

Územný plán obce  
**MALÉ RIPŇANY**



**ZMENY A DOPLNKY Č.1/2012**

**TEXTOVÁ ČASŤ  
SMERNÁ A ZÁVÄZNÁ**

Územný plán obce  
**MALÉ RIPŇANY**

**ZMENY A DOPLNKY Č.1/2012**

**TEXTOVÁ ČASŤ  
SMERNÁ**

## 1. TEXTOVÁ ČASŤ

### A.1. ZAKLADNÉ ÚDAJE O ZMENÁCH A DOPLNKOCH č. 1/2012

- A.1.1. Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 1/2012 k ÚPN obce Malé Ripňany
- A.1.2. Predmet riešenia Zmien a doplnkov č. 1/2012
- A.1.3. Vymedzenie a charakteristika lokalít
- A.1.4. Urbanistické riešenie

### A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU - Zmeny a doplnky č. 1/2012

- A.2.1. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis
- A.2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu
- A.2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce
- A.2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia
- A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
- A.2.6. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania
- A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie
- A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce
- A.2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- A.2.10. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany pred povodňami
- A.2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny
- A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.
  - Doprava a dopravné zariadenia
  - Vodné hospodárstvo
  - Kanalizácia
  - Plynofikácia
  - Elektrifikácia
  - Spoje a zariadenia spojov
- A.2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
- A.2.14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
- A.2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
- A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu
- A.2.17. Hodnotenie navrhovaného riešenia
- A.2.18. Návrh záväznej časti

### ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

- a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky
- b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia
- c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia
- d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia
- e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene
- f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
- g) Vymedzenie zastavaného územia obce
- h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- i) Plochy pre verejnoprospešné stavby

- j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
- k) Zoznam verejnoprospešných stavieb
- l) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

## 2. GRAFICKÁ ČASŤ

1.	Širšie vzťahy	M 1:50 000
2.	Komplexný urban. návrh KU obce	M 1:10 000
3.	Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami	M 1: 2 280
4.	Verejné dopravné vybavenie	M 1: 2 280
5.	Elektrifikácia, telekomunikácie	M 1: 2 280
6.	Plynofikácia	M 1: 2 280
7.	Vodné hospodárstvo	M 1: 2 280
8.	Ochrana prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES-u a vyhodnotenie záberu PPLF	M 1:10 000

## A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

<i>Obstarávateľ :</i>	Obec Malé Ripňany, v zastúpení p. starosta Mgr. Pavol Gubáň
<i>Spracovateľ :</i>	K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra
<i>Zodpovedný projektant Vypracoval</i>	Ing.arch. Rastislav Kočajda, (reg.č. spracovateľa :1260AA) Ing.arch. Rastislav Kočajda Ing.arch. Miroslava Kočajdová Ing. Agáta Bujňaková
<i>Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:</i>	Ing.arch. Gertrúda Čuboňová

### SÚPIS POUŽITÝCH ÚPP PODKLADOV

Východiskovým podkladom pre spracovanie Zmien a doplnkov č.1/2012 ÚPN –obce Malé Ripňany je právoplatný ÚPN obce Malé Ripňany a aj nadradená dokumentácia ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, Zmeny a doplnky č.2 ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, hlavne jeho záväzná časť ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja č. 1/2008 zo dňa 14.1.2009 a Záväzná časť Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, ktorá bola vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 2/2012.

Územný plán obce Malé Ripňany (Kočajda - ateliér architektúry, Dlhá 16, Nitra)

- Zmeny a doplnky č.2 ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, hlavne jeho záväzná časť ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja č. 1/2008 zo dňa 14.1.2009
- Koncepcia územného rozvoja Slovenska – 2001 vrátane jej zmien a doplnkov

Mapové podklady - katastrálna mapa riešeného katastra, ortofotomapa

### **A.1.1. Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č.1/2012 k ÚPN obce Malé Ripňany**

Územný plán obce Malé Ripňany bol schválený v r.2007. Medzičasom sa vyskytli nové zámery rozvoja bývania a tiež zmeny funkčného využitia v obci.

Podľa §30 ods.4 zákona č.50/1976Zb. je obec ako orgán územného plánovania povinná najmenej raz za 4 roky preskúmať schválený územný plán . Obecné zastupiteľstvo sa uznieslo uznesením na spracovaní zmien a doplnkov č.1/2012 k ÚPN obce M.R.

Predmetom sú nové požiadavky na využitie plôch v zastavanej časti obce hlavne pre účel bývania a mimo zastavaného územia hlavne na účel výroby a služieb v oblasti agroturistiky. Jednotlivé požiadavky sa zapracovali ako nové a zmenené rozvojové lokality určené pre agroturistiku, výrobu a bývanie v Zmenách a doplnkoch č. 1. ÚPN obce Malé Ripňany.

### **A.1.2. Predmet riešenia Zmien a doplnkov č.1/2012**

Predmetom riešenia zmien a doplnkov č. 1/2012 je:

- nové rozvojové lokality E<sub>1</sub>, K, L, M, N, T definovaná na bývanie v rodinných domoch v hraniciach zastavaného územia obce
- nová rozvojová lokalita O na bývanie bytových domoch
- v zastavanom území sa vytvorila lokalita pre poľnoh.výrobu X vo dvore súkromného vlastníka
- lokalita pre priemysel F sa rozdelila na lokalitu S na rekreáciu a lokalitu pre priemysel
- vo východnej časti katastra sa navrhli lokality pre rekreáciu P, V, a lokalitu pre poľnohospodársku výrobu U
- zmena sa týka aj návrhu rozšírenia hraníc zastavaného územia o predmetné lokality P,U,V.

### **Hlavné ciele riešenia:**

- usmerniť rozvoj podnikateľských **aktivít v oblasti agroturistiky** ekologicky nezávadným spôsobom do voľnej prírody lokalizovať tie funkcie, ktoré sú viazané na prírodné danosti terénu -

vytvoriť predpoklady pre rozvoj agroturistiky s možnosťou prechodného ubytovania. V lokalite S na juhovýchode obce s lokalitou R -v zast. úz. obce - rozvoj agroturistiky s chovom koní a s tým spojených aktivít jazdeckého športu, v lokalite P,V, v severovýchodnej časti KU obce.

- usmerniť rozvoj podnikateľských **aktivít funkcie využitia územia výrobného charakteru v oblasti poľnohospodárskej produkcie** v lokalite F,U, tak, aby spĺňali kritériá zdravotne nezávadnej produkcie s rešpektovaním hygienických noriem a prírodných daností prostredia
- v nadväznosti na pešie trasy v obci v spojitosti s navrhnutými aktivitami súkromného investora, doplniť napojenie **pešej rekreačno-oddychovej zóny** vedúcej pozdĺž železnice a potoka Radošinka, rozvíjať cyklotrasy, korčuliarske cesty, existujúce **športovo-rekreačné aktivity** v športovom areále obce, podporiť **rozvoj rekreačných aktivít** na miestnej a regionálnej úrovni

### **A.1.3. Vymedzenie a charakteristika lokalít**

#### **Lokalita E<sub>1</sub>**

plocha určená na poľnohospodársku výrobnú funkciu s možnosťou agroturistického využitia sa mení na plochu určenú na bývanie v rodinných domoch – IBV. Pozemky sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia k 1.1.1990.

