



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KRÁĽOVIČOVE KRAČANY

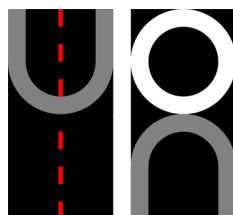
## II. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

### INFORMATÍVNA PRÍLOHA „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 5“

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN-O Kráľovičove Kračany

(spracovateľ: Ing. arch. Vladimír Talaš, Ing. arch. Róbert Toman a kol.), schválený uznesením č.

2/2010/OZ zo dňa 25.03.2010, v znení neskorších zmien a doplnkov



## OBSAH:

### D. Návrh regulatívov územného rozvoja, návrh záväzných častí (str. 3)

- Čl. 1 Úvod (str. 3)
- Čl. 2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (str. 4)
- Čl. 3 Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 5)
- Čl. 4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie obytnej výstavby (str. 13)
- Čl. 5 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia (str. 13)
- Čl. 6 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia (str. 14)
- Čl. 7 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia (str. 15)
- Čl. 8 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, pre ochranu a využívania prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorby krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene (str. 17)
- Čl. 9 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie (str. 22)
- Čl. 10 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 24)
- Čl. 11 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 24)
- Čl. 12 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny (str. 25)
- Čl. 13 Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť následné stupne územno-plánovacej prípravy po schválení ÚPN-O - urbanistické štúdie (str. 26)
- Čl. 14 Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 26)

## VYSVETLIVKY:

Predmetom návrhu „ÚPN obce Kráľovičove Kračany – Zmeny a doplnky č. 5“ sú vyznačené zmeny v záväznej textovej časti:

aaaaaaaaaaaaaaaaa *text platného ÚPN, schváleného uznesením č. 2/2010/OZ zo dňa 25.03.2010 (v znení neskorších zmien a doplnkov („ZaD č. 1“, „ZaD č. 2“, „ZaD č. 3“, „ZaD č. 4“))*

**aaaaaaaaaaaaaaaaa** *dopĺňaný text „ZaD č. 5“*

**aaaaaaaaaaaaaaaaa** *vypúšťaný text „ZaD č. 5“*

ÚPN	územný plán
PD	projektová dokumentácia
ÚSES	územný systém ekologickej stability.
R-ÚSES	regionálny územný systém ekologickej stability
M-ÚSES	miestny územný systém ekologickej stability
NP	nadzemné podlažie
b. j.	bytová jednotka.

## D. NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA, NÁVRH ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ

- Čl. 1. Úvod
- Čl. 2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- Čl. 3. Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky
- Čl. 4. Zásady a regulatívy pre umiestnenie obytnej výstavby
- Čl. 5. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia
- Čl. 6. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia
- Čl. 7. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia
- Čl. 8. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorby krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene
- Čl. 9. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
- Čl. 10. Vymedzenie zastavaného územia obce
- Čl. 11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- Čl. 12. Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny
- Čl. 13. Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť následné stupne územno-plánovacej prípravy po schválení ÚPN-0 - urbanistické štúdie
- Čl. 14. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

### Článok 1

#### Úvod

Návrh regulatívov územného rozvoja formuluje zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vo forme regulatívov, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, vyjadrujú podmienky využitia územia a podmienky umiestňovania stavieb.

Do záväzných častí územného plánu vymedzenom územím ÚPN-0 Kráľovičove Kračany sa v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, §12, ods. (4) a (6) písm. a) -1), začleňujú nasledovné regulatívy:

~~Návrh regulatívov územného rozvoja formuluje zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vo forme regulatívov, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, vyjadrujú podmienky využitia územia a podmienky umiestňovania stavieb.~~

~~Pre záväznú časť územného plánu vo vymedzenom územím ZaD č. 1 ÚPN-O Kráľovičové Kračany v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 55 O územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, §12, ods. (6) písm. a) – I), platia regulatívy v pôvodnom znení textu ÚPN-O doplnené o článok 2(13) a článok 3(2)p1) až 3(2)p9).~~

~~Návrh regulatívov územného rozvoja formuluje zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vo forme regulatívov, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, vyjadrujú podmienky využitia územia a podmienky umiestňovania stavieb.~~

Pre záväznú časť územného plánu vo vymedzenom území ZaD č. 2 ÚPN-O Kráľovičove Kračany v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 55 O územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, §12, ods. (6) písm. a) l), platia regulatívy v pôvodnom znení textu ÚPN-O doplnené:

v článku **2(13)** o priestorovo homogénne jednotky označené písmenami S

v článku **3(2)** o vymedzené územia označené písmenami S

o článok **3(2)s-s)1 až s8)**

## Článok 2

### Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

- (1) Základné členenie riešeného územia sídla je v súlade s výkresom č. **2 02** - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000.
- (2) Riešené územie predstavuje ucelenú, homogénnu, funkčnú a priestorovú jednotku, reprezentujúcu zastavané územie, územie navrhované do zastavaného územia, územie navrhované na iné funkčné využitie a ostatné plochy v prevažnej miere vo forme PP (poľnohospodárska pôda) a LPF (lesný pôdny fond) v rozsahu katastrálneho územia obce.
- (3) Riešené územie sa v základnej funkcii bude rozvíjať ako obytné, so zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou, vrátane využívania plôch PP a LPF v katastrálnom území obce.
- (4) Hlavnou rozvíjajúcou sa doplnkovou funkciou bude rekreačná, vytvárajúca priestor pre rozvoj rekreačných zariadení, pre objekty a vybavenosť v súvislosti s vytvorením podmienok na športové a rekreačné vyžitie obyvateľov a návštevníkov obce.
- (5) Navrhovaná obytná výstavba v prevažnej miere vo forme IBV, bude nadväzovať na existujúcu s dôrazom na skompaktnenie líniovej urbanistickej štruktúry sídla.
- (6) Prevládajúci typ stavebnej činnosti budú predstavovať novostavby, doplnkový typ - prestavby, prístavby a nadstavby existujúcich objektov a areálov.
- (7) Navrhovaná občianska vybavenosť bude sústredená v prevažnej miere do centrálnej časti obce, v rámci existujúcich a blízkych nezastavaných dotykových plôch, s dôrazom na posilnenie významu a priestoru centra, ďalej na vytypovaných plochách pre špecificky navrhované funkčné využitie územia a ostatnú základnú občiansku vybavenosť.
- (8) V katastrálnom území obce je nutné akceptovať prvky územného systému ekologickej stability a dodržiavať podmienky stanovené v R-ÚSES-e, vrátane rešpektovania ostatnej hodnotnej bioty a genofondu
- (9) Dominantou obce ~~budú~~ bude naďalej areál parku.
- (10) Za zásady a regulatívy rozvoja dopravnej infraštruktúry považovať navrhované riešenie v ÚPN-O, ktoré je dokumentované v sprievodnej správe a výkrese č. **2 02** - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000 a M 1:5000, výkrese č. ~~4~~ ~~Výkres verejného dopravného vybavenia územia v mierke 1:10 000.~~
- (11) Za zásady a regulatívy rozvoja technickej infraštruktúry považovať navrhované riešenie v ÚPN-O, ktoré je dokumentované v sprievodnej správe a výkrese č. **2 02** - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000, ~~vo výkrese č. 4~~ ~~Výkres verejného technického vybavenia územia~~ ~~vodné hospodárstvo v M 1: 10 000 a vo výkrese č. 5~~ ~~Výkres verejného technického vybavenia územia~~

~~energetika a telekomunikácie v mierke 1:10 000.~~

- (12) Dostupnými prostriedkami trvalo zvyšovať kvalitu životného prostredia v obci.
- (13) Pre celé vymedzené katastrálne územie platia všeobecne prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky uvedené v čl. 3 bod (1) a pre čiastkovo vymedzené funkčné a priestorovo homogénne jednotky označené písmenami A, B, C, ~~D, E, F, G,~~ H, I, J, K, M, N, O, ~~P, S, T~~ vo výkrese č. ~~2 02~~ - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000 ~~a M 1:5000~~ platia stanovené podrobnejšie prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky jednotlivých plôch uvedené v čl. 3. bod (2).
- ~~(13) Pre celé vymedzené katastrálne územie platia všeobecne prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky uvedené v čl. 3 bod (1) a pre čiastkovo vymedzené funkčné a priestorovo homogénne jednotky označené písmenami A, B, C, F, H, I, J, K, M, N, O, P, vo výkrese č. 2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000 a M 1:5000 platia stanovené podrobnejšie prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky jednotlivých plôch uvedené v čl. 3. bod (2).~~

### Článok 3

## Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky na využitie plôch pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

- (1) Všeobecné podmienky platné pre celé katastrálne územie obce:
- Jednotlivé plochy vymedzené a vyznačené v ÚPN-O sú určené výhradne na navrhované funkčné využitie a k nemu prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.
  - Etapizácia výstavby na existujúcich i navrhovaných plochách je možná v súlade s postupnou realizáciou ucelených častí dopravnej a technickej infraštruktúry jednotlivých blokov, ulíc a domoradií vo väzbe na zrealizovanú dopravno-technickú infraštruktúru.
  - Mimo plôch, určených na priemysel a výrobu, nie je možné zriadiť v území žiadne závadné výrobné a iné prevádzky, služby a funkcie, ktoré budú mať negatívny vplyv na kvalitu bývania a zaťažovanie rekreačného využívania územia a ochranu prírody, najmä aktivity produkujúce nadmerný hluk, zápach, prašnosť, vyžadujúce pravidelnú, ale aj občasnú dopravnú obsluhu ťažkou dopravou alebo funkcie spôsobujúce estetické závady v území.
  - V navrhovaných obytných častiach územia sa pripúšťa drobnochov malých hospodárskych zvierat, pri dodržaní všetkých požadovaných hygienických podmienok a všeobecne platných noriem. V týchto územiach sa vylučuje veľkochov hospodárskych zvierat.
  - V území sa nepripúšťa výstavba provizórnych objektov, prípadná výstavba doplnkových hospodárskych a obslužných objektov, v rámci navrhovaného funkčného využitia, ako sú napríklad garáže, technické vybavenie, hospodárske stavby budú súčasťou jednej stavby, prípadne prepojeného stavebného komplexu so zosúladením s architektúrou základnej funkcie objektu.
  - Maximálna zastavanosť na akomkoľvek pozemku vymedzenom základnou funkciou nepresiahne vrátane prípadných doplnkových, hospodárskych a obslužných častí a prislúchajúcich spevnených plôch 50%, v prípade lokalít č. 16, 17 nepresiahne 30%. Výnimka platí pri navrhovaných športových plochách, plochách ~~ostatného~~ občianskeho vybavenia a plochách pre výrobu a priemysel, kde platí obmedzenie max. zastavanosti areálu, či pozemku 75%, v lokalite č. 20 ~~a 41~~ 90% a na v súčasnosti realizovanej výstavbe v prevažnej miere IBV v historickej časti obce, kde max. zastavanosť pozemku nepresiahne 75%. Pri navrhovaných plochách č. 21-30, 32, 34, 36, 39, 40, 42 platí obmedzenie max. zastavanosti (vrátane spevnených plôch) 40% ~~a je určená aj min. miera ozelenenia (nespevnených plôch) 60%.~~

Min. miera ozelenenia je odvodená od určenej max. zastavanosti – pri max. zastavanosti 30% musí dosiahnuť min. 70%, pri max. zastavanosti 40% min. 60%, pri max. zastavanosti 50% min. 50%, pri max. zastavanosti 75% min. 25%, pri max. zastavanosti 90% min. 10%.

