Návrh

ÚPN-Obce Bajč - záväzná časť

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

september_2019

Obsah

A. ZÁVÄZNÁ ČASŤ 3

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 3

Obytné územia 3

Obytné územia pre rodinnú bytovú zástavbu 4

Obytné územia pre malopodlažnú bytovú zástavbu 5

Obytné územia pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu 6

Zmiešané ÚZEMIA 8

Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti 8

Územie občianskej vybavenosti 9

Územia občianskej vybavenosti nekomerčnej/komerčnej 9

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - CINTORÍN 10

REKREAČNÉ ÚZEMIA 11

VÝROBNÉ ÚZEMIA - ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY 12

VÝROBNÉ ÚZEMIA - ÚZEMIA PRIEMYSELNEJ VÝROBY 13

ÚZEMIE VEREJNEJ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY - ZARIADENIA ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA 14

ÚZEMIA SÍDELNEJ ZELENE 15

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSTKY VYUŽÍVANEJ PÔDY 16

Vinice, sady 16

trvalý trávny porast 17

územia lesnej pôdy 17

územia vodných tokov a plôch 17

orná pôda 17

B) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA 17

C) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA 18

DOPRAVNÉ VYBAVENIE 18

VODNÉ HOSPODÁRSTVO 18

PLYNOFIKÁCIA 19

ELEKTRIFIKÁCIA 19

TELEKOMUNIKAČNÉ A INFORMAČNÉ SIETE 20

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 20

E) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE 23

F) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE 23

G) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ 24

Ochranné pásmo dopravných zariadení mimo zastavaného územia: 24

Ochranné pásmo leteckej dopravy 25

Ochranné pásmo energetických zariadení 26

Ochranné pásmo zariadení telekomunikačných sietí 27

Ochranné pásmo zariadení plynárenských sietí 27

Ochranné pásmo vodárenských a kanalizačných zariadení 28

Ochranné pásmo vodných tokov 28

Ochranné eticko-hygienické pásmo cintorína 29

chránené územia 29

H) PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY 29

I) URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY 30

J) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB 30

K) SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA 31

A. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

V záväznej časti územného plánu obce Bajč boli použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať aj podľa nasledovných definícií:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) – podiel plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) – podiel plôch zastavanými stavbami a plochami dopravných a inžinierskych stavieb k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI)

Kvp – koeficient vegetačných plôch ako požadovaný minimálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia

PNP – podiel nepriepustnosti povrchu - regulatív určujúci maximálny podiel nepriepustného povrchu, ktorý tvorí súčet zastavaných a spevnených plôch v území (iba pre plochy výrobných území)

Počíta sa za pomoci percentuálneho vyjadrenia podľa typu povrchu nasledovne:

- úplná priepustnosť (0%) - vegetačné plochy vytvorené na rastlom teréne
- polovičná nepriepustnosť (50%) - plocha pokrytá dlažbou s rozšírenými otvorenými medzerami (škárami), plocha pokrytá zatrávňovacími dlaždicami, plocha pokrytá pórovitou dlažbou v štrkovou lôžku
- čiastočná nepriepustnosť (67%) - plocha pokrytá dlažbou v pieskovom lôžku
- nepriepustnosť (100%) - plocha pokrytá asfaltom, plocha pokrytá dlažbou v maltovom lôžku, zastavaná plochy

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

Z hľadiska podrobnejšieho funkčného využitia jednotlivých častí riešeného územia sa územie obce rozdelilo do týchto funkčno-priestorových jednotiek (FPJ) (viď výkres č. 3 Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami).

OBYTNÉ ÚZEMIA

OBYTNÉ ÚZEMIA PRE RODINNÚ BYTOVÚ ZÁSTAVBU

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami prípadne dvojdomami a radovou zástavbou.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch - max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie
- zeleň súkromných záhrad
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- chov úžitkových zvierat formou drobnochovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat
- záhradné domky, drobné hospodárske objekty (sklady, objekty pre malochov), vodné plochy (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva - doplnková funkcia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD
- malé stravovacie zariadenia (bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod., max. 2 nadzemné podlažia - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - doplnková funkcia

Neprípustné funkcie

- 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 dobytka vo veľkom rozsahu
- 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 majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- v prípade, že v rámci plochy je existujúca občianska vybavenosť túto zachovať, pričom sa nevylučuje výstavba polyfunkčných objektov rodinných domov v kombinácii s občianskou vybavenosťou, pripadne ubytovaním
- rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov RD, objekty je možne riešiť aj bez podpivničenia.
- 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

- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- 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
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- v lokalite A a D rešpektovať ochr. pásmo železničnej dráhy
- vo vyššom stupni PD vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k cestnej komunikácii a dráhe (a doprave na nich) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 30%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 20%
Podlažnosť územia: max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

OBYTNÉ ÚZEMIA PRE MALOPODLAŽNÚ BYTOVÚ ZÁSTAVBU

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži najmä na bývanie v malo-podlažných bytových domoch do 4 nadzemných podlaží s vyšším stupňom intenzity zástavby.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- bývanie v malo-podlažných bytových domoch (do 4 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 domky, drobné hospodárske objekty, vodné plochy, súkromná zeleň (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- občianska vybavenosť, malé stravovacie zariadenia, max. 4 nadzemné podlažia alebo 3NP a podkrovie - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva
- chov úžitkových zvierat formou drobnochovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat

Neprípustné funkcie:

- viacpodlažné bytové a polyfunkčné domy (s 5 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 dobytka vo veľkom rozsahu
- 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 a rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- pri výstavbe nových bytových domov popri jest. cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácii
- 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
- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- 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.)
- rešpektovať ochranné pásma Letiska Nové Zámky v lokalitách A, C, D

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 30%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 50%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 30%
Podlažnosť územia: max. 4 plné nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia

OBYTNÉ ÚZEMIA PRE RODINNÚ A MALOPODLAŽNÚ BYTOVÚ ZÁSTAVBU

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži najmä na bývanie v malo-podlažných bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami prípadne dvojdomami a radovou zástavbou.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch - max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie
- bývanie v malo-podlažných bytových domoch (do 4 nadzemných podlaží)
- zeleň súkromných záhrad
- 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 domky, drobné hospodárske objekty, vodné plochy, súkromná zeleň (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- občianska vybavenosť, malé stravovacie zariadenia, max. 4 nadzemné podlažia alebo 3NP a podkrovie - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva
- chov úžitkových zvierat formou drobnochovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat

Neprípustné funkcie:

- viacpodlažné bytové a polyfunkčné domy (s 5 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 dobytka vo veľkom rozsahu
- 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
- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- pri výstavbe bytových a rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- pri výstavbe nových bytových a rodinných domov popri jest. cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácii
- 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
- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- 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.)
- rešpektovať ochranné pásma Letiska Nové Zámky v lokalite B.