Dané územie plánované na bývanie je ohraničené od

- severu: cestou III/51322
- západu: potokom Hlavinka
- východu: ornou pôdou
- juhu: exist. areál poľnoh. družstva

#### **Lokalita K**

Predstavuje územie v centrálnej časti obce v zastavanom území k 1.1.1990. Je určená na bývanie, vznikla z potreby zastavania voľných parciel v zastavanom území obce, napojená je novou ulicou na existujúcu uličnú sieť (lokalita H- cesta III/51316 a cesta III/51322).

Dané územie plánované na bývanie je ohraničené od

- severu: zastavaným územím - zástavba rodinných domov - lokalita H podľa schváleného UPN-O Malé Ripňany z roku 2007
- západu: rekreačným územím - lokalita C podľa schváleného UPN-O Malé Ripňany z roku 2007 a železničnou traťou
- východu: zastavané územie - zástavba rodinných domov
- juhu: zastavané územie - zástavba rodinných domov

#### **Lokalita L**

Predstavuje územie vo východnej časti obce v zastavanom území k 1.1.1990. Je určená na bývanie, vznikla z potreby zastavania voľných parciel v zastavanom území obce vo východnej časti obce, napojená je novou ulicou na existujúcu uličnú sieť

Územie určené na bývanie je ohraničené od

- severu: zastavaným územím - zástavba rodinných domov - lokalita H podľa schváleného UPN-O Malé Ripňany z roku 2007
- západu: zastavané územie - zástavba rodinných domov
- východu: záhradami a potokom Hlavinka
- juhu: zastavané územie - zástavba bytových domov

#### **Lokalita M**

Predstavuje územie v východnej časti obce v zastavanom území k 1.1.1990. Je určená na bývanie, vznikla z potreby zastavania voľných parciel v zastavanom území obce vo východnej časti obce, napojená je novou ulicou na existujúcu uličnú sieť

Územie určené na bývanie je ohraničené od

- severu: zastavané územie - navrhovaná lokalita O
- západu: zastavané územie - zástavba rodinných domov
- východu: potokom Hlavinka
- juhu: zastavané územie - zástavba rodinných domov

#### **Lokalita N**

Predstavuje územie východne od obce mimo hraníc zastavaného územia k 1.1.1990. Je určená na bývanie, vznikla z potreby zastavania voľných parciel v zastavanom území obce vo východnej časti obce, napojená je novou ulicou na existujúcu uličnú sieť

Územie určené na bývanie je ohraničené od

- severu: katastrálne územie - orná pôda
- západu: potokom Hlavinka
- východu: katastrálne územie - orná pôda
- juhu: cestou III/51322

#### **Lokalita O**

novonavrhnutá lokalita predstavuje územie vo východnej časti v zastavanom území obce k 1.1.1990 výmery 0,230ha. Ide tu o zmenu navrhutej funkcie bývania v rodinných domoch podľa schváleného UPN-Obce Malé Ripňany z roku 2007 na bývanie v bytových domoch.

Územie určené na bývanie v bytových domoch je ohraničené od

- severu: cestou III/51322
- západu: zastavané územie - zástavba občianskej vybavenosti
- východu: zastavané územie - potokom Hlavinka
- juhu: zastavané územie - navrhovaná lokalita M s funkciou bývania - IBV

#### **Lokalita P**

novonavrhnutá lokalita predstavuje územie s rozlohou 1,16ha vo východnej časti KÚ s rekreačnou funkciou východne od centra obce. Pozemky sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990.

Územie je ohraničené od

- severu: katastrálne územie - orná pôda
- západu: katastrálne územie - orná pôda
- východu: katastrálne územie - orná pôda
- juhu: katastrálne územie - cestou III/51322

#### **Lokalita R**

novonavrhnutá lokalita vznikla na časti plochy pôvodnej lokalite G, ktorá bola určená na bývanie. Lokalita má funkciu agroturistického využitia s rekreačno-športovými aktivitami, nadväzujúca na existujúci hospodársky objekt majera s poľnohospodárskym a agroturistickým zameraním

Územie je ohraničené od

- severu: zastavané územie – súkromné záhrady
- západu: zastavané územie - verejná zeleň a železničná trať
- východu: zastavané územie - zástavba rodinných domov a občianskej vybavenosti
- juhu: zastavané územie - zástavba rodinných domov - lokalita G podľa schváleného UPN-O Malé Ripňany z roku 2007

#### **Lokalita S**

predstavuje územie v okrajovej časti obce južnejšie s rekreačnou funkciou so zameraním na agroturistiku.

Územie na rekreáciu je ohraničené od

- severu: zastavané územie - zástavba rodinných domov, verejná zeleň a lokalita G podľa schváleného UPN-O Malé Ripňany z roku 2007
- západu: železničná trať
- východu: zastavané územie - priemyselná výroba lokalita F podľa schváleného UPN-O Malé Ripňany z roku 2007
- juhu: železničná trať, orná pôda

#### **Lokalita T**

predstavuje územie v západnej časti obce v zastavanom území k 1.1.1990 o výmere 0,155ha. Ide tu o zmenu funkcie záhrad na bývanie so zástavbou 2 rod. domov.

Územie určené na bývanie je ohraničené od

- severu: zastavané územie - záhrady a katastrálne územie - orná pôda

- západu: hranicou zastavaného územia a ornou pôdou
- východu: zastavané územie - zástavba rodinných domov
- juhu: miestnou komunikáciou

#### Lokalita U

novonavrhnutá lokalita predstavuje územie s rozlohou 1,9ha vo východnej časti KÚ s výrobnou funkciou orientovanou na výrobu poľnohospodárskych produktov, nachádza sa východne od centra obce. Pozemky sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990

Územie je ohraničené od

- severu: katastrálne územie - orná pôda
- západu: katastrálne územie - orná pôda
- východu: katastrálne územie - orná pôda

juhu: katastrálne územie - orná pôda

#### Lokalita V

novonavrhnutá lokalita predstavuje územie s rozlohou 1,07ha vo východnej časti KÚ s rekreačnou funkciou východne od centra obce. Pozemky sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990

Územie je ohraničené od

- severu: katastrálne územie - orná pôda
- západu: katastrálne územie - orná pôda
- východu: katastrálne územie - orná pôda
- juhu: katastrálne územie - orná pôda

#### Lokalita X

predstavuje územie v centrálnej časti obce v zastavanom území k 1.1.1990 o výmere 0,083ha. Ide tu o zmenu funkcie bývania na poľnohospodársku výrobu.