- g) V rámci obytnej výstavby sa pripúšťa umiestňovanie neprevládajúcej doplnkovej vybavenosti obchodu, služieb, rekreácie a administratívy pri dodržaní podmienok príslušnej legislatívy, vrátane noriem a predpisov, či hygienického obmedzovania okolitej výstavby.
  - h) V celom katastrálnom území rešpektovať požiadavky a obmedzenia vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, a územie evidované ako chránené alebo navrhované na ochranu v zmysle platných opatrení uvedených v R-ÚSES-e.
  - i) Povoľovať výstavbu objektov a komplexov objektov podliehajúcich posudzovaniu vplyvov na životné prostredie v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov až po dodržaní podmienok a ustanovení vyplývajúcich z posúdenia.
  - j) Povoľovať výstavbu na plochách, pre ktoré je potrebné schváliť podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu zóny - urbanistickú štúdiu zóny, respektíve zastavovací plán zóny až po schválení týchto územno-plánovacích podkladov a dokumentov.
  - k) Na plochách LPF hospodáriť v zmysle schváleného lesohospodárskeho plánu.
- (2) Bližšie špecifikované podmienky platné pre vymedzené územia označené písmenami **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, O, P, S, T** vo výkrese č. **2 02** - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000 a M 1:5000.

a) **vymedzené územia s označením A - nová zástavba IBV (individuálna bytová výstavba)**

- a1) Plochy sú vymedzené a určené pre obytnú výstavbu vo forme IBV, vrátane verejnej zelene, obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry zabezpečujúcej jej obsluhu.
- a2) Spôsob zástavby na navrhovaných obytných plochách bude riešený prevažne z izolovaných rodinných domov s výmerou pozemkov od 500 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu. Stavebná čiara je určená vo vzdialenosti 6 m od okraja komunikácie. Je požadované dodržiavanie min. výmery stavebných pozemkov pre RD a min. šírky prístupovej komunikácie:
  - pri výstavbe 1 RD s 1 b. j. - min. výmera stavebného pozemku 500 m<sup>2</sup> / 1 RD, min. šírka komunikácie 12,0 m
  - pri výstavbe 1 RD s 2 b. j. - min. výmera stav. pozemku 750 m<sup>2</sup> / 1 RD, min. šírka komunikácie 12,0 m
  - pri výstavbe 1 RD s 3 b. j. - min. výmera stav. pozemku 1000 m<sup>2</sup> / 1 RD, min. šírka komunikácie 12,0 m
- a3) Pre danú plochu nie je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny (UŠ-Z). Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním. Umiestňovaniu stavieb IBV musí predchádzať projektová príprava komunikácií a technickej infraštruktúry a následná vlastná realizácia uvedených podmieňujúcich stavieb.
- a4) Rozsah podzemného podlažia je možný v zmysle potrieb jednotlivých investorov RD, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
- a5) Každý rodinný dom riešiť s min. jednou garážou alebo riadnym prístreškom pre auto so stavebným prepojením alebo vstavaním do RD, v prípade, že investor nebude mať záujem o realizáciu garáže na pozemku bude vytvorený priestor pre odstavenie vozidla.
- a6) Zástavba voči ulici a susedom môže byť oplotená.
- a7) V území platia všeobecné regulatívy pre obytné plochy, uvedené v čl. 4 týchto regulatívov.
- a8) V prípade, že v rámci vymedzenej plochy sú v grafickej časti navrhované plochy pre občiansku vybavenosť, tie sú určené pre základnú občiansku vybavenosť obchodu a služieb,

pričom sa nevyklučuje polyfunkčné využitie aj týchto a ostatných vymedzených plôch v kombinácii s bývaním, či ubytovaním.

a9) V území platí ustanovenie uvedené v týchto regulatívoch v čl. 3, bod (1), písmeno g).

**b) vymedzené územie s označením B - zástavba HBV (hromadná bytová výstavba)**

- b1) Plocha je vymedzená a určená pre obytnú výstavbu HBV, vrátane verejnej zelene, obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry zabezpečujúcej jej obsluhu.
- b2) Pre danú plochu nie je nevyhnutné vypracovať podrobný zastavovací plán, či urbanistickú štúdiu. Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.
- b3) Spôsob zástavby na navrhovaných obytných plochách bude riešený z nízkopodlažnej bytovej výstavby bytových domov v rámci neoploteného pozemku s max. počtom nadzemných podlaží 4NP a max. výškou stavieb +15,0 m nad úroveň upraveného terénu. Podzemné podlažie nie je prípustné.
- b4) Vzájomný odstup jednotlivých bytových domov nesmie obmedziť insoláciu okolitej obytnej výstavby.
- b5) Prevládajúci tvar zastrešenia objektov bytových domov bude z nízkošpádových šikmých striech, doplnkový tvar zastrešenia nie je obmedzený.
- b6) V rámci vymedzeného pozemku bude riešená možnosť odstavenia vozidiel v pomere 1:1 k počtu navrhovaných bytov.
- b7) Umiestnenie garáží v objekte bytového domu je možné.
- b8) Umiestnenie drobných prevádzok občianskeho vybavenia obchodného charakteru, služieb či administratívy v rámci objektu je možné s podmienkou umiestnenia verejného prístupu do tejto prevádzky z úrovne 1.NP, pričom navrhované prevádzky občianskeho vybavenia nesmú hygienicky obmedzovať bytovú časť domu.
- b9) V území sa pripúšťa neprevládajúca výstavba samostatného objektu základnej občianskej vybavenosti obchodného charakteru, služieb a administratívy, pričom takto riešený objekt nepresiahne 2NP a svojim umiestnením neobmedzí insoláciu, či iným nevhodným hygienickým spôsobom okolitú obytnú výstavbu.

**c) vymedzené územie s označením C - plocha pre novú občiansku vybavenosť - polyfunkčné centrum**

- c1) Plocha je vymedzená pre umiestnenie objektov polyfunkčnej občianskej vybavenosti - nového obchodno-administratívneho centra, pre objekty obchodnej vybavenosti a služieb (plnosortimentná predajňa potravín a domácich potrieb, prevádzky nevýrobných služieb) a objekt ubytovacieho a stravovacieho zariadenia (motel, penzión) s max. kapacitou 50 lôžok.
- c2) Objekty môžu byť združované v uvedenej jednotlivej základnej funkčnej náplni do spoločných komplexov.
- c3) Súčasťou areálu pre umiestňované objekty občianskej vybavenosti budú plochy zelene, obslužných komunikácií, plochy statickej dopravy zabezpečujúce ich dopravnú obsluhu a zariadenia technickej infraštruktúry.
- c4) Pre dané územie nie je nevyhnutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán, či urbanistickú štúdiu. Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.
- c5) Spôsob zástavby na navrhovanom území bude riešený z nízkopodlžných objektov s max. počtom 3N.P.+1 a s max. výškou +15,0 m nad úroveň upraveného terénu. Pri architektonickom riešení objektov uplatniť bohatšie členené formy a drobné merítko stavieb.
- c6) Prevládajúci spôsob zastrešenia stavieb bude z nízkošpádových šikmých striech so sklonom do 18°, doplnkový tvar zastrešenia nie je obmedzený.
- c7) V rámci vymedzeného územia bude umiestený priestor pre zabezpečenie normovej

potreby statickej dopravy - výhľadový stupeň automobilizácie 1:2,5, určený pre návštevníkov a zamestnancov. Pripúšťa sa vybudovanie spoločnej - centrálnej parkovacej plochy vozidiel pre jednotlivé umiestňované objekty.

c8) Etapizácia výstavby je možná.

**d) vymedzené územie s označením D - obecný rekreačný areál (pri vodnej ploche)**

d1) Územie je vymedzené pre umiestnenie rekreačných zariadení, najmä verejnej športovo-rekreačnej vybavenosti pre obyvateľov obce.

d2) Súčasťou areálu bude plocha parkovej zelene, rekreačné zariadenia, športové plochy, stravovacie a ubytovacie zariadenia.

d3) Spôsob zástavby na navrhovaných plochách bude riešený z objektov s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu.

d4) Pre danú plochu je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny, respektíve podrobný zastavovací plán zóny, ktorý vyrieši podrobný urbanistický skelet územia so stanovením podrobných zastavovacích podmienok.

d5) Zástavba voči okolitému územiu môže byť oplotená.

**e) vymedzené územie s označením E - rekreačný areál (pri parku)**

e1) Územie je vymedzené pre umiestnenie rekreačných zariadení, najmä za účelom wellness (oddych a relaxácia).

e2) Súčasťou areálu bude plocha parkovej zelene, rekreačné zariadenia, športové plochy, stravovacie a ubytovacie zariadenia, fotovoltaické zariadenia na výrobu elektrickej energie pre potreby rekreačného zariadenia a príslušného areálu kaštieľa.

e3) Spôsob zástavby na navrhovaných plochách bude riešený z objektov s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu.

e4) Pre danú plochu je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny, respektíve podrobný zastavovací plán zóny, ktorý vyrieši podrobný urbanistický skelet územia so stanovením podrobných zastavovacích podmienok.

e5) Zástavba voči okolitému územiu môže byť oplotená.