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 30%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 50%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 30%

Podlažnosť územia: max. 4 plné nadzemné podlažia pre bytové domy vrátane obytného podkrovia
max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie pre rodinné domy

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA BÝVANIA A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži na umiestnenie objektov polyfunkčných rodinných domov a objektov prípustnej vyššej a špeciálnej občianskej vybavenosti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- bývanie v polyfunkčných rodinných domoch - max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie
- objekty občianskej vybavenosti max. 3 nadzemné podlažia, alebo 2 nadzemné podlažia a podkrovie (sociálne, zdravotnícke, kultúrne, športovo-rekreačné zariadenia, zariadenia pre záujmovú činnosť, nerušivé prevádzky drobnej výroby a služieb, obchody, vybavenosť pre obsluhu tohto územia)
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- prvky drobnej architektúry a mobiliáru
- plochy ihrísk pre potreby obyvateľstva a návštevníkov zariadení občianskej vybavenosti
- rekreačné ubytovacie a stravovacie zariadenia, penzióny, max. 3 nadzemné podlažia, alebo 2 nadzemné podlažia a podkrovie
- rekreačno-oddychové plochy, vodné plochy
- odstavné plochy pre automobily obyvateľstva a návštevníkov zariadení občianskej vybavenosti (garáže a parkoviská)
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok SAD
- plochy technického vybavenia územia
- chov úžitkových zvierat formou drobnochovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat
- záhradné domky, drobné hospodárske objekty (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel)

Neprípustné funkcie

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- hygienicky závadná výroba
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- 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 majiteľov polyfunkčných rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- pri výstavbe polyfunkčných objektov dodržať ochranné pásmo komunikácie a popri jest. cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- povinnosť pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa §47 ods. 7 a §52 ods. 1 písm. c) zákona č. 355/2007 Z. z. podľa postupov ustanovených vyhláškou MZ SR č. 528/2007 Z. z.
- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- 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
- rešpektovať ochranné pásma Letiska Nové Zámky v lokalite G.
-

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 30%
Podlažnosť územia: max. 3 plné nadzemné podlažia pre objekty občianskej vybavenosti
max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

ÚZEMIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI NEKOMERČNEJ/KOMERČNEJ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži na umiestnenie základnej vybavenosti sociálnych, kultúrnych, obchodných objektov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia
- obchody a služby do 1000m^2
- nerušivé remeselnícke zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- školské zariadenia (stredné školy, základné školy, materské školy, jasle, iné..)
- Cirkevné, výchovné a kultúrne zariadenia

- zariadenia pre záujmovú činnosť
- stravovacie a ubytovacie zariadenia (penzióny)
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia
- 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
- detské ihriská, športoviská
- technická vybavenosť
- hospodárske objekty- sklady

Neprípustné funkcie:

- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- chov úžitkových zvierat
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- hygienicky závadná výroba
- garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- 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 využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- pri výstavbe zariadení občianskej vybavenosti dodržať ochranné pásmo všetkých druhov a popri jestvujúcich cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- rešpektovať ochranné pásma Letiska Nové Zámky v lokalite I.

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 30%
Podlažnosť územia: max. 3 plné nadzemné podlažia

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - CINTORÍN

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie vyhradené pre umiestnenie cintorínov a urnových hájov vrátane príslušnej vybavenosti a zariadení.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zariadenia cintorína (kaplnka, dom smútku), hroby, urny
- prislúchajúce hospodárske objekty a technické vybavenia
- prislúchajúce dopravné vybavenia: parkoviská, garáže, pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- občianska vybavenosť (sociálne, zdravotnícke, kultúrne, športovo-rekreačné zariadenia, zariadenia pre záujmovú činnosť, stravovacie zariadenia)
- rekreačné plochy a zariadenia
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- veľkokapacitné objekty
- chov úžitkových zvierat , chov dobytka vo veľkom rozsahu
- 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 zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- pri cintorínoch zachovať hygienické pásmo 50m od hranice pozemku pohrebiska
- podľa zákona č.131/2010 Z.z. § 15 ods.7 v ochrannom pásme cintorína 50 m od hranice pozemku pohrebiska sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.
- rešpektovať ochranné pásma Letiska Nové Zámky v lokalite K.

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 10%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 30%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 50%
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

REKREAČNÉ ÚZEMIA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvoria plochy areálovej športovej vybavenosti ihrísk a rekreačných areálov pri obci a vo voľnej prírode.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- kryté športoviská
- viacšportový areál – otvorené športoviská (futbal, tenis, basketbal, volejbal, detské ihrisko a iné)
- športové objekty a zariadenia (napr. kúpalisko, strelnica a pod.)
- rekreačno-oddychové plochy
- zariadenia šatní a doplnkovej športovej vybavenosti
- objekty pre stravovanie
- objekty pre ubytovanie návštevníkov, služobné byty a byty majiteľov zariadení
- hygienická vybavenosť pre návštevníkov
- malá rodinná farma za účelom agroturisticky s možnosťou ubytovania
- doplňujúca maloobchodná a servisná vybavenosť charakteru rekreačných služieb

- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- 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 využívaných verejnosťou

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb 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.)
- V lokalite E rešpektovať kanál Ragonya (ev.č. 5204 207 001) vrátane jeho ochranných pásiem.
- rešpektovať ochranné pásma Letiska Nové Zámky v lokalitách E a F.
- pri realizácii rozvojových lokalít v blízkosti vodných tokov a vodných plôch je potrebné spracovať presnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, tak aby využívanie lokality bolo v súlade s predmetom ochrany pobrežných pozemkov a bola zabezpečená ochrana brehových porastov (lokalita E)

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 15%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 25%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

VÝROBNÉ ÚZEMIA - ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území sú umiestnené predovšetkým zariadenia poľnohospodárskej prvovýroby rastlinnej alebo živočíšnej, ktoré nemajú negatívny vplyv na využitie susedných pozemkov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby, obchodu a služieb, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu
- podniková administratíva, správne zariadenia, stravovanie (kancelárske a správne budovy)
- sklady a skladovacie plochy súvisiace s poľnohospodárskou výrobou
- budovy pre ustajnenie hospodárskych zvierat
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- zariadenia a plochy pre agroturistiku
- odstavné miesta a garáže pre špeciálnu techniku, osobné a nákladné automobily

- opravovňa výlučne poľnohospodárskych strojov a zariadení
- výrobné zariadenia a drobné prevádzky živnostníkov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná, izolačná a ochranná zeleň

