

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE OKOLIČNÁ NA OSTROVE  
ZMENY A DOPLNKY Č.1**

**TEXTOVÁ ČASŤ**

**OBSTARÁVATEĽ:  
OBEC OKOLIČNÁ NA OSTROVE**

**SPRACOVATEĽ :  
ATELIÉR OLYMPIA, spol. s .o  
ARCHITEKTÚRA, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE,  
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA  
e-mail : office@atelierolympia.eu**

**JÚN 2016**

## Obsah

<b>A. Textová časť</b>	str.	UPN	ZaDč.1
<b>Úvod</b>			<b>4</b>
<b>1. Základné údaje</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	5		5
1.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu	6		6
<b>2. Riešenie územného plánu</b>			
2.1 Vymedzenie riešeného územia	8		6
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	8		6
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	21		10
2.6 Návrh funkčného využitia územia	27		11
2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov	39		13
2.7.1 Bývanie			13
2.7.3 Výroba a skladové hospodárstvo			14
2.7.4 Rekreačia a cestovný ruch			14
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	43		14
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	44		14
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	47		15
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	57		15
2.12.1 Doprava			15
2.12.2 Vodné hospodárstvo			16
2.12.3 Energetika			16
2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete			17
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	73		17
<b>3. Záväzná časť riešenia</b>			<b>19</b>
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	83		19
3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	95		30
3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	95		31
3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia	97		32
3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt	98		33
3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	99		33
3.7 Vymedzenie zastavaného územia	100		35
3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	101		35
3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, vykonávanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti prírody	103		37
3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb	104		38
3.11 Vymedzenie časti územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny	105		39
3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	105		39

## B. Grafická časť

---

1-ZD1	Výkres širších vzťahov	M 1:50 000
2a-ZD1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – lokalita Lapuhát	M 1:10 000
2b-ZD1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – lokalita Róczháza	M 1:10 000
4a-ZD1	Schéma záväzných častá riešenia a verejnoprospešných stavieb – lokalita Lapuhát	M 1:10 000
4b-ZD1	Schéma záväzných častá riešenia a verejnoprospešných Stavieb – lokalita Róczháza	M 1:10 000
9-ZD1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – lokality Lapuhát a Róczháza	M 1:5 000

## ÚVOD

Obec Okoličná na Ostrove má platný Územný plán obce (ÚPN), schválený Obecným zastupiteľstvom v Okoličnej na Ostrove uznesením č.64/2011 dňa 5.12.2011, záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce č... dňa 5.12.2011.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č.1 ÚPN je zosúladiť aktuálne rozvojové zámery na území obce s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – ÚPN obce Okoličná na Ostrove.

Po preskúmaní platného ÚPN obce a zhodnotení aktuálnosti stanovenej urbanistickej koncepcie bolo konštatované, že riešenie vznesených požiadaviek na zmenu funkčného využitia plôch v rámci k.ú. obce si vyžaduje obstaráť zmenu a doplnenie územnoplánovacieho dokumentu.

Zároveň je potrebné riešiť zosúladenie ÚPN obce s novým Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený Zastupiteľstvom NSK dňa 14. mája 2012 uznesením č. 113/2012.

V súlade s ustanoveniami zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pristúpila obec Okoličná na Ostrove k obstaraniu Zmien a doplnkov č.1. ÚPN obce.

Postup vypracovania Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce prebehol podľa zákona č. č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Textová - smerná časť aktualizovaného dokumentu je spracovaná formou uvedenia zmien a doplnení tých častí a odsekov kapitol resp. podkapitol, ktoré sú dotknuté riešením Zmien a doplnkov č.1.

Textová - záväzná časť riešenia je vypracovaná v plnom znení so zvýraznením zmien a doplnení šikmým písmom farebne a prečiarknutím zrušených regulatívov.

Grafická časť dokumentácie je spracovaná formou priesvitných náložiek so zakreslením navrhovaných zmien a doplnení, ktoré sa prikladajú na dotknuté výkresy schváleného Územného plánu obce.

### **Riešiteľský kolektív :**

- Ing. arch. Eva Žolnayová – autorizovaná architektka, RČ 0897
- Ing. Lucia Ličková

### **Poverenie obstarávatel'skou činnosťou**

---

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov:

- Veronika Vargová

odborne spôsobilá pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie.

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### 1.1. Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

#### Dôvody obstarania územného plánu

Str.5 – podkapitola sa doplní na konci o nový odsek :

#### Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č.1

*Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce vyplynuli z požiadaviek a podnetov občanov riešiť aktuálne zábery rozvoja, ktoré sa dotýkali zmeny v určenom funkčnom využití a zosúladiť plánovanú zámery s platným územným plánom obce.*

*Po preskúmaní územného plánu obce bolo vyhodnotené, že aktuálne dianie v spoločnosti čiastočne ovplyvnili socioekonomické a hospodárske očakávania a čiastočne sa zmenili predpoklady, na podklade ktorých bolo navrhnuté usporiadanie územia.*

*Návrh na obstaranie Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Okoličná na Ostrove bol prerokovaný a schválený obecným zastupiteľstvom.*

*Predmetom riešenia Zmien a doplnkov č.1 Okoličná na Ostrove je územnoplánovacia dokumentáciu doplniť a zosúladiť:*

- *so záväznými časťami nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – Územným plánom regiónu Nitriansky samosprávny kraj, ktorý bol schválený Zastupiteľstvom NSK dňa 14. mája 2012 uznesením č. 113/2012;*
- *s novelizovanými a novými právnymi predpismi platnými v súčasnosti pre riešenie viacerých profesijných častí*
- *riešiť doplnenie a zmenu funkčného usporiadania plôch v katastrálnom území obce na dvoch lokalitách :*
  - *v severnej časti k.ú., lokalita poľnohospodárskeho podniku Agrospol VFK Nový Lapuhát, pôvodne majer (štátny majetok) riešiť zmenu funkčného využitia okrajovej časti plochy určenej poľnohospodárskej výroby na plochu bývania v rodinných domoch (pozemok parc.č.1358/19);*
  - *V južnej časti k.ú. lokalita Róczháza so schátralými objektmi pôvodného majeru určenej územným plánom na asanáciu, úpravu a rekultiváciu terénu, má vlastník záujem na obnove usadlosti a požaduje riešiť doplnenie funkčného využitia územia na hospodársku usadlosť s hlavnou funkciou poľnohospodárska výroba a s možnosťou rozvoja agroturistiky;*
- *riešiť protipovodňové opatrenie:*
  - *odvodnenie obytného územia severnej obytnej časti obce a odvedenie vnútorných vôd odvodňovacím kanálom o dĺžke cca 500m súdežna s ul. Piri so zaústením do blízkeho jazera Piri; navrhnuť na verejnoprospešnú stavbu;*
- *v súvislosti s navrhovanými zmenami, spresnením a doplnením využitia funkčných plôch, dopravného a technického vybavenia aktualizovať resp. doplniť formulácie zásad a regulatívov priestorového usporiadania, podmienok funkčného využitia územia*
- *aktualizovať a navrhnuť nové verejnoprospešné stavby*

*Postup aktualizácie ÚPN obce je zabezpečený v súlade s §30 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a §17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.*

*Územnoplánovací dokument „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce Okoličná na Ostrove“ je vypracovaný v nasledovnej obsahovej a vecnej štruktúre :*

- Textová - Smerná časť – s popisom aktualizovaných častí dokumentu formou zmien, doplnenia a vyvolaných úprav textu dotknutých kapitol, označené sú šikmým písmom*
- Textová -Záväzná časť – v úplnom znení s aktualizáciou a doplnením regulatívov v dotknutých kapitolách záväznej časti, označené sú šikmým farebným písmom a prečiarknutím neaktuálneho textu*
- Grafická časť – formou priesvitkových náložiek so zákresom zmien a doplnení dotknutých výkresov grafickej časti, ktoré sa prikladajú na jednotlivé výkresy Územného plánu obce*
- Digitálna forma na CD nosiči s kompletným obsahom v PDF formáte.*

### **1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom**

Str.6 – kapitola sa doplní na konci o nový odsek :

#### **Údaje o súlade riešenia Zmien a doplnkov č.1 so Zadaním**

*Návrh riešenia Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce Okoličná na Ostrove je v súlade so stanovenými hlavnými cieľmi a urbanistickou koncepciou v dokumente Zadania pre ÚPN obce Okoličná na Ostrove, ktoré schválilo Obecné zastupiteľstvo v Okoličnej na Ostrove uznesením č.2/2010 dňa 18.1.2010.*

## **2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE**

### **2.1. Vymedzenie riešeného územia**

Str.10 – kapitola sa doplní na konci o nový odsek :