**f) vymedzené územie s označením F - nový obecný rekreačný areál (pri Jastrabích Kračanoch)**

f1) Územie je vymedzené pre umiestnenie rekreačného priestoru, verejnej športovo-rekreačnej vybavenosti pre obyvateľov obce.

f2) Súčasťou neoploteného areálu bude plocha verejnej zelene, reprezentovaná parkovými sadovými úpravami s vodnou nádržou (štrkovisko), malými rekreačnými zariadeniami (lavičky, fitness dráha, detské ihrisko) a prírodnou univerzálnou športovou plochou pre rekreačné kolektívne hry v rozsahu min. basketbalového ihriska a malým stravovacím občianskym zariadením s max. kapacitou 25 stoličiek.

f3) Pre danú plochu je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny, respektíve podrobný zastavovací plán zóny, ktorý vyrieši podrobný urbanistický skelet územia so stanovením podrobných zastavovacích podmienok, vrátane jeho prepojenia s existujúcou obytnou zástavbou.

f4) Vo vymedzenom území sa okrem malého jednopodlažného objektu, s max. výmerou 50 m<sup>2</sup> neuvažuje so žiadnymi inými nadzemnými stavbami. Územie bude mať parkový charakter.

**g) vymedzené územia s označením G - plochy skleníkového hospodárstva**

j1) Plochy sú vymedzené a určené výhradne pre objekty, dvory a areály skleníkového hospodárstva. V území sa pripúšťa doplnková funkcia súvisiaca s predmetom činnosti (spracovanie a predaj produktov). Plochy sú ďalej vymedzené pre obslužné komunikácie a technickú infraštruktúru zabezpečujúcu obsluhu územia.

j2) Spôsob zástavby na navrhovaných plochách bude riešený z objektov s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu.



Výška objektov skleníkov nie je obmedzená, môže byť realizovaná podľa špecifických potrieb pestovaných produktov.

J3) Pre dané územie nie je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny (UŠ-Z). Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.

J4) Zástavba voči okolitému územiu môže byť oplotená.

h) **vymedzené územia s označením H - existujúca obytná zástavba IBV (individuálna bytová výstavba)**

h1) Plochy sú vymedzené a určené pre obytnú výstavbu vo forme IBV, vrátane verejnej zelene, obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry zabezpečujúcej jej obsluhu.

h2) Spôsob zástavby na navrhovaných obytných plochách bude riešený z izolovaných rodinných domov s výmerou pozemkov do 2000 m<sup>2</sup> s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu. Stavebná čiara je daná existujúcou zástavbou. V produkčných záhradách (vo „vnútroblokoch“<sup>1</sup>) je požadované aj dodržiavanie min. výmery stavebných pozemkov pre RD a min. šírky prístupovej komunikácie:

– pri výstavbe 1 RD s 1 b. j. - min. výmera stavebného pozemku 600 m<sup>2</sup> / 1 RD, min. šírka komunikácie 4,0 m

– pri výstavbe 1 RD s 2 b. j. - min. výmera stav. pozemku 1200 m<sup>2</sup> / 1 RD, min. šírka komunikácie 6,0 m

– pri výstavbe 1 RD s 3 b. j. - min. výmera stav. pozemku 1500 m<sup>2</sup> / 1 RD, min. šírka komunikácie 6,0 m

<sup>1</sup> „vnútroblokmi“ sa rozumejú plochy záhrad, ktoré nie sú vytypované ako rozvojové plochy a nie sú ani plochami stavebných medzier/prelúk v existujúcej zástavbe pozdĺž existujúcich ciest alebo miestnych komunikácií, t. j. nemajú zabezpečený dopravný prístup (existujúci resp. navrhnutý v ÚPN).

h3) Pre dané územie nie je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny (UŠ-Z). Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.

h4) Rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov RD, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.

h5) Zastrešenie nových objektov v území bude prevládajúcou šikmou strechou, neprevládajúca časť zastrešenia môže byť ľubovoľná.

h6) Odvedenie dažďových vôd môže byť len na vlastný pozemok, s následným zaústením do najbližšieho vhodného recipientu.

h7) Každý nový rodinný dom v území riešiť s min. jednou garážou alebo riadnym prístreškom pre auto so stavebným prepojením, alebo vstavaním do RD. V prípade, že investor nebude mať záujem o realizáciu garáže na pozemku bude vytvorený priestor pre odstavenie vozidla.

h8) Zástavba voči ulici môže byť oplotená.

h9) V území platia všeobecné regulatívy pre obytné plochy, uvedené v čl. 4 týchto regulatívov.

h10) V prípade, že v rámci vymedzenej plochy sú v grafickej časti plochy pre občiansku vybavenosť, tie sú určené pre základnú občiansku vybavenosť obchodu a služieb, pričom sa nevylučuje polyfunkčné využitie aj týchto a ostatných vymedzených plôch v kombinácii s bývaním, či ubytovaním.

h11) V území platí ustanovenie uvedené v týchto regulatívoch v čl. 3, bod (1), písmeno g).

h12) V prípade, že v rámci vymedzenej plochy sú v grafickej časti existujúce plochy pre záhrady (stavebné medzery/preluky v existujúcej zástavbe resp. produkčné záhrady/ „vnútrobloky“<sup>1</sup>), nevylučuje sa ich využitie pre bývanie v rodinných domoch resp. pre

**doplňkové stavby k rodinným domom.**

- i) **vymedzené územia s označením I - plochy priemyslu, výroby a výrobných služieb**
- i1) Plochy sú vymedzené a určené výhradne pre objekty a areály priemyselnej výroby, výrobných služieb a skladového hospodárstva. V území sa pripúšťa doplnková funkcia obchodnej vybavenosti a služieb, súvisiaca s predmetom výroby, vrátane verejnej zelene, obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry zabezpečujúcej obsluhu územia.
  - i2) Spôsob zástavby na navrhovaných plochách bude riešený z objektov s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu. Výnimka platí pri umiestnení administratívnej budovy, kde sa pripúšťa počet nadzemných podlaží 3NP a max. výška stavby +12,0 m nad úroveň upraveného terénu a pri umiestňovaní akýchkoľvek stavieb v lokalite č. 20 a 41, kde sa pripúšťa max. výška stavby +35,0 m nad úroveň upraveného terénu.
  - i3) Pre dané územie nie je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny (UŠ-Z). Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.
  - i4) Rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
  - i5) Zastrešenie nových objektov v území bude prevládajúcou šikmou strechou, neprevládajúca časť zastrešenia môže byť ľubovoľná, zastrešenie nových objektov v lokalite č. 20 a 41, umiestnenej mimo terajšej zástavby obce, môže byť ľubovoľné.
  - i6) Odvedenie dažďových vôd môže byť len na vlastný pozemok, s následným zaústením do najbližšieho vhodného recipientu.
  - i7) Každá umiestnená firma s výrobnou prevádzkou musí zabezpečiť na svojom pozemku umiestnenie normového počtu odstavných stání pre výhľadový stupeň automobilizácie 1:2,5.
  - i8) Zástavba voči ulici a okolitému územiu môže byť oplotená.
  - i9) V kontaktných častiach plôch bývania a plôch výroby a skladov je nevyhnutné vysádzať izolačnú líniovú zeleň a neumiestňovať hlučné a hygienicky závadné prevádzky.
- j) **vymedzené územia s označením J - plochy poľnohospodárskej výroby a poľnohospodárskych dvorov**
- j1) Plochy sú vymedzené a určené výhradne pre objekty, dvory a areály poľnohospodárskej výroby, prípadne skladového hospodárstva poľnohospodárskych výrobkov. V území sa pripúšťa doplnková funkcia súvisiaca s predmetom výroby a neprevládajúca funkcia samostatnej malej priemyselnej prevádzky. Plochy sú ďalej vymedzené pre zeleň, obslužné komunikácie a technickú infraštruktúru zabezpečujúcu obsluhu územia.
  - j2) Pokiaľ sa vo vymedzenej ploche v súčasnosti nenachádzajú objekty súvisiace s chovom a ustajnením zvierat, tieto je možné naďalej využívať len na účely poľnohospodárskej výroby bez umiestnenia uvedeného chovu.
  - j3) Spôsob zástavby na navrhovaných plochách bude riešený z objektov s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu. Výnimka platí pri umiestnení administratívnej budovy, kde sa pripúšťa počet nadzemných podlaží 3NP a max. výška stavby +12,0 m nad úroveň upraveného terénu.
  - j4) Pre dané územie nie je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny (UŠ-Z). Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.
  - j5) Rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
  - j6) Zastrešenie nových objektov v území bude prevládajúcou šikmou strechou so sklonom strechy do 36°, neprevládajúca časť zastrešenia môže byť ľubovoľná.

- j7) Odvedenie dažďových vôd môže byť len na vlastný pozemok, s následným verejným zaústením do najbližšieho vhodného recipientu.
- j8) V hlavnom hospodárskom dvore, prislúchajúcom k vymedzenej ploche je nutné zabezpečiť na svojom pozemku umiestnenie normového počtu odstavných stání pre výhľadový stupeň automobilizácie 1:2,5.
- j9) Zástavba voči ulici respektíve okolitému územiu môže byť oplotená.
- k) **vymedzené územia s označením K - plochy cintorínov**
- k1) Plocha je vymedzená a určená výhradne pre areál cintorína.
- k2) Na vymedzenej ploche sa pripúšťa umiestnenie stavby Domu smútku.
- k3) Pri vstupe do areálu cintorína riešiť plochu pre odstavenie vozidiel návštevníkov.
- ~~k4) V zmysle zákona č. 470/2005 Z. z. treba rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska 50 m; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy.~~
- m) **vymedzené územie s označením M - plocha športového areálu v centre obce**
- m1) Plocha je vymedzená a určená pre športový areál v prevládajúcej forme s otvorenými športovými plochami pre kolektívne hry.
- m2) Na vymedzenej ploche sa pripúšťa umiestnenie sociálnej budovy, prípadne objektu pre sálové športy (malá športová hala) v max. rozsahu telocvične pre hádzanú. Súčasťou tohto objektu môže byť ďalšia doplnková a športová vybavenosť, ako napr. posilňovňa, sauna, kolkáreň, špecializované telocvične a pod ).
- m3) Pri vstupe do areálu zabezpečiť plochu pre odstavenie vozidiel návštevníkov.
- m4) Areál voči ulici respektíve okolitému územiu môže byť oplotený.
- n) **územie s označením N - neurbanizovaná poľnohospodárska krajina**
- n1) Za územie neurbanizovanej poľnohospodárskej krajiny považovať územie s prevládajúcimi produkčnými poľnohospodárskymi plochami, určenými pre rastlinnú výrobu. Pokiaľ sa v danom území nachádzajú a sú navrhované nové urbanistické plošné a líniové javy, tie môžu slúžiť výhradne pre toto existujúce a navrhované funkčné využitie pri dodržaní všeobecne platných podmienok pre celé katastrálne územie uvedené v čl. 2 a čl. 3 týchto regulatívov.
- o) **územie s označením O - neurbanizovaná krajina - plochy LPF**
- o1) Za toto územie považovať prevládajúcu neurbanizovanú lesnú krajinu, využívanú ako produkčné plôch LPF. Pokiaľ sa v danom území nachádzajú a sú navrhované nové urbanistické plošné a líniové javy, tie môžu slúžiť len pre toto existujúce a navrhované funkčné využitie pri dodržaní všeobecne platných podmienok pre celé katastrálne územie uvedené v čl. 2 a čl. 3 týchto regulatívov.
- ~~(2) Bližšie špecifikované podmienky platné pre vymedzené územia označené písmenami A, B, F, H, I, J, K, M, N, O, P vo výkrese č. 2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000 a M 1:5000.~~
- p) **vymedzené územie s označením P - zástavba HBV (hromadná bytová výstavba)**
- p1) Plocha je vymedzená a určená pre obytnú výstavbu HBV, vrátane verejnej zelene, obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry zabezpečujúcej jej obsluhu.
- p2) Pre danú plochu nie je nevyhnutné vypracovať podrobný zastavovací plán, či urbanistickú štúdiu. Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.
- p3) Spôsob zástavby na navrhovaných obytných plochách bude riešený z nízkopodlažnej bytovej výstavby bytových domov v rámci neoploteného pozemku s max. počtom nadzemných podlaží 3NP a max. výškou stavieb +12,0 m nad úroveň upraveného terénu. Podzemné podlažie nie je prípustné.
- p4) Vzájomný odstup jednotlivých bytových domov nesmie obmedziť insoláciu okolitej obytnej