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- občianska vybavenosť (okrem podnik. administratívy, správnych zariadení a stravovania)
- objekty priemyselnej výroby a skladov
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- pri údržbe a rekonštrukcii treba dbať aby stavby a technológie boli realizované tak, aby spĺňali podmienky ustanovené v nariadení vlády SR č. 322/2003 Z. z. o ochrane zvierat chovaných na farmárske účely, vyhláške MP SR č. 230/1998 Z. z. o chove hospodárskych zvierat a o usmrcovaní jatočných zvierat a nariadení vlády SR č. 730/2002 Z. z., ktorým sa ustanovujú minimálne normy ochrany teliat v znení nariadenia č. 270/2003 Z. z.
- ochrannú bariérovú zeleň vysádzať vo vnútri areálu v susedstve s obytnou zónou
- parkovanie 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. 35%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 70%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 20%
Podlažnosť územia: max.2 nadzemné podlažie

VÝROBNÉ ÚZEMIA - ÚZEMIA PRIEMYSELNEJ VÝROBY

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území sú umiestnené predovšetkým zariadenia výroby, skladov výrobných služieb, u ktorých sa predpokladá dlhodobá stabilita funkcie a nemajú negatívny vplyv na využitie susedných pozemkov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia 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, ale nesmie byť konfliktným prvkom vo vzťahu k ostatným funkciám hlavne k bývaniu
- obchodné, kancelárske a správne budovy
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- malé stravovacie zariadenia

- služby, malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva
- čistiareň odpadových vôd
- zberné dvory a kompostárne
- odstavné miesta a garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia občianskej vybavenosti
  - -materské, základné, stredné a vysoké školy
  - -zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
  - -zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
  - -ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
- objekty závadnej priemyselnej výroby a sklady areálového typu, vyžadujúce osobitné bezpečnostné opatrenia a ochranné pásma
- objekty poľnohospodárskej výroby
- výroba a služby ohrozujúce zdravie obyvateľov
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- ochrannú bariérovú zeleň vysádzať vo vnútri areálu v susedstve s obytnou zónou
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- rešpektovať ochranné pásma Letiska Nové Zámky v lokalitách H a J.
- pri realizácii rozvojových lokalít je nutné vysadiť hygienicko izolačnú zeleň

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max.80%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 20%
PNP – podiel nepriepustnosti povrchu - max. 65% nepriepustnosť
Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažie

ÚZEMIE VEREJNEJ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY - ZARIADENIA ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Plochy kompostoviska a zberného dvora sú určené pre zhromažďovanie triedeného odpadu a kompostovanie biologických odpadov rastlinného pôvodu.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zhromažďovanie a kompostovanie biologických odpadov rastlinného pôvodu
- oplotenie, osvetlenie stožiarové, potrebné strojné zariadenia
- spevnené plochy potrebné k prevádzke kompostoviska

Neprípustné funkcie:

- kompostovanie surovín, ktoré majú nerozložiteľné prímesi, mastnotu, zvyšky pesticídov, ropné uhľovodíky, ťažké kovy a iné druhy odpadov
- bývanie v rodinných a bytových domoch
- plochy záhrad na pestovanie ovocia, zeleniny
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby) a občianskej vybavenosti
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- 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 využívaných verejnosťou

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- zber triedeného odpadu robiť v súlade s platnou legislatívou

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 20%
Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max.80%
Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 20%
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

ÚZEMIA SÍDELNEJ ZELENE

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Plochy stromovej a krovinovej vegetácie, na ktoré je možné umiestniť spevnené plochy, drobnú architektúru, prístrešky, altánky a stavby technického vybavenia územia.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- výsadba okrasnej vegetácie s uprednostnením domácich druhov
- prvky drobnej architektúry
- príslušné pešie a cyklistické komunikácie

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- plochy záhrad na pestovanie ovocia, zeleniny
- invázna zeleň a iné nevhodné druhy zelene vo vzťahu k veľkosti priestoru, kompozičnému rázu a bezpečnosti
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby) a občianskej vybavenosti
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- 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 využívaných verejnosťou

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- v území nie je možne realizovať žiadnu novu výstavbu, okrem stavebných úprav súvisiacich s pešími komunikáciami, verejným osvetlením, drobnou architektúrou a výtvarnými dielami

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 10%
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažia

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSTKY VYUŽÍVANEJ PÔDY

VINICE, SADY

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Plochy viníc a sadov, na ktorých nie je možné umiestniť žiadnu stavbu okrem technického vybavenia (vedenie inžinierskych sietí), dopravného vybavenia územia (príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie) a hospodárskych nebytových stavieb (drobných stavieb) pre účely hospodárenia a bytových stavieb prechodného bývania do 50m^2.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- záhradné a rekreačné chatky na prechodné ubytovanie do 50m^2 zastavanej plochy
- dopravné vybavenie územia - príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- hospodárske nebytové stavby (drobné stavby) pre účely hospodárenia – prislúchajúce hospodárske objekty a technické vybavenia
- plochy na pestovanie ovocia, výsadba stromovej a krovinovej vegetácie

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- občianska vybavenosť (sociálne, zdravotnícke, kultúrne, športovo-rekreačné zariadenia, zariadenia pre záujmovú činnosť, stravovacie zariadenia)
- rekreačné plochy a zariadenia
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov úžitkových 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 a funkčnosť daných území a susedných pozemkov

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov musí byť riešené na ich pozemkoch

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 10%
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie s obytným podkrovím

TRVALÝ TRÁVNY PORAST

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Pozemky lúk a pasienkov a trvalých trávnych porastov, na ktorých nie je možné umiestniť žiadnu stavbu okrem technického vybavenia územia (vedenie inžinierskych sietí), dopravného vybavenia územia (poľné cesty) a hospodárskych nebytových stavieb pre účely hospodárenia (senníky).

ÚZEMIA LESNEJ PÔDY

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Lesné pozemky, na ktorých nie je možné umiestniť žiadnu stavbu okrem technického (vedenie inžinierskych sietí) a dopravného vybavenia územia.

ÚZEMIA VODNÝCH TOKOV A PLÔCH

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územia trvalo zavodnené s možnosťou využitia pre šport a rekreáciu.

ORNÁ PÔDA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Pozemky ornej pôdy, na ktorých nie je možné umiestniť žiadnu stavbu okrem technického vybavenia územia (vedenie inžinierskych sietí) a dopravného vybavenia územia (poľné cesty).

b) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

- podporovať rozvoj občianskeho vybavenia pozdĺž ulíc tvoriacich kompozičnú os (cesty I/64 Nové Zámky-Hurbanovo
- postupne vytvárať atraktívne zhromažďovacie priestranstvá v častiach obce
- podporovať a usmerňovať formovanie priemyselnej výroby a podnikateľských aktivít v navrhovaných územiach, ktoré nie sú v rozpore s priľahlou IBV
- podpora rodinných fariem a chovateľských staníc v určených priestoroch, pri dodržaní hygienických noriem
- podpora rozvoja rekreačných aktivít a cestovného ruchu
- zabezpečiť budovanie cyklotrás a náučných chodníkov
- podľa zákona č.131/2010 Z.z. § 15 ods.7 v ochrannom pásme cintorína 50 m od hranice pozemku pohrebiska sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH

- skvalitňovať a vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho cestovného ruchu a agroturistiky predovšetkým v sídlach s perspektívou rozvoja týchto progresívnych aktivít podporovať združenia a zoskupenia obcí s takýmto zameraním na území kraja,
- podporovať rozvoj individuálnej rekreácie v rámci prímestskej (mimo-obecnej) rekreácie
- usmerňovať rozvoj individuálnej rekreácie do vhodných sídiel na záhradkársku a chalupársku rekreáciu

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

DOPRAVNÉ VYBAVENIE

- uvažovať so zistenými dopravnými závadami a stanoviť spôsob odstránenia nedostatkov
- podporovať vybudovanie verejných komunikácií v rozvojových lokalitách a rekonštrukciu už existujúcich a poškodených
- dobudovať pešie chodníky v obci a v rozvojových lokalitách
- vybudovanie cesty I/64 ako nová cesta v úseku prieťah mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno s výhľadovým premostením Dunaja na východnej starne Komárna.riešiť problémy nadmernej rýchlosti
- podporiť budovanie cyklotrás
- navrhované cyklistické trasy je potrebné umiestňovať mimo telesa cesty prvej triedy (nie v priamom styku, ale oddelene pásom zelene)
- dané navrhované územie pre priemyselnú výrobu (lokalita J) je potrebné dopravne napojiť na existujúce miestne komunikácie
- rešpektovať ochranné pásma ciest
- akúkoľvek stavebnú činnosť v ochrannom pásme dráhy železničnej trate (60m od osi krajnej koľaje po oboch stranách) musí byť vopred odsúhlasená so ŽSR
- Pri lokalitách určených na bývanie, resp. ubytovanie je nutné vo vyššom stupni PD vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k cestnej komunikácii a dráhe (a doprave na nich) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom

VODNÉ HOSPODÁRSTVO

- v oblasti vodného hospodárstva podporovať vybudovanie vodovodu v rozvojových lokalitách
- je potrebné dodržať ochranné pásma existujúcich inžinierskych sieti podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z..
- dodržať ochranné pásma navrhovaných inžinierskych sietí
- zabezpečiť napojenie rozvojových lokalít na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV Hurbanovo
- napojenie obce na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV Hurbanovo
- dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí
- budovamierigolov na odvedenie dažďovej vody v rozvojových lokalitách a v obci
- zabezpečovať rekonštrukciu a prečisťovanie rigolov v obci
- obmedziť vypúšťanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku do vodných tokov

- je potrebné rešpektovať ustanovenia zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach
- verejné vodovodné a kanalizačné siete musia byť v zhode s plánom rozvoja verejných vodovodov a verejných kanalizácií kraja, ako aj v oblasti vodnej politiky je treba rešpektovať ciele vyplývajúce z Vodného plánu Slovenskej republiky
- Dažďové vody zo striech objektov a pridružených spevnených plôch odvádzať v rámci vlastného pozemku, prostredníctvom zberných nádrží v kombinácii so vsakovacím zariadením. V prípade odvádzania dažďových vôd cez vsakovacie zariadenia do podzemných vôd, je potrebné zrealizovať hydrogeologický prieskum, ktorý musí potvrdiť schopnosť vsakovania do podložia.
- Novonavrhované komunikácie odvodniť do vsaku. Prípadný alternatívny spôsob odvodnenia komunikácii bude potrebné posúdiť a odsúhlasiť správcom príslušného vodného toku.
- Pri odvádzaní zrážkových vôd z rozsiahlejších parkovacích plôch musia odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených zrážkových vôd dosahovať hodnotu NEL do 0,lmg/l.
-

PLYNOFIKÁCIA

- rozširovať obecnú sieť plynovodov tak, aby bolo možné čo najviac existujúcich a navrhovaných plôch zásobovať zemným plynom
- dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí

ELEKTRIFIKÁCIA

- podporovať a umožňovať kabelizáciu vzdušných vedení a výstavbu elektrických zariadení v rozvojových lokalitách
- jestvujúce stĺpové a stožiarové transformačné stanice postupne meniť na kioskové s možných rozšírením kapacít podľa potreby napojenia nových lokalít
- transformačné stanice pre obsluhu rozvojových území modernizovať ako kioskové s káblovým prívodom uloženým v zemi
- nové VN rozvody v riešenom území navrhovať uložené v zemi
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v novej výstavbe navrhovať uložené v zemi
- rozvod verejného osvetlenia komunikácií riešiť ako káblový, uložený v zemi
- rešpektovať jestvujúce a navrhované koridory všetkých inžinierskych sietí
- je potrebné rešpektovať všetky jestvujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 36 Zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov
- v rámci preložiek vedení je potrebné rešpektovať ustanovenie § 38 Zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov, kde: „Náklady na preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia je povinný uhradiť ten, kto potrebu preložky vyvolal“
- je potrebné vychádzať zo Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý je v platnosti od 01. 09. 2012

- v zmysle Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike, § 43 Ochranné pásma rešpektovať bezpečnostné a prevádzkové podmienky pre elektrické vedenia

TELEKOMUNIKAČNÉ A INFORMAČNÉ SIETE

- v rozvojových lokalitách uvažovať so zemným vedením telekomunikačných trás
- zvyšovať postupne kvalitatívnu aj kvantitatívnu úroveň telekomunikačných služieb
- rešpektovať existujúce telekomunikačné a informačné siete (optické káble)
- vybudovanie novej optickej prípojky

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

- zabezpečiť prietočnosť povrchových rigolov, ktoré odvádzajú prívalové vody
- udržiavať a prečisťovať korytá potokov
- dodržať zákon o vodách č.364/2004 Z.z. a príslušné platné normy (STN 73 6822 – „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ , STN 75 2102 – „Úpravy riek a potokov“)
- v prípade budovania parkovacích plôch, budovať ich v zmysle platných STN a legislatívy na úseku vodného hospodárstva, a to riešiť spôsob odvedenia vôd z povrchového odtoku parkovacích plôch v súlade s ustanoveniami vodného zákona, nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z. a platnými STN
- mimo zastavaných území zachovať prírodný charakter vodných tokov, zachovávať ekologické podmienky pre vodné toky
- dažďové vody zo striech a spevnených plôch je potrebné v maximálnej miere zadržať v území na jednotlivých pozemkoch (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve, vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky
- obmedziť vypúšťanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku do vodných tokov
- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z. z. a NR SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na kvalitu a kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd a osobitných vôd
- navrhované križovania inžinierskych sieti s vodnými tokmi musia byť technicky riešené v zmysle s STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“
- stavby navrhované v blízkosti vodných tokov na území so zvýšenou hladinou podzemných vôd je potrebné osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov
- záväzne rešpektovať 10,0 m pobrežný pozemok (ochranné pásmo hrádze) od vzdušnej päty hrádze Starej Žitavy, ktorá je vodohospodársky významným vodným tokom v správe SVP, š.p. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň z

dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu pre údržbu koryta a z dôvodu povodňovej prevencie.