Dané územie je ohraničené od

- severu: zastavané územie a záhrady
- západu: zastavané územie
- východu: zastavané územie a záhrady
- juhu: zastavané územie

### **A.1.4. Urbanistické riešenie**

Urbanistický návrh výrazne nemení funkčnú schému schváleného UPN obce z roku 2007. Nové rozvojové lokality určené na bývanie zostávajú väčšinou v hraniciach zastavaného územia obce. Využívajú dlhé nevyužívané záhrady, tým že sa navrhne prístupová komunikácia, ktorá sprístupní perspektívne stavebné pozemky a prerozdeli dane parcely pre lepšie využitie.

V obci sa rozmáha rekreačná funkcia s agroturistikou a preto sa v Zmenách a doplnkoch č.1/2012 uvažuje s možnými rozvojovými plochami vo východnej a južnej časti katastra.

## **A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE - Zmeny a doplnky č.1/2012**

### **A.2.1. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis**

- *bez zmeny*

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

- *bez zmeny*

### **A.2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce**

- *bez zmeny*



#### **A.2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce- začlenenie riešenej obce do systému osídlenia**

- *bez zmeny*

#### **A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

- *bez zmeny*

#### **A.2.6. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania**

##### **Obytné územie**

- *bez zmeny*

##### **Výrobné územie**

Sú plochy určené na prevádzkové budovy a zariadenia, ktoré na základe charakteru prevádzky, sú neprípustné v obytných, rekreačných a zmiešaných územiach.

- Plochy pre **poľnohospodársku výrobu**- sa zriaďujú v súlade s rozvojom osídlenia a v súlade s podmienkami kapacitného a druhového rozvoja poľnohospodárskej produkcie, vo vidieckych sídlach sa na tejto ploche umiestňujú všetky stavby a zariadenia rastlinnej a živočíšnej výroby, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Rozvoj poľnohospodárskej výroby je možný aj v lokalite existujúceho poľnohospodárskeho družstva Radošinka so sídlom vo Veľkých Ripňanoch, v jeho areáli v Malých Ripňanoch, kde je popri existujúcej živočíšnej a rastlinnej výrobe možný aj ďalší rozvoj v rámci existujúceho areálu.

V pôvodnom ÚPN boli pre rozvoj poľnohospodárskej výroby vyčlenené **lokality E<sub>1</sub> a E<sub>2</sub>** vo východnej časti obce popri existujúcej ceste III/51322 smerom do Čermán - od areálu poľnohospodárskeho družstva Radošinka smerom na sever. Tieto sa rušia a vytvára sa jedna drobná **lokality X** v súkromnom dvore.

V prípade rozvoja živočíšnej výroby je dôležité dodržiavanie hygienických noriem pre jednotlivé chovné stanice v zmysle stavebného zákona. Areál poľnohospodárskeho družstva je z hľadiska situovania lokality vo vhodnej polohe za obcou v smere prevládajúcich vetrov, čo zaručuje minimalizovanie škodlivého šírenia zápachu z družstva na obec.

V súvislosti so šírením škodlivého zápachu do obce Malé Ripňany je na zváženie prehodnotenie hygienických meraní zápachu v obci zo zdroja znečistenia ovzdušia z PD Horné Obdokovce, situovaného síce v priaznivej hygienickej vzdialenosti od obce Malé Ripňany, ale keďže prevládajúce vetry zväčša vanú zo severu pozdĺž potoka Radošinka a Hlavinka smerom na juh, je často situácia ovzdušia v obci neznesiteľná. Nakoľko sa však jedná o PD v katastri inej obce (V.Ripňany), je možnosť riešenia v rámci tohto ÚPN minimálna. Je však potrebné v koordinácii s obcou V.Ripňany a PD H.Obdokovce riešiť vec k všestrannej spokojnosti. Veľkochov ošípaných musí byť regulovaný s uplatnením všetkých prostriedkov dodržania stavebného zákona a oborových noriem.

- Plochy pre **priemyselnú výrobu**-

- *bez zmeny*

##### **Rekreačné a športové územie**

*Zmeny a doplnky*

Východne od zastavaného územia obce **lokality D** sa zrušila a vznikli nové lokality R, S, P, V určené pre rekreačné účely.

#### **A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie**

##### **Bývanie**

*Zmeny a doplnky*

*Lokalita A cca 6,0ha- bez zmeny*

*Lokalita B* - cca 5,9ha- bez zmeny

**Lokalita E<sub>1</sub>** – (cca 2,3ha)- zmena

plocha určená na poľnohospodársku výrobnú funkciu s možnosťou agroturistického využitia **sa mení na plochu určenú na bývanie** v rodinných domoch – **IBV**. Pozostáva z cca 22 možných stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu prístupné z navrhovanej novej komunikácie. Nové inžinierske siete sa napoja na už existujúce. Pozemky sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia k 1.1.1990.

**Lokalita G\*** –(cca 1,54ha)- zmena

Lokalita určená na bývanie **sa mení** – plocha pôvodnej lokality G s plochou 2,5ha sa prerozdelená na **lokalitu G\* s novou výmerou** cca 1,54ha a na lokalitu R s výmerou 0,96ha. Pozostáva z 8 možných stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu. **Mení sa aj napojenie** na existujúcu uličnú sieť – ktoré bude nie cez lokalitu R, ale z cesty III/51322 popri potoku Radošinka. Pozemky sa nachádzajú v južnej časti bývalej časti Nežatice v rámci hraníc zastavaného územia k 1.1.1990. Do územia okrajovo zasahuje ochranné pásmo železnice, ktoré treba rešpektovať pri osadení budúcich rodinných domov.

*Lokalita H* - cca 1,7ha - bez zmeny

*Lokalita I* - cca 2,3ha - bez zmeny

*Lokalita J* - cca 1,7ha - bez zmeny

**Lokalita K** – (cca 1,58ha)-

nachádza sa v centrálnej časti zastavaného územia. Pozostáva z cca 16 možných stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu. Pozemky vzniknú zo záhrad pozemkov výstavbou novej komunikácie medzi existujúcou uličnou sieťou. V ceste sú navrhované všetky inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia, elektrické a telefónne vedenie).

**Lokalita L** – (cca 1,65ha)-

nachádza sa vo východnej časti zastavaného územia. Pozostáva z cca 18 možných stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu. Pozemky vzniknú z nevyužívaných záhrad výstavbou novej komunikácie medzi existujúcou uličnou sieťou. V ceste sú navrhované všetky inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia, elektrické a telefónne vedenie).

**Lokalita M** –(cca 1,84ha)-

nachádza sa vo východnej časti zastavaného územia. Pozostáva z cca 13 možných stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu. Pozemky vzniknú z nevyužívaných záhrad výstavbou novej komunikácie. Nové inžinierske siete sa napoja na už existujúce. V ceste sú navrhované všetky inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia, elektrické a telefónne vedenie).

