

Územný plán obce Bajč
Zmeny a doplnky č.1

Záväzná časť

Návrh

Obstarávateľ:
Obec Bajč
v zastúpení p. starosta Ing. František Bachorec

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

Október 2025

2. ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky s určením prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Do časti „Zmiešané územia“ sa dopĺňa:

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A ĽAHKÉHO PRIEMYSLU

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie určené pre kombináciu občianskej vybavenosti (služby, administratíva, kultúra, vzdelávanie) a ľahkého priemyslu (výroba, spracovanie, dielne s nízkou záťažou na životné prostredie).

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia ľahkej priemyselnej výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu a mať negatívne účinky na životné prostredie
- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby
- sklady a skladovacie plochy
- nákladná doprava viazaná na výrobu
- zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia
- obchody a služby
- nerušivé remeselnícke zariadenia
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia
- odstavné miesta a garáže slúžiacie potrebe funkčného využitia
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- technická vybavenosť
- hospodárske objekty- sklady

Nepripustné funkcie:

- chov úžitkových zvierat
- hygienicky závadná výroba
- Stavby pre skládky, spaľovne, sklady nebezpečných látok
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, toxickými emisiami, dopravným zaťažením, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie majiteľov a užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 50%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 75%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 25%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia

b) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

- bez zmeny

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

- bez zmeny

d) 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

e) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- bez zmeny

f) Vymedzenie zastavaného územia obce

Sa dopĺňa:

Rozšírenie v rámci zmien a doplnkov č.1 sa navrhuje u rozvojovej lokality N a P.

Výmera rozšírenia zastavaného územia v rámci Zmien a doplnkov č.1 35 052m²

Výmera zastavaného územia s rozšírením zmien a doplnkov č.1 1 575 142 m²

g) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

- bez zmeny

h) Plochy pre verejnoprospešné stavby

Sa dopĺňa:

Stavby vo verejnom záujme – objekty rekreácie a športu

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

- bez zmeny

j) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Tabuľka sa dopĺňa:

č.	Verejnoprospešná stavba	lokalita
1	Rozšírenie siete miestnych komunikácií v obci a rozvojových lokalitách	lok. E2, G, J1, P
2	Vybudovanie peších komunikácií v obci a rozvojových lokalitách	lok. E2, G, J1, P
7	Rekonštrukcia a vybudovanie odvodňovacích rigolov v obci a v rozvojových lokalitách	lok. E2, G, J1, P
8	Rozšírenie siete telefónneho vedenia	lok. E2, G, J1, P
9	Rozšírenie siete verejnej kanalizácie	lok. E2, G, J1, P
10	Rozšírenie siete verejného vodovodu	lok. E2, G, J1, P
11	Rozšírenie siete verejného plynovodu	lok. E2, G, J1, P
12	Rozšírenie siete elektrického vedenia s rozšírením existujúcich TS	lok. E2, G, J1, P
13	Dobudovanie verejného osvetlenia vrátane rozvojových lokalít	lok. E2, G, J1, P
18	Prekládka 22 kV VN vedenia	lok. E2, G, J1, P
23	Stavby vo verejnom záujme – objekty rekreácie a športu	lok. E1, F1, F2, O

Z Tabuľky sa vypúšťa:

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-o Bajč:

č.	Verejnoprospešná stavba	lokalita
7	Rekonštrukcia a vybudovanie odvodňovacích rigolov v obci a v rozvojových lokalitách	lok. E, J
8	Rozšírenie siete telefónneho vedenia	lok. E, J
9	Rozšírenie siete verejnej kanalizácie	lok. E, J
10	Rozšírenie siete verejného vodovodu	lok. E, J
11	Rozšírenie siete verejného plynovodu	lok. E, J
12	Rozšírenie siete elektrického vedenia s rozšírením existujúcich TS	lok. E, J
13	Dobudovanie verejného osvetlenia vrátane rozvojových lokalít	lok. E, J
18	Prekládka 22 kV VN vedenia	Lok. J
19	Vybudovanie trafostaníc	Lok. J-E

k) Schéma záväzných častí riešenia

- bez zmeny