- v bezprostrednej blízkosti vodných tokov, na pobrežných pozemkoch, resp. záplavovom území sa neodporúča výstavba pre individuálne bývanie
- v záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so Zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami
- v inundačnom území je podľa zákona o povodniach č. 7/2010 Z. z. výstavba zakázaná, okrem prípadu ak ju povolí príslušný orgán štátnej vodnej správy, prípadne iná oprávnená organizácia
- potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ – investor zabezpečiť na vlastné náklady spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou, ktorú je potrebné vopred odsúhlasiť so Slovenským vodohospodárskym podnikom; protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvňovať odtokové pomery nižšie uložených úsekov vodných tokov
- správca vodného toku je oprávnený v zmysle § 49 ods. 1 písm. b) zákona č. 364/2004 Z. z. v záujme starostlivosti o koryto odstraňovať alebo novo vysádzať stromy a kry na pobrežných pozemkoch
- je potrebné zachovať prístup mechanizácie správcu vodných tokov k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie oprav, údržby a povodňovej aktivity vyplývajúcej pre neho z Vodného zákona (č. 364/2004 Z. z.)
- vypúšťanie obsahu žúmp do povrchových vôd a do podzemných vôd je zakázané
- rešpektovať pásmo hygienickej ochrany vodárenských vodných zdrojov a ochranné pásma pobrežných pozemkov
- v blízkosti vodných tokov a na pobrežných pozemkoch neumiestňovať stavby, v ktorých sa manipuluje so škodlivými a obzvlášť škodlivými látkami v rozpore s vodným zákonom, aby nedochádzalo k ohrozovaniu kvality povrchových a podzemných vôd a okolitého prostredia
- rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo obce
- rešpektovať potenciál všetkých kultúrno-historických hodnôt ako sú cestné kríže pozdĺž ciest v K.Ú. obce a pomníky, pamätné tabule a ich odkaz a význam pre súčasníkov i ďalšie generácie
- pre vytváranie a udržanie ekologickej stability územia je potrebné posilnenie zelene popri vodných tokoch, zatrávnenie a výsadbu medzí a remízok na zníženie pôdnej erózie, výsadba líniovej vegetácie poľných ciest, obnova a udržiavanie exitujúcej líniovej zelene, sadov, hospodárskych lesíkov, podporovať výsadbu verejnej zelene v obci aj mimo nej, výsadba ochrannej bariérovej zelene a pod.
- dodržiavať stupne ochrany prírody podľa zákona NR SR 543/2002 Z.z v znení neskorších predpisov
- zabezpečiť ochranu ekologickej stability ekosystémov na základe prírodných daností ako ekostabilizujúce opatrenia v predmetnom území navrhnúť ďalšie ekostabilizujúce prvky (biocentrá a biokoridory) miestneho významu s cieľom zníženia pôsobenia stresových faktorov a zároveň zvýšenia podielu ekologicky významných segmentov v rámci územia obce
- zabezpečiť protieróznu ochranu PPF prvkami vegetácie v súlade s prvkami ÚSES
- realizovať výsadbu zelene a jej údržbu v rámci celého územia K.Ú. (na hraniciach K.Ú. - prejednať so samosprávami susediacich obcí)
- jestvujúce plochy vegetácie v obci zachovať a riešiť ich možné rozšírenie
- podporiť výsadbu tradičného genofondu úžitkových drevín v krajine a urbárnom prostredí

- zamedziť šíreniu pachov a hluku z poľnohospodársko-priemyselného objektu výsadbou izolačného pásu vegetácie s kumulovanou architektonicko-izolačnou funkciou, s využitím stanovištne vhodných druhov drevín, schopných znášať nepriaznivé podmienky
- zvýšiť kvalitu životného prostredia výsadbou zeleného pásu vegetácie (použiť stanovištne pôvodné dreviny alebo ovocné dreviny) s hygienicko-ochrannou funkciou, ktorá by odizolovala zastávané územie od negatívnych vplyvov z poľnohospodárskej výroby, najmä od prašnosti
- vo výrobných areáloch uplatniť po obvode zeleň s hygienickou funkciou
- lúčne porasty kosiť a obhospodarovať tak, aby nedochádzalo k zarastaniu krovinami;
- zabezpečiť úpravu vodného toku, vodnej plochy a jej okolia; zachovať alebo doplniť vegetačné doprovody brehov a to revitalizáciu pôvodných brehových porastov výsadbou sprievodnej vegetácie domácich druhov drevín a krovín
- udržať resp. zvýšiť ekologickú stabilitu územia nelesnou vegetáciou (verejnou zeleňou), zabezpečiť výsadbu prirodzených drevín a krovín
- jestvujúce torzá plôch sprievodnej zelene zachovať a riešiť ich ozelenenie s cieľom zvýšiť podiel zelene v krajine
- postupne riešiť problematiku budovania spevnených a nespevnených ciest tak, aby nedochádzalo k erózii pôd na svahoch
- uplatňovať opatrenia na zlepšenie stavu životného prostredia vyplývajúce zo schválených krajských a okresných environmentálnych akčných programov
- ak pri zemných prácach dôjde k zisteniu archeologických nálezov, resp. nálezových archeologických situácií je potrebné v územnom a stavebnom konaní postupovať v zmysle §41 odseku 3 zákona NR SR č.549/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a §127 zákona č.50/1967 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku
- vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác, stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov
- podľa § 37 ods. 3 citovaného zákona v znení neskorších zmien a doplnkov (zákon 208/2009 Z. z.) o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad. V prípade záchranného archeologického výskumu KPÚ vydá rozhodnutie
- V lokalitách H a J po obvode vysadiť ochrannú bariérovú zeleň
- v celom katastrálnom území je potrebné rešpektovať:
  - Chránené vtáčie územie Dolné Považie,
  - prvky regionálneho a lokálneho systému ekologickej stability,
  - mokrade a periodicky zaplavované územia, ako významné refúgia obojživelníkov,
  - najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu (BPEJ 0017002, 0017005, 0018003, 0019002, 0019005, 0020003, 0026002, 0041002),
  - vodohospodársky významný tok Žitava vrátane jeho ochranného pásma,
  - lesy - kategórie hospodárske, ochranné lesy a lesy osobitného určenia, vrátane ich ochranné pásma,
  - brehové porasty vodných tokov.

e) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- venovať pozornosť ochrane podzemných vôd
- zvýšenie úrovne zhodnocovania odpadov
- podporovať program separovania TKO s cieľom napĺňania podmienok prijatého plánu odpadového hospodárstva
- dobudovanie systému triedeného zberu rozšírením triedeného zberu o nové komodity
- zavedenie systému dotrieďovania a kompostovanie odpadov podporovaním všetkých foriem materiálového zhodnocovania (domáce, komunitné)
- umiestnenie kompostoviska je potrebné riešiť mimo bytovej zástavby tak, aby z dôvodu jeho situovania a prevádzkovania nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu obyvateľstva zápachom, hmyzom, hlodavcami a pod.
- zneškodňovanie nevyužitých komunálnych odpadov riešiť prednostne na zabezpečených regionálnych skládkach
- zabrániť znečisteniu ovzdušia obce nežiaducimi zdraviu škodlivými látkami - napr. spaľovaním PET-fľaší sú do ovzdušia uvoľňované silne karcinogénne dioxíny dlhodobo zotrvávajúce vo vode, pôde a v ovzduší, rovnako je nežiaduce spaľovanie pneumatík, gumárenských výrobkov, starého šatstva, atď.
- odstraňovať tzv. nelegálne skládky odpadu (miesta s nedovolene uloženým odpadom) a sankcionovať všetkých, ktorí ukladajú odpady mimo miest na to určených
- organizovať osvetové aktivity s cieľom zvýšenia enviromentálneho povedomia občanov
- v ochrannom pásme pohrebiska nie je možné povoľovanie ani umiestňovanie budov, podľa znenia §15 ods. 7 zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom
- pri realizácii rozvojových lokalít J a L je nutné vysadiť hygienicko izolačnú zeleň
- pri realizácii rozvojových lokalít v blízkosti vodných tokov a vodných plôch je potrebné spracovať presnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, tak aby využívanie lokality bolo v súlade s predmetom ochrany pobrežných pozemkov a bola zabezpečená ochrana brehových porastov (lokalita E)

f) Vymedzenie zastavaného územia obce

Riešené územie je ohraničené hranicou katastrálneho územia a hranicou zastavaného územia k 1.1.1990.

Súčasná hranica zastavaného územia obce Bajč - je vyhlásená v zmysle platnej legislatívy (k 1.1.1990) v rámci k.ú. obce (hranica je znázornená v grafickej časti hrubou bodkočiarkovanou čiernou čiarou).

Navrhované hranice zastavaného územia obce Bajč - navrhovaný územný rozvoj funkčných plôch si vyžaduje rozšírenie hranice zastavaného územia o plochy lokalít zasahujúcich mimo súčasnej hranice zastavaného územia podľa grafickej časti (navrhované rozšírenie je označené hrubou červenou prerušovanou čiarou).

Rozšírenie sa navrhuje u rozvojových navrhovaných lokalít A, E,H, J, K, ako aj u území už existujúcich a to: cintorín, objekty občianskej vybavenosti v severovýchodnej časti obce a športového areálu - futbalové a multifunkčné ihrisko v severnej časti obce a existujúca zástavba IBV v južnej časti obce.

Výmera k.ú 36 475 732m^2

Výmera zast. územia časť Kotelnica	17 8316 m^2
Výmera zast. územia časť Vlkanovo	19 6097 m^2
Výmera zast. územia časť Chrasť	33 8302 m^2
Výmera zast. územia obecná časť	73 5597 m^2
Výmera zastavaného územia celkom	1 448 312 m^2
Výmera mimo zastavaného územia	35 027 420m^2
Výmera zastavaného územia s rozšírením	1 540 090 m^2

g) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

OCHRANNÉ PÁSMO DOPRAVNÝCH ZARIADENÍ MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA:

Cestné ochranné pásma sa zriaďujú len pri všetkých diaľniciach, cestách a miestnych komunikáciách I. a II. triedy mimo zastavaného územia alebo územia určeného na súvislé zastavanie; vnútri tohto územia sa zriaďujú ochranné pásma podľa osobitných predpisov. Hranice územia zastavaného alebo územia určeného na súvislé zastavanie vyplývajú z územnoplánovacej dokumentácie, inak túto hranicu určí podľa skutočného stavu súvislého zastavania Federálne ministerstvo dopravy po prerokovaní s okresným národným výborom, ak ide o diaľnice, okresný národný výbor po prerokovaní s krajským národným výborom a miestnym národným výborom, ak ide o cesty, a miestny národný výbor, ak ide o miestne komunikácie.

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené zvislými plochami vedenými po oboch stranách komunikácie a to vo vzdialenosti od osi vozovky :

Cesta R1 - ochranné pásmo 100m od osi vozovky priľahlého jazdného pásu. V tomto ochrannom pásme je podľa § 16 (k § 11 zákona č. 135/1961Zb.) vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. zakázané:

- vykonávať akúkoľvek stavebnú činnosť vyžadujúcu ohlásenie stavebnému úradu alebo povolenie stavby;
- robiť na objektoch a zariadeniach postavených pred vznikom cestného ochranného pásma úpravy na predĺženie ich životnosti, ak sa počíta s ich budúcim odstránením;
- robiť akékoľvek zemné úpravy, ktorými by sa úroveň terénu znížila alebo zvýšila k nivelete vozovky komunikácií,
- zriaďovať skladiskové a letiskové plochy, spevnené aj nespevnené,
- hospodáriť v lesoch spôsobom odporujúcim zásadám vopred dohodnutým s príslušným cestným správnym orgánom,
- v okolí úrovňových krížení ciest s inými pozemnými komunikáciami a s dráhami a na vnútornej strane oblúkov ciest s polomerom 500m a menším tiež vysádzať alebo obnovovať stromy alebo vysoké kry a pestovať také kultúry, ktoré by svojím vzrastom a s prihliadnutím na úroveň terénu rušili rozhľad potrebný pre bezpečnú dopravu.

Cesta I. triedy	50m
Cesta II.triedy	25m
Cesta III. triedy	20m

V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť dotknuté komunikácie alebo premávku na nich. Výnimku zo zákazu povoľuje príslušný cestný orgán.

Jedným zo zákazov platných pre ochranné pásmo ciest je:

- V okolí kríženia ciest s inými pozemnými komunikáciami a s traťami a na vnútornej strane oblúku ciest s polomerom menším ako 500m je zakázané vysádzať alebo obnovovať stromy alebo vysoké

kríky a pestovať také kultúry, by svojím vzrastom s prihliadnutím k úrovni terénu rušili rozhľad potrebný pre bezpečnú dopravu.

OCHRANNÉ PÁSMO LETECKEJ DOPRAVY

Časť katastrálneho územia obce Bajč sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Nové Zámky, určených rozhodnutím Dopravného úradu zn. 2651/2015/ROP-014-OP/20357 zo dňa 01.04.2015, z ktorých vyplývajú výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené:

- ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 160 m n.m.Bpv,
- ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 160-215 m n.m.Bpv,
- ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru (sklon 2,5% - 1:40) s výškovým obmedzením 130-240,2 m n.m.Bpv,
- ochranným pásmom prechodových plôch (sklon 14,3% - 1:7) s výškovým obmedzením 130-160 m n.m.Bpv.

  Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu.

  Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

- ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN. V tomto ochrannom pásme je zakázané zriadiť nadzemné vedenia zvlášť vysokého napätia a veľmi vysokého napätia a veľmi vysokého napätia okrem prípadov, keď by Dopravný úrad na základe posúdenia rozhodol, že je nové, rozširované alebo prekladané vedenie tienené iným existujúcim vedením alebo neodstrániteľnou prekážkou, alebo ak je letecko-prevádzkovým posúdením preukázané, že vedenie nepriaznivo neovplyvní bezpečnosť a plynulosť leteckej prevádzky.
- ochranným pásom proti nebezpečným a klamlivým svetlám. V tomto ochrannom pásme je zakázané umiestniť a používať nebezpečné a klamlivé svetlá.

  Za nebezpečné svetlá sa považujú svetlá alebo osvetlené plcohy, ktoré by mohli spôsobovať doznievanie zrakového vnemu alebo oslepenie prudkým jasom a plochy z reflexného materiálu, ktoré by mohli spôsobovať doznievanie zrakového vnemu alebo oslepenie prudkým jasom.

  Za klamlivé svetla sa považujú všetky indiviuálne svetlá, skupiny svetiel, svetelné plochy a ich kongifurácia, ktoré y si mohol pilot pri priblížení na letisko pomýliť so svetelným obrazcom, svetelnýi návestidlami pre let po okruhu a svetelnou sústavou pre vzletovú a pristávaciu dráhu, alebo ktoré by svojim charakterom mohli odpútavať pozornosť pilota pri riadení lietadla.
- vnútorným ornitologickým ochranným pásmom. V tomto ochrannom pásme je zakázané najmä pestovať obilnini, mak, kukuticu a slnečnicu, vysádzať ovocné sady, zriadiť skládky, stohy, siláže, vodné plochy (aj dočasné a vznikajúce napr. pri ťažbe), čističky odpadových vôd, hydinárne, bažantnice, sústredený veľkochov dobytka, strediská zberu a spracovania biologických odpadov a podobné stavby a zariadenia s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva alebo živočíchov, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, vykonávať akékoľvek iné činnosťi, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva na letisku alebo v jeho okolí, negatívne ovplyvnili ornitologickú situáciu na letisko a v jeho okolí vo vzťahu k leteckej prevádzke, alebo ktoré by mohli mať negatívny vplyv na letovú situáciu na letisko alebo v jeho okolí.
- vonkajším ornitologickým ochranným pásmom, V tomto ochrannom pásme je zakázané vykonávať činnosti, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva na letisku alebo v jeho okolí vo vzťahu k leteckej prevádzke, alebo ktoré by mohli mať negatívny vplyv na letovú situáciu na letisku alebo v jeho okolí. V tomto ochrannom pásme je možné zriaďovať vodné plochy (aj dočasné a vznikajúce napr. pri ťažbe), skládky, triediarne odpadov, farmy, čističky odpadových vôd, golfové areály, poľnohospodárske stavby a podobné stavby a zariadenia s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva len so súhlasom Dopravného úradu a prevádzkovateľa / majiteľa letiska, a to len za predpokladu, že letcko-prevádzkové posúdenie nepreukáže

negatívny vplyv na bezpečnosť letovej prevádzky v závislosti od druhu a intenzity leteckej prevádzky, používaných typov lietadiel a ich pohonných jednotiek.

Dopravý úrad chce ďalej upozorniť, že pri funkčnom využití území v blízkosti letísk je nutné zohľadniť zvýšenú hladinu hluku z leteckej dopravy a to najmä v ochrannom pásme vzletového a približovacieho priestoru a ochrannom pásme prechodových plôch. Nevhodný priestor pre funkciu bývania je aj priestor o šírke 300m (150m na každú stranu od osi vzletovej a pristávacej dráhy), a to do vzdialenosti 1000m od prahu dráhy, čo je zóna s najhustejšou distribúciou pravdepodobnosti mimoriadnych udalostí (zrážka lietadla so zmenou, predčasné dosadnutie lietadla, atď.). V tomto území odporúčame vylúčiť funkciu bývania, resp. funkciu, ktorá predpokaldá zvýšený počet zhromažďovania ľudí.

Vyššie popísané ochranné pásma Letiska Nové Zámky sú zázornené vo výkresovej časti.

V zmysle ust. § 28 ods. 3 a ust. § 30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je Dopravný úrad dostknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letíska aleteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohhroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma Letiska Nové Zámky,
- stavby a zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písmeno a)
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vvýšeninách, ktoré vyčievajú 100m a viac nad okolitú krajainu (§30 ods.1 písmeno b) leteckého zákona),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona)
- zariadenia, ktoré môžu ohorziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenie, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1 písmeno d) leteckého zákona)

OCHRANNÉ PÁSMO ENERGETICKÝCH ZARIADENÍ

Ochranné pásmo elektrického vedenia je uvedené v zákone č. 512/2012 z.z. §43

(2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí

a) od 1 kV do 35 kV vrátane

1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,

b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,

c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,

d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,

e) nad 400 kV 35 m.

(3) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každústranu.

(4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané

a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,

b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,

c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,

d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,

e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.
(5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.
(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je
a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
b) 3 m pri napätí nad 110 kV.
(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice
a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.
(14) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

OCHRANNÉ PÁSMO ZARIADENÍ TELEKOMUNIKAČNÝCH SIETÍ

- Verejné telekomunikačné vedenia a zariadenia sú chránené ochrannými pásmom v zmysle zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách.
- Podľa §68 je ochranné pásmo vymedzené:
- (5) Ochranné pásmo vedenia je široké 0, 5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.
- (6) V ochrannom pásme je zakázané
- a) umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,
- b) vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.

OCHRANNÉ PÁSMO ZARIADENÍ PLYNÁRENSKÝCH SIETÍ

Ochranné pásmo plynárenských zariadení je uvedené v zákone č.251/2012 §79
(1) Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.
(2) Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti

plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia.
Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je
a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
f) 8 m pre technologické objekty,
g) 150 m pre sondy,
h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).
(3) Technologické objekty na účely tohto zákona sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, trasové ohrevy plynu a telekomunikačné zariadenia.
(4) Vlastníci pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia prevádzkované s tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete a prevádzkovateľovi ťažobnej siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete a ťažobnej siete a v šírke 5 m na obe strany od osi plynovodu prepravnej siete a plynovodu, ktorý je súčasťou zásobníka.
(5) Zriaďovať stavby71) v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

OCHRANNÉ PÁSMO VODÁRENSKÝCH A KANALIZAČNÝCH ZARIADENÍ

Na ochranu *verejných vodovodov a verejných kanalizácií* pred poškodením sa vymedzuje podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach pásmo ochrany :

- 1,5m na obidve strany od vonkajšieho obrysu potrubia pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500mm,
- 2,5m pri priemere nad 500mm.