**Lokalita N** –(cca 2,89 ha)-

nachádza sa vo východnej časti v hraniciach navrhovaného rozšírenia zastavaného územia obce. Pozostáva z cca 32 možných stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu. Nové pozemky budú prístupné z novej komunikácie. Nové inžinierske siete sa napoja na už existujúce z cesty III/51322. V ceste sú navrhované všetky inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia, elektrické a telefónne vedenie). V lokalite je umiestnená nová trafostanica TS-N-4.

**Lokalita O** –(cca 0,23 ha)-

nachádza sa vo východnej časti zastavaného územia. Pozostáva z cca 2 možných stavebných pozemkov pre výstavbu bytových domov. Pozemky vzniknú popri existujúcej cestnej komunikácii III/51322 oproti už existujúcej zástavbe nízkopodlažných bytových domoch.

**Lokalita T** – (cca 0,16 ha)-

nachádza sa vo západnej časti zastavaného územia obce. Pozostáva z cca 2 možných stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu. Nové pozemky budú prístupné z existujúcej miestnej komunikácie.

## **Občianska vybavenosť**

*Bez zmeny*

## **Výroba poľnohospodárska a priemyselná**

*Zmeny a doplnky*

Lokalita **E<sub>1</sub>** (cca 2,3ha) zrušená

Lokalita **E<sub>2</sub>** (cca 4,7ha) zrušená

**Lokalita F\*** (cca 10,8ha)- zmena

Priemyselný areál – v južnej časti K.Ú obce, v mieste vstupu do obce od Nitry popri ceste III/51316- po pravej strane je vyčlenená lokalita F pre rozvoj podnikateľských aktivít v obci Malé Ripňany – podmienky pre príchod atraktívnych investorov s väčšími nárokmi na plošné a ľudské kapacity. Zámeru by mala zodpovedať dobrá dostupnosť diaľničného napojenia lokality (Hlohovec 25km, Nitra 24km, Piešťany 25km). Pôvodná lokalita F sa mení – **plocha pôvodnej lokality F s plochou 15,7ha sa prerozdelená na lokalitu F\* s novou výmerou cca 10,83ha a na lokalitu S s výmerou 4,87ha.**

**Lokalita U** (cca 1,9ha)

Nachádza sa vo východnej časti KÚ s výrobnou funkciou orientovanou na výrobu poľnohospodárskych produktov, nachádza sa východne od centra obce. Pozemky sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990

**Lokalita X** (cca 0,08ha)

predstavuje územie v centrálnej časti obce v zastavanom území k 1.1.1990 o výmere 0,083ha. Ide tu o zmenu funkcie bývania na poľnohospodársku výrobu.

## **Rekreácia a šport**

*Zmeny a doplnky*

Lokalita **C** (cca 4,7ha) zmena

V riešenej lokalite sa ruší zámer výstavby kúpaliska a bod K -

Lokalita **D** (cca 7,6ha) - zrušená

**Lokalita P** (cca 1,16ha)

Nachádza sa vo východnej časti KÚ s rekreačnou funkciou východne od centra obce. Pozemky sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990.

**Lokalita R** (cca 0,96ha)

Nachádza sa vo centrálnej časti zastavaného územia obce v susedstve so zmiešanou funkciou bývania s obč. vybavenosťou, ktoré môžu na seba nadväzovať a dopĺňať sa.

**Lokalita S** (cca 4,87ha)

predstavuje územie v okrajovej časti obce južnejšie s rekreačnou funkciou so zameraním na agroturistiku.

**Lokalita V** (cca 1,07ha)

predstavuje územie vo východnej časti KÚ s rekreačnou funkciou východne od centra obce. Pozemky sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990

## **A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce**

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

Výmera K.Ú. je

852,0ha.

Výmera zastavaného územia je

77,5ha

Výmera zastavaného územia s rozšírením k návrhu z roku 2007 je 164,8ha  
Výmera zastavaného územia s rozšírením k návrhu ZaD č.1/2012 je 120,2ha

### **A.2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

*Bez zmeny*

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

*Bez zmeny*

### **A.2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny**

*Bez zmeny*

### **Zásady tvorby niektorých funkčných plôch zelene**

*Bez zmeny*

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

#### ***Doprava a dopravné zariadenia***

*Bez zmeny*

#### ***Odvodnenie***

*Bez zmeny*

#### ***Miestne komunikácie***

*Bez zmeny*

#### ***Pešie komunikácie***

*Bez zmeny*

#### ***Cyklistické komunikácie***

Cyklotrasy sa uvažujú popri ceste III/51316, ceste III/51322 a miestnej komunikácie do Merašíc.

#### ***Statická doprava***

*Bez zmeny*

#### ***Hromadná doprava***

*Bez zmeny*

#### ***Železničná doprava***

*Bez zmeny*

#### ***Letecká doprava***

*Bez zmeny*

### **Vodné hospodárstvo**

*doplnok*

Predpokladaná potreba studenej vody pre pitné a hygienické účely pre výstavbu plánovaných rodinných domov s počtom obyvateľov á 4 osoby:

*Potreba studenej vody pre 1 RD:*

Výpočet potreby vody podľa Úpravy Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 477/99-810 z dňa 29.2.2000.

Počet stálych obyvateľov rodinného domu poskytol investor stavby.

Počet obyvateľov : 4 osoby

Podľa čl.5 – výpočet potreby pre bytový fond.

1. Priemerná spotreba vody na jeden byt Qp :

145 litrov/osoba/deň x 4 = 580 l/deň

zvýšenie spotreby vody v rodinnom dome s nadštandardným vybavením + 15%

580 x 1,15 = 667 l/deň

2. Maximálna denná potreba vody Qm :

$Q_m = Q_p \times k_d$  kde  $k_d$  je koeficient počtu obyvateľov do 1000 obyvateľov v obci  
 $k_d = 2,0$

$Q_m = 667 \times 2,0 = 1334$  litrov/deň čo je 0,0154398 l/s, čo je  $1334 : 24 = 55,58$  l/hod

3. Maximálna hodinová potreba vody :

$Q_h = 1334$  l/deň. = 55,58 l/hod

$Q_s = 1334 \times k_h$  kde je  $k_h = 2,0$

$Q_s = 1334 \times 2,0 = 2668$  l/deň to je 111,16 litrov/h čo sa rovná 0,0308796 l/sek

LOKALITA	funkcia	počet B.J	Qp (l/den)	Qm (l/s) na 1 b.j.	Qh (l/s)	Qr (m3/rok)
A	bývanie	60	40 020	0,93	1,85	14 607,30
B	bývanie	60	40 020	0,93	1,85	14 607,30
C	rekreácia					
D	rekreácia					
H	bývanie	18	12 006	0,28	0,56	4 382,19
I	bývanie	18	12 006	0,28	0,56	4 382,19
J	bývanie	13	8 671	0,20	0,40	3 164,92

