhovanou rozvojovou plochou Z3, určená v II. etape pre športovo-rekreačné aktivity obyvateľov príľahlej navrhovanej obytnej zástavby, so zachovaním a kultiváciou časti existujúcej vegetácie~~

- ~~rozvojová plocha D3 – situovaná severne od zastavaného územia pri štrkovisku v lokalite Okružla sihoť, určená v I. etape pre športový rybolov s predpokladaným maximálnym počtom denne prítomných osôb do 10~~

2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu

Vypúšťa sa zmienka o rozvojových plochách č. 3, 11, D1, D2, D3 v texte a v tabuľke (z dôvodu ich vypustenia v ZaD č. 3)

Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:

V zmenách a doplnkoch č. 3 sa zastavané územie rozšíri o rozvojové plochy D4, D5, D6, Z5, Z6.

Tab.: Rekapitulácia prírastku zastavaného územia podľa rozvojových plôch – podľa zmien a doplnkov č. 3

Číslo rozvojovej plochy	Výmera plochy v ha	Prírastok ZÚ v ha	Poznámka
D4	2,0188	2,0188	-
D5	5,4750	5,4750	-
D6	3,4893	3,4893	-
Z5	0,6545	0,6545	vyčlenenie z rozvojovej plochy č. 10
Z6	0,1633	0	v hraniciach zastavaného územia obce k 1.1.1990
Spolu	10,9831		

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

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

- ochranné pásmo cesty II. triedy definované v šírke 25 m od osi vozovky mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce

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

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

- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)

2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Bez zmien

(Na riešené územie sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)

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

Bez zmien

2.12 Návrh ochrany kultúrneho dedičstva

Bez zmien

2.13 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.13.1 Doprava, v podkapitole Miestne komunikácie sa v celkovom prehľade nových miestnych komunikácií vypúšťajú informácie o navrhovaných miestnych cestách vo vypúšťaných rozvojových plochách č. 3, 7, D1, D2, D3 – vypúšťa sa nasledovný text:

- rozvojová plocha č. 3 – dopravné napojenie je priamo z cesty II. triedy č. II/507, ako aj prostredníctvom navrhovanej paralelnej upokojenej komunikácie D1 s dĺžkou 250 m. S rozvojovou plochou č. 11 bude prepojená prostredníctvom priečne smerovanej upokojenej komunikácie C3 s celkovou dĺžkou 360 m.
- rozvojová plocha č. 11 – dopravné napojenie je z okružnej cesty prostredníctvom navrhovanej upokojenej komunikácie D1 s dĺžkou 190 m. S rozvojovou plochou č. 3 bude prepojená prostredníctvom priečne smerovanej upokojenej komunikácie D1 s celkovou dĺžkou 270 m.
- rozvojová plocha č. D1 – dopravnú obsluhu zabezpečí miestna komunikácia funkčnej triedy C3 v trase existujúcej poľnej cesty a ďalšia upokojená komunikácia funkčnej triedy D1 v dĺžke 200 m.
- rozvojová plocha č. D2 – prístup bude možný z navrhovanej miestnej komunikácie v rámci rozvojovej plochy č. Z3
- rozvojová plocha č. D3 – dopravný prístup bude po navrhovanej účelovej ceste za areálom Školského hospodárstva Búšlak

V kapitole 2.13.1 Doprava, v podkapitole Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text:

Pre dopravnú obsluhu rozvojových plôch, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 3, sa navrhujú nové miestne cesty:

- rozvojová plocha č. D5 – dopravnú obsluhu zabezpečia miestne cesty, resp. upokojené cesty – ako predĺženie a zokruhovanie miestnych ciest navrhovaných v rozvojových plochách č. 6, Z2, Z3; navrhujú sa tri úseky ciest v celkovej dĺžke 615 m
- rozvojová plocha č. D6 – dopravnú obsluhu zabezpečí miestna cesta, resp. upokojená cesta, vedená v strede rozvojovej plochy s dĺžkou 287 m

(Poznámka: Rozvojové plochy D4, D7, Z5 sú prístupné z existujúcich miestnych ciest.)

V kapitole 2.13.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Návrh zmien a doplnkov č. 3 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojových plochách D4 - D6, určených pre rozšírenie obytného územia. Priemerná potreba vody Q_p , vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 3, bude 0,067 l/s.

Tab.: Bilancia potreby vody – podľa zmien a doplnkov č. 3

	Potreba vody
Ročná potreba vody (m^3/r)	2 119 m^3/r
Priemerná potreba vody Q_p (l/s) = 135 l/osoba/deň (= 135 x 43 l/deň)	5805 l/deň = 0,067 l/s
Max. denná potreba vody Q_d (l/s) $Q_d = Q_p \times k_d$ (1,6)	0,108 l/s
Max. hodinová potreba vody Q_h (l/s) $Q_h = Q_d \times k_h$ (1,8)	0,194 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 2.12.3 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Návrh rozvodov vody sa dopĺňa nasledovný text:

Verejný vodovod je potrebné vybudovať pre dopĺňané rozvojové plochy. Vybuduje sa v rovnakých parametroch ako sa navrhuje v doterajšej ÚPD, t.j. z rúr DN 100.

V kapitole 2.12.3 Vodné hospodárstvo, v 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. 3, bude zhodné s vypočítanou potrebou vody $Q_p = 0,067$ l/s.

V kapitole 2.12.3 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Návrh splaškovej kanalizácie sa dopĺňa nasledovný text:

V súvislosti s návrhom zmien a doplnkov č. 3 sa rozširuje pôvodný návrh splaškovej kanalizácie pre dopĺňané rozvojové plochy.

V kapitole 2.13.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Rozvody VN sa vypúšťa nasledovný text:

~~Pre zabezpečenie zásobovania nových rozvojových plôch zmien a doplnkov D1, Z1, Z2, Z3 elektrickou energiou sa navrhuje vybudovanie 1 novej transformačnej stanice s označením X4. Požadovaný výkon je 250 kVA (kiosková).~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Pre zabezpečenie zásobovania nových rozvojových plôch zmien a doplnkov Z1, Z2, Z3, D5, D6 elektrickou energiou sa navrhuje vybudovanie 1 novej kioskej transformačnej stanice s označením X4, navrhovanej v rámci zmien a doplnkov č. 1. Požadovaný výkon je 630 kVA.