#### **Hranice riešeného územia Zmien a doplnkov č.1**

*Riešené územie tvoria plošne vymedzené lokality navrhované na zmenu funkčného využitia nachádzajúce sa v extraviláne obce Okoličná na Ostrove – lokalita č.15 Lapuhát a lokalita č.16 Róczháza, hranica prebieha súbežne s vonkajším obodom riešených plôch lokalít. V samotnej obci Okoličná na Ostrove je riešené umiestnenie líniovej stavby s funkciou protipovodňového opatrenia severnej časti zástavby obce v lokalite Piri – návrh odvodňovacieho kanála súbežne s miestnou komunikáciou ul. Piri.*

### **2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu**

Str.10 – kapitola sa doplní na konci o nový odsek :

*V medziobdobí od schválenia Územného plánu obce Okoličná na Ostrove bol obstarávaný nový Územný plán regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja, ktorý bol schválený na riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 uznesením č. 113/2012 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č.2/2012 z dňa 14. mája 2012.*

*Zhotoviteľ – AUREX Bratislava, Ing. arch. V. Hrdina, PhD. a kol.*

*Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja je záväzným dokumentom pre riešenie Územného plánu obce Okoličná na Ostrove a je potrebné v rámci Zmien a doplnkov zosúladiť riešenie Územného plánu obce Okoličná na Ostrove so záväznými časťami tohto nadriadeného – vyššieho územnoplánovacieho dokumentu.*

So záväzných častí schváleného Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja (ÚPN-R) vyplývajú okrem všeobecných podmienok pre rozvoj obce aj konkrétne požiadavky vzťahujúce sa k riešeniu územia obce Okoličná na Ostrove:

### **1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry**

- 1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:
  - 1.15.2. žitnoostrovno - dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bratislava – Dunajská Streda) – Komárno – Štúrovo
- 1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrohistorických regiónoch na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:
  - 1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,
  - 1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov“
  - 1.16.3. dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,
  - 1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrámi, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.
- 1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce.

### **2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva**

- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného, bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky, ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným, alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...)
  - 2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene
  - 2.13.2. rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi
- 2.16. regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky ÚSES, rekreačný potenciál v lesných ekosystémoch využívať v súlade s ich únosnosťou.

### **3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja**

- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
  - 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
  - 3.3.3. Zabezpečovať protieróznú ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami

*zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability.*

*3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.*

#### **4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí**

*4.3. V oblasti sociálnych vecí*

- o zabezpečovať rovnomernú sieť zariadení sociálnych služieb a terénnych služieb tak, aby územie Nitrianskeho kraja bolo v tejto oblasti sebestačné a vytvoriť z hľadiska kvality aj kvantily sieť dostupnú všetkým občanom v sociálnej a hmotnej núdzi.*

*4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry*

*4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.*

*4.4.3. Podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrno-rekreačného charakteru lokálneho významu.*

*4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.*

#### **5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu**

*5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie.*

*5.1.1. zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.*

*5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov.*

*5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území, revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.*

*5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny.*

*5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.*

*5.2.5. vytvárať územnotechnické podmienky pre priechodnosť existujúcich prekážok na vodných tokoch a líniových stavbách v krajine pre migrujúce živočíchy dodatočnými technickými opatreniami.*

*5.2.6. podporovať územnoplánovacími nástrojmi zakladanie trávnych porastov, ochranu mokradí a zachovanie prírodných depresií, spomalenie odtoku vody v upravených korytách a zachovanie starých ramien a meandrov v okolí Dunaja, Váhu, Hrona a Ipľa.*

*5.2.8. podporovať aby podmáčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou.*

*5.2.9. podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prírodné lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade*



- a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno- historického dedičstva.
- 5.2.10. rešpektovať požiadavky ochrany prírody a krajiny vyplývajúce z medzinárodných dohovorov (Bonnský, Bernský, Ramsarský, Haagský, Dunajský, Európsky dohovor o krajine a pod.)
- 5.2.11. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach.
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov.
- 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

## **6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva**

- 6.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etno kultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti.
- 6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
- 6.7.2. územia historických jadier miest a obcí ako potenciál kultúrneho dedičstva, ako aj časti rozptýleného osídlenia,
- 6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce

## **7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia**

- 7.9. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru celoštátnej úrovne – koridory ciest.
- 7.9.2. (Veľký Meder) – Komárno.
- 7.10. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory konvenčných železničných tratí.
- 7.10.1. Bratislava – (Dunajská Streda) – Komárno.
- 7.17. Rezervovať koridor pre výhľadovú úpravu cesty I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo na požadovanú kategóriu I. triedy (C11,5/80) s
- 7.40. Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.
- 7.42. vytvoriť územnotechnické podmienky pre modernizáciu trate 131 Dunajská Streda – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie,

## **8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia**

- 8.1. V oblasti vodného hospodárstva.
- 8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd
- 8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine.
- 8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach
- 8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (sieť vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,
- 8.1.2.2. dodržať princíp zadržania vôd v území
- 8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:
- 8.1.5.7. zabezpečovať integrovanú ochranu vodárenských zdrojov pre trvalo udržateľné využívanie zdrojov pitnej vody, rešpektovanie pásiem ochrany vodárenských zdrojov (pásma hygienickej ochrany),
- 8.1.5.8. zabezpečovať ochranu lokálnej, ako aj nadradenej vodárenskej infraštruktúry (ochranné pásma vodovodov, vodojemov, ČS a pod.), v prípade možností aj s ponechaním manipulačných pásov,
- 8.1.5.19. rezervovať územie pre akumuláciu a prívod vody SV Brestovec – Sokolce,

- 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:
- 8.1.6.1. preferovať v návrhu skupinové kanalizácie pre aglomerácie viacerých sídel so spoločnou ČOV,
- 8.1.6.3. preferovať v návrhu odkanalizovania menších obcí delené sústavy so zadržaním vody v území
- 8.1.6.4. zabezpečiť požiadavky v oblasti odkanalizovania s cieľom postupne zvyšovať úroveň odkanalizovania miest a obcí v súlade s požiadavkami EU,
- 8.2. V oblasti energetiky
- 8.2.1. Rešpektovať existujúce koridory vedení 220kV a 400kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch
- 8.2.11. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu
- 8.2.15. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike
- 8.2.16. Obnoviteľné a druhotné zdroje energie situovať mimo zastavané a obytné zóny
- 8.3. V oblasti telekomunikácií
- 8.3.1. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
- 8.3.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre budovanie prístupovej telekomunikačnej siete v optickom prevedení s maximálnym prístupom až k zákazníkovi
- 8.3.6. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie rozsahu telekomunikačných služieb v pevnej a mobilnej sieti
- 8.4. V oblasti odpadového hospodárstva
- 8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu
- 8.4.2. vypracovať a priebežne aktualizovať programy odpadového hospodárstva Nitrianskeho kraja

## 2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

### Koncepcia kompozičného formovania sídla

Str.23 – doplní sa za 3 odsekom nový odsek :

*Pôvodný majer Róczháza v južnej časti sídla, ktorého značne poškodené a opustené zvyšky budov určené na asanáciu sa návrhom zmien a doplnkov č.1 riešia na obnovenie pôvodnej funkcie poľnohospodárskej usadlosti v krajine, s možnosťou rozvinutia agroturistiky a služieb zodpovedajúcich navrhovanému funkčnému využitiu v rozsahu pôvodných zastavaných plôch.*

### Regulatívy priestorového usporiadania

#### ■ Maximálny počet podlaží

Str.26 – doplní sa nová odrážka na konci :

- 1 nadzemné podlažie + podkrovie a súčasne maximálna výška = 8m – platí pre ubytovacie zariadenia v území určenom pre rozvoj agroturistiky

#### ■ Koeficient využitia územia

Str.26 – doplní sa nová odrážka na konci :

- pre územia rozvoja agroturistiky (plocha č.16- Róczháza) : 25%

## ■ Koeficient nespevnených plôch

Str. 27 – doplní sa nová odrážka na konci :

- pre územia rozvoja agroturistiky (plocha č.16- Róczháza) : 35%

## 2.6. Návrh funkčného využitia územia

### Určenie funkčných územných zón

Str.29 – za tretím odsekom (pred tabuľkou ) sa doplní veta :

*Typom zmiešaného územia je aj poľnohospodárska usadlosť Róczháza, ktorá predstavuje obnovenie činnosti v pôvodnej usadlosti (majer, pusta, samota), spôsob hospodárenia a tiež snahu o zachovanie charakteru osídlenia typického pre južnú časť podunajskej nížiny, hlavné funkčné využitie sa navrhuje poľnohospodárska činnosť, resp. poľnohospodárska farma (rodinná farma) s doplnkovým programom pobytovej a krátkodobej agroturistiky.*

Str.29 - doplní sa tabuľka o novo navrhované funkčné územia :