LOKALITA	funkcia	počet B.J	Qp (l/den)	Qm (l/s) na 1 b.j.	Qh (l/s)	Qr (m3/rok)
E <sub>1</sub>	bývanie	22	14 674	0,34	0,68	5 356,01
F	priemysel					
G	bývanie	8	5 336	0,12	0,25	1 947,64
K	bývanie	16	10 672	0,25	0,49	3 895,28
L	bývanie	18	12 006	0,28	0,56	4 382,19
M	bývanie	13	8 671	0,20	0,40	3 164,92
N	bývanie	32	21 344	0,49	0,99	7 790,56
O	bývanie	10	6 670	0,15	0,31	2 434,55
P	rekreácia					
R	rekreácia					
S	rekreácia					
T	bývanie	2	1 334	0,03	0,06	486,91
U	poľnoh.výroba					
V	rekreácia					
X	poľnoh.výroba					

**Kanalizácia**

A. kanalizácia dažďová

Bez zmeny

B. splašková kanalizácia

Bez zmeny

### C. protizáplavové opatrenia

Bez zmeny

## Energetika

### **Plynofikácia**

Bez zmeny

#### Obyvateľstvo :

Spotreba plynu pre rodinný dom je ročne do 6.000 m<sup>3</sup>

Predpokladaná spotreba na rodinný dom hodinová je 2,3 m<sup>3</sup>/hod.

Predpokladaný ročný nárast pre obyvateľstvo: 292 rodinných domov po 2,3 m<sup>3</sup>/hod., pri súčasnosti, koeficient 0,6 je 402,96 m<sup>3</sup>/hod., pri predpoklade kúrenie 2500 hodín ročne je to 730 000 m<sup>3</sup>/rok.

#### Maloodber :

Bez zmeny

### **Elektrifikácia**

doplňok

Novonavrhované trafostanice :

TS-N-4- 22kV kiosk –

navrhovaný Pi.

250 kVA

V urbanistickom návrhu výstavby sa uvažuje s rozšírením bytových jednotiek, občianskou vybavenosťou a s podnikateľskými objektmi vrátane priemyselnej výroby. Obec je rozdelená na jednotlivé lokality. Nárast el. energie v týchto lokalitách je cca 1140,0 kVA a bude riešený vybudovaním nových TS a rekonštrukciou existujúcich. Prírastok spotreby el. energie pri areáloch výroby a rekreácie sa v súčasnosti nedá presne odhadnúť (závislý iba od druhu prevádzky) preto v tomto návrhu bude krytý z vyčlenených trafostaníc. Alternatívne podľa konkrétnych požiadaviek investora sa vybuduje nová TS, prípadne i viac TS na kapacitu, ktorú bude treba.

LOKALITA	funkcia	počet B.J.	Prírastok spotr.	TS
A	bývanie	60	198	TS N-1 - 400kVA
B	bývanie	60	198	TS N-2 - 400kVA
C	rekreácia		0	TS N-2 - 400kVA
D	rekreácia		0	TS 0054-003 - 400kVA
H	bývanie	18	77,22	TS 0054-003 - 400kVA
I	bývanie	18	77,22	TS 0054-001 – 400kVA
J	bývanie	13	60,06	TS 0054-001 – 400kVA
		169	610,5	

zmena

LOKALITA	funkcia	počet B.J.	Prírastok spotr.	TS
E <sub>1</sub>	bývanie	22	89,54	TS 0054-003 - 400kVA
F	priemysel			TS N-3 - 400kVA
G	bývanie	8	42,24	TS 0054-003 - 400kVA
K	bývanie	16	70,40	TS 0054-003 - 400kVA
L	bývanie	18	77,22	TS N-4 - 400kVA
M	bývanie	13	60,06	TS N-4 - 400kVA
N	bývanie	32	123,20	TS 0054-003 - 400kVA
O	bývanie	10	49,5	TS 0054-003 - 400kVA
P	rekreácia			TS N-4 - 250kVA
R	rekreácia			TS N-3 - 400kVA

S	rekreácia			TS N-3 - 400kVA
T	bývanie	2	16,94	TS N-3 - 400kVA
U	poľnoh.výroba			TS N-4 - 250kVA
V	rekreácia			TS N-4 - 250kVA
		121	<b>529,10</b>	

### **Spoje a zariadenia spojov**

*Bez zmeny*

### **A.2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

➤ Ovzdušie:

*Bez zmeny*

➤ Odpady:

*Bez zmeny*

### **A.2.14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

*Bez zmeny*

### **A.2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

*Bez zmeny*

### **A.2.17. Hodnotenie navrhovaného riešenia**

*Bez zmeny*

Územný plán obce  
**MALÉ RIPŇANY**

**ZMENY A DOPLNKY Č.1/2012**

**TEXTOVÁ ČASŤ  
ZÁVÄZNÁ**



poznámka: doplnené a zmenené texty v záväznej časti sú rozlíšené iným fontom písma „text, text,,

### 3. ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

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

+

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

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

#### Obytné územie - rodinné domy

##### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami

##### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

###### Prípustné funkcie:

- Bývanie v rodinných domoch s hospodárskym zázemím
- Zeleň súkromných záhrad
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

###### Nepripustné funkcie

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

##### DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie majiteľov rodinných domov musí byť riešené na ich pozemkoch.
- Pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- pri výstavbe nových RD popri jest. cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie

##### INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 40%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia

#### Obytné územie - bytové domy

##### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie bloku slúži najmä na bývanie malopodlažných bytových domoch do 2 nadzemných podlaží s vyšším stupňom intenzity zástavby,.

##### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

###### Prípustné funkcie:

- Bývanie v malopodlažných bytových domoch
- Zeleň súkromných záhrad
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva
- odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia

- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň

Nepripustné funkcie:

- viacpodlažné bytové a polyfunkčné domy ( s 5 a viacerými nadzemnými podlažiami)
- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znižujú kvalitu obytného prostredia.

*DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:*

- parkovanie užívateľov bytových domov a služieb musí byť riešené na pozemkoch
- Pri výstavbe bytových domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- pri výstavbe nových bytových domov popri jest.cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie

*INTENZITA VYUŽITIA:*

Zastavanosť územia: max. 70%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia

**Obytné územie - občianska vybavenosť**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie bloku slúži na umiestnenia vybavenosti komerčnej a nekomerčnej.