výstavby.

- p5) Prevládajúci tvar zastrešenia objektov bytových domov bude z nízkošpádových šikmých striech, doplnkový tvar zastrešenia nie je obmedzený. p6) V rámci vymedzeného pozemku bude riešená možnosť odstavenia vozidiel v pomere 1:1 k počtu navrhovaných bytov.
- p7) Umiestnenie garáží v objekte bytového domu je možné.
- p8) Umiestnenie drobných prevádzok občianskeho vybavenia obchodného charakteru, služieb či administratívy v rámci objektu je možné s podmienkou umiestnenia verejného prístupu do tejto prevádzky z úrovne 1.NP, pričom navrhované prevádzky občianskeho vybavenia nesmú hygienicky obmedzovať bytovú časť domu.
- p9) V území sa pripúšťa neprevládajúca výstavba samostatného objektu základnej občianskej vybavenosti obchodného charakteru, služieb a administratívy, pričom takto riešený objekt nepresiahne 2NP a svojim umiestnením neobmedzí insoláciu, či iným nevhodným hygienickým spôsobom okolitú obytnú výstavbu.
- s) **vymedzené územia s označením S** - plochy zmiešanej funkcie rekreácie a poľnohospodárskych dvorov - agroturistika
- s1) Plochy sú vymedzené a určené výhradne pre jazdecké a chovateľské objekty, dvory a areály, prípadne skladového hospodárstva poľnohospodárskych - hipoturistika. Plochy sú ďalej vymedzené pre zeleň, obslužné komunikácie a technickú infraštruktúru zabezpečujúcu obsluhu územia.
- s2) Spôsob zástavby na navrhovaných plochách bude riešený z objektov s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu. ~~Maximálna zastavateľnosť územia objektami 30%. Minimálne 70% plôch bude tvoriť zeleň - TTP resp. orná pôda.~~
- s3) Pre dané územie nie je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny (UŠ-Z). Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.
- s4) Rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb investorov, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
- s5) Zastrešenie nových objektov v území bude prevládajúcou šikmou strechou so sklonom strechy do 36°, neprevládajúca časť zastrešenia môže byť ľubovoľná.
- s6) Odvedenie dažďových vôd môže byť len na vlastný pozemok, s následným verejným zaústením do najbližšieho vhodného recipientu. s7) V hlavnom hospodárskom dvore, prislúchajúcom k vymedzenej ploche je nutné zabezpečiť na svojom pozemku umiestnenie normového počtu odstavných stání pre výhľadový stupeň automobilizácie 1:2,5. s8) Zástavba voči ulici respektíve okolitému územiu môže byť oplotená.
- t) **vymedzené územia s označením T** – nová zástavba poľnohospodárskych usadlostí (malé rodinné farmy)
- t1) Plochy sú vymedzené a určené pre výstavbu poľnohospodárskych usadlostí vo forme malých rodinných fariem (vidiecke dvory - gazdovstvá, usadlosti), kde dochádza k prelínaniu bývania s chovom hospodárskych zvierat, skladmi, dielňami a prevádzkami poľn. výroby a poľn. služieb, vrátane zelene, obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry zabezpečujúcej ich obsluhu.
- t2) Spôsob zástavby na navrhovaných plochách bude riešený prevažne z izolovaných rodinných domov a halových objektov súvisiacich prevádzok s max. počtom nadzemných podlaží 2NP a max. výškou stavieb +9,0 m nad úroveň upraveného terénu. Stavebná čiara je určená vo vzdialenosti 6 m od okraja komunikácie.
- t3) Pre danú plochu nie je nutné vypracovať podrobnejší zastavovací plán - urbanistickú štúdiu zóny (UŠ-Z). Prípravu výstavby vo vymedzenom území možno riadiť priamo územným a stavebným konaním.

- t4) Rozsah podzemného podlažia je možný v zmysle potrieb investora, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
- t5) Rodinný dom riešiť s min. jednou garážou alebo riadnym prístreškom pre auto so stavebným prepojením alebo vstavaním do RD, v prípade, že investor nebude mať záujem o realizáciu garáže na pozemku bude vytvorený priestor pre odstavenie vozidla.
- t6) Zástavba voči ulici a susedom môže byť oplotená.
- t7) V území platia aj všeobecné regulatívy pre obytné plochy, uvedené v čl. 4 týchto regulatívov.
- ~~t9)~~ t8) V území platí aj ustanovenie uvedené v týchto regulatívoch v čl. 3, bod (1), písmeno g).

## Článok 4

### Zásady a regulatívy pre umiestnenie obytnej zástavby

- (1) Obytné územie zahŕňa existujúce a navrhované plochy pre zástavbu v prevládajúcej funkcii na realizáciu bývania vo forme IBV a na vymedzenej ploche pre HBV, vrátane zelene, komunikácií a technickej infraštruktúry, zabezpečujúcej jej obsluhu.
- (2) Existujúce zastavané obytné plochy naďalej využívať na funkciu bývania, prieluky vo výstavbe dopĺňať obytnou výstavbou v prevažnej miere vo forme izolovaných rodinných domov, pokiaľ pre bližšie vymedzené územia nie sú stanovené iné podmienky.
- (3) Novonavrhovanú obytnú výstavbu umiestňovať na plochách navrhovaných v ÚPN-O s uprednostnením umiestnenia v zastavanom území obce identifikovaného hranicou k 01.01.1990.
- (4) Spôsob zástavby na novonavrhovaných obytných plochách i v rámci existujúceho obytného územia je pre jednotlivé plochy bližšie určený v čl. 3 týchto regulatívov.
- (5) V obytných plochách sa pripúšťa výstavba zariadení základnej občianskej vybavenosti, obchodu a nevýrobných služieb, a tiež objektov malých súkromných rekreačných ubytovacích zariadení, víkendových rodinných domov a rekreačných chalúp.

## Článok 5

### Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

- (1) Územia pre umiestnenie občianskeho vybavenia zahŕňajú existujúce a navrhované plochy pre výstavbu objektov a areálov v zmysle vyčlenených funkcií navrhovaných v ÚPN-O, vrátane plôch zelene, komunikácií a technickej infraštruktúry zabezpečujúcej ich dopravnú obsluhu.
- (2) Existujúce zastavané plochy občianskou vybavenosťou naďalej využívať na pôvodné využitie, pokiaľ pre vymedzené územie nie sú stanovené iné alebo bližšie podmienky.
- (3) Spôsob zástavby respektíve prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky na novonavrhovaných plochách určených na využitie pre jednotlivé plochy sú bližšie definované v čl. 3 týchto regulatívov.
- (4) Skladba prvkov občianskeho vybavenia bude prioritne riešená pre obyvateľov obce, so zameraním na dobudovanie sortimentu potrebnej, v súčasnosti absentujúcej vybavenosti, hlavne v oblasti športovo-rekreačnej vybavenosti, kultúry, sociálnych služieb, zdravotníctva a nevýrobných služieb, kapacitne vyhovujúcej navrhovanému počtu obyvateľov, s prihliadnutím na potreby návštevníkov, a tiež v oblasti rekreácie a cestovného ruchu v obci.
- (5) Konceptia skeletu rozmiestnenia zariadení a areálov občianskeho vybavenia územia je bližšie určená v rámci jednotlivých rozvojových plôch v čl. 3 týchto regulatívov.
- (6) Z hľadiska celkových potrieb rozhodujúcej občianskej vybavenosti, z návrhu ÚPN-O vyplýva a je nutné

v obci riešiť a zabezpečiť, respektíve umožniť:

- 6a) Realizáciu výstavby nového obchodno-ubytovacieho centra pri športovom areáli.
  - 6b) Realizáciu výstavby obecného rekreačného zariadenia s malou vodnou nádržou, verejnou zeleňou a športovo-rekreačnou vybavenosťou pri vodnej ploche v lokalite Jastrabie Kračany.
  - 6c) Umožniť dostavbu športového areálu o absentujúce ihriská pre kolektívne hry.
  - 6d) Umožniť dostavbu detských a športových ihrísk pri ZŠ.
  - 6e) Vytvorenie podmienok pre súkromný sektor, vstupujúci do obce v štruktúre obchodu, nevýrobných služieb, stravovania a ubytovania.
  - 6f) Výstavbu malých rekreačných plôch a detských ihrísk v navrhovaných rozvojových zónach IBV a HBV a zachovať obdobné existujúce zariadenia na území obce.
- (7) Pre využitie plôch na funkciu výroby, distribúcie a skladovania - zakazuje sa stavať alebo rozširovať:
- nové priemyselné zdroje alebo jestvujúce priemyselné zdroje, v ktorých sa vyrábajú alebo na výrobu používajú nebezpečné látky, s výnimkou rozširovania a prestavby jestvujúcich priemyselných zdrojov, ktorými sa dosiahne účinnejšia ochrana vôd a nových priemyselných zdrojov, ak sa uplatnia najlepšie dostupné techniky
  - nové priemyselné zdroje alebo jestvujúce priemyselné zdroje, ktoré produkujú priemyselné odpadové vody obsahujúce obzvlášť škodlivé látky
  - ropovody a iné líniové produktovody na prepravu nebezpečných látok
  - sklady ropných látok s celkovou kapacitou väčšou ako 200 m<sup>3</sup> a s kapacitou jednotlivých nádrží väčšou ako 50 m<sup>3</sup>
  - veterinárne asanačné zariadenia a sanitárne bitúcky
  - stavby veľkokapacitných fariem
  - ťažiť rašelinu v množstve väčšom ako 500 000 m<sup>3</sup> na jednom mieste
  - ťažiť nevyhradené nerasty povrchovým spôsobom alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými sa odkryje súvislá hladina podzemných vôd
  - ukladať rádioaktívny odpad
  - budovať skládky na nebezpečný odpad
  - komunálne odpadové vody, ktoré vznikajú v aglomerácii, možno odvádzať len verejnou kanalizáciou.