Číselné označenie rozvojovej plochy	Výmera v ha	Funkčná územná zóna	Hlavná funkcia
15	0,2835	Obytné územie	Bývanie v RD
16		Výrobné územie	Poľnohospodárska výroba

### Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

#### Rozvojová plocha č.9

Str.31 – v odseku „Prípustné doplnkové funkčné využitie“ sa ruší regulatív:

- bývanie v bytových domoch

Str.32 – doplnia sa na konci podkapitoly novo navrhované funkčné územia :

#### ■ Rozvojová plocha č.15 – Lapuhát

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- agroturistika
- občianska vybavenosť – služby, maloobchodné prevádzky do 60m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ubytovanie (v rámci agroturistiky)
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

*Nepripustné funkčné využitie:*

- *bývanie v bytových domoch*
- *priemyselná výroba, sklady*
- *živočíšna výroba (okrem drobného chovu)*

## ■ **Rozvojová plocha č.16 – Róczháza**

*Priradenie k funkčnej územnej zóne:*

- **výrobné územie**

*Hlavná funkcia:*

- **poľnohospodárska výroba**

*Prípustné doplnkové využitie:*

- *rekreácia, agroturistika*
- *služby, maloobchodné prevádzky*
- *penziónové ubytovanie*
- *pohotovostné bývanie*
- *skladové plochy a plochy technických zariadení*
- *remeselné prevádzky*
- *príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia*

*Nepripustné funkčné využitie:*

- *bývanie v bytových domoch*
- *priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie*

## **Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu**

---

### ■ **Centrálna zóna obce - nové centrum (Z-C1)**

Str.33 – doplní sa odsek „Prípustné doplnkové využitie“ regulatívmi :

- *odstavné a parkovacie plochy*
- *výroba a sklady bez negatívnych a rušivých vplyvov na životné prostredie vrátane existujúcich prevádzok*

Str.33 – mení sa v odseku „Nepripustné funkčné využitie“ regulatív – ruší sa „a sklady“ :

- ~~Priemyselná výroba a sklady~~

### ■ **Centrálna zóna obce - staré centrum (Z-C2)**

Str.33 – mení a dopĺňa sa odsek „Prípustné doplnkové využitie“ regulatívmi :

- *odstavné a parkovacie plochy*
- *výroba a sklady bez negatívnych a rušivých vplyvov na životné prostredie vrátane existujúcich prevádzok*

Str.33 – mení sa v odseku „Nepripustné funkčné využitie“ regulatív:

- ~~Priemyselná výroba a sklady~~

### ■ **Existujúce výrobné územie s poľnohospodárskou výrobou (Z-V2)**

Str.36 – doplní sa odsek „Prípustné doplnkové využitie (Nový Lapuhát – Agrospol VKF)“ regulatívmi :

- *rekreácia (agroturistika)*

Str.36 – regulatívy odseku „Neprípustné funkčné využitie (Nový Lapuhát – Agrospol VKF)“ sa upravujú nasledovne :

- ruší sa
  - ⊖ ~~trvalé bývanie~~
- dopĺňajú sa
  - *priemyselná výroba*
  - *sklady (logistika) nadlokálneho významu (nad 500m<sup>2</sup> zastavanej plochy)*

## **Regulácia funkčného využitia pre územia bez predpokladu lokalizácie zástavby**

---

■ KEK – A: Oráčinová krajina na riečnej nive s minimálnym zastúpením prírodných prvkov

Str.37 – doplní sa odsek „Podmienečne vhodné (prípustné) využitie“ regulatívmi :

- *poľnohospodárska výroba – živočíšna výroba, rastlinná výroba – skleníky, v rámci plochy pôvodnej usadlosti Róczháza (rozvojová plocha č.16)*
- *agroturistika v rámci plochy hospodárskej usadlosti Róczháza*

## **2.7. Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov**

### **2.7.1. Bývanie**

---

Str.40 – upraví sa odsek pod tabuľkou :

v 2 vete odseku bude vyčiarknutá časť

~~„v rámci rozvojovej plochy č.9, určenej predovšetkým pre výstavbu rodinných domov“,~~

upravená veta bude s týmto znením :

*Pre výstavbu bytových domov nie sú vymedzené nové lokality, avšak regulačné podmienky stanovujú prípustnosť výstavby bytových domov v existujúcom zastavanom území (Z-O1, Z-C1).*

Str.40 – na konci kapitoly sa doplní nový odsek :

*Zmeny a doplnky č.1 navrhujú zmenu funkčného využitia okrajovej nezastavanej časti hospodárskeho dvora spol. Agrospol FVK v lokalite Nový Lapuhát určenej pre poľnohospodársku výrobu, ktorá sa tu však už viac rokov neprevádzkuje z dôvodu nerentabilnosti chovu a vymedzuje sa oddelená plocha o výmere 2 836m<sup>2</sup> pre funkciu bývania – č.15 Lapuhát. Kapacita plochy bývania sa predpokladá pre 1 rodinný dom.*

*Navrhovaná zmena funkčného využitia územia zároveň obmedzuje prípadný obnovený rozvoj živočíšnej výroby v areály hospodárskeho dvora v kapacitnom obmedzení chovu hospodárskych zvierat, ktorý podlieha navrhovanému pásmu hygienickej ochrany, vymedzené min. 100m od krajného objektu ustajnenia.*

*Dopravná prístupnosť lokality bude riešená odbočením z účelovej cesty vedenej od miestnej časti Štúrová, ktorá vyúsťuje na cestu III/063047 Zemianska Olča – Kolárovo.*

### 2.7.3. Výroba a skladové hospodárstvo

---

#### Poľnohospodárstvo

Str.42 – doplní sa tretí odsek za poslednou vetou :

*V období posledného 10-ročia je prevádzkovanie živočíšnej výroby v hospodárskom dvore spol. Agrospol VKF Komárno Nový Lapuhát z dôvodu jej nerentabilnosti úplne pozastavené. Ak by sa v budúcnosti plánovala zavedením efektívnych foriem živočíšna výroba obnoviť, bude chov hospodárskych zvierat kapacitne a druhovo obmedzený, nakoľko na odčlenenej časti juhozápadného okraja hospodárskeho dvora sa riešilo umiestnenie plochy bývania v rodinných domoch. Súčasne je navrhnuté stanovenie pásma hygienickej ochrany min. 100m od krajného objektu ustajnenia chovu.*

*V južnej časti k.ú. Okoličná na Ostrove sa navrhuje obnova opustenej hospodárskej usadlosti Róczháza a opätovné rozvinutie zaniknutej funkcie poľnohospodárskej výroby typickej pre osídlenie podunajskej nížiny.*

*Schátralé pôvodné hospodárske objekty usadlosti a okolitý terén sú v úplnom plošnom rozsahu určené územným plánom na asanáciu, úpravu a rekultiváciu terénu. Zámer obnovy usadlosti vyžiadaval riešiť zmenu a doplnenie funkčného využitia územia. Hospodárska usadlosť Róczháza sa navrhuje typu rodinná farma s hlavnou funkciou poľnohospodárska výroba s možnosťou rozvinúť viaceré súvisiace činnosti, napr. lokálne farmárske pestovanie a spracovanie ovocia a zeleniny a pod.*

### 2.7.4. Rekreačia a cestovný ruch

---

#### Rekreačia

Str.43 – doplní sa za prvý odsek :

*V južnej časti k.ú. Okoličná na Ostrove sa navrhuje obnova usadlosti Róczháza a opätovné rozvinutie zaniknutej funkcie poľnohospodárskej výroby typickej pre osídlenie podunajskej nížiny. Zároveň sa navrhuje využívať polohu, zaujímavé okolie i históriu pôvodnej usadlosti a rozvinúť ako doplnkovú funkciu usadlosti integrovanú formu agrárnej turistiky s ponukou pobytových programov so špecifickým spôsobom trávenia voľného času vo vidieckych podmienkach, spojený s poznávaním vidieckeho spôsobu života a každodennej práce poľnohospodárov, prípadne aktívnym zapájaním do hospodárskych prác. Možnosti rozvoja agroturistiky sú otvorené pre poskytovanie krátkodobého ubytovania, dostupných služieb, sezónneho predaja dopestovaných plodín a pod.*

### 2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce

Str.44 – doplnia sa dve nové (piata a šiesta) odrážky s textom :

- *existujúca lokalita Nový Lapuhát a nová rozvojová plocha č.15 v severozápadnej časti extravilánu obce*
- *nová rozvojová plocha č.16 Róczháza – hospodárska usadlosť v južnej časti extravilánu obce*

### 2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Str. 45,46 – v texte sa nahradí zrušený predpis „zákon č.656/2004 Z.z. o energetike“ novým platným predpisom – „zákon č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov“.

