

Územný plán obce Nitrianska Blatnica
Zmeny a doplnky č.2

Záväzná časť

Návrh

Obstarávateľ:
Obec Nitrianska Blatnica
v zastúpení p.starosta Ing. Igor Slávik

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Spracovateľ:
K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:
Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:
Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Máj 2025

2. ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

+

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Obytné územie - rodinné domy

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

Sa dopĺňa:

- ploty budovať do výšky 1,60m, 50% priehľadné materiály
- v lokalite C1 a M1 je možná výstavba za dodržania nasledovných podmienok:
 - výstavba možná len pre samostatne stojace RD s min. výmerou pozemkov 6á
 - v rámci lokality vyčleniť uličný verejný priestor š.8,0m (chodník + cesta + zeleň) s prepojením na navrhovanú cestu v lokalite C resp. M“

INTENZITA VYUŽITIA:

Celý text

„Koeficient zastavania: max. 50%

Koeficient zelene: 30%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia“ sa nahrádza textom:

- „ podlažnosť územia: max. 2NP vrátane obytného podkrovia
- Samostatne stojace RD
 - koeficient zastav.: max. 40%
 - koeficient zelene: min. 40%
 - min. 6a pozemky (pri existujúcej parcelácii nemusí byť dodržané)
- radová zástavba, dvojdomy
 - koeficient zastav.: max. 50%
 - koeficient zelene: min. 30%
 - Radová zástavba min. 4a pozemky
 - Dvojdomy min. 5a pozemky
 - Radová zástavba môže pozostávať z max.6 rodinných domov“

Ruší sa celý text:

„Obytné územie zmiešané RD, bytové domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie bloku slúži najmä na bývanie a to v RD a malopodlažných bytových domoch do 4 nadzemných podlaží s vyšším stupňom intenzity zástavby, s možnosťou umiestnenia vybavenosti s významom nad rámec daného bloku.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

Bývanie v rodinných a malopodlažných bytových domoch a v polyfunkčných malopodlažných bytových domoch

Zeleň súkromných záhrad

Objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, materiálovo nenáročných služieb, verejného stravovania

v menších samostatných objektoch a polyfunkčných domoch

Malokapacitné zariadenia školstva, kultúry a záujmových spolkov

Základná vybavenosť verejnej administratívy

Malé ubytovacie zariadenia- penzióny, malé hotely

malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva

odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia

príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD

parkovo upravená líniová a plošná zeleň

základná a vyššia zdravotnícka vybavenosť

základná vybavenosť sociálnej starostlivosti

základné, stredné a špeciálne školy v samostatných objektoch

menšie zariadenia výrobných služieb nerušiace obytné prostredie

Nepripustné funkcie:

viacpodlažné bytové a polyfunkčné domy(s 5 a viacerými nadzemnými podlažiami)

zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb

všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znižujú kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

Parkovanie obyvateľov bytových domov musí byť riešené na parkoviskách pred bytovými domami.

Hladina hluku v priestoroch pred oknami obytných miestností bytových a rodinných domov nesmie

hluk z iných zdrojov (napr. hluk stacionárnych zdrojov, hluk z priemyselnej stavebnej a výrobnjej

činnosti, hluk z mimopracovných aktivít človeka) prekročiť hladinu v denných a večerných

hodinách 50dB a v nočných hodinách 45dB. (podľa zákona 549/2007)

Povinnosť podľa §35 ods. 1 písm g/ zák. č. 126/2006 Z.z. pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky

radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č. 350/2006 Z.z., ktorým sa

ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného ožiarenia.

INTENZITA VYUŽITIA:

Koeficient zastavania: max. 70%

Koeficient zelene: 20%

Podlažnosť územia: max. 4 nadzemné podlažia“

Dopĺňa sa nový regulatív:

„Obytné územie – bytové domy:

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži najmä na bývanie v malo-podlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží s vyšším stupňom intenzity zástavby.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- bývanie v malo-podlažných bytových domoch (do 3 nadzemných podlaží)
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva
- odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok SAD
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň

- záhradné domčeky, drobné hospodárske objekty, vodné plochy, súkromná zeleň (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- občianska vybavenosť, malé stravovacie zariadenia - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva

Nepripustné funkcie:

- viacpodlažné bytové a polyfunkčné domy (s 4 a viacerými nadzemnými podlažiami)
- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov úžitkových zvierat formou drobného chovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov bytových domov a služieb musí byť riešené na pozemku, ktorý patrí k bytovému domu
- pri výstavbe bytových domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- stavebné územia navrhované v rámci UPN-o budú zabezpečené proti radónovému riziku konkrétnymi opatreniami, ktoré sa budú riešiť pri navrhovaní stavieb v stupni stavebného povolenia
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