## Článok 6

### Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia

- (1) Rezervovať územie pre trasu rýchlostnej komunikácie R7, cesty I/63 a súvisiace stavby.
- (2) Pri riešení miestnych komunikácií a ostatných komunikácií vrátane účelových komunikácií v území rešpektovať navrhované funkčné triedy a kategórie, dokumentované vo výkrese č. 2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000 a vo výkres č. 3 – Výkres verejného dopravného vybavenia územia v M 1:10 000. Miestne komunikácie navrhovať postupovať podľa STN 73 6110 - Projektovanie miestnych komunikácií. S realizáciou nových obslužných komunikácií bude súvisieť rekonštrukcia, prípadne návrh nových mostných objektov.
- (3) Rešpektovať súčasnú polohu autobusových zastávok v k. ú. obce a realizovať zastavovacie pruhy autobusových zastávok, ak je to možné.

- (4) Súbežné chodníky realizovať okolo hlavných obslužných komunikácií a okolo ciest III. triedy. Tieto súbežné chodníky budú umiestňované hlavne popri automobilových komunikáciách so zvýšeným pohybom vozidiel.
- (5) Akceptovať v riešenom území existujúce a cyklotrasy a doplniť na týchto trasách značenie a náučné tabule.
- (6) Navrhovať plochy pre statickú dopravu pri objektoch občianskej vybavenosti, rekreačných objektoch voľného cestovného ruchu a pri plochách športovísk. Potrebné nápočty a situovanie odstavných a parkovacích stojísk pre objekty bývania a vybavenosti budú riešiť projektové dokumentácie pre konkrétne objekty. Nápočty je potrebné navrhovať v zmysle STN 73 6110 pre výhľadový stupeň automobilizácie 1:2,5.
- (7) Realizovať navrhovanú prekládku cesty ~~III/063025~~ III/1391, umožňujúcu trasovanie tranzitnej dopravy mimo zastavané (obytné) územie obce. Prekládka cesty je navrhovaná v etape výhľad, v prípade zmeny do etapy návrh je potrebná korekcia navrhovanej trasy so zohľadnením navrhovanej lokality č. 38.
- (8) Dodržiavať § 10 ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. - zákaz umiestňovať reklamné stavby na diaľniciach, cestách pre motorové vozidlá a medzinárodných cestných ťahoch a cestách, Dodržiavať § 10 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. - zákaz umiestňovať reklamné stavby (okrem označení stavby a označení súvisiacich s výstavbou alebo prevádzkou diaľnice, rýchlostnej cesty alebo cesty I. triedy, ktoré sú medzinárodným cestným ťahom alebo cesty) mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce je v území 100 m od osi vozovky príľahlého jazdného pásu diaľnice, rýchlostnej cesty a cesty I. triedy, ktoré sú medzinárodným cestným ťahom a cesty, okrem odpočívadiel,
- (9) V navrhovaných lokalitách s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie v blízkosti ciest, je potrebné posúdiť nepriaznivý vplyv dopravy a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle vyhl. č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií a životnom prostredí v znení neskorších predpisov.  
V prípade, že bude zástavba situovaná v pásme s prekročenou prípustnou hladinou hluku, územný plán obce musí navrhnúť zodpovedajúce opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov z dopravy a zaviazat investora stavby na ich realizáciu.
- (10) V záujme ochrany ciest I. triedy budú akékoľvek inžinierske siete, ktoré sú v dotyku s cestou I. triedy (súbeh, križovanie), v jej cestnom telese, na pozemkoch vo vlastníctve SR v správe SSC alebo v ochrannom pásme ciest I. triedy vždy predmetom následného individuálneho posúdenia.
- (11) Dopravné pripojenia navrhovaných lokalít je potrebné riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete (aj s ohľadom na výhľadovú intenzitu dopravy), podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich pripojením na existujúce miestne cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s platnými STN a technickými predpismi (s dôrazom na vzájomnú vzdialenosť križovatiek) bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie, autorizovaným inžinierom pre dopravné stavby. V prípade návrhu križovatiek je potrebné rezervovať dostatočne veľkú územnú rezervu pre návrhové parametre križovatky, rozhlady v križovatke, atď.

## Článok 7

### Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia

- (1) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia v oblasti vodného hospodárstva.

- a) Zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou z zo stavby „Aglomerácia č. 1 Región Dunajská Streda odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou“, ktorá uvažuje s napojením obce Kráľovičove Kračany na verejný vodovod z Mesta Dunajská Streda.
  - b) Realizovať v obci verejnú splaškovú kanalizáciu napojenú na stavby „Aglomerácia č. 1 Región Dunajská Streda odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou“, ktorá uvažuje s odkanalizovaním do verejnej kanalizácie Mesta Dunajská Streda s následným čistením splaškových vôd na ČOV v Kútnikoch.
  - c) Riešiť odvádzanie vôd z povrchového odtoku v území uvažovaného rozvoja.
  - d) Rešpektovať pásma ochrany vodárenských zariadení a vodohospodárskych zariadení.
  - i) Rezervovať územie pre navrhované zberače verejnej splaškovej kanalizácie a čerpace stanice splaškových vôd.
- (2) **Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia v oblasti zásobovania elektrickou energiou.**
- a) Akceptovať navrhovanú 22 kV distribučnú sieť, vrátane navrhovaných náhrad a demontáží, rozmiestnenie nových trafostaníc a náhradu transformačných jednotiek za väčšie.
  - b) V novovzniknutých centrách vybavenosti a športovo-rekreačných zariadeniach vzdušné NN rozvody likvidovať a postupne ich nahradzovať 1 kV podzemnými vedeniami.
  - c) V súlade s ustanoveniami §4 zákona č. 543/2003 543/2002 Z. z. pri rekonštrukcií a výstavbe vzdušných vedení použiť také technické riešenie, ktoré bráni usmrčovaniu vtákov.
  - d) Dodržať ochranné pásma v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z.
  - e) Podporovať iniciatívy na výrobu tepla a elektriny v území z netradičných zdrojov energií.
- (3) **Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia v oblasti zásobovania zemným plynom a teplom.**
- a) Rešpektovať koncepčne navrhovaný systém zariadení a rozvodov zemného plynu STL. Územia (lokality v extraviláne) v neefektívnom dosahu miestnych plynovodov neplynofikovať a potreby tepla zabezpečiť inými ekologickými zdrojmi.
  - b) Zemný plyn používať komplexne pre zabezpečenie vykurovania, prípravu TÚV a varenia.
  - c) Potreby tepla riešiť naďalej decentralizovaným systémom s intenzívnejším využívaním ekologických palív (ZPN, dreveného odpadu a drevnej biomasy) vo vlastných, respektíve združených zdrojov tepla, a tým dosiahnuť zníženie vypúšťaných škodlivín do ovzdušia.
  - d) Pre bytovú výstavbu HBV riešiť zásobovanie teplom samostatnými objektovými kotolňami, IBV individuálnymi zdrojmi tepla.
  - e) Podporovať v území iniciatívy na získanie tepelnej energie z netradičných ekologických druhov energií.
- (4) **Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia v oblasti telekomunikácií.**
- a) Nové požiadavky na zriaďovania telefónnych staníc riešiť rozšírením kapacity digitálnej ústredne.
  - b) Miestnu telekomunikačnú sieť do navrhovaných rozvojových území riešiť na základe požiadaviek zriaďovania telefónnych staníc, umožniť výstavbu/rozšírenie verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS - jej podzemných sietí aj nadzemných stavieb základňových staníc), ako technickej infraštruktúry vybavenia územia.
  - c) Nahradiť vzdušnú telekomunikačnú sieť za káblovú sieť zemou.
  - d) Rozšíriť rozvod miestneho rozhlasu do navrhovaných rozvojových území.



- e) Rešpektovať prípojný kábel.
  - f) Rešpektovať diaľkové optické káble.
- (5) **Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia v oblasti špeciálnej vybavenosti::**
- pri zmene funkčného využívania územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi
  - pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v riešených lokalitách v zmysle vyhlášky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

## Článok 8

### **Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorby krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene**

- (1) Dodržať koncepciu navrhovaného riešenia v súlade s výkresom č. **2 02** - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M **1:5 000 1:10000** v rozsahu **katastrálneho územia sídla katastrálnych území obce**.
- (2) Pri poľnohospodárskej činnosti na plochách PP, lesohospodárskej činnosti na plochách LPF, a tiež pri využívaní krajinného priestoru v súvislosti s rekreačným využívaním rešpektovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody.
- (3) V chránených územiach a územiach navrhovaných na ochranu a ich ochranných pásmach, vo vymedzených plochách a prvkoch, a tiež významných biotopoch usmerňovať činnosť v zmysle platnej legislatívy orgánov štátnej ochrany prírody a krajiny a orgánov štátnej správy pre prírodné liečivé zdroje, s rozlíšením zakázaných činností, podmiennečne možných činností (výnimiek z ochrany prírody) a činností potrebných pre zabezpečenie starostlivosti o chránené územie.
- (4) Rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability, a to hodnotnú vzrastlú zeleň, pobrežnú vegetáciu tokov a pod., nepodliehajúcej právnej legislatívnej ochrane no zabezpečujúcej biotickú integritu a priaznivé podmienky týchto ekosystémov, vrátane návrhu na využívanie a hospodárenie na plochách PP.
- (5) Pri návrhu regulácie vodných tokov rešpektovať potrebu vytvorenia priestoru pre príbrežnú vegetačnú zónu, zabezpečujúcu biotickú integritu a priaznivé existenčné podmienky vodného ekosystému pre akvatickú a semiakvatickú biotu.
- (6) Na plochách, ktoré nie sú určené na zástavbu, poľnohospodárske a rekreačné využitie, vylúčiť devastačné zásahy, ktoré by mohli spôsobiť zhoršenie existenčných podmienok a biotickej integrity rastlín a živočíchov týchto ekosystémov.
- (7) Nehnutelné národné kultúrne pamiatky „Kaštieľ a park“ (č. ÚZPF: 96/1-2) a „ľudový dom“ (č. ÚZPF 2288/1) je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 32 pamiatkového zákona.
- (8) V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.
- (9) „Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od KPÚ TT v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, líniové stavby, budovanie komunikácií,

atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezov a nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje KPÚ TT v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

(10) Rešpektovať výstupy z krajinnoekologického plánu, premietnuté do výkresu č. 02, hlavne v častiach krajinných priestorov katastra obce.