Str.47 – prvá odrážka sa doplní nasledovne :

- *ochranné pásmo cintorínov – 50m od hranice pozemku pohrebiska, v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom (§15 ods.7 zákona č.131/2010 Z.z. o pohrebníctve)*

str. 47 – v tretej odrážke sa mení druhá pododrážka

- *hospodárskeho dvora spol. Agrospol VKF Komárno (v lokalite Nový Lapuhát) – 250m 100m od objektov živočíšnej výroby*

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

### **Ochrana pred povodňami**

Str.48 – doplní sa na konci podkapitoly nový odsek

*Pre zabezpečenie ochrany pred povodňami navrhuje sa protipovodňové opatrenie v lokalite severnej časti obytného územia obce, kde je zaznamenaný neprimerane častý výskyt vysokých stavov vnútorných vôd, až v stupni ohrozenia povodňou. Na riešenie opakovaného stavu je navrhnuté vybudovať odvodňovací kanál v dĺžke cca 500m súbežne s ul. Piri a s odvedením zachytených vôd do blízkeho jazera Piri. Odvodňovací kanál je potrebné priebežne udržiavať, pravidelne kosiť, odstraňovať náletové dreviny znižujúce prietochý profil a tvoriace prekážku pre plynulý prietok vody korytom.*

*Stavba odvodňovacieho kanála je zaradená do verejnoprospešných stavieb s označením VT4.*

*Všeobecne platné postupy ochrany pred povodňami sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, plánom okresnej protipovodňovej ochrany a v spolupráci so správcami tokov.*

## **2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

### **2.12.1 Doprava**

#### **Miestne komunikácie**

Str.59 – za druhým odsekom sa vsunie nový odsek s textom:

*Dopravná prístupnosť navrhovanej plochy bývania v polohe Lapuhát (č. 15) bude riešená novou prístupovou cestou dĺžky cca 40m, ktorá bude odbočovať z existujúcej účelovej cesty vedenej od miestnej časti Štúrová smerom k ceste III/063047 Zemianska Olča – Kolárovo, na ktorú aj vyúsťuje.*

*Dopravná prístupnosť navrhovanej poľnohospodárskej usadlosti v lokalite Róczháza (č. 16) v južnej časti extravilánu bude riešená po súčasnej poľnej ceste s dĺžkou cca 600m, ktorá odbočuje z cesty I/63 a smeruje k usadlosti. Poľnú cestu je potrebné rekonštruovať s jednotnou šírkou min. 5m, spevneným povrchom a so zriadením výhybní.*

str.59 – v treťom odseku sa doplní nová (piata) odrážka

- *Výstavba účelovej komunikácie k hospodárskej usadlosti Róczháza v južnej časti extravilánu obce s vyústením na cestu I/63 v mieste súčasnej poľnej cesty s min. šírkou 5m a s výhybnami*

## 2.12.2 Vodné hospodárstvo

---

Str.64 – doplní sa na konci nový odsek s textom :

*Navrhovaná plocha bývania v lokalite č.15 Lapuhát bude zásobovaná pitnou vodou z vlastného zdroja (lokálna studňa) situovaná na vlastnom pozemku usadlosti. Kapacita vodného zdroja bude kapacitne pokrývať potrebu pitnej vody ako aj úžitkovej vody pre účely súvisiace s údržbou nehnuteľnosti. Odľahlosť lokality od miestnej časti Štúrová aj od jadrovej obce nedáva predpoklad vybudovania pripojenia na verejnú vodovodnú sieť.*

*Navrhovaná hospodárska usadlosť Róczháza (č.16) bude zásobovaná pitnou vodou z vlastného zdroja (lokálna studňa) situovaná na vlastnom pozemku usadlosti. Kapacita vodného zdroja bude zodpovedať požiadavkám vlastníka, bude pokrývať potrebu pitnej aj úžitkovej vody na prevádzkovanú poľnohospodársku činnosť a dostatočne kvalitatívne i kapacitne plniť požiadavky obsluhy zariadení a návštevnosti predpokladaného rozvoja agroturistiky.*

### Návrh splaškovej kanalizácie

Str.65 – doplní sa na konci nový odsek s textom :

*S vybudovaním splaškovej kanalizácie pre navrhovanú lokalitu bývania Lapuhát (č.15) a hospodársku usadlosť Róczháza (č.16) sa neuvažuje vzhľadom na ich odľahlosť od jadrovej obce. Odpadové vody sa navrhuje zhromažďovať vo vodotesnej žumpe a pravidelne odvážať do ČOV k likvidácii, resp. riešiť vybudovaním efektívnej malej domovej čistiarne odpadových vôd s dostatočnou kapacitou a parametrami plne spĺňajúcimi legislatívu EU.*

## 2.12.3 Energetika

---

### Zásobovanie elektrickou energiou

Str. 69 – pred prvý odsek sa vsunie nový odsek :

*Navrhovaná lokalita bývania č.15 Lapuhát bude zásobovaná elektrickou energiou z miestnej distribučnej siete vedenej k bývalému poľnohospodárskemu podniku Nový Lapuhát.*

*Pre zásobovanie elektrickou energiou hospodárskej usadlosti č.16 Róczháza bude využitá existujúca trafostanica situovaná v lokalite, resp. s rekonštruovaným stavom podľa kapacitnej požiadavky plánovaného zámeru opätovného poľnohospodárskeho využitia ako aj na pokrytie požiadaviek predpokladaného rozvoja agroturistiky.*

*Jednotlivé stavby sa predpokladá riešiť v štandarde nízkoenergetických domov, Navrhuje sa využívať v plnej miere obnoviteľné zdroje energie k zabezpečeniu sebestačnosti nielen v úrovni vykurovania a ohrevu teplej vody použitím progresívnych technológií, ale aj v pokrytí spotreby elektrickej energie – napr. z vlastných fotovoltaických zdrojov s akumuláciou energie .*

Str. 69 – v texte prvého odseku sa mení odkaz na „zákon č. 656/2004 Z.z.“, ktorý je už zrušený nahrádza sa „zákon č.253/212 Z.z“ .

### Zásobovanie plynom

Str.70 – do posledného odseku sa doplní nasledovné :

*Navrhované lokality rozvoja č.15 Lapuhát a č.16 hospodárska usadlosť Róczháza sa neuvažujú vzhľadom na ich odľahlosť od jadrovej obce zásobovať zemným plynom budovaním prípojky na verejnú plynovodnú zásobovaciu sieť.*



## Zásobovanie teplom

Str. 72 – doplní sa nový odsek za prvým odsekom :

*Vzhľadom na odľahlosť navrhovaných lokalít rozvoja č.15 Lapuhát a č.16 Róczháza budú ako zdroj tepla pre účely kúrenia, varenia a prípravy teplej vody využívané najmä elektrická energia a tuhé palivo. Predpokladá sa, že sa na výrobe tepla budú vo zvýšenej miere využívať obnoviteľné zdroje energie, najmä slnečná energia. Jednotlivé stavby v usadlostiach sa odporúčajú v štandarde nízkoenergetických domov, alebo pasívnych domov a výber spotrebičov cielene zamerať k progresívnym technológiám a nízkej energetickej náročnosti.*

### 2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete

#### Návrh riešenia telekomunikačných zariadení

Str.73 – za predposledná odsek sa doplní nový odsek s textom :

*Pre navrhované lokality rozvoja Lapuhát a Róczháza budú telekomunikačné a informačné služby poskytované bezdrôtovou technológiou.*

### 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Str. 77 – na konci kapitoly sa doplní nový odsek :

*Skládka odpadu v Okoličnej na Ostrove na odpad, ktorý nie je nebezpečný je pravidelne monitorovaná, neboli zistené javy ovplyvňujúce technickú bezpečnosť, stav skládky je primeraný. Ukončenie skládkovania sa predpokladá k roku 2034.*

*V registri skládok odpadu sú vedené živelné skládky odpadov rozptýlené po choťári obce v počte 20, ktoré sú však v súčasnosti všetky zlikvidované, odvezené, terén upravený a ak bolo potrebné zrekultivovaný a prekrytý. Evidované skládky sú priebežne monitorované.*

*Skládky odpadu nie sú vedená v registroch environmentálnych záťaží ako environmentálna záťaž.*

Str. 77 – na konci kapitoly sa doplní nový odsek :

*V súvislosti s meniacimi sa klimatickými podmienkami prijala vláda SR dňa 26.3.2014 uznesenie č.148/2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Pre ďalšie činnosti v území je potrebné dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo stratégie, najmä opatrenia dotýkajúce sa starostlivosti o životné prostredie, uvedené v kapitole 8.3. Sídelné prostredie:*

- *koncipovať urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu v sídlach,*
- *zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach,*
- *zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb,*
- *vytvárať a podporovať vhodnú klímu pre chodcov a cyklistov v sídlach,*
- *zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam.*

*Podľa odseku Opatrenia voči častejšiemu výskytu zrážok je potrebné dodržiavať:*

- *zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,*

- *zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne obcí a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne obcí,*
- *zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,*
- *usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení.*

### 3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ RIEŠENIA

#### Záväzná časť obsahuje :

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie na ktoré časti územia je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti výkres č.4. „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“ v mierke 1:10 000, ktorý pokrýva celé katastrálne územie obce.