(Poznámka: Rozvojovú plochu D4 je možné zásobovať z transformačnej stanice TS-X2, rozvojovú plochu D7 z existujúcej transformačnej stanice TS0716-010)

V kapitole 2.13.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Rozvody VN sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~• TS X3 s výkonom 250 kVA (kiosková alebo stĺpová) pre zabezpečenie zásobovania rodinných domov a objektov občianskej vybavenosti a podnikateľských aktivít v navrhovaných rozvojových plochách č. 3 a 11~~
-

V kapitole 2.13.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Rozvody VN sa v tabuľke Energetická bilancia navrhovaných rozvojových plôch vypúšťajú riadky týkajúce sa rozvojových plôch č. 3, 11, D1, D2, D3 (z dôvodu vypustenia týchto rozvojových plôch v ZaD č.3)

V kapitole 2.13.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Rozvody VN sa dopĺňa nasledovná tabuľka:

Tab.: Energetická bilancia navrhovaných rozvojových plôch – podľa zmien a doplnkov č. 3

Číslo plochy	Kapacita (počet b.j.)	Požadovaný výkon Pp (kW)
D4	4	13
D5	41	129
D6	20	63
D7	-	20
Spolu		225

(Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku, pri koeficiente súčasnosti $\beta = 0,3$; pre výrobu bola energetická bilancia stanovená odhadom a v rozvojových plochách Z5, Z6 sa predpokladá len nebilancovaná potreba elektrickej energie.)

V kapitole 2.13.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie plynom, v odseku Výpočet potreby plynu sa dopĺňa nasledovný text:

Návrh zmien a doplnkov č. 3 vyvolá nároky na zásobovanie zemným plynom – prírastok ročnej spotreby zemného plynu bude 157 625 m³/rok. Uvedené zvýšenie spotreby zemného plynu nevyvolá požiadavky na zvýšenie prepravného výkonu príslušnej regulačnej stanice plynu ani na rekonštrukciu rozvodov plynu.

Tab.: Bilancia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 3

Číslo plochy	Kapacita (počet b.j.)	Max. hodinový odber zemného plynu Q _H (m ³ /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q _R (m ³ /rok)
D4	4	5,6	9700
D5	41	57,4	99425
D6	20	28	48500
Spolu		91	157625

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

V kapitole 2.13.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie plynom, v odseku Návrh riešenia sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Strednotlakové rozvody zemného plynu sa navrhujú vybudovať pre rozvojové plochy D5, D6.

(Poznámka: Rozvojové plochy D4, D7 je možné zásobovať zemným plynom z existujúcich rozvodov plynu)

(Poznámka: Doterajšie riešenie v podkapitolách 2.13.4 Telekomunikačné a informačné siete sa vzťahuje aj na rozvojové plochy navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 3)

2.14 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

V podkapitole Opatrenia v oblasti odpadového hospodárstva sa upravuje príslušný bod tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- Zriadiť plochy a vybavenie pre zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu kompostovaním a pre zberný dvor (tzv. Ekodvor) — v rámci existujúcich výrobnoskladových areálov

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

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť / dopĺňať vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov)

2.15a 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 perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom zmien a doplnkov č. 3 dôjde k novým záberom poľnohospodárskej pôdy v rozvojových plochách D4 – D7 s výmerou 10,8408 ha. V časti rozvojovej plochy D4 už bola v minulosti situovaná zástavba, preto k záberom pôdy dochádza len vo zvyšnej časti rozvojovej plochy. Rozvojová plocha Z5 predstavuje zmenu funkčného využitia a je vyčlenená z rozvojovej plochy č. 10, pre ktorú už bol vydaný súhlas pre iné funkčné využitie, nejde preto o nové zábery poľnohospodárskej pôdy. Rozvojová plocha Z6 je lokalizovaná na nepoľnohospodárskej pôde, preto tu k záberom pôdy nedochádza.

Vypustením rozvojových plôch č. 3, 11, D1 pôvodne navrhovaných v Územnom pláne obce Dunajský Klátov a jeho zmenách a doplnkoch č. 1, sa výmera predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy zníži o 14,96 ha (plocha č. 3 = - 5,35 ha 11 = - 5,73 ha D1 = - 3,54 ha D2 = - 0,34 ha). Výsledná bilancia zmien a doplnkov č. 3 preto predstavuje zníženie potenciálnych záberov poľnohospodárskej pôdy o 4,1192 ha (t.j. výmera záberov pôdy vypustených rozvojových plôch prevyšuje výmeru nových záberov pôdy).

Návrh nových záberov poľnohospodárskej pôdy odôvodňujeme aktuálnym demografickým vývojom, charakteristickým mimoriadne vysokými migračnými prírastkami a značným záujmom predovšetkým o bývanie v obci. Dôvodom uprednostnenia rozvojovej plochy D5 je skutočnosť, že s touto plochou sa už v doterajšom územnom pláne obce uvažovalo, avšak len v etape výhľad. Jej zaradením do I. návrhovej etapy dôjde k zvýšeniu kompaktnosti zástavby. Za účelom minimalizácie nových záberov poľnohospodárskej pôdy a súčasne pre naplnenie rozvojového potenciálu obce bola prehodnotená lokalizácia doteraz navrhovaných rozvojových plôch, pričom vypustené boli rozvojové plochy s komplikovanými vlastníckymi vzťahmi, resp. v blízkosti záujmových území ochrany prírody a krajiny.

Nové zábery poľnohospodárskej pôdy sú navrhované na pôdach 2. a 6. skupine kvality, pričom najväčšími rozvojovými plochami D5 a D6 priamo prechádza rozhranie pôd 2. a 6. skupiny kvality, čo predstavuje veľmi vysoký rozdiel v kvalite pôdy, ktorý je v skutočnosti málo pravdepodobný. Podľa Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. BPEJ 0020003 predstavuje najkvalitnejšiu pôdu v danom katastrálnom území.

Tab.: Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 3

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP spolu v ha	Z toho			Užív. PP	Vybud Hydr. zariaden	Čas. etapa realiz	Iná inform.
					Skupina BPEJ	výmera ha	z toho v ZÚO				
D4	Dunaj. Klátov	bývanie	2,0188	1,2220	0001001 /6.	1,2220		FO	–	I.	-
D5	Dunaj. Klátov	bývanie	5,4750	5,4750	0001001 /6. 0020003 /2.	0,4751 4,9999		FO	–	I.	doteraz výhľad
D6	Dunaj. Klátov	bývanie	3,4893	3,4893	0001001 /6. 0020003 /2.	0,8137 2,6756		FO, PO	–	II.	-
D7	Dunaj. Klátov	výroba	0,6545	0,6545	0001001 /6.	0,6545		PO	–	I.	-
Z5	Dunaj. Klátov	cintorín	0,1633	0,1633	0001001 /6.	0,1633		FO	–	I.	pôvod. bývanie VPS

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

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

Doplňa sa nasledovný text hodnotenia riešenia zmien a doplnkov č. 3:

Vďaka vypusteniu niektorých rozvojových plôch dôjde k negatívnemu prírastku záberov poľnohospodárskej pôdy (t.j. zábery poľnohospodárskej pôdy oproti záberom schváleným v rámci doterajšej ÚPD budú nižšie o 4,1192 ha) a kapacita obytného územia sa zvýši len minimálne - o 17 bytových jednotiek.

Vypustenie pôvodne navrhovaných (a už schválených) rozvojových plôch č. 11, D1, D3 bude mať potenciálne pozitívne vplyvy, t.j. predíde sa prípadným negatívnym vplyvom na záujmové prvky ochrany prírody a krajiny, ktoré by mohli nastať v dôsledku stavebného využitia uvedených rozvojových plôch. Rozvojová plocha D1 bola v bezprostrednom kontakte s regionálnym biokoridorom Klátovský kanál, podobne ako menšia časť rozvojovej plochy č. 11. Rozvojová plocha D3 bola situovaná v relatívnej blízkosti Klátovského ramena, pričom čiastočne zasahovala aj do ochranného pásma NPR.

V zmenách a doplnkoch č. 3 sa pre nové rozvojové plochy stanovujú regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania, pričom sa aj výrazne sprísňujú regulatívy pre celé existujúce územie a pôvodne navrhované rozvojové plochy – maximálne percento zastavanosti sa paušálne znižuje zo 40% na 30% a podiel nespevnených plôch (zelene) sa zvyšuje z 30% na 45%.

Z uvedených dôvodov možno celkovo hodnotiť vplyv zmien a doplnkov č. 3 na životné prostredie ako pozitívny.

3. Návrh záväznej časti

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Na začiatku kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:

Stanovené sú nasledovné regulatívy priestorového usporiadania pre obytnú zástavbu:

- samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 700 m²; pri 2 a 3 bytových jednotkách sa táto výmera zvýši o 300 m² na každú ďalšiu bytovú jednotku¹
- nepovoľovať v obci skupinové formy zástavby, najmä dvojdomy
- nové konštrukcie oplození pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene

Za druhou odrážkou dopĺňaného textu sa dopĺňa poznámka pod čiarou č. 1:

Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

Text týkajúci sa regulatívov maximálnej výšky objektov, intenzity využitia plôch a podielu nespevnených plôch sa nahrádza nasledovným textom (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú ďalej definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- ~~7 m~~ = 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy

Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.). Maximálnej výške 2 nadzemné podlažia zodpovedá maximálna výška stavby 7 m.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby, ~~s výnimkou rozvojových plôch D2, D3: 40%: 30%~~
- ~~pre rozvojové plochy D2, D3: 10%~~

Podiel nespevnených plôch

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatrávnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté ~~štrkom, pieskom alebo~~ zatrávňovacími tvárnicami. Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie – jednotne:

- 45% ~~30%~~

3.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. 1, 2 z prípustného funkčného využitia vypúšťa:

- ~~bývanie v bytových domoch~~

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. 1, 2 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa vypúšťajú regulatívy pre rozvojovú plochu č. 3 (z dôvodu vypustenia tejto rozvojovej plochy)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojovú plochu č. 6 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa z nadpisu Rozvojové plochy č. 7, 11 vypúšťa č. 11 (z dôvodu vypustenia tejto rozvojovej plochy v ZaD č.3)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. 7 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia sa pre rozvojové plochy č. 9, 10 z prípustného funkčného využitia vypúšťa:

- ~~bývanie v bytových domoch~~

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. 9, 10 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- rekreácia a šport – prevádzky nadlokálneho významu

V podkapitole Regulácia funkčného využitia sa pre rozvojovú plochu č. Z1 z prípustného funkčného využitia vypúšťa:

- ~~bývanie v bytových domoch~~

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa pre rozvojové plochy č. Z2, Z3 neprípustné využitie upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- rekreácia a šport – prevádzky nadlokálneho významu

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa vypúšťajú regulatívy pre rozvojové plochy č. D1, D2, D3 (z dôvodu vypustenia týchto rozvojových plôch v ZaD č. 3)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy pre nové rozvojové plochy č. D4, D5, D6, D7, Z5, Z6 (dopĺňané v ZaD č. 3):

► Rozvojová plocha D4

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)
- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► Rozvojová plocha D5

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)
- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► Rozvojová plocha D6

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)
- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► Rozvojová plocha D7

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné funkčné využitie:

- sklady a príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- rekreácia
- živočíšna výroba

► Rozvojová plocha Z5

Hlavná funkcia:

- **cintorín**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

► Rozvojová plocha Z6

Hlavná funkcia:

- **zberný dvor**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce obytné územie upravuje hlavná funkcia tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- bývanie v rodinných a bytových domoch

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce obytné územie dopĺňa prípustné funkčné využitie o nasledovný text:

- bývanie v bytových domoch – len existujúce

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce obytné územie upravuje prípustné funkčné využitie v príslušnom bode tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- drobných hospodárskych zvierat do 10 ks ošípaných a 5 ks HD

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce obytné územie upravuje neprípustné funkčné využitie v príslušnom bode tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- nepoľnohospodárska a živočíšna výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (~~prípadný zámer drobného hospodárskych zvierat alebo rozšírenie existujúceho drobného o viac ako 100% treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre Existujúce výrobné územie obce – plocha so špecifickou reguláciou R1a dopĺňa prípustné funkčné využitie o nasledovný text:

- individuálna chatová rekreácia – len v časti v blízkosti Klátovského kanála a za podmienky zabezpečenia samostatného dopravného prístupu

Na konci kapitoly 3.2 sa dopĺňajú nové regulatívy funkčného využívania so všeobecnou platnosťou v nasledovnom znení:

Ďalej sa stanovujú regulatívy funkčného využívania so všeobecnou platnosťou:

- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby, za podmienky vlastného dopravného prístupu (vjazdu) so šírkou min. 5 m
- v obytnom území je drobný hospodárskych zvierat prípustný len v rozsahu pre osobnú potrebu, pri dodržaní minimálnej vzdialenosti novej stavby pre drobný hospodárskych zvierat od obytnej budovy 10 m a za predpokladu, že to umožňujú veterinárne a hygienické predpisy

3.3 Zásady a regulatívy pre verejné dopravné vybavenie

Celý text kapitoly sa nahrádza nasledovným textom (s vyznačením dopĺňaného textu podčiarknutím):

Závazne sa stanovuje povinnosť zabezpečiť dopravné napojenie všetkých navrhovaných rozvojových plôch vo vymedzených polohách. Podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov v navrhovaných rozvojových plochách je dopravné napojenie

prostredníctvom v predstihu vybudovaných verejných spevnených ciest - asfaltových alebo betónových.