(11) Rešpektovať:

– Park v Kráľovičovských Kračanoch, na území ktorého platí 4. stupeň ochrany,

– genofondovú lokalitu fauny z27 Jastrabie Kračany – porasty hlavatých vrb

Navrhované prvky R-ÚSES okresu Dunajská Streda (2019)<sup>1</sup>

– Chránený areál CHA Kráľovičovokračiansky park (EČ 945), na území ktorého platí 4. stupeň ochrany – je potrebné zabezpečenie starostlivosti o dreviny aj park ako celku, zabezpečenie rekonštrukcie historickej zelene a riadenie rekreácie

– genofondovú lokalitu GL40 CHA Kráľovičovokračiansky park – je potrebné zabezpečenie starostlivosti o dreviny aj park ako celku, rekonštrukcie historickej zelene, riadenej rekreácie

– genofondovú lokalitu GL56 Trstie – Veľká lúka – je potrebná regulácia porastu trstiny, pri intenzívne využívaných poľnohospodárskych pozemkoch ponechať dostatočne široký pás extenzívne využívanej plochy, starostlivosť o brehové porasty kosením

– biokoridor regionálneho významu RBk11 Kanál Vojka – Kračany – je potrebné rozčleniť veľkoblokovú ornú pôdu (makroštruktúry) na menšie bloky (mezoštruktúry až mikroštruktúry), pri intenzívne využívaných poľnohospodárskych pozemkoch ponechať dostatočne široký pás extenzívne využívanej plochy, schopnej zachytávať nepriaznivé vplyvy z okolitých, hlavne intenzívne využívaných plôch, odstraňovanie nelegálnych skládok ako potenciálneho zdroja znečistenia, odstraňovanie invázných druhov rastlín, výsadba drevín pozdĺž biokoridoru

– biokoridor regionálneho významu RBk15 Mliečanský kanál - Potôňská mokrad' – pri intenzívne využívaných poľnohospodárskych pozemkoch je potrebné ponechať dostatočne široký pás extenzívne využívanej plochy, schopnej zachytávať nepriaznivé vplyvy z okolitých, hlavne intenzívne využívaných plôch (napr. splachy agrochemikálií z polí), udržanie konektivity voči priľahlým nívnym ekosystémom, zachovať brehovú a sprievodnú vegetáciu vodných tokov, zachovať nelesnú drevinovú vegetáciu - solitéry, líniové a skupinové porasty, zabezpečiť elimináciu agresívnych a odstránenie invázných druhov drevín, dôsledné odstraňovanie invázných druhov rastlín

– ekologicky významný segment krajiny EVSK66 – Lesné Kračany (fragment hospodárskeho lesa so 70 ročným porastom s charakterom tvrdého lužného lesa)

– ekologicky významný segment krajiny EVSK69 – V Gerči (zvyšok mokrade v okolí Gerského kanála s nelesnou drevinovou vegetáciou a porastom trsti)

– ekologicky významný segment krajiny EVSK72 – Belovo (fragment lesa v kategórii hospodárskych lesov)

– ekologicky významný segment krajiny EVSK73 – Dobyťčie (44 ročný lesný porast v kategórii hospodárskych lesov)

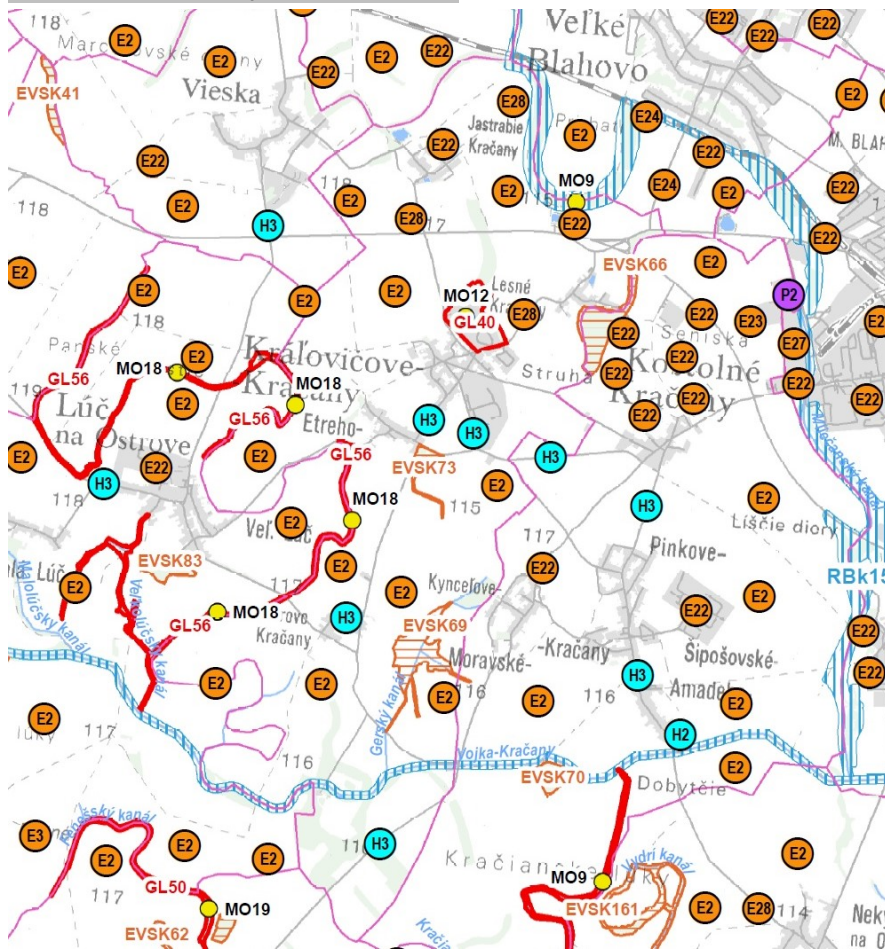
– ekostabilizačné opatrenia E2 - zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie v poľnohospodársky intenzívne využívanej krajine, rozčleniť veľkoblokovú ornú pôdu (makroštruktúry) na menšie bloky (mezoštruktúry až mikroštruktúry)

– ekostabilizačné opatrenia E22 - zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie v okolí antropogénnych objektov s nepriaznivými vplyvmi na životné prostredie - poľnohospodárske a priemyselné objekty, skládky

– ekostabilizačné opatrenia E28 – výsadba vetrolamov

– hydroekologické opatrenia H3 - zrealizovať opatrenia na zlepšenie kvality povrchových vôd

<sup>1</sup> R-ÚSES okresu Dunajská Streda (2019)



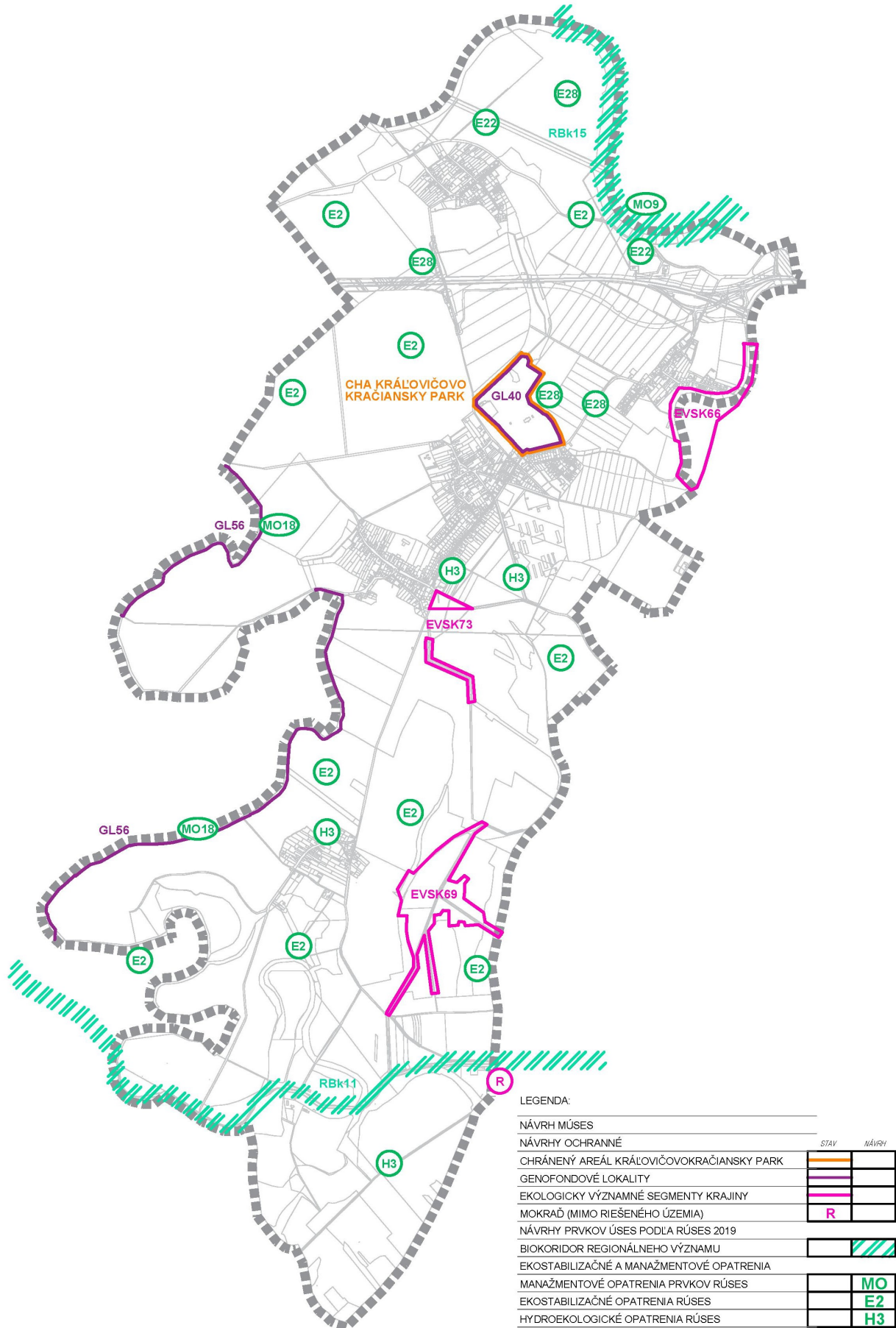
#### Navrhované prvky M-ÚSES

- biocentrum miestneho významu **MBC1** – Kráľovičovokračiansky park
- biocentrum miestneho významu **MBC2** – Lesík pri Etreho Kračanoch
- biocentrum miestneho významu **MBC3** – Mokrade v Gerči
- biocentrum miestneho významu **MBC4** – Lesné porasty v Klúčiarskych Kračanoch
- biokoridory miestneho významu **MBk** – Línie prepájajúce centrá biotickej aktivity, v území reálne situované ako zalesnené meandre

- (12) Pri realizácii výstavby sa riadiť podľa §6 zákona č. 543/2002 Z. z.
- (13) Rešpektovať dokumentáciu ochrany prírody a krajiny, najmä programy starostlivosti o chránené časti prírody a krajiny a dokumenty R-ÚSES okresu Dunajská Streda.
- (14) Pri navrhovaných výsadbách verejnej zelene použiť autochtónne (domáce) druhy drevín a rastlín.
- (15) V rámci pred projektovej a projektovej prípravy a územného konania v súvislosti s plánovanou výstavbou rekreačných objektov a zariadení navrhovaných v k. ú. obce v priestoroch s dotykom LPF je nutné:
  - a) Rešpektovať ustanovenia §5 Zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, ktorý zdôrazňuje ochranu LPF a lesných porastov a ich prístupnosť.
  - b) Rešpektovať ochranné pásmo 50 m od okraja lesa v súvislosti s umiestňovaním objektov.
  - c) V súvislosti s ustanovením §6 Zákona č. 326/2005 Z. z. ako aj Stavebného zákona v platnom znení prerokovať jednotlivé zámery s vlastníkmi lesných pozemkov.

- (16) -- v zastavanom území obce Kráľovičove Kračany je nutné zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu v centre miestnej časti Kráľovičove Kračany a pozdĺž hlavných ulíc ďalších miestnych častí obce
- v prípade objektov z pôvodnej zástavby obce vo vyhovujúcom technickom stave **odporúčame uprednostniť** ich zachovanie, prípadne rekonštrukciu so zachovaním pôvodného výrazu.  
K odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie
  - pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na národnú kultúrnu pamiatku - kaštieľ v parku v Lesných Kračanoch a na dominantu miestnej časti Kľučiarove Kračany - r. k. kostol
- ~~(6)~~ (17) Rešpektovať a zohľadniť v ďalšom procese:
- navrhované prieskumné územie N61/07 Dunajská Streda – okolie – uhľovodíky
  - oblasti, v ktorých nemožno vykonávať ložiskový GP na ropu a zemný plyn
  - skládky podľa evidencie Štátneho geologického ústavu D. Štúra.
- ~~(7)~~ (18) V ďalšom procese dbať na dodržiavanie zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie (článok 9), najmä:
- pri riešení lokality č. 21 zachovať existujúcu vzrastlú zeleň
  - pri riešení lokality č. 23 navrhnuť novú výsadbu zelene a zalesniť pozemok registra KN-E parc. č. 84, k. ú. Jastrabie Kračany – zalesnenie bude náhradou za záber lesnej pôdy v lokalite č. 23 a bude mať charakter krajinnej izolačnej a parkovej zelene
  - pri riešení lokality č. 25 navrhnuť novú výsadbu zelene
  - pri riešení lokality č. 26 navrhnuť novú výsadbu zelene.
  - pri riešení lokality č. 35 rešpektovať existujúcu vodnú plochu a zachovať existujúcu vzrastlú zeleň v čo najväčšom možnom rozsahu
- ~~(8)~~ (19) V ďalšom procese zohľadniť územia ochrany prírody a návrhy prvkov ÚSES v dotyku s rozvojovými plochami:
- chráneného areálu CHA Kráľovičovokračiansky park = genofondová lokalita GL40 CHA Kráľovičovokračiansky park (najmä pri riešení lokality č. 37)
  - regionálneho biokoridoru (najmä pri riešení lokality č. 21)
  - miestnych biokoridorov (najmä pri riešení lokalít č. 22, 23, 25, 26, 34)
  - miestneho biocentra (MBc1 v dotyku s lokalitou č. 25, **37**, MBc2 v dotyku s lokalitou č. 34).
- ~~(9)~~ (20) V rámci prípravy stavebného zámeru v lokalite č. 25 / B, **37 / E**, t. j. pred začatím územného konania, je stavebník povinný predložiť KPÚ TT žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii navrhovanej stavby, ktorú KPÚ TT posúdi podľa § 27 ods. 2 pamiatkového zákona z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt národnej kultúrnej pamiatky ako aj z hľadiska ochrany archeologických nálezov a archeologických nálezísk. Predmetná lokalita je situovaná v bezprostrednej blízkosti západnej/východnej hranice plochy parku pri Kaštieli v Kráľ. Kračanoch, k. ú. Lesné Kračany, ktorý je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky „kaštieľ a park“ (č. ÚZPF: 96/1-2), preto stavebnou činnosťou na území uvedenej rozvojovej plochy v blízkosti parku môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom z hľadiska ochrany pamiatkového fondu.

**Priemet prvkov R-ÚSES okresu Dunajská Streda (2019) do riešeného územia**





## Článok 9

### Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- (1) Riešiť komplexnú technickú infraštruktúru pre navrhované plochy výstavby.
- (2) Pre riešené územie požadovať plynofikáciu objektov v plynofikovanom území a území navrhovanom na plynofikáciu.
- (3) Pri individuálnych požiadavkách na riešenie doplnkového alebo duálneho spôsobu vykurovania v jednotlivých RD, využívať ekologické zdroje tepla s palivom na báze dreva alebo drevnej hmoty resp. slnečnej energie.
- (4) Dôsledne zabezpečiť v riešenom území realizáciu separovaného zberu odpadu, s cieľom zníženia odpadov vyvážených na obcou zazmluvnenú skládku, v zmysle schváleného Programu odpadového hospodárstva.
- (5) Rešpektovať navrhované plochy verejnej zelene.
- (6) Na automobilovej a pešej cestnej sieti realizovať bezprašnú povrchovú úpravu týchto komunikácií.
- (7) Na zabezpečenie obmedzenia stresových prvkov v krajine dodržiavať koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania v riešenom území obce v zmysle ÚPN-O ako predpokladu obmedzenia stresového pôsobenia urbanizovaného územia na okolité prostredie.
- (8) Akceptovať hospodárenie v lesoch podľa schváleného LHP.
- (9) Rešpektovať Chránenú oblasť prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom ostrove, vyhlásenej nariadením vlády SSR č. 46/1978 Zb. z 19.4.1978 (publikované v zbierke zákonov č. 70/1978) vyhlásenú zákonom č. 305/2018 Z. z., hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd a činnosti zakázané podľa § 3 ods. 3, 4 zákona č. 305/2018 Z. z.
- (10) Rešpektovať ochranu vôd vyplývajúcej zo zákona č. 364/2004 Z. z. a rozhodnutí orgánov štátnej vodnej správy.
- (11) Odstrániť zdroje znečistenia vôd fekálnymi vodami realizáciou verejnej splaškovej kanalizácie, napojenej na skupinovú kanalizáciu s čistením splaškových vôd na ČOV.
- (12) Rešpektovať pobrežné pozemky pri vodohospodársky významnom toku do 10 m od brehovej čiary a pri ostatných drobných tokoch 5 m od brehovej čiary.
- (13) Pôdnu eróziu z dôvodu poľnohospodárskej činnosti na plochách PP, riešiť výsadbou zelených pásov popri poľných cestách a organizáciou poľnohospodárskej činnosti vrátane voľby vhodnej kultúry.
- (14) Poškodenie pôd LPF v súvislosti s nevhodným spôsobom v lesohospodárskej činnosti riešiť dodržiavaním LHP v navrhovanom spôsobe hospodárenia.
- (15) Na plochách PP a LPF hospodáriť v zmysle odporúčaní krajinno-ekologického plánu LHP.
- (16) Umožniť v území výstavbu siete dokumentačných a výskumných staníc na sledovanie životného prostredia.
- (17) V záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti a podľa § 44 vyžiadať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na chov zvierat, výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá, prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív, ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov, najmä v lokalite č. 34.
- (18) Pri riešení lokality č. 20 a 41 v ďalších stupňoch PD okrem návrhu novej výsadby izolačnej línieovej zelene (pozri článok 3) navrhnúť súbor opatrení s cieľom zamedzenia negatívnych vplyvov budúcej

prevádzky objektov priemyselného areálu na susediacu obytnú zástavbu, a to na zamedzenie hluku z prevádzky a súvisiacej dopravy, prípadne iných škodlivých faktorov z pracovného prostredia priemyselnej prevádzky.

- (19) Pri riešení lokalít č. 23, 25, 26 v ďalších stupňoch PD navrhnuť novú výsadbu vzrastlej zelene, pri riešení lokality č. 23 aj zalesniť pozemok registra KN-E parc. č. 84, k. ú. Jastrabie Kračany, vo výmere 2618 m<sup>2</sup> (vo vyznačených častiach – výkres č. 02) s cieľom prepojenia častí navrhovaných miestnych biokoridorov a kompenzácie záberu lesnej pôdy (časť lokality č. 23).
- (20) Pri riešení lokality č. 21 v ďalších stupňoch PD zachovať existujúcu vzrastlú zeleň, pri riešení lokality č. 35 rešpektovať existujúcu vodnú plochu a zachovať existujúcu vzrastlú zeleň v čo najväčšom možnom rozsahu.