*FUNKČNÉ VYUŽITIE:*

Prípustné funkcie:

- obchodné a kancelárske zariadenia, zariadenia verejného stravovania, ubytovacie zariadenia, zábavné podniky,
- nerušivé prevádzky drobnnej výroby a služieb
- administratívne budovy verejnej správy a samosprávy(obecný úrad, pošta,...)
- zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne , zdravotné, športové a školské
- Malé ubytovacie zariadenia- penzióny, malé hotely
- Malokapacitné zariadenia školstva, kultúry a záujmových spolkov
- základná a vyššia zdravotnícka vybavenosť
- základná vybavenosť sociálnej starostlivosti
- základné, stredné a špeciálne školy v samostatných objektoch
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

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

*DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:*

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.
- Pri výstavbe zariadení občianskej vybavenosti dodržať ochranné pásmo a popri jest.cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie

*INTENZITA VYUŽITIA:*

Zastavanosť územia: max. 70%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia

## Územie obytné - bývanie a občianska vybavenosť

### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži na bývanie v polyfunkčných objektoch rodinných domov s prevládajúcou obytnou funkciou.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

#### Prípustné funkcie:

- Bývanie v rodinných s prípustnou občianskou vybavenosťou (sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, nerušivé prevádzky drobnej výroby a služieb, vybavenosť pre obsluhu tohto územia)
- Zeleň súkromných záhrad
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

#### Nepripustné funkcie

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

### DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.
- Pri výstavbe polyfunkčných objektov dodržať ochranné pásmo a popri jest. cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie

### INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 50%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia

## Rekreačné územie....RŠ

### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

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

### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

#### Prípustné funkcie:

- kryté športoviská, kúpaliská
- viacšportový areál -otvorené športoviská (futbal, tenis, basketbal, volejbal, detské ihrisko a iné)
- rekreačno oddychové plochy a zariadenia verejného stravovania
- agroturistické areály s prechodným ubytovaním (turistické chatky)
- vodné rekreačné plochy
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- nízka zeleň, lesný porast
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

#### Nepripustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.)priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Zastavanosť územia: max. 30%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia

**Výrobné územie - poľnohospodárstvo**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Na území sú umiestnené predovšetkým zariadenia poľnohospodárskej prvovýroby rastlinnej alebo živočíšnej s možnosťou sprístupnenia to obyvateľstvu formou argoturistiky a nemajú negatívny vplyv na využitie susedných pozemkov

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu
- sklady a skladovacie plochy súvisiace s poľnohospodárskou výrobou
- kancelárske a správne budovy
- malé ubytovacie zariadenia- penzióny, malé hotely
- malé stravovacie zariadenia
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- odstavné miesta a garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

- bývanie rod. typu.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Zastavanosť územia: max. 40%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia

**Výrobné územie - priemysel**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

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

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia priemyselnej výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu
- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby
- sklady a skladovacie plochy
- obchodné, kancelárske a správne budovy
- služobné byty a byty majiteľov zariadení

- odstavné miesta a garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

- bývanie rod. typu.

*DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:*

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

*INTENZITA VYUŽITIA:*

Zastavanosť územia: max. 85%

Podlažnosť územia: max. 4 nadzemné podlažia

**Výrobné územie - technické vybavenie územia**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Na území sú umiestnené predovšetkým zariadenia technickej vybavenosti odvádzanie a čistenie odpadových vôd,

*FUNKČNÉ VYUŽITIE:*

Prípustné funkcie:

- stavby a zariadenia pre odvádzanie a čistenia odpadových vôd
- plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
- doplnkové skladovacie plochy
- parkoviská a garáže
- administratívne stavby nevyhnutné pre zabezpečenie prevádzky
- pohotovostné byty nevyhnutné pre zabezpečenie nerušenej prevádzky
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

- bývanie v akejkoľvek podobe.

*DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:*

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

*INTENZITA VYUŽITIA:*

Zastavanosť územia: max. 70%

Podlažnosť územia: max. 2 nadzemné podlažia

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

- Podporovať rozvoj občianskeho vybavenia pozdĺž ulíc tvoriacich kompozičnú os obce.
- Postupne vytvoriť atraktívne zhromažďovacie priestranstvo pred obecným úradom (OU) s parkoviskami
- Podporovať a usmerňovať formovanie poľnohospodárskej a priemyselnej výroby-a podnikateľských aktivít v navrhovaných areálu. Podpora výroby, ktorá nie je v rozpore s príľahlou IBV.
- Podpora rodinných fariem a chovateľských staníc v určených priestoroch (pri dodržaní hygienických noriem).
- Podpora rozvoja rekreačných aktivít a cestovného ruchu
- V zmysle §30 zákona č.143/1998 o civilnom letectve je potrebný súhlas Letec.úradu na stavby:
  - vysoké 100m a viac nad terénom
  - vysoké 30m a viac umiestnené na vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu

- zariadenia, kt. môžu rušiť funkciu let. palubných prístrojov a let.pozem. zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice
- zariadenia, kt. môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svet.zdroje

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

verejné dopravné vybavenie:

- Uvažovať so zistenými dopravnými závadami a stanoviť spôsob odstránenia nedostatkov
- Dobudovanie peších chodníkov
- Vybudovanie cyklotrás pozdĺž automobil komunikácií
- Podporovať vybudovanie verejnej komunikácie s pešími chodníkmi v rozvojových lokalitách
- rekonštrukciu už existujúcich a poškodených komunikácií
- Úprava a zatriktívnenie potoka vybudovaním peších turistických a cyklistických trás
- Prípadné novozriadované križovanie železničnej trasy s cestnými komunikáciami doporučujeme riešiť mimoúrovňovo

vodné hospodárstvo

- Vybudovanie kanalizačnej siete s čerpacími stanicami a s objektom ČOV, ktorá v budúcnosti bude slúžiť ako prečerpávacía stanica pre skupinovú kanalizáciu priľahlých obcí (skupinová kanalizácia je navrhovaná podľa UP VÚC Nitr.kraja)
- dobudovanie vodovodu v rozvojových lokalitách,
- vybudovanie odvodňovacieho rigolu okolo severného a západného okraja obce a odvodňovacieho krytého kanálu v obci proti záplavovej vode

plynofikácia :

- vybudovanie nových línii plynovodu v rozvojových lokalitách

elektrifikácia:

- V oblasti elektrifikácie podporovať a umožňovať kabelizáciu vzdušných vedení a výstavbu elektrických zariadení (trafostanice) v rozvojových lokalitách.
- Podporovať rekonštrukciu a zvýšenie výkonu exist. trafostaníc
- Rešpektovať jestvujúce a navrhované koridory všetkých inžinierskych sietí.
- Vytvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov v systémovej energetike