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

##### Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- odsek bez zmeny

- pri plošnom rozvoji obce rešpektovať hranice katastrálneho územia a ďalšie socioekonomické limity (ochranné pásma verejného dopravného a technického vybavenia, pásma hygienickej ochrany), ako aj prírodné limity (biokoridory a biocentrá, CHVÚ)
- plochy pre novú obytnú výstavbu situovať v priamej nadväznosti na existujúce zastavané územie s cieľom podporiť kompaktnosť pôdorysu obce
- podporiť priestorové pôsobenie hlavných kompozičných osí
- architektonicko-urbanisticky dotvoriť novú centrálnu zónu obce (na Nitrianske ul.)
- zachovať charakter pôvodného rozptýleného osídlenia v lokalitách Vihároš, U Ambruša, Horný Andrášov dom, a nepripustiť tu novú výstavbu
- zachovať pôvodný rytmus zástavby osady Štúrová a nepripustiť intenzifikáciu obytnej zástavby osady
- lokality novej výstavby priestorovo rovnomerne rozložiť v rámci obce, po jej okrajoch a priamo nadviazať na súčasné zastavané územie
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách, najmä na nových uliciach v južnej časti obce

- komplexne revitalizovať staršiu zástavbu v starom centre obce
- Revitalizovať, prípadne asanovať schátralé hospodárske dvory na majeroch
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov (regulačnými celkami sa v ďalšom texte rozumejú plochy so špecifickou reguláciou v existujúcom zastavanom území, rozvojové plochy pre novú výstavbu a krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia a bez predpokladu lokalizácie výstavby)
- rozšíriť hranice zastavaného územia obce podľa navrhovanej hranice zastavaného územia vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7. záväznej časti
- rezervovať integrované koridory pre líniové stavby komunikácii a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3. a 3.4.

### **Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia**

---

- aktivity priemyselnej výroby rozvíjať v existujúcich výrobných areáloch v lokalite Nový dvor po ich revitalizácii, ako aj na navrhovaných rozvojových plochách medzi týmito areálmi
- lokality novej výstavby situovať na západnom okraji a v južnej časti súvisle urbanizovaného územia obce
- nové obytné ulice vytvoriť na disponibilných plochách nadmerných záhrad a v bezprostrednej nadväznosti na existujúce zastavané územie obce
- v osade Šturová nepovoľovať novú bytovú výstavbu ani výstavbu výrobných objektov mimo existujúcich zastavaných plôch
- dobudovať sústavu plôch s rekreačno-oddychovou funkciou v súvisle urbanizovanom území obce, vo väzbe na existujúce prvky prírodného charakteru (zeleň, rybníky)
- rozvoj agroturistiky (napr. jazdecká škola) orientovať do osady Štúrová a vo väzbe na majerské osídlenie – len v rámci existujúcich areálov a usadlostí, *a vytvoriť podmienky pre rozvoj agroturistiky v lokalite hospodárskej usadlosti Róczháza*
- vznik nových zariadení občianskej vybavenosti orientovať do vyznačených centrálnych zón obce (novej a starej), ako aj do uzlového priestoru v južnej časti obce na križovaní ul. Jókaiho a Kutnohorskej ul.

### **Regulatívy priestorového usporiadania**

---

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy a vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

#### **Maximálny počet podlaží**

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží a ich výškový ekvivalent v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Regulatív neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia a plôch určených na výstavbu. Maximálny počet podlaží je stanovený nasledovne:

- 1 nadzemné podlažie (= 4m) pre zastavané územie miestnej časti Štúrová, majery a hospodárske usadlosti, rekreačné územie

- 2 nadzemné podlažia (= 7m) pre celé obytné územie neplatí pre bytové domy
- 3 nadzemné podlažia + podkrovie (= 10m) – platí len pre bytové domy v rámci zmiešaného územia a rozvojovej plochy č.9
- 3 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška = 10m – platí len pre výrobné územie
- *1 nadzemné podlažie + podkrovie a súčasne maximálna výška = 8m – platí pre ubytovacie zariadenia v území určenom pre rozvoj agroturistiky*

### ■ Koeficient využitia územia

Koeficient využitia územia je určený ako pomer zastavanej plochy k ploche pozemku. Vzhľadom k definícii koeficientu ako bezrozmerného čísla používame pre lepšiu všeobecnú zrozumiteľnosť percentuálne vyjadrenie = koeficient využitia x 100 . Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby špecificky :

- pre výrobné územie a zmiešané územie, okrem centrálnej zóny Z-C1: 50%
- pre obytné územie: 40%
- pre centrálnu zónu Z-C1 (nové centrum): 35%
- pre rekreačné územie (rozvojová plocha č.6): 10%
- *pre územia rozvoja agroturistiky (plocha č.16 - Róczháza) : 25%*

### ■ Koeficient nespevnených plôch

Koeficient nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku. Nespevnenu plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatravnovacími tvárniciami. Vzhľadom k definícii koeficientu ako bezrozmerného čísla používame pre lepšiu všeobecnú zrozumiteľnosť percentuálne vyjadrenie = koeficient nespevnených plôch x 100 . Regulatív maximálneho percenta nespevnených plôch je určený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby špecificky:

- pre výrobné územie: 20%
- pre zmiešané územie: 30%
- pre obytné územie: 35%
- pre rekreačné územie (rozvojová plocha č.6): 70%
- *pre územia rozvoja agroturistiky (plocha č.16- Róczháza) : 35%*

### ■ Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami o obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v §3 tejto vyhlášky.

### Regulatívny funkčného využitia územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ktorá musí predstavovať min. 75% zastavaných plôch. Je ďalej špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady

dostavby a zmien funkčného využitia objektov a areálov). Jednotlivé plochy sú priradené k tzv. funkčným územným zónam (obytné/zmiešané/výrobné/rekreačné územie)

## **Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy**

---

### **Rozvojové plochy č.1, 2, 3**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť – služby, maloobchodné prevádzky do 150m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky v rámci rodinných domov
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba, sklady nad 100m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- živočíšna výroba (vrátane drobného chovu)

### **Rozvojové plochy č.4, 5, 12**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia

- **priemyselná výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- sklady a plochy technických zariadení
- výrobné a remeselné služby
- odstavné plochy

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba
- bývanie

### **Rozvojové plochy č.6**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia

- **šport**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávnaté porasty
- občianska vybavenosť (súvisiace služby – napr. požičovne športových potrieb, maloobchodné prevádzky – napr. spoločné stravovanie, občerstvenie, ubytovanie)
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu, sklady

## ■ Rozvojové plochy č. 7, 8, 10

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť – služby, maloobchodné prevádzky do 150m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba, sklady nad 100m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)

## ■ Rozvojová plocha č. 9

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- ~~bývanie v bytových domoch~~
- základná občianska vybavenosť – služby, maloobchodné prevádzky do 150m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky v rámci rodinných domov
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba, sklady nad 100m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- živočíšna výroba (vrátane drobného chovu)

### ■ Rozvojová plocha č. 11

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia

- **skládku odpadu**

### ■ Rozvojová plocha č. 13

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia

- **Zberný dvor, kompostovisko**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- Skladové plochy a plochy technických zariadení

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

### ■ Rozvojová plocha č. 14

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia

- **poľnohospodárska výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- skladové plochy a plochy technických zariadení
- agroturistika

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba nad 30 veľkých dobytčích jednotiek
- priemyselná výroba
- trvalé bývanie

### ■ Rozvojové plochy č.15 – Lapuhát

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- agroturistika



- občianska vybavenosť – služby, maloobchodné prevádzky do 60m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ubytovanie v spojení s agroturistikou
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

*Neprípustné funkčné využitie:*

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba
- sklady nad 100m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)

## ■ Rozvojová plocha č.16 – Róczháza

*Priradenie k funkčnej územnej zóne:*

- **Výrobné územie**

*Hlavná funkcia:*

- **poľnohospodárska výroba**

*Prípustné doplnkové využitie:*

- rekreácia, agroturistika
- služby, maloobchodné prevádzky
- penziónové ubytovanie
- pohotovostné bývanie
- skladové plochy a plochy technických zariadení
- remeselné prevádzky
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

*Neprípustné funkčné využitie:*

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba

## **Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu**

---

### ■ Centrálna zóna obce - nové centrum (Z-C1)

*Vymedzenie :*

- nové polyfunkčné centrum obce s ťažiskom na Nitrianskej ul., podľa vymedzenia v grafickej časti