Intenzita využitia:

- koeficient zastav.: max. 50%
- koeficient zelene: min. 30%
- Podlažnosť územia: max. 3 NP

Územie občianskej vybavenosti**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

Sa ruší text:

~~Zachovať ochr. pásmo 50m od oplotenia cintorína a neumiestňovať tam žiadnu výstavbu~~**INTENZITA VYUŽITIA:****Celý text**~~„Koeficient zastavania: max. 70%~~~~Koeficient zelene: 15%~~~~Podlažnosť územia: max. 2 nadzemné podlažia . 3 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia“ sa~~~~nahrádza textom:~~

- „koeficient zastav.: max. 50%
- koeficient zelene: min. 30%
- Podlažnosť územia: max. 2 NP + obytné podkrovie
- služobné byty môžu tvoriť max. 25% podlažnej plochy stavby

- Max. výška od cesty 10m“

Územie zmiešané - bývanie a občianska vybavenosť**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

Sa dopĺňa:

- „v lokalite M2 je možná výstavba za dodržania nasledovných podmienok:
 - výstavba možná len pre samostatne stojace RD s min. výmerou pozemkov 6á
 - v rámci lokality vyčleniť uličný verejný priestor š.8,0m (chodník + cesta + zeleň) s prepojením na navrhovanú cestu v lokalite C resp. M“

Dopĺňa sa nový regulatív:**„Územie občianskej vybavenosti a verejnej zelene****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie bloku slúži na umiestnenie občianskej vybavenosti komerčnej a nekomerčnej s vyšším podielom zelene.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, športové
- nerušivé prevádzky obchodu a služieb
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znižujú kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

- koeficient zastav.: max. 20%
- koeficient zelene: min. 50%
- Podlažnosť územia: max. 2 NP + obytné podkrovie“

Územie výrobné - priemysel**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

Sa dopĺňa:

„Ochrannú bariérovú zeleň vysádzať vo vnútri areálu v susedstve s obytnou zónou ochranná bariérová zeleň v lokalite P2 má byť nepravidelnej šírky min. 5 m (ideálne 10m) kombináciou stromov (min.1ks/15m) a krov.“

Dopĺňa sa nový regulatív:**„Územie občianskej vybavenosti a/alebo priemyselnej výroby****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie bloku slúži na umiestnenie objektov občianskej vybavenosti a/alebo nezávadnej priemyselnej výroby.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:Prípustné funkcie:

Zariadenia obchodov a služieb
Objekty čerpacej stanice
Objekty nezávadnej výroby
Odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
Služobné byty a byty majiteľov zariadení
Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
Parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb
všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znižujú kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Koeficient zastavania: max. 85%
Koeficient zelene: 10%
Podlažnosť územia: max. 4 nadzemné podlažia“

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Sa ruší

„V ochrannom pásme cintorína neumiestňovať žiadne budovy na bývanie a ponechať ho ako plochu zelene.“

d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

- bez zmeny

e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

- Bez zmeny

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

bez zmeny

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

Sa dopĺňa:

Výmera zastavaného územia s rozšírením zmien a doplnkov č.2 165,1ha

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Sa ruší:

„Ochranné etické pásmo cintorína

od oplotenia vo vzdialenosti 50m

V ochrannom pásme cintorína neumiestňovať žiadne stavby a ponechať ho ako plochu zelene.“

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby

bez zmeny

j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

bez zmeny

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Tabuľka sa dopĺňa:

Č.	Verejnoprospešná stavba	lokalita	
1	rozšírenie siete miestnych komunikácií	C1, G1, M1, S, T, U	
2	Dobudovanie siete verejného vodovodu	S, T, U	
3	rozšírenie siete verejného plynovodu	S, T, U	
4	rozšírenie siete elektrického vedenia s vybudovaním nových a rozšírením exist.TS	S, T, U	
5	rozšírenie siete telefónného vedenia	T	
6	Vybudovanie siete verejnej kanalizácie	T	
7	vybudovanie peších komunikácií v obci a rozvojových lokalitách	C1, G1, M1, T, P1	
12	Preložka el. vedenia do zeme	T	
19	Dobudovanie verejného osvetlenia vrátane rozvojových lokalít	S, T, U	
28	Vybudovanie nájomných bytov	B1, U	
29	Obnova a dostavba fary a okolia	Centrum obce	
30	Vybudovanie verejného priestrastia vrátane parkoviska	W	

l) Schéma záväzných častí riešenia

bez zmeny