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

- Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo obce. V obci sa nachádzajú pamiatky uvádzané v Súpise pamiatok na Slovensku, ktoré nie sú evidované v ústrednom zozname pamiatk. fondu PÚ SR:
  - kaplnka sv.Antona, klasicist. z r.1800
  - mariánsky stĺp, klasicist. z r.1820 so staršou sochou P.Márie
- Ústav SAV eviduje lokality z praveku ako aj bohaté osídlenie zo strany stredoveku a stavebnou činnosťou zrejme dôjde k narušeniu lokality. Ak pri zemných prácach dôjde k zisteniu archeologických nálezov, resp. nálezových archeologických situácií je potrebné v územnom a stavebnom konaní postupovať v zmysle §41 odseku 3 zákona NR SR č.549/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a §127 zákona č.50/1967 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak pamiatkový úrad usúdi, že je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, podá podnet v zmysle §37 ods.3 na vydanie rozhodnutia. Pamiatkový úrad SR rozhoduje o vykonaní záchranného výskumu po predchádzajúcom vyjadrení archeologického ústavu.
- Rešpektovať potenciál všetkých kultúrno-historických hodnôt ako sú cestné križe pozdĺž ciest v K.Ú. obce a pomníky, pamätné tabule a ich odkaz a význam pre súčasníkov i ďalšie generácie.
- Dôsledne dodržiavať zásady ÚSES a zabezpečiť tým udržiavanie a zvyšovanie ekologickej stability a biodiverzity kultúrnej krajiny v zastavanom území obce aj mimo nej.
- Obce sú povinné viesť evidenciu pozemkov vhodných na náhradnú výsadbu pozemkov resp. vyčleniť podľa parc.čísle územie určené na evidenciu pozemkov, ktoré sú vhodné na náhradnú

výsadbu v danom územnom obvode v zmysle §48, ods.3 zákona 543/2002. Povinnosť uloženia náhradnej výsadby zelene stanovená v §48 ods1 543/2002 a platí pri každom povolení výrubu drevín orgánom ochrany prírody.

- Zabezpečiť výstavbu prirodzených drevín a krovín v smere navrhovaného biokoridoru
- Zabezpečiť protieróziu ochranu PPF prvkami vegetácie v súlade s prvkami ÚSES.
- Realizovať výsadbu zelene a jej údržbu na hraniciach K.Ú., prejednať so samosprávami susediacich obcí.
- Postupne riešiť problematiku budovania spevnených a nespevnených lesných ciest tak, aby nedochádzalo k erózii pôd na svahoch.
- Uplatňovať opatrenia na zlepšenie stavu životného prostredia vyplývajúce zo schválených krajských a okresných environmentálnych akčných programov
- Výsadba ochrannej líniovej zelene v areáli výrobnjej zóny na jeho hranici s obytnou zónou

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- Rešpektovať všetky ochranné pásma pri výstavbe výrobných, skladových a priemyselných objektov a zariadení a rozvážne voliť technológie, ktoré čo najmenej znečisťujú životné prostredie
- Na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky navrhujeme výsadbu ochrannej bariérovej zelene na hranici obytnej zóny s priestorom železničnej trate.
- limitovať zdroje znečistenia ovzdušia a hygienickej závady (chov hospodárskych zvierat) podľa hygienických noriem a platných predpisov pre drobnochov v obytnej zóne podľa kritérií uvádzané v usmerneniach ministerstva pôdohospodárstva z r.1992 „Zásady chovu hospodárskych zvierat v intraviláne a extraviláne obcí Slovenskej republiky“, prípadne tento chov premiestniť do priestorov existujúceho poľnohospodárskeho družstva.
- dodržiavať podmienky drobnochovu hospodárskych zvierat v chovoch v obytnej zóne. s dodržaním hygienických noriem podľa usmernenia ministerstva pôdohospodárstva z r.1992 „Zásady chovu hospodárskych zvierat v intraviláne a extraviláne obcí Slovenskej republiky“
- v koordinácii s obcou V.Ripňany a PD H.Obdokovce riešiť problém znehodnotenie ovzdušia od areálu živočíšnej výroby v susednom katastri Veľkých Ripňan
- Venovať pozornosť ochrane podzemných vôd
- Podporovať program separovania TKO s cieľom napĺňania podmienok prijatého plánu odpadového hospodárstva.
- Zriadenie obecného kompostovisko
- Zabrániť znečisteniu ovzdušia obce nežiaducimi zdraviu škodlivými látkami ako napr. spaľovaním PET-flaší sú do ovzdušia uvoľňované silne karcinogénne dioxíny dlhodobo zotravávajúce vo vode, pôde a v ovzduší, rovnako je nežiadúce spaľovanie pneumatík, gumárenských výrobkov, starého šatstva, atď.
- Likvidovať divé skládky odpadu a postihovať všetkých, ktorí vynášajú smeti
- Organizovať osvetové aktivity s cieľom zvýšenia environmentálneho povedomia občanov
- Do odvodňavacích kanálov v správe š.p. Hydromeliorácie, Bratislava je neprípustné vypúšťať odpadové vody dažďovej a a splaškovej kanalizácie

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

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

Výmera K.Ú. je	852,0ha.
Výmera zastavaného územia je	77,5ha
Výmera zastavaného územia s rozšírením je	164,8ha
<b>Výmera zastavaného územia s rozšírením v ZaD č.1 je</b>	<b>120,2ha</b>

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Ochranné pásmo dopravných zariadení

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

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

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

V zastavanom území platí pre všetky komunikácie ochranné pásmo 6m od okraja vozovky. Jedným zo zákazov platných pre ochranné pásmo ciest je:

- V okolí kríženia ciest s inými pozemnými komunikáciami a s traťami a na vnútornej strane oblúku ciest s polomerom menším ako 500 m je zakázané vysádzať alebo obnovovať stromy alebo vysoké kríky a pestovať také kultúry, by svojím vzrastom s prihliadnutím k úrovni terénu rušili rozhľad potrebný pre bezpečnú dopravu.

#### Ochranné pásmo energetických zariadení

Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie krajného vodiča.

Pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane	10m
na lesných pozemkoch sa obmedzuje na	5m
Pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane	15m
Pri napätí od 110 kV do 220 kV vrátane	20m
Pri napätí od 220 kV do 440 kV vrátane	25m
trafostanica VN/NN (stožiarová kiosk)	10m
podzemné vedenie do 110 kV	1m
závesné káblové vedenie do 110kV	2m

V ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia je a pod vedením je okrem iného zakázané

- Zriaďovať stavby a konštrukcie
- Pestovať porasty s výškou presahujúcou 3 m, vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno porasty pestovať do takej výšky, aby sa pri páde nemohli dotknúť vodiča elektrického vedenia.

#### Ochranné pásmo zariadení telekomunikačných sietí

Verejne telekomunikačné vedenia a zariadenia sú chránené ochrannými pásmom v zmysle zákona o telekomunikáciách č.195/2000 Zb.

Ochranné pásmo vedenia verejnej komunikačnej siete je široké 1m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. V niektorých bodoch trasy sa môže ochranné pásmo rozširovať až na 1,5m. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie, a v okruhu 2m, ak ide o nadzemné vedenie.