Pre dopravné líniové trasy – miestne komunikácie, cyklotrasy a pešie chodníky, určené na verejné účely a dopravné napojenie rozvojových lokalít je potrebné na dotknutých pozemkoch zablokovať výstavbu (rezerva pre dopravné napojenie).

Pre nové miestne a upokojené cesty je potrebné rezervovať koridor s minimálnou šírkou 10,5 m.

Potrebné je preferovať zokruhovanie miestnych ciest, miestne a upokojené cesty obsluhujúce obytnú zástavbu s viac ako 4 b.j., riešiť výlučne ako dopravné okruhy.

Poznámka: Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti riešenia.

Potrebné je zabezpečiť parkovacie plochy pre rodinné domy na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 3 osobné vozidlá.

3.4 Zásady a regulatívy pre verejné technické vybavenie

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy ochrany životného prostredia a krajiny

V podkapitole Opatrenia v oblasti odpadového hospodárstva sa upravuje príslušný bod tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- Zriadiť plochy a vybavenie pre zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu kompostovaním a pre zberný dvor (tzv. Ekodvor) – v rámci existujúcich výrobnoskladových areálov

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Vypúšťa sa zmienka o rozvojových plochách č. 3, 11 (z dôvodu ich vypustenia v ZaD č. 3)

Posledný bod sa dopĺňa tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím a vypusteného textu prečiarknutím):

- rozvojové plochy ~~D4~~, Z1, Z2, Z3, D4, D5, D6, Z5, Z6

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

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

- ochranné pásmo cesty II. triedy definované v šírke 25 m od osi vozovky mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce

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

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

- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)

3.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Názov príslušnej verejnoprospešnej stavby sa upravuje tak, že znie nasledovne (s vyznačením vypusteného textu prečiarknutím):

- navrhované integrované koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb v nových rozvojových lokalitách č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 13, D1, D3, Z1, Z2, Z3, vrátane rezerv pre dopravné prepojenie
-

Na konci sa dopĺňajú nové verejnoprospešné stavby:

- rozšírenie cintorína
 - zberný dvor
-

3.10 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Bez zmien

3.11 Vymedzenie plôch na asanácie

Bez zmien

3.12 Vymedzenie častí územia pre riešenie v dokumentácii nižšieho stupňa

Bez zmien

4. Príloha 1 - úplné znenie záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD, v znení zmien a doplnkov č. 1

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 3

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 3

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy funkčného využívania územia
- zásady a regulatívy priestorového usporiadania
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Súčasťou záväznej časti sú tieto výkresy grafickej časti (tzv. schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb):

- výkres č. 02 „Komplexný urbanistický návrh“ (zásady a regulatívy pre zastavané územie obce a príslušné plochy)
- výkres č. 02a „Komplexný urbanistický návrh“ (zásady a regulatívy pre celé katastrálne územie obce, najmä z hľadiska ochrany prírody a krajiny)

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

3.1 Zásady a 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.

Stanovené sú nasledovné regulatívy priestorového usporiadania pre obytnú zástavbu:

- samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 700 m²; pri 2 a 3 bytových jednotkách sa táto výmera zvýši o 300 m² na každú ďalšiu bytovú jednotku¹
- nepovoľovať v obci skupinovú formu zástavby, najmä dvojdomy
- nové konštrukcie oplození pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú ďalej definované nasledujúce regulatívy:

► Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- ~~7 m~~ – 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy

Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysielacov a pod.). Maximálnej výške 2 nadzemné podlažia zodpovedá maximálna výška stavby 7 m.

► Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby, ~~s výnimkou rozvojových plôch D2, D3: 40%: 30%~~
- ~~pre rozvojové plochy D2, D3: 10%~~

► Podiel nespevnených plôch

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté ~~štrkom, pieskom alebo~~ zatravnovacími tvárniciami. Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie – jednotne:

- 45% ~~30%~~

► 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

¹Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

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

- min. 2 m od spoločnej hranice pozemku
- min. 7 m od susedného objektu (výnimočne 4 m)
- min. 3 m od pozemnej komunikácie

► **Nezastavateľné plochy a plochy s obmedzením pre výstavbu**

Ako nezastavateľné plochy, t.j. plochy na ktorých nie je prípustná výstavba a plochy, alebo na ktorých je výstavba obmedzená v zmysle platnej legislatívy a technických noriem, sú vymedzené nasledujúce:

- plochy v ochranných a bezpečnostných pásmach stavieb technickej infraštruktúry, najmä elektroenergetických vzdušných vedení a vysokotlakového plynovodu
- plochy v ochrannom pásme cesty II. triedy
- rezervy pre dopravné prepojenie, resp. napojenie rozvojových plôch
- územia, na ktorých platí 3. a 5. stupeň ochrany, t.j. ÚEV / NPR Klátovské rameno a ochranné pásmo NPR
- plochy v hygienických ochranných pásmach (týka sa obytnej výstavby)
- plochy verejnej a vyhradenej zelene

Nezastavateľné plochy, resp. plochy s obmedzením pre výstavbu sú vymedzené vo výkrese č. 3 „Komplexný urbanistický návrh“.

3.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov).

Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

► **Rozvojové plochy č. 1, 2**

Hlavná funkcia:

- **bývanie + rekreácia**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch

- ~~bývanie v bytových domoch~~
- prechodné bývanie v rekreačných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň
- plochy športu - ihriská
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy RÚVZ~~)

Pomer hlavných funkcií:

- nestanovuje sa

➔ Rozvojová plocha č. 3

Hlavná funkcia:

- ~~bývanie + občianska vybavenosť a podnikateľské aktivity~~

~~Prípustné funkčné využitie:~~

- ~~bývanie v rodinných domoch~~
- ~~bývanie v bytových domoch~~
- ~~základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)~~
- ~~podnikateľské aktivity (výrobné a remeselné služby)~~
- ~~skladové plochy - len areály s výmerou do 2000 m²~~
- ~~príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia~~
- ~~odstavné plochy~~

~~Nepripustné funkčné využitie:~~

- ~~živočíšna výroba~~
- ~~nepoľnohospodárska výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie~~
- ~~skladové a logistické prevádzky nadlokálneho významu~~