~~(21) V záujme ochrany zdravia obyvateľov a ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov a podľa § 44 v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní v lokalite č. 34 je potrebné vyžadovať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.~~

~~(18)~~ (21) Opatrenia zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy aplikované na územie obce Kráľovičove Kračany

1. Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav
  - a) Podporovať a využívať vegetáciu
  - b) Zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov v sídlach
  - c) Zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam
2. Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchríc
  - a) Zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
  - b) Zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť v blízkosti elektrického vedenia
  - c) Zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran
3. Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha
  - a) Podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
  - b) Zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
  - c) Podporovať výstavbu domových čistiarní odpadových vôd
  - d) Zabezpečiť opatrenia voči riziku lesných požiarov
  - e) Podporovať využívanie a dostupnosť záložných vodných zdrojov
4. Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok
  - a) Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydro- technických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu, ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú
  - b) Zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obcí
  - c) Zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí
  - d) Zabezpečiť udržiavanie siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou
  - e) Zabezpečiť usmernenie odtoku pomocou drobných hydrotechnických opatrení
  - f) Zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii a zosuvom pôdy

## Článok 10

### Vymedzenie zastavaného územia

- (1) Za zastavané územie je potrebné považovať plochy súčasne zastavaného územia, rozšírené o navrhované plochy v súlade s riešením v grafickej časti vo výkrese č. 2 02 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000 a M 1:5 000.

## Článok 11

### Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

- (1) Maloplošné chránené územia a genofondové lokality v súlade s označením vo výkrese č. 2 02 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, záväzné časti, verejno-prospešné stavby, ochrana prírody a tvorby krajiny, prvky R-ÚSES v mierke 1:10 000 v nasledovnom členení:
- Chránený areál CHA Kráľovičovokračiansky park (EČ 945)
  - Genofondová lokalita GL40 CHA Kráľovičovokračiansky park
  - Genofondová lokalita Jastrabie Kračany GL56 Trstie – Veľká Lúka
- (2) Chránená oblasť prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom ostrove, vyhlásenej nariadením vlády SR č. 46/1978 Zb. vyhlásenú zákonom č. 305/2018 Z. z., hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd
- (3) Pásma ochrany vodohospodárskych zariadení verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie
- Verejné vodovody a verejné kanalizácie, §19 zákona č. 442/2002 Z. z. Pásma ochrany sú v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného a kanalizačného potrubia na oboch stranách zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osí vo vodorovnej vzdialenosti:
    - 1,5 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm
    - 2,5 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm
  - Vodojemy, ochranné pásmo je oplotené
- (4) Oprávnenia pri správe vodných tokov, §49 zákona č. 364/2004 Z. z.
- Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca toku využívať pobrežné pozemky.
- Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie sú pri vodohospodársky významnom toku pozemky do 10 m od brehovej čiary; pri ostatných drobných tokoch v katastrálnom území obce do 5 m od brehovej čiary.
- (5) V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov treba rešpektovať ochranné pásma zariadení elektrotechniky (§ 43) – v riešenom území ide o elektrické vedenia VN 22 kV, 110 kV a elektrické stanice s napätím do 110 kV.



- (6) V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov treba rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení a priamych plynovodov (§ä 79, 80) – v riešenom území ide o VTL plynovod DN 200 PN 40, VTL prípojku DN 100 PN 40, STL plynovody a regulačnú stanicu.
- (7) Pri súbehu viacerých vedení technickej infraštruktúry rešpektovať ustanovenia STN 73 6005  
– Priestorová úprava vedení technickej infraštruktúry.
- (8) V území je potrebné rešpektovať cestné ochranné pásma mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce v zmysle § 11 Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a § 15 vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. – v riešenom území ide o rýchlostnú cestu R7, cestu I. triedy I/63 a cesty III. triedy III/1386, III/1391, III/1392, III/1393, III/1406, III/1418, III/1419, III/1423.
- ~~(9) V zmysle zákona č. 470/2005 Z. z. treba rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska 50 m; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy.~~

*Poznámka: Obec neustanovila ochranné pásma pohrebísk (cintorínov) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov, najmä zákona č. 398/2019 Z. z. (§15 ods. 7). Ochranné pásma pohrebísk 50 m, určené v platnom ÚPN, sa rušia.*

## Článok 12

### Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny

- (1) Dodržať navrhované riešenie v súlade so spravidelnou správou a výkresom č. 2 02 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000.
- (2) Verejnoprospešné stavby dodržať v zmysle výkresu č. 2 02 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia, ochrana a tvorba prírody a krajiny, záväzné časti v M 1:10 000 a grafickej prílohy regulatívov územného rozvoja, návrh záväzných častí – schéma záväzných častí.
- (3) Navrhovaná koncepcia riešenia vyžaduje projekt a vykonanie delenia a sceľovania pozemkov na všetkých navrhovaných plochách územného rozvoja obce, a to:
- plocha pre IBV juhovýchodne od Jastrabích Kračian,
  - plocha pre IBV+OV juhovýchodne juhozápadne od Lesných Kračian,
  - plocha pre IBV+HBV severne od Lesných Kračian časť Park,
  - plocha pre IBV juhovýchodne od Kráľovičovských Kračian,
  - plocha pre IBV východne od Kľúčiarových Kračian,
  - plocha pre IBV južne od Kľúčiarových Kračian
  - plocha pre IBV+HBV+OV – Dolný hon
  - plocha pre IBV južne od Jastrabích Kračian – lokalita č. 23
  - plochy pre IBV severozápadne od Kráľovičovských Kračian – lokality č. 25, 26
- (4) Za verejnoprospešné stavby sa podľa § 108 stavebného zákona ods. 2, písm. a), považujú stavby, určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia.

- (5) Pre realizáciu zámerov je potrebné spracovať geometrické plány v zmysle navrhovanej urbanistickej koncepcie na jednotlivých rozvojových plochách.
- (6) Plochy pre chránené časti krajiny sú uvedené v bode (1) čl. 11 týchto regulatívov.
- (7) Plochy pre verejnoprospešné stavby sú uvedené v zozname „Verejnoprospešných stavieb“ v článku 14 a vo výkrese č. 02.

### Článok 13

#### Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť následné stupne územno-plánovacej prípravy po schválení ÚPN-O – urbanistické štúdie

- (1) Koncepcia a návrh ÚPN-O Kráľovičove Kračany je riešený v mierke a podrobnosti navrhovaného urbanistického riešenia v M 1:5 000 1:10000 pre celý kataster obce. ~~Nie~~ Pre vybrané územia (článok 3 bod (2)) je potrebné pre územia spracovať, prerokovať a schváliť následné stupne územno-plánovacej prípravy po schválení ÚPN-O. Pri dodržaní navrhovaných regulatívov je možné investičnú činnosť v území riadiť priamo postupnými stupňami projektovej dokumentácie, z ktorých budú vydávané územné rozhodnutia a následne stavebné povolenia.

### Článok 14

#### Zoznam verejnoprospešných stavieb

##### Dopravné verejnoprospešné stavby

- (1) Výstavba a rekonštrukcia existujúcich a navrhovaných miestnych komunikácií ako obslužných komunikácií, vrátane verejných odstavňových plôch pre vozidlá a výstavba a rekonštrukcia účelových komunikácií.
- (2) Prekládku cesty III. triedy č. 063025 1391 kategórie C7.5/70.
- (3) Výstavba súbežných chodníkov pre peších popri automobilových komunikáciách - cestách III. triedy a miestnych komunikáciách so zvýšeným pohybom vozidiel.
- (20) Rýchlostná cesta R7, cesta I/63 a súvisiace stavby.

##### Vodohospodárske verejnoprospešné stavby

- (4) Vodovodná sieť, stavba „Aglomerácia č. 1 Región Dunajská Streda odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou“, ktorá uvažuje s napojením obce Kráľovičove Kračany na verejný vodovod z Mesta Dunajská Streda

~~(10)~~ (4\*) Rozšírenie miestnej vodovodnej siete do rozvojových plôch v riešenom území obce.

- (5) Verejná splašková kanalizácia, stavba „Aglomerácia č. 1 Región Dunajská Streda odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou“, ktorá uvažuje s odkanalizovaním do verejnej kanalizácie Mesta Dunajská Streda s následným čistením splaškových vôd na ČOV v Kútnikoch.

~~(11)~~ (5\*) Rozšírenie miestnej verejnej splaškovej siete do rozvojových plôch v riešenom území obce.

##### Energostavby - verejnoprospešné stavby pre zásobovanie elektrickou energiou

- (6) Výstavba vzdušnej 22 kV siete.
- (7) Výstavba káblovej 22 kV siete.
- (8) Rekonštrukcia nevyhovujúcich stožiarových trafostaníc

(9) Výstavba nových stožiarových trafostaníc T12, T13, T14, T15.

(9\*) Výstavba novej trafostanice T16, T17, T18.

(10) Výstavba káblovej a vzdušnej sekundárnej siete v plochách navrhovanej výstavby.

Energostavby - verejnoprospešné stavby pre zásobovanie zemným plynom a teplom

(11) Rozšírenie miestnej plynovodnej siete do rozvojových plôch bývania, občianskej vybavenosti a výroby v riešenom území obce.

Telekomunikačné stavby

(12) Rozšírenie kapacity prepojuvacieho kábla pre poskytovanie širokopásmových telekomunikačných služieb.

(13) Výstavba miestnej telekomunikačnej siete formou rozšírením do plôch s novou bytovou zástavbou, občianskej vybavenosti a do nových plôch výroby.

(14) Rozšírenie siete miestneho rozhlasu a káblovej televízie do plôch s novou zástavbou.

Ostatné

(15) Dobudovanie športového areálu a občianskej vybavenosti.

(16) Výstavba detského ihriska a športovorekreačnej plochy pre deti a mládež pri ZŠ.

(17) Realizácia plôch s výsadbou verejnej zelene a údržba existujúcej verejnej zelene.

(18) Výstavba rekreačného územia s malou vodnou nádržou, verejnou zeleňou a športovorekreačnými zariadeniami pri Jastrabích Kračanoch.

(19) Výstavba ostatných detských ihrísk a športovísk v obci.

(20) Výstavba obecného rekreačného areálu (pri vodnej ploche).