V ochrannom pásme nemožno

- umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, ani vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť telekomunikačné siete, alebo ich plynulú a bezpečnú prevádzku,
- vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku telekomunikačných zariadení alebo poskytovanie verejných telekomunikačných služieb. (§47 č.195/2000 Zb)

#### Ochranné pásmo zariadení plynárenských sietí

Dôvodom ochrany plynárenských sietí je ochrana vzhľadom na spoľahlivosť a bezpečnosť ich prevádzky. Pod ochranným pásmom sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti plynárenského zariadenia merané kolmo na obrys.

Pri nízkotlakových a stredotlakových plynovodoch a prípojkách

v zastavanom území obce	1m
mimo zastavaného územia	4m

Stavebné činnosti a úpravy v teréne v ochrannom pásme je možné realizovať len so súhlasom dodávateľa, ktorý zodpovedá za prevádzku príslušného plynárenského zariadenia.

Pred zabránením alebo zmiernením účinkov prípadných havárií plynovodných zariadení a na ochranu života, zdravia a majetku osôb sa zriaďuje bezpečnostné pásmo zariadení plynárenských sietí. Bezpečnostné pásmo predstavuje priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od pôdorysu plynového zariadenia meraného kolmo na jeho obrys, a to pre:

Plynovody STL v nezast.území	10m
------------------------------	-----

#### Ochranné pásmo zariadení vodárenských a kanalizačných zariadení



- Ochranné pásmo vodovodného potrubia v šírke 2m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany
- Ochranné pásmo kanalizačného potrubia v šírke 3m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany

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

#### Ochranné pásmo železničnej dopravy

je 60m od osi koľaje resp. 30m od hranice pozemku. U vlečky je to 30m od osi koľaje (podľa zákona č. 164/97 Z.z. §7) mimo zastavané územie obce. V prípade potreby navrhovania stavieb do OPD ich dokumentáciu pre územné konanie je potrebné predložiť na posúdenie na správu ŽSR. Pri navrhovaní nových krížení cestných komunikácií so železničnou traťou je potrebné postupovať v zmysle zákona o cestných komunikáciách 164/96 Z.z. a železničného predpisu P1(PTPŽ)

#### Ochranné pásmo leteckej dopravy

V zmysle zákona č.143/1998Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:

- vysoké 100m a viac nad terénom (§30 ods. 1, písmeno a),
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú lokalitu (§30 ods. 1, písmeno b.)
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 10kV a viac, energetické zariadenia a vysielačnice (§30 ods. 1, písmeno c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1, písmeno d).

#### Ochranné pásmo vodných tokov

od brehovej čiary obojstranne 5 m

Pri novej výsadbe zabezpečiť prístup k vodnému toku v prípade údržbových prác

#### Ochranné eticko-hygienické pásmo cintorína

od oplotenia vo vzdialenosti 50m

#### Ochranné hygienické pásmo poľnohospodárskeho družstva

vo vzdialenosti 50-100m

#### Pásmo hygienickej ochrany:- Pre chov hov.dobytka, oviec, ošipaných, hydiny v zastav.území obce

PHO pre ojedinelé objekty vyžadujúce hygienickú ochranu (napr.školské, zdravotnícke, kultúrne, ubytovacie, športovo-rekreačné) stanovujú sa podľa kritérií uvádzané v usmerneniach ministerstva pôdohospodárstva z r.1992 „Zásady chovu hospodárskych zvierat v intraviláne a extraviláne obcí Slovenskej republiky“ „-vzdialenosti objektov živočíšnej výroby od chránených objektov

	VDJ	3	3-5	5-15	15-25	25-40
<b>A</b>	a(m)	15	15	20	20	25
	b(m)	10	10	15	15	20
<b>B</b>	a(m)	10	10	15	15	20
	b(m)	5	5	10	10	15
<b>hnojisko</b>	a(m)	25	25	30	30	35
	b(m)	20	20	25	25	30

Iné objekty vyžadujúce hygienickú ochranu.

Pre školské a predškolské zariadenia (vrátane pozemku), objekty hromadného ubytovania, zdravotnícke, kultúrne, ubytovacie a športovo-rekreačné zariadenia treba vzdialenosti uvedené v tabuľke zvýšiť minimálne o 25m.

Poznámka.:

A- ak objekt určený na bývanie má okno alebo dvere orientované na objekty chovu

B-ak objekt určený na bývanie nemá okno alebo dvere orientované na objekty chovu

a)-medzi objektom chovu a objektom pre bývanie je voľné priestranstvo

b)- medzi objektom chovu a objektom pre bývanie je prepážka (pevná stena, plný plot, živý plot, múr a pod

-1 VDJ = 500 kg ž.hm., dojnice 1,00; teľatá 0,20; mladý HD 0,62; býčky vo výkrme 0,71; ošípané výkrm 0,14; ošípané produkcia 0,32; odstavčatá 0,04; nosnice 0,0031; brojlerý 0,0016; ovce 0,10

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby

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

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

Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v grafickej prílohe výkr.č.3

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

Vzhľadom na veľkosť obce a jednoznačnosť návrhu a funkčného využitia jednotlivých lokalít nie je potrebné vypracovať územný plán zóny na žiadnu časť obce.

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Č.	Verejnoprospešná stavba	lokalita	
1	Rozšírenie siete miestnych komunikácií	A,B,G,H,I,J, E <sub>1</sub> , K, L, M, N,	
2	rozšírenie siete verejného vodovodu	A,B,G,H,I,J E <sub>1</sub> , K, L, M, N	
3	rozšírenie siete verejného plynovodu	A,B,G,H,I,J E <sub>1</sub> , K, L, M, N	
4	rozšírenie siete elektrického vedenia s vybudovaním nových a rozšírením exist.TS	A,B,G,H,I,J E <sub>1</sub> , K, L, M, N	
5	rozšírenie siete telefónného vedenia	A,B,F,G,H,I,J E <sub>1</sub> , K, L, M, N	
6	vybudovanie verejnej kanalizácie s ČOV	A,B,G,H,I,J E <sub>1</sub> , K, L, M, N	

7	vybudovanie peších komunikácií v obci a rozvojových lokalitách	A,B,G,H,I,J, E1, K, L, M, N	
8	Vybudovanie verejných odstavných parkovísk		
9	úprava verejných plôch pred obecným úradom		
10	vybudovanie verejného kúpaliska	RUŠÍ SA	
11	vybudovanie kompostárne-spracovanie biomasy	PREMIESTŇUJE SA MIMO LOK. C	
12	vybudovanie odvodňovacieho rigolu okolo obce a odvodňovacieho kanála v obci	B	
13	Výstavba nájomných bytov	A,I, O	
14	Vybudovanie turistických a cyklistických trás	C,D	
15	Vybudovanie rýchlostných retardérov		
16	Rekonštrukcia miestnych komunikácií		
17	Rekonštrukcia mostov		
18	Vybudovanie pešej lávky		
19	Úprava verejných plôch pred kostolom		

l) Schéma záväzných častí riešenia

**Vid' výkres :            č.3- Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami**