



# ÚĽANY nad ŽITAVOU

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

## ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Objednávateľ:  
Spracovateľ:

obec Úľany nad Žitavou  
Ing. arch. Vlasta Cukorová, Atelier C, Liptovský Hrádok

---

**MÁJ 2012**

# A) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

## A.1. REGULATÍVY URBANISTICKEJ KONCEPCIE ZASTAVANEJ ČASTI OBCE

- **Hlavná rozvojová os** obce je v zásade súbežná s tokom kanála Nity. Jej vetva smeruje pozdĺž cesty III. triedy III/05137, kde prevláda individuálna bytová výstavba s doplnkovými funkciami a centrom obce. Hlavná rozvojová os sa na juhu stáča pozdĺž cesty II. triedy II/580 smerom na západ, pričom tu sa rozvíja poľnohospodárska a priemyselná výroba.
- **Výškovou dominantou** obce je kostol sv. Martina, neskorobarokový, z r. 1781, obnovený v r. 1865 – významné pohľady na dominantu sú vyznačené vo výkrese č. 2.
- **hlavnou plošnou dominantou** obce je priestor v centre obce rozprestierajúci sa od kostola sv. Martina na severe až po Základnú školu na juhu centrálného priestoru obce.
- Tento priestor spolu s príslušnými časťami obce je označený **C** ako centrálna zóna obce, ktorú treba riešiť ako spoločný priestor minimálne prostredníctvom riešenia dopravy, peších komunikácií, parkových úprav a drobnej architektúry. Takéto riešenie