*Priradenie k funkčnej zóne*

- zmiešané územie

*Hlavná funkcia :*

- občianska vybavenosť
- bývanie v bytových domoch
- 

*Prípustné doplnkové využitie*

- bývanie v rodinných domoch
- šport
- verejná zeleň, **vegetačné plochy**

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- *odstavné a parkovacie plochy*
- *výroba a sklady bez negatívnych a rušivých vplyvov na životné prostredie vrátane existujúcich prevádzok*

Neprípustné funkčné využitie

- živočíšna výroba
- priemyselná výroba a sklady

## ■ **Centrálne zóna obce - staré centrum (Z-C2)**

Vymedzenie :

- Najstaršia urbanistická štruktúra – medzi obecným úradom, kostolmi a cintorínmi, podľa vymedzenia v grafickej časti

Priradenie k funkčnej zóne

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia :

- **občianska vybavenosť**
- **bývanie v rodinných domoch**
- 

Prípustné doplnkové využitie

- verejná zeleň, vyhradená zeleň, *vegetačné plochy*,
- nelesná drevinová vegetácia, vodné plochy
- záhrady
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- *odstavné a parkovacie plochy*
- výroba a sklady bez negatívnych a rušivých vplyvov *na životné prostredie vrátane existujúcich prevádzok*

Neprípustné funkčné využitie

- živočíšna výroba
- priemyselná výroba a sklady

## ■ **Existujúce obytné územie v súvisle urbanizovanom území obce (Z-O1)**

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba v súvisle urbanizovanom území obce (Okoličná na Ostrove), vrátane časti Nový Dvor s výnimkou centrálnej zóny obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť – služby, maloobchodné prevádzky do 150m<sup>2</sup> zastavanej plochy

- vyhradená zeleň, cintorín, verejná zeleň – musia byť zachované aspoň v pôvodnom rozsahu
- záhrady, ovocné sady, vinice
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) – len existujúce prevádzky
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Neprípustné funkčné využitie

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- priemyselná výroba a sklady

## ■ Existujúce obytné územie miestnej časti Štúrová (Z-O2)

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba v osade Štúrová

Priradenie k funkčnej územnej zóne

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- záhrady
- základná občianska vybavenosť – služby, maloobchodné prevádzky do 150m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- agroturistika
- šport – zachovať (detské ihrisko) v pôvodnom rozsahu
- remeselná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov

Neprípustné funkčné využitie

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- priemyselná výroba a sklady

## ■ Existujúce výrobné územie s priemyselnou výrobou (Z-V1)

Vymedzenie:

- výrobný areál v lokalite Nový dvor, areál drevovýroby

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia

- **priemyselná výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- sklady a plochy technických zariadení
- výrobné a remeselné služby

- odstavné plochy

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba
- bývanie

## ■ Existujúce výrobné územie s poľnohospodárskou výrobou (Z-V2)

Vymedzenie:

- Hospodárske dvory v súvisle urbanizovanom území obce Okoličná na Ostrove ((Agromarkt-Ekel), v osade Štúrová (PD Štúrová), v lokalite Nový Lapuhát (Agrospol VKF)

Priradenie k funkčnej územnej zóne (Agromarkt-Ekel):

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia (Agromarkt-Ekel):

- **poľnohospodárska výroba** – živočíšna výroba do 1000 ks ošípaných alebo do 500 veľkých dobytčích jednotiek (VDJ)

Prípustné doplnkové funkčné využitie (Agromarkt-Ekel):

- rekreácia (agroturistika)
- priemyselná výroba, sklady
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie (Agromarkt-Ekel):

- sklady (logistika) nadlokálneho významu (nad 500m<sup>2</sup> zastavanej plochy)

Priradenie k funkčnej územnej zóne (PD Štúrová):

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia (PD Štúrová):

- **poľnohospodárska výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie (PD Štúrová):

- rekreácia (agroturistika)
- priemyselná výroba, sklady
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie (PD Štúrová):

- trvalé bývanie
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

Priradenie k funkčnej územnej zóne (Nový Lapuhát – Agrospol VKF):

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia (Nový Lapuhát – Agrospol VKF):

- **poľnohospodárska výroba** – živočíšna výroba do 1000ks ošípaných alebo do 500 veľkých dobytčích jednotiek (VDJ)

Prípustné doplnkové funkčné využitie (Nový Lapuhát – Agrospol VKF):

- priemyselná výroba, sklady
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- *agroturistika*

Neprípustné funkčné využitie (Nový Lapuhát – Agrospol VKF):

- ~~trvalé bývanie~~
- *priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie*
- *sklady (logistika) nadlokálneho významu (nad 500m<sup>2</sup> zastavanej plochy)*

### **Regulácia funkčného využitia pre územia bez predpokladu lokalizácie zástavby**

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavané územie obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Okoličná na Ostrov. Vymedzené boli 4 homogénne celky tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meranými špecifickými ukazovateľmi (p. Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé komplexy bolo definované vhodné, prípadne aj podmiennečne vhodné využitie.

- KEK – A: Oráčinová krajina na riečnej nive s minimálnym zastúpením prírodných prvkov

Vymedzenie / charakteristika :

- Územie južne od cesty I. triedy a územie východne od cesty III/06353až po Komárňanský kanál. Krajinnoekologický komplex je vzhľadom k vysokej produkčnej schopnosti pôd predurčený a vhodný na poľnohospodárske využitie bez lokalizácie zastavaných plôch. Ekologicky významné segmenty krajiny by mali byť posilnené, aby mohli plniť ekostabilizačné funkcie.

Vhodné (prípustné) využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, nelesná drevinová vegetácia, trvalé trávne porasty

Podmiennečne vhodné (prípustné) využitie:

- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti – len v nevyhnutnom rozsahu
- trvalé bývanie – len v existujúcich usadlostiach
- *poľnohospodárska výroba – živočíšna výroba, rastlinná výroba – skleníky, v rámci plochy pôvodnej usadlosti Róczháza*
- *agroturistika v rámci plochy pôvodnej usadlosti Róczháza*

- KEK – B: Oráčinová krajina na riečnej nive so sieťou odvodňovacích kanálov

Vymedzenie / charakteristika :

- Územie medzi Dropím kanálom a Komárňanským kanálom. Krajinnoekologický komplex je vzhľadom k vysokej produkčnej schopnosti pôd predurčený a vhodný na poľnohospodárske využitie bez lokalizácie zastavaných plôch (s výnimkou existujúcich plôch hospodárskych usadlostí). Ekologicky významné segmenty krajiny by mali byť posilnené, aby mohli plniť ekostabilizačné funkcie.

Vhodné (prípustné) využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, nelesná drevinová vegetácia, trvalé trávne porasty

Podmiennečne vhodné (prípustné) využitie:

- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti – len v nevyhnutnom rozsahu

- trvalé bývanie – len v existujúcich usadlostiach
- agoturistika – len v rámci existujúcich usadlostí

#### ■ KEK – C: Oráčinová krajina na riečnej nive so zvyškami mŕtvych ramien a mokradí

Vymedzenie / charakteristika :

- Územie medzi Komárňanským kanálom CHA Dropie až po vonkajšiu hranicu CHVÚ (resp. cestu III/06353). Krajinnoeologický komplex plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability, ktoré by mali byť posilnené. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v obmedzenom rozsahu.

Vhodné (prípustné) využitie:

- nelesná drevinová vegetácia, trvalé trávne porasty a pasienky, vodné plochy a močariská

Podmienečne vhodné (prípustné) využitie:

- orná pôda – hospodárenie bez použitia chemizácie a na menších pôdnych celkoch

Nevhodné (neprípustné) využitie:

- poľnohospodárska a živočíšna výroba (okrem pasienkového hospodárenia)
- bývanie (okrem existujúcich usadlostí)
- ťažba štrku a nerastných surovín)

#### ■ KEK – D: Oráčinovo-sídelná krajina na agradačnom vale s prítomnosťou zastavaných plôch a technických diel

Vymedzenie / charakteristika :

- Územie medzi cestou I. triedy a Dropím kanálom.

Vhodné (prípustné) využitie:

- záhrady, existujúce zastavané plochy s obytnou, rekreačnou a vybavenostnou funkciou, nelesná drevinová vegetácia a sídelná vegetácia, orná pôda

Podmienečne vhodné (prípustné) využitie:

- poľnohospodárska výroba
- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti – len v nevyhnutnom (súčasnem) rozsahu

Nevhodné (neprípustné) využitie:

- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

### 3.2. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- vznik nových prevádzok obchodu a služieb celoobecného významu podporovať v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce – nového centra
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti orientovať do vyznačených centrálnych zón obce (novej a starej), ako aj do uzlového priestoru v južnej časti obce na križovaní Jókaiho a Kutnohorskej ul.
- vytvoriť nový areál pre šport a rekreáciu v rozsahu rozvojovej plochy č.6

- v zastavanom území rovnomerne rozmiestniť menšie detské a viacúčelové ihriská a oddychové plochy
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia
- *rozvoj agroturistiky orientovať do územia existujúcich usadlostí, pôvodných majerov a hospodárskych usadlostí*

### 3.3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – železnice, cesty I.triedy a ciest III.triedy
- rekonštrukcia cesty I/63 v úseku veľký Meder – Komárno
- modernizácia železničnej trate č.131 Dunajská Streda – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I.triedy v kategórii C11,5/80 mimo zastavaného územia
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III.triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 a vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia
- doplnenie komunikačného systému obce o novonavrhované miestne komunikácie a ich prepojenie na existujúce komunikácie
- prestavba miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 na kategóriu minimálne MO 7,5/40 (C2) a MO (MOK) 7/30 (C3); pokiaľ to umožňujú priestorové pomery výnimočne ne kategóriu MO 5/30
- navrhované nové komunikácie funkčnej triedy C3 vybudovať v kategórii MO 7/30, komunikácie funkčnej triedy D1 v kategórii MOU 6,5/20, MOU 5/20
- na slepých uliciach dlhších ako 100m vybudovať obratiská
- rekonštrukcia a rozšírenie účelovej komunikácie Okoličná na Ostrove – Zlatná na Ostrove
- rekonštrukcia a rozšírenie a spevnenie nespevnenej účelovej komunikácie Štúrova – Nový Lapuhát *s predĺžením a pripojením na cestu III/063047 Zemianska Olča - Kolárovo*
- výstavba spevnenej účelovej komunikácie Okoličná na Ostrove – Zemianska Olča v trase existujúcej poľnej cesty
- zriadiť odstavňé plochy v južnej časti obce, pri zariadeniach občianskej vybavenosti a športoviskách
- vybudovať chodníky pozdĺž prieťahu cesty III.triedy zastavaným územím obce – od obecného úradu až po križovatku s cestou I.triedy č.I/63
- dobudovať chodníky pozdĺž existujúcich miestnych komunikácií funkčnej triedy C2, najmä na ul. Kutnohorská a Jókaiho tak, aby vytvárali kontinuálne okruhy
- prieťahu cesty III.triedy zastavaným územím obce – od obecného úradu až pokrižovatku s cestou I.triedy č.I/63
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3

- vyznačiť cykloturistickú trasu Štúrova – Okoličná na Ostrove – Veľké Kosihy po cestách III.triedy, za účelom zabezpečenia napojenia na Medzinárodnú podunajskú cyklotrasu
- vyznačiť miestne cyklistické trasy Okoličná na Ostrove – Zlatná na Ostrove, Okoličná na Ostrove – Zemianska Olča, Štúrova – Nový Lapuhát, *Okoličná na Ostrove – Róczháza*, po účelových komunikáciach
- vybudovať výbočiská pri autobusových zastávkach v zmysle normy STN 73 6425, pokiaľ to dovoľujú priestorové pomery

### 3.4. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich rozvodov vody a prívodných potrubí
- vybudovať prepojovací vodovod Okoličná na Ostrove – Zlatná na Ostrove
- riešiť zásobovanie potnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných rozvojových plochách
- nové a existujúce vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami
- rozvody vody v zastavanom území obce umiestňovať do verejných priestranstiev
- vybudovať splaškovú kanalizáciu v celom súvisle urbanizovanom území obce Okoličná na Ostrove
- vybudovať výtlačné potrubie splaškovej kanalizácie s napojením do ČOV Zemianska Olča
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- čerpace stanice splaškových vôd umiestňovať mimo komunikácie
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu prostredníctvom systému vsakovacích jám
- väčšie spevnené plochy (nad 200m<sup>2</sup>) budovať s priepustným povrchom (zo zatrávňovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- *riešiť protipovodňové opatrenie - odvodnenie dotknutého obytného územia severnej časti obce trpiace častými zvýšenými až vysokými stavmi vnútorných vôd a odvedenie vôd odvodňovacím kanálom dĺžky cca 500m súbežne s ul. Piri a so zaústením do neďalekého jazera Piri*
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie
- vzdušné vedenia k trafostanici TS 27-101 a TS 27-103 a ich prebudovanie na objekty s vnútorným vyhotovením
- inštalovať novú trafostanicu na západnom okraji obce pre zásobovanie elektrickou energiou rozvojových plochách č.1 – 3
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- nové strednotlakové plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady



- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadení telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete riešiť zemným vedením
- nové vysielacie zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v zastavanom území obce ani v rámci jeho navrhovaného rozšírenia

### **3.5. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt**

- obnoviť a zachovať pamiatky, ktoré majú nesporné architektonické a kultúrnohistorické hodnoty
  - kostol sv. Augustína
  - kostol reformovaný, klasicistický
  - kúria Erdélyiovcov neskoroklasicistická
  - kúria Csontosovcov
  - kúria Csorbovcov
  - pamätný stĺp Jánoša Hetényiho
  - prícestné kríže
  - pamätník povodne
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe rešpektovať pôvodný vidiecky charakter zástavby v častiach s najstaršou zástavbou (vymedzené „staré centrum“)
- z hľadiska ochrany archeologických nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
  - vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác, stavebník / investor je povinný od príslušného krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania si vyžiadať odborné stanovisko
  - v prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa §37 zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu krajský pamiatkový úrad
  - v prípade archeologických nálezov je potrebné postupovať podľa ust. §40 ods.2, 3, 10 zákona č.49/2002 o ochrane pamiatkového fondu

### **3.6. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability**

#### **Zásady ochrany prírody a krajiny**

- Zabezpečiť ochranu chráneného vtáčieho územia CHVÚ Ostrovné lúky v zmysle vyhlášky č.18/2008 Z.z., ktorou sa vyhlasuje CHVÚ Ostrovné lúky – vylúčiť uskutočňovanie zakázaných činností podľa §2 vyhlášky

#### **Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES)**

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať /dobudovať navrhované prvky systému ekologickej stability, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku

- biocentrum regionálneho významu rBC Dropie
- biocentrum regionálneho významu rBC Čalovec
- biocentrum miestneho významu mBC Meandre I.
- biocentrum miestneho významu mBC Meandre II.
- biocentrum miestneho významu mBC Dobyťčie pasienky I.
- biocentrum miestneho významu mBC Dobyťčie pasienky II.
- biokoridor regionálneho významu rBK Komárňanský kanál
- biokoridor regionálneho významu rBK Čalovecký Dudváh
- biokoridor miestneho významu mBK Dorošťaň
- biokoridor miestneho významu mBK Dropí kanál
- biokoridor miestneho významu mBK Čalovec – Poľný kanál – Derhídia
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru
  - sprievodná vegetácia poľných ciest, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde (existujúca aj navrhovaná)
  - plochy lesných pásov alebo trvalých trávnych porastov v bývalých riečnych meandroch. Ktoré nie sú definované ako biocentrá a biokoridory
  - plochy nelesnej drevinovej vegetácie na mieste bývalých rybníkov v zastavanom území obce
  - rybník a okolitou vegetáciou na južnom okraji obce
  - plocha cintorínov v zastavanom území obce

### **Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení**

- konverzia ornej pôdy na trvalé trávne porasty, resp. nelesnú drevinovú vegetáciu na plochách navrhovaných biocentier miestneho významu mBC Dobyťčie pasienky I. a II. a mBC Meandre I. a II.
- vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž vodných tokov (kanálov), nárazníkové pásy mali by byť široké minimálne 10 – 15m, zatrávnené a ponechané na sukcesiu
- pozdĺž kanálov a poľných ciest vysadiť a udržiavať na jednej strane líniovä zeleň – pozdĺž Komárňanského kanála treba dodržiavať vzdialenosť min. 6m od vzdušnej päty hrádze a rozstup 20 – 30m medzi stromami
- chrániť poľnohospodársku pôdu prostredníctvom protierózných opatrení – opatrenia na ochranu pred veternou eróziou prioritne aplikovať na veľkoblokových pôdnych celkoch
- rekultivovať schátralé poľnohospodárske dvory v odľahlých častiach katastrálneho územia obce – na plochy trvalých trávnych porastov, prípadne nelesnej drevinovej vegetácie
- výsadba línii izolačnej zelene po celom vnútornom obvode areálu hospodárskeho dvora so živočíšnou výrobou (hospodársky dvor v centre)
- posilnenie a dobudovanie ochrannej zelene pozdĺž železničnej trate (bude zabezpečovať aj protihlukovú ochranu vo vzťahu k ceste I/63)
- dotvorenie hlavného parku ne verejnom priestranstve v centre obce (Nitrianska ul.)
- zachovať sieť plôch zelene v zastavanom území s parkovými úpravami – za obecným úradom, pri cintoríne, pri rybníku, na južnom okraji obce