~~Pomer hlavných funkcií:~~

- ~~občianska vybavenosť a podnikateľské aktivity: minimálne 25%~~

► Rozvojová plocha č. 6

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň
- detské a polyfunkčné ihriská
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- rekreácia a šport - prevádzky nadlokálneho významu

► Rozvojové plochy č. 7, ~~11~~

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň
- detské a polyfunkčné ihriská
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- rekreácia a šport - prevádzky nadlokálneho významu

► Rozvojové plochy č. 9, 10

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch

~~• bývanie v bytových domoch~~

- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň
- detské a polyfunkčné ihriská
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- rekreácia a šport – prevádzky nadlokálneho významu

► **Rozvojová plocha č. 12a**

Hlavná funkcia:

- **šport a rekreácia**

Pripustné funkčné využitie:

- prechodné ubytovanie
- služby pre rekreantov (napr. wellness)
- kúpalisko
- ihriská a športoviská pre rôzne druhy športov
- verejná a vyhradená zeleň
- vodná plocha
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba

► **Rozvojová plocha č. 13**

Hlavná funkcia:

- **šport a rekreácia**

Pripustné funkčné využitie:

- individuálna chatová rekreácia

- služby pre rekreantov
- ihriská a športoviská
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba

► Rozvojová plocha č. Z1

Hlavná funkcia:

- **bývanie + občianska vybavenosť a podnikateľské aktivity**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- ~~bývanie v bytových domoch~~
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- podnikateľské aktivity (výrobné a remeselné služby)
- skladové plochy – len areály s výmerou do 2000 m²
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- odstavné plochy

Nepripustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba
- nepoľnohospodárska výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladové a logistické prevádzky nadlokálneho významu

Pomer hlavných funkcií:

- neurčený

► Rozvojové plochy č. Z2, Z3

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)

- verejná zeleň
- detské a polyfunkčné ihriská
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu) (~~prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- rekreácia a šport - prevádzky nadlokálneho významu

► Rozvojová plocha č. Z4

Hlavná funkcia:

- **poľnohospodárska výroba**

Prípustné funkčné využitie:

- skleníkové hospodárstvo
- sklady poľnohospodárskych produktov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba
- priemyselná výroba
- bývanie
- rekreácia

→ ~~Rozvojová plocha č. D4~~

~~Hlavná funkcia:~~

- ~~• **bývanie**~~

~~Prípustné funkčné využitie:~~

- ~~• bývanie v rodinných domoch~~
- ~~• základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)~~
- ~~• verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov~~
- ~~• príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia~~

~~Neprípustné funkčné využitie:~~

- ~~• sklady, logistické prevádzky~~
- ~~• nepoľnohospodárska výroba~~

- ~~živočišna výroba (s výnimkou drobného chovu)~~
- ~~rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)~~

→ Rozvojová plocha č. D2

Hlavná funkcia:

- ~~šport a rekreácia~~

Prípustné funkčné využitie:

- ~~zelen, drevinová vegetácia~~
- ~~ihriská a oddychové plochy~~
- ~~príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia~~

Nepripustné funkčné využitie:

- ~~rekreačné chaty, prechodné ubytovanie~~
- ~~bývanie~~
- ~~výroba~~

→ Rozvojová plocha č. D3

Hlavná funkcia:

- ~~šport a rekreácia~~

Prípustné funkčné využitie:

- ~~objekty pre športový rybolov~~
- ~~zelen, drevinová vegetácia~~
- ~~vodná plocha~~
- ~~trvalý trávny porast~~
- ~~príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia~~

Nepripustné funkčné využitie:

- ~~rekreačné chaty, prechodné ubytovanie~~
- ~~bývanie~~
- ~~výroba~~

► Rozvojová plocha D4

Hlavná funkcia:

- bývanie

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)

- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)
- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► Rozvojová plocha D5

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)
- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► Rozvojová plocha D6

Hlavná funkcia:

- **bývanie**

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň, ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- sklady, logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (s výnimkou drobného chovu)

- rekreácia a šport (okrem ihrísk a oddychových plôch pre rezidentov)

► **Rozvojová plocha D7**

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné funkčné využitie:

- sklady a príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- rekreácia
- živočíšna výroba

► **Rozvojová plocha Z5**

Hlavná funkcia:

- **cintorín**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

► **Rozvojová plocha Z6**

Hlavná funkcia:

- **zberný dvor**

Prípustné funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu

► **Existujúce obytné územie**

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce, s výnimkou plôch so špecifickou reguláciou R1, R2

Hlavná funkcia:

- bývanie v rodinných a bytových domoch

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch – len existujúce
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- detské a polyfunkčné ihriská
- verejná zeleň
- cintorín
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- ~~drobnochov hospodárskych zvierat do 10 ks ošípaných a 5 ks HD~~
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Neprípustné funkčné využitie:

- nepoľnohospodárska a živočíšna výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (~~prípadný zámer drobnochovu hospodárskych zvierat alebo rozšírenie existujúceho drobnochovu o viac ako 100% treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ~~)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch nekomerčnej občianskej vybavenosti, verejnej zelene a cintorínov v pôvodnom rozsahu

► Existujúce výrobné územie obce – plocha so špecifickou reguláciou R1a

Vymedzenie:

- bývalý areál mechanizačného strediska ŠM, vrátane skleníkového hospodárstva (na juhovýchodnom okraji obce) a rozostavaná plocha výrobnjej prevádzky

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- podnikateľské aktivity (výrobné a remeselné služby)
- skleníkové hospodárstvo
- rekreácia formou agroturistiky
- individuálna chatová rekreácia – len v časti v blízkosti Klátovského kanála a za podmienky zabezpečenia samostatného dopravného prístupu
- skladové plochy a plochy technických zariadení
- lokálne zariadenia na zber a zhodnocovanie odpadu – kompostáreň, zberný dvor

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- odstavné plochy

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie (okrem existujúcich obytných objektov a pozemkov p.č. 202/55, 202/50, 202/53, 202/57, 202/3)
- živočíšna výroba
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

► Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R1b

Vymedzenie:

- hospodársky areál na severnom okraji obce

Hlavná funkcia:

- **živočíšna výroba**

Prípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba do 500 veľkých dobytčích jednotiek
- nepoľnohospodárska výroba
- podnikateľské aktivity (výrobné a remeselné služby)
- skladové plochy a plochy technických zariadení
- lokálne zariadenia na zber a zhodnocovanie odpadu – kompostáreň, zberný dvor

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- rekreácia

► Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R1c

Vymedzenie:

- výrobný areál spol. Provimi Pet Food SK

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné funkčné využitie:

- sklady a príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- rekreácia
- živočíšna výroba

► Existujúce rekreačné územie – plocha so špecifickou reguláciou R2

Vymedzenie:

- plocha areálov rekreačných zariadení Czajlik ranč - časť a Penzión Hubert

Hlavná funkcia:

- **šport a rekreácia**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- prechodné ubytovanie
- drobných hospodárskych zvierat
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba
- nepoľnohospodárska výroba
- sklady a logistické prevádzky

Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

Regulácia sa vzťahuje na plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Dunajský Klátov (definované vhodné využitie, ako aj nevhodné využitie).

Poznámka: Umiestňovanie stavieb, nevyhnutných na zabezpečenie vhodného alebo podmieneného vhodného využitia je možné na základe dokumentácie nižšieho stupňa (platí v prípade zámeru výstavby poľnohospodárskych stavieb).

► KEK A

Vymedzenie / charakteristika:

- Riečna rovina s prevahou ornej pôdy

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde s pôdnymi celkami do 100 ha, nelesná drevinová vegetácia, trvalé trávne porasty, vodné toky

► KEK B

Vymedzenie / charakteristika:

- Riečna rovina so zvyškami lužných lesov a ekosystémov viazaných na vodné plochy a toky

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na existujúcich plochách ornej pôdy s maximálnym obmedzením negatívnych vplyvov

Nevhodné využitie:

- živočíšna výroba, priemyselná výroba, masová rekreácia formou chatových osád

Ďalej sa stanovujú regulatívy funkčného využívania so všeobecnou platnosťou:

- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby, za podmienky vlastného dopravného prístupu (vjazdu) so šírkou min. 5 m
- v obytnom území je drobnochov hospodárskych zvierat prípustný len v rozsahu pre osobnú potrebu, pri dodržaní minimálnej vzdialenosti novej stavby pre drobnochov od obytnej budovy 10 m a za predpokladu, že to umožňujú veterinárne a hygienické predpisy

3.3 Zásady a regulatívy pre verejné dopravné vybavenie

Závazne sa stanovuje povinnosť zabezpečiť dopravné napojenie všetkých navrhovaných rozvojových plôch vo vymedzených polohách. Podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov v navrhovaných rozvojových plochách je dopravné napojenie prostredníctvom v predstihu vybudovaných verejných spevnených ciest - asfaltových alebo betónových.

Pre dopravné líniové trasy – miestne komunikácie, cyklotrasy a pešie chodníky, určené na verejné účely a dopravné napojenie rozvojových lokalít je potrebné na dotknutých pozemkoch zablokovať výstavbu (rezerva pre dopravné napojenie).

Pre nové miestne a upokojené cesty je potrebné rezervovať koridor s minimálnou šírkou 10,5 m.

Potrebné je preferovať zokruhovanie miestnych ciest, miestne a upokojené cesty obsluhujúce obytnú zástavbu s viac ako 4 b.i., riešiť výlučne ako dopravné okruhy.

Poznámka: Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti riešenia.

Potrebné je zabezpečiť parkovacie plochy pre rodinné domy na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 3 osobné vozidlá.

3.4 Zásady a regulatívy pre verejné technické vybavenie

Závazne sa stanovuje povinnosť postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre existujúcu zástavbu a navrhované rozvojové plochy.

Pre všetky navrhované energetické a vodohospodárske zariadenia, navrhované koridory pre líniové stavby sietí technickej infraštruktúry určené na verejné účely (t. j. mimo plôch v súkromnom príp. inom obdobnom vlastníctve) je potrebné na dotknutých pozemkoch zablokovať výstavbu.

Poznámka: Navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti riešenia.

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

V zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) zachovať a chrániť národnú kultúrnu pamiatku „Mlyn vodný“ (tzv. vodný mlyn Cséfalvayovcov), parc. č. 255/4, súp. č. 4, k.ú. Dunajský Klátov, ktorá je evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 2301/1.

Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 32 pamiatkového zákona. V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.“

Zachovať a chrániť objekty, ktoré nie sú evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, majú však značné pamiatkové, kultúrne a architektonické hodnoty:

- hlavný kríž cintorína
- dobové náhrobné kamene v areáli cintorína
- kaplnka, v blízkosti cintorína
- rímskokatolícky kostol
- areál starého cintorína
- socha sv. Floriána

Ďalej sa požaduje zachovať typickú ulicovú zástavbu, vidiecky charakter zástavby a pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby a zachovať typickú siluetu zástavby.

V prípade objektov z pôvodnej zástavby, ktoré sú vo vyhovujúcom technickom stave, je potrebné ich zachovanie. Odstránenie objektov je prípustné len v prípade závažného narušenia konštrukcie.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom

poriadku je potrebné aby investor, resp. stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadal konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti, vzhľadom k tomu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu archeologických nálezov a nálezísk.

3.6 Zásady a regulatívy ochrany životného prostredia a krajiny

Ochrana prírody a krajiny

Žiadne nové územia sa nenavrhujú na vyhlásenie za chránené územia. V riešenom území sa nachádza chránené územie s medzinárodným významom – Národná prírodná rezervácia Klátovské rameno, na ktorú sa vzťahuje najprísnejší stupeň ochrany prírody a krajiny (5. stupeň ochrany). Ochranné pásmo je vo vzdialenosti 100 m smerom von od hraníc rezervácie a platí v ňom 3. stupeň ochrany.

Klátovské rameno bolo zaradené aj do národného zoznamu území európskeho významu (na základe výnosu Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 3/2004-5.1 zo 14. júla 2004) pod označením SKUEV0075. Územie európskeho významu má rozlohu 263,71 ha, v riešenom území je však jeho hranica totožná s hranicou NPR.

Pre zabezpečenie ochrany biotopov sú presne definované činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na ciele ochrany v chránenom území európskeho významu Klátovské rameno:

- zmena v užívaní stavby, ktorá spočíva v zvýšení alebo rozšírení výroby alebo činnosti minimálne o 20 %, ktoré by mohli ohroziť životné prostredie
- farmy, v ktorých sa chová viac ako 30 jedincov zvierat na komerčné účely (s výnimkou hospodárskych zvierat)
- rozširovanie inváznych druhov rastlín
- rozširovanie nepôvodných druhov rastlín
- výkon rybárskeho práva - lov rýb
- oplotenie pozemku za hranicami zastavaného územia obce okrem oplotenia lesnej škôlky, ovocného sadu a vinice
- vypúšťanie odpadových vôd a osobitných vôd do povrchových vôd poškodzujúce ukazovatele vody vhodnej pre život a reprodukciu pôvodných druhov rýb
- hospodársky odber vody
- umiestnenie zariadenia na vodnom toku alebo inej vodnej ploche nesúžiacej plavbe alebo správe vodného toku alebo vodného diela
- skládky odpadu

- likvidácia brehových porastov holorubným spôsobom (oprávnenie správcu toku), nad 100 m dĺžky
- umiestnenie, výsadba a zloženie nepôvodných druhov drevín mimo ovocného sadu, vinice, chmeľnice a záhrady, bez limitu

Ďalej sú definované činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na ciele ochrany mimo chráneného územia európskeho významu Klátovské rameno:

- rozširovanie inváznych druhov rastlín
- rozširovanie nepôvodných druhov rastlín
- farmy na chov zvierat - zariadenia, v ktorých sa chová viac ako 100 jedincov zvierat na komerčné účely (s výnimkou hospodárskych zvierat)
- malé vodné elektrárne
- skládky odpadu

Pre zabezpečenie ochrany sa v území európskeho významu Klátovské rameno navrhujú nasledovné manažmentové opatrenia:

- zvyšovanie rubnej doby
- jemnejšie spôsoby hospodárenia a ich formy (výberkový hosp. spôsob)
- zvyšovanie podielu prirodzenej obnovy
- zachovať alebo cielene obnoviť pôvodné druhové zloženie lesných porastov
- eliminovať zastúpenie nepôvodných druhov drevín tak, aby sa zabránilo ich šíreniu na ďalšie lokality
- optimalizovať ekologické podmienky v bylinnej etáži (napr. presvetlenie znižovaním zápoja) z dôvodu chránených alebo ohrozených druhov rastlín
- kosenie a následné odstránenie biomasy 1 x ročne
- revitalizácia tokov, obnova prírodných kanálov, mŕtvych ramien za účelom zavodnenia mokraďových biotopov
- odstraňovanie inváznych druhov rastlín
- ponechávanie mokradí, rašelinísk a statických vodných plôch bez výsadby drevín
- uplatňovanie pôvodných druhov drevín pri obnove brehových porastov
- zakladanie nových brehových porastov s uplatnením pôvodných druhov drevín
- revitalizácia starých záťaží (napríklad opustené ťažbové priestory, odkaliská, haldy, výsypky, odvaly, skládky)
- umiestnenie a výstavba lavičiek, mostíkov, chodníkov, povalových chodníkov a pod.
- usmerňovanie návštevnosti územia

Návrh územného systému ekologickej stability (ÚSES)

- nBK7 Klátovské rameno – biokoridor nadregionálneho významu
- rBK17 Klátovský kanál – biokoridor regionálneho významu, vrátane jeho častí rBK17-A Starý Klátovský kanál a rBK17-B Valdberský kanál
- mBK Klátovský kanál – biokoridor miestneho významu
- mBK Soliarske rameno – biokoridor miestneho významu
- mBC Mŕtve rameno pri Starom Klátovskom kanáli – biocentrum miestneho významu
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru:
 - jazierka pri Starom Klátovskom kanáli (okrem navrhovaného biocentra miestneho významu) a rybník v lokalite Okrúhla sihoť
 - líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde

Uvedené prvky RÚSES, ako aj navrhované prvky MÚSES je potrebné v plnom rozsahu rešpektovať. V súlade so zákonom č. 330/1991 Z. z. je potrebné pre uvedené prvky MÚSES vypracovať presné vymedzenie prvkov a vyznačenie ich plôch.

Opatrenia na zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity

- Zachovať pôvodné druhové zloženie lesných porastov pozdĺž Klátovského ramena, v tvrdých luhoch (dub, jaseň, topoľ domáci, brest, hrab, lipa) a v mäkkých luhoch (topoľ, osika, vrba), ďalej zväčšiť plochy nelesnej drevinovej vegetácie a trvalých trávnych porastov na poľnohospodárskej pôde v kontaktných polohách s lesnými porastami v rámci plochy vymedzenej pre biokoridor Klátovské rameno
- Posilnenie brehových porastov a sprievodnej vegetácie pozdĺž vodných tokov – najmä doplnenie sprievodnej vegetácie – stromoradií kombinovaných s trvalými trávными porastami pozdĺž celého toku Valdberského kanála
- Výsadba sprievodnej vegetácie pozdĺž Klátovského kanála a zvýšenie prietokov odklonom časti výtoky z Veľkoblahovských rybníkov
- Vyčistenie koryta a zavodnenie toku Soliarskeho ramena, zabezpečenie jeho prietoknosti na celej dĺžke toku, revitalizácia a posilnenie brehových porastov
- Lesné plochy v rámci území s 3. – 5. stupňom ochrany prekategORIZOVAŤ z hospodárskych lesov na lesy osobitného určenia
- Zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- Optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, predovšetkým topoľ biely, vrba, dub letný, jaseň úzkolistý – v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- Dobudovať prvky RÚSES

- Dobudovať prvky MÚSES
- Vylúčiť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a plochách interakčných prvkov
- Regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky systému ekologickej stability
- Vo vyznačených lokalitách (v grafickej časti), na ktorých sú navrhované prvky systému ekologickej stability (regionálne a miestne biokoridory, biocentrá, interakčné prvky) zabezpečiť zmenu využitia PPF z ornnej pôdy na trvalé trávne porasty, resp. lesné porasty
- v rámci rozvojovej plochy D3 v blízkosti Klátovského ramena – v ochrannom pásme NPR Klátovské rameno uvažovať len s trvalým trávnym porastom, zeleňou a drevinovou vegetáciou a neumiestňovať v ochrannom pásme NPR žiadne stavby, spevnené plochy ani novovybudované vodné plochy

Opatrenia na ochranu prírodných zdrojov

- Chrániť poľnohospodársku pôdu prostredníctvom protierózných opatrení – opatrenia na ochranu pred veternou eróziou prioritne aplikovať na veľkoblokových pôdnych celkoch, predovšetkým v juhozápadnej časti katastrálneho územia. Na zmiernenie erózie udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s pôdoochrannou funkciou a preferovať vhodné agrotechnické postupy.
- Chrániť kvalitu pôdy – znížením chemizácie, odizolovaním poľných hnojísk a pod. Uvedené opatrenia budú mať pozitívny dopad aj na kvalitu podzemnej vody, ktorá je v danom území značne znečistená.
- Dôsledne dodržiavať obmedzenia činností na území so 3. a 5. stupňom ochrany prírody – NPR Klátovské rameno a jeho ochranné pásmo.

Opatrenia na zlepšenie kvality životného prostredia a ochranu zdravia obyvateľstva

- Výsadba pásu alebo línie izolačnej zelene okolo, resp. v rámci areálu hospodárskeho dvora so živočíšnou výrobou (severný hospodársky dvor), ktoré eliminujú negatívne vplyvy výroby na obytné územie
- Výsadba líniovej zelene okolo navrhovaných plôch pre novú bytovú výstavbu s cieľom vytvorenia uceleného zeleného prstenca na hraniciach zastavaného územia obce
- Uskutočňovať permanentný monitoring stavu životného prostredia a prípadnú sanáciu divokých skládok
- v záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov

- zabezpečiť odkanalizovanie prostredníctvom navrhutej verejnej kanalizácie do čistiarne odpadových vôd

Opatrenia na zachovanie a udržiavanie vegetácie v sídlach

- Doplnenie vegetácie pre kompozičné a estetické dotvorenie centra obce formou parkovej úpravy – pri obecnom úrade
- Udržanie existujúcich menších plôch verejnej zelene, revitalizácia zelene a postupné nahradenie nevhodných drevín z hľadiska krajinárskeho alebo hygienického (nahradenie alergénnych drevín ako jelša, lieska, breza vhodnejšími druhmi – týka sa len zastavaného územia)
- V nových obytných uliciach ponechať územnú rezervu pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň
- Dodržiavať stanovený minimálny podiel nespevnených plôch v rámci stavebných pozemkov, resp. existujúcich záhrad, aby nedošlo k ich úplnému nahradeniu zastavanými plochami
- Zachovať v pôvodnom rozsahu plochy nelesnej drevinovej vegetácie v prípade výstavby v rámci nových rozvojových plôch č. 1, 2

Opatrenia na zlepšenie pôsobenia štruktúry vnímanej krajiny

- Preferovať organické kompozičné princípy pri rozmiestňovaní líniovej zelene
- Zabezpečiť vysokú druhovú a štrukturálnu variabilitu stromoradií a líniovej zelene

Opatrenia v oblasti odpadového hospodárstva

- Zriadiť plochy a vybavenie pre zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu kompostovaním a pre zberný dvor ~~(tzv. Ekodvor) – v rámci existujúcich výrobných skladových areálov~~
- Uskutočňovať permanentný monitoring stavu životného prostredia a prípadnú sanáciu divokých skládok
- V ďalších stupňoch dokumentácie riešiť problematiku odpadového hospodárstva v súvislosti s výstavbou a prevádzkou v navrhovaných rozvojových lokalitách v súlade s platnou legislatívou, ako aj s POH Trnavského kraja a s POH obce

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Dunajský Klátov zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie vymedzené hranicou zastavaného územia k 1.1.1990
- rozostavaný výrobný areál (situovaný juhovýchodne od obce)

- všetky nové rozvojové plochy navrhované pre výstavbu v I. – III. etape, ktoré zasahujú mimo existujúceho zastavaného územia, t.j. plochy č. 1, 2, ~~3~~, 6, 9, 10, ~~11~~, 12a, 13
- rozvojové plochy ~~D1~~, Z1, Z2, Z3, D4, D5, D6, Z5, Z6

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.:

- ochranné pásmo cesty II. triedy definované v šírke 25 m od osi vozovky mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce

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 (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - vonkajšie vedenie 22 kV – 10m
 - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
 - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) 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 vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):

- 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 (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) 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:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 80), 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:
 - 50 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona č. 452/2021 ~~610/2003~~ Z. z. o elektronických komunikáciách
- 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
 - ~~1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (pre potrubia s priemerom do 500 mm)~~
- ochranné, prístupové pásmo vodných tokov v šírke 10 m od brehovej čiary v prípade vodohospodársky významných tokov – Klátovské rameno a Klátovský

kanál a v šírke 5 m pre ostatné toky. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru vrátane zariadení, pevné stavby s výnimkou komunikácií, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať. Pobrežný pozemok v uvedenom rozsahu musí byť prístupný (bez trvalého oplotenia) pre výkon správy toku, v súlade s ustanoveniami Zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)
- pásmo hygienickej ochrany areálu so živočíšnou výrobou – týka sa hospodárskeho dvora situovaného na severnom okraji zastavaného územia obce. Ochranné pásmo je stanovené na 200 m od objektov živočíšnej výroby.

3.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) 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.

Územný plán obce Dunajský Klátov určuje zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzuje plochy pre tieto stavby:

- existujúce integrované koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb technickej infraštruktúry v zastavanom území obce za účelom ich rekonštrukcie a rozšírenia
- navrhované integrované koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb v nových rozvojových lokalitách ~~č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 13, D1, D3, Z1, Z2, Z3,~~ vrátane rezerv pre dopravné prepojenie
- cesta II. triedy č. II/507 – prebudovanie na výhľadové šírkové usporiadanie C 9,5/70 – mimo zastavaného územia obce a MZ 12 (11,5)/50 – v zastavanom území obce
- regionálna cykloturistická trasa Gabčíkovo – Dunajská Streda – Malé Dvorníky – Dunajský Klátov – Jahodná – Tomášikovo – Galanta
- miestne cyklistické trasy
- chodníky pre peších – pozdĺž cesty č. II/507 a Klátovského kanála, resp. Starého Klátovského kanála – v rámci zastavaného územia obce a jeho navrhovaného rozšírenia
- trafostanice (navrhované TS X1–X4, vrátane rekonštrukcie a intenzifikácie existujúcich trafostaníc)

- elektrické vedenie VN 22 kV (vzdušné, káblové), vrátane odbočiek k navrhovaným trafostaniciam a preložiek
- rozšírenie cintorína
- zberný dvor

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 02 a 02a: Komplexný urbanistický návrh. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

3.10 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Na plochách navrhovaných pre výrobu a ostatné funkcie predpokladáme najmä sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov.

Nakoľko územný plán obce Dunajský Klátov nie je riešený s podrobnosťou ÚPN zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude týkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

3.11 Vymedzenie plôch na asanácie

Územný plán obce Dunajský Klátov nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

3.12 Vymedzenie častí územia pre riešenie v dokumentácii nižšieho stupňa

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).

Spracovanie územného plánu zóny sa vyžaduje pre navrhovanú rozvojovú lokalitu č. 12a.

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia
- 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 chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 2 a 3 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“ v mierke 1:5000 pre zastavané územie obce a v mierke 1:10000, ktorý pokrýva celé katastrálne územie.