V ochrannom pásme sa nesmú budovať stavby trvalého charakteru, vysádzať dreviny a pod. Akákoľvek stavebná činnosť v ochrannom pásme sa bude môcť vykonávať iba so súhlasom príslušných orgánov.

OCHRANNÉ PÁSMO VODNÝCH TOKOV

- V rámci priestorového usporiadania v zmysle ust. §49 ods. 2 zákona č.364/2004 Z.z. záväzne rešpektovať 10,0m pobrežný pozemok (ochranné pásmo hrádze) od vzdušnej päty hrádze Starej Žitavy, ktorá je vodohospodársky významným vodným tokom v správe SVP, š.p. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu pre údržbu koryta a z dôvodu povodňovej prevencie.
- Z dôvodu údržby korýt (zachovania ich projektovanej kapacity) je nutné rešpektovať obojstranné nezastavané 5,0m pobrežné pozemky od brehovej čiary všetkých odovodňovacích kanálov v katastri. Čo je podmienkou na zabezpečenie prístupu ťažkej mechanizácie správcu toku ku korytu.
- Prípadné križovanie alebo súbeh komunikácií a inžinierskych sietí s odvodňovacími kanálmi je potrebné navrhovať a realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z r.1983.

- Prípadné vypúšťanie akýchkoľvek odpadových vôd do kanálov je nutné konzultovať s Odborom správy a prevádzky HMZ Hydromelioráce š.p..

OCHRANNÉ ETICKO-HYGIENICKÉ PÁSMO CINTORÍNA

od oplotenia vo vzdialenosti 50m

CHRÁNENÉ ÚZEMIA

- Chránené vtáčie územie Dolné Považie
- prvky RÚSES - RBc Vlkanová, RBc Bajč-lesíky, RBk Žitava a RBk (bezmenný).

h) Plochy pre verejnoprospešné stavby

Za verejnoprospešné stavby sa považujú stavby a objekty pozemných a inžinierskych stavieb určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické a dopravné vybavenie územia podporujúce rozvoj, tvorbu a ochranu životného prostredia a ekologickú rovnováhu. (§108 zák.č.50/1976Zb.)

Medzi VPS sú zaradené stavby slúžiace verejnosti pre verejné odvádzanie a zneškodňovanie odpadov, pre verejné zásobovanie vodou a energiami, verejné informačné systémy, verejnú dopravu, pre verejné školstvo, verejnú správu, verejnú vedu a kultúru, verejné sociálne zariadenia a zariadenia dočasného ubytovania a sociálneho charakteru, civilnej ochrany obyvateľstva, stavby s pamiatkovou ochranou, verejné pešie komunikácie a verejné parkoviská a odstavné plochy.

Do verejnoprospešných stavieb sú zaradené všetky navrhované líniové vedenia verejnej technickej vybavenosti (vodovod, kanalizácia, elektrické vedenia, plynové rozvody, sekundárne tepelné vedenia, telekomunikačné trasy), vrátane k ním príslušných trasových zariadení tak, ako sú uvedené v návrhu verejného technického vybavenia.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-Bajč:

- Rozšírenie siete miestnych komunikácií
- Vybudovanie peších komunikácií v obci a rozvojových lokalitách
- Rekonštrukcia miestnych komunikácií
- Rekonštrukcia peších komunikácií
- Vybudovanie cyklotrás
- Rekonštrukcia mostu
- Rekonštrukcia a vybudovanie odvodňovacích rigolov v obci a v rozvojových lokalitách
- Rozšírenie siete telefónneho vedenia
- Rozšírenie siete verejnej kanalizácie
- Rozšírenie siete verejného vodovodu
- Rozšírenie siete verejného plynovodu
- Rozšírenie siete elektrického vedenia s rozšírením existujúcich TS
- Dobudovanie verejného osvetlenia vrátane rozvojových lokalít
- Vybudovanie verejných odstavných parkovísk

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, ZaD č.1:

Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prieťah mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno s výhľadovým premostením Dunaja na východnej starne Komárna.

Verejnoprospešne stavby dodržať v zmysle výkresu č. 3 – Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami , v mierke 1:5 000.

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

Územný plán zóny sa odporúča vypracovať pre nasledujúce lokality:

- *Lokalita B - obytné územie pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu*
- *Lokalita G - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti*
- *Lokalita H - územia priemyselnej výroby*
- *Lokalita L - obytné územie pre rodinnú bytovú zástavbu*

j) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Na všetky tu uvedené stavby a zariadenia sa primerane vzťahujú ustanovenia § 108 a nasl. Stavebného zákona (Zákon č. 50/1976 Zb. – Stavebný zákon) o možnosti vyvlastnenia alebo obmedzenia vlastníckych práv k pozemkom a stavbám z dôvodov verejného záujmu.

Za verejnoprospešné stavby podľa § 108 odseku 3 sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-o Bajč:

č.	Verejnoprospešná stavba	lokalita
1	Rozšírenie siete miestnych komunikácií v obci a rozvojových lokalitách	**lok. A, B, C, D, F, G, L, M**
2	Vybudovanie peších komunikácií v obci a rozvojových lokalitách	**obec a lok. A, B, C, D, F, G, K, L, M**
3	Rekonštrukcia miestnych komunikácií	**obec**
4	Rekonštrukcia peších komunikácií	**obec**
5	Vybudovanie cyklotrás	**obec a kataster**
6	Rekonštrukcia mostu	**obec**
7	Rekonštrukcia a vybudovanie odvodňovacích rigolov v obci a v rozvojových lokalitách	**obec a lok. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M**
8	Rozšírenie siete telefónneho vedenia	**obec a lok. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M**
9	Rozšírenie siete verejnej kanalizácie	**lok. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M**
10	Rozšírenie siete verejného vodovodu	**lok. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, P**
11	Rozšírenie siete verejného plynovodu	**lok. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M**
12	Rozšírenie siete elektrického vedenia s rozšírením existujúcich TS	**lok. A, B, C, E, F, G, H, I, J, K, L, M**
13	Dobudovanie verejného osvetlenia vrátane rozvojových lokalít	**lok. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, P**
14	Vybudovanie verejných odstavných parkovísk	**lok. F, K, R**
15	Vybudovanie zberného dvora	**lok. M**
16	Vybudovanie kompostoviska	**lok. M**
17	Rezerva pre cintorín	**lok. K**
18	Prekládka 22 kV VN vedenia	**Lok. J**
19	Vybudovanie trafostaníc	**Lok. J, E**
20	Vybudovanie autobusovej zastávky	**obec**
21	Vybudovanie optickej prípojky	**obec**

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja:

č.	Verejnoprospešná stavba	lokalita
22	Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prieťah mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno s výhľadovým premostením Dunaja na východnej starne Komárna.	**kataster**

k) Schéma záväzných častí riešenia

Schéma záväzných častí riešenia je totožná s výkresom č. 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami, ktorý je súčasťou grafickej časti.