- v oblasti odpadového hospodárstva dobudovať kompostovisko a zberný dvor
- pri zakladaní skládky na rozvojovej ploche č.11 (rozšírenie existujúcej skládky) realizovať opatrenia aby nedošlo ku kontaminácii podzemných vôd

### 3.7. Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Okoličná na Ostrove zastavané územie tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- existujúce výrobné areály a obytné časti v lokalite Nový dvor
- nové rozvojové plochy č.1 – 3 na západnom okraji obce
- nové rozvojové plochy č.8,10 na južnom okraji obce

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

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma

- ochranné pásmo cesty I.triedy definované v šírke 50m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciach v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciach )
- ochranné pásmo cesty III.triedy definované v šírke 20m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciach v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciach )
- ochranné pásmo železnice (dráhy) definované v šírke 60m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30m od vonkajšieho hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č.513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho a navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej od krajného vodiča, vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí:
  - od 110 kV do 220 kV vrátane - 20m
  - od 35kV do 110kV vrátane - 15m
  - od 1kV do 35kV vrátane:
    1. pre vodiče bez izolácie -10m; v súvislých lesných porastoch - 7m,
    2. pre vodiče so základnou izoláciou 4m; v lesných porastoch - 2m,
    3. pre zavesené káblové vedenie - 1m
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §43) merané od krajného vodiča na každú stranu s napätím
  - od 35kV do 110kV vrátane je 2m

- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §43) je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného vodiča.; táto vzdialenosť je:
  - 1m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
  - 3m pri napätí nad 110kV.
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §43) :
  - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10m kolmo na oplotenie alebo hranicu objektu elektrickej stanice,
  - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §79) je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzené 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 :
  - 1m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
  - 4m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
  - 8m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
  - 12m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
  - 8m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §79) je priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo pôdorysu plynárenského zariadenia :
  - 10m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
  - 20m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350mm
  - 50m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350mm
  - 50m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 150mm
  - 50m pri regulačných staniach, filtračných staniach, armatúrnych uzloch,
- ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektoch verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č.610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciach v znení neskorších predpisov

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č.442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciach:
  - 1,5m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500mm)
  - 2,5m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia nad 500mm)
- ochranné pásmo vodných tokov vymedzujúce pobrežné pozemky pre výkon správy toku v šírke 10m od brehovej čiary, resp. od vzdušnej a návodnej päty hrádze v prípade vodohospodársky významných tokoch (Komárňanský kanál) a v šírke 5m pri drobných vodných tokoch (ostatné kanály) v zmysle zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov
- ochranné pásmo pohrebiska (cintorínov) - 50m (v zmysle zákona 131/2010 Z.z. o pohrebníctve)
- ochranné pásmo lesa – 50m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č.326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- pásmo hygienickej ochrany areálu so živočíšnou výrobou
  - hospodárskeho dvora spol. Agromarket-Ekel s.r.o. – 350m od objektov živočíšnej výroby
  - hospodárskeho dvora spol. Agrospol VKF Komárno (v lokalite Nový Lapuhát) – 250m **100m** od objektov živočíšnej výroby

### **3.9. Plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

Územný plán obce Okoličná na Ostrove vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby plošného charakteru:

- rozptylové plochy námestia a park na Nitrianskej ul.
- plocha pre park s rybníkom na severnom okraji obce
- plocha pre nový športový areál v rozsahu rozvojovej plochy č.6
- plocha pre rozšírenie regionálnej skládky odpadov v rozsahu rozvojovej plochy č.11
- plocha pre kompostovisko a zberný dvor v rozsahu rozvojovej plochy č.13

Plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkrese č.4.. Pre verejnoprospešné stavby líniového charakteru sú vymedzené koridory. Ich význam je uvedený v kap.3.10.

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Nakoľko územný plán obce Okoličná na Ostrove nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude týkať. Tieto parcely určia územný plán zóny, zastavovacie plány, prípadne projektové dokumentácie (DUR/PSP).

Územný plán obce Okoličná na Ostrove vymedzuje plochy a objekty na asanácie nasledovne:

- schátralé objekty vo výrobných areáloch v lokalite Nový dvor – náhrada novými objektmi
- bývalý hospodársky dvor Margita, s následnou rekultiváciou

- nevyužívané a schátralé usadlosti majerského osídlenia vyznačené v grafickej časti (v lokalitách Vihároš, Veľký hon), s následnou rekultiváciou

Územný plán obce Okoličná na Ostrove definuje chránené časti krajiny nasledovne:

- chránené vtáčie územie CHVÚ Ostrovné lúky v rozsahu podľa vyhlášky č.18/2008 Z.z., ktorou sa vyhlasuje CHVÚ

### 3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle §108 ods. 3 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu SR č.217/2002 Z.z. územný plán vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Územný plán Okoličná na Ostrove určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označením:

- VD1: modernizácia železničnej trate Dunajská Streda – Komárno (priemet z ÚPN regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja)
- VD2: rekonštrukcia /rozšírenie cesty I/63 v úseku Veľký Meder – Komárno (priemet z ÚPN regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja)
- VD3: miestne komunikácie obslužné, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- VD4: rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- VD5: spevnená účelová komunikácia na juhovýchodnom okraji obce
- VD6: spevnená účelová komunikácia Okoličná na Ostrove – Zemianska Olča – výstavba
- VD7: rekonštrukcia a rozšírenie komunikácie Okoličná na Ostrove – Zlatná na Ostrove
- VD8: rekonštrukcia a rozšírenie komunikácie Štúrová – Nový Lapuhát
- VD9: nové chodníky pozdĺž priečahu cesty III. triedy zastavaným územím obce až po križovatku s cestou I/63
- VD10: nové chodníky pozdĺž existujúcich obslužných komunikácií (Kutnohorská ul., Jókaiho ul., Piri)
- VD11: nové chodníky pozdĺž navrhovaných obslužných komunikácií
- VT1: prepojenie vodovodu v obci Okoličná na Ostrove s vodovodom obce Zlatná na Ostrove
- VT2: výtlačné potrubie splaškovej kanalizácie do ČOV Zemianska Olča
- VT3: nová trafostanica na západnom okraji obce (pre zásobovanie rozvojových plôch č. 1 – 3 )
- *VT4: protipovodňové opatrenie - stavba odvodňovacieho kanála v rozsahu cca 500m súbežne s ul. Piri v severnej časti obytného územia obce so záustením do jazera Piri*
- VO1: nový športový areál v rozsahu rozvojovej plochy č.6
- VO2: rozšírenie regionálnej skládky odpadov v rozsahu rozvojovej plochy č.11 kompostovisko a zberný dvoer v rozsahu rozvojovej plochy č. 13
- VO4: rozptylové plochy námestia a park na Nitrianskej ul.

- VO5: park a rybník na severnom okraji obce, za obecným úradom

### 3.11 Vymedzenie časti územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

V zmysle §11 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov – územného plánu zóny je potrebné pre:

- centrálné zóny obce, v rozsahu vyznačenom v grafickej časti
- rozvojovú plochu č.9

### 3.11 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb predstavuje výkres č.4, ktorý je vypracovaný v mierke 1:10 000 pre celé katastrálne územie obce Okoličná na Ostrove.

V legende sú vyznačené súbory položky, ktoré predstavujú záväznú časť riešenia – nasledovne:

- priestorové usporiadanie územia (vymedzenie riešeného územia, zastavaného územia, nových rozvojových plôch)
- dopravné a technické vybavenie – vybraté stavby
- ochrana prírody a krajiny, ochranné pásma
- funkčné územné zóny (členenie)
- regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu (označenie regulačných blokov)
- regulácia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby (označenie krajinnoekologických komplexov)
- plochy pre verejnoprospešné stavby a asanácie
- zoznam verejnoprospešných stavieb

str.106 – doplní sa nová podkapitola:

#### 3.11.1 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce Okoličná na Ostrove

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.1. Územného plánu obce Okoličná na Ostrove tvoria:

- *textová Záväzná časť dokumentácie v rozsahu časti 3 - kapitoly 3.1.- 3.12.,*
- *grafická časť dokumentácie – výkresy v rozsahu :*

<i>4a-ZD1 Schéma záväzných častí riešenia verejnoprospešných stavieb – lokalita Lapuhát</i>	<i>M 1:10 000</i>
<i>4b-ZD1 Schéma záväzných častí riešenia verejnoprospešných stavieb – lokalita Róczháza</i>	<i>M 1:10 000</i>

*Aktualizovaný Zoznam verejnoprospešných stavieb uvedený :*

- *v kapitole 3.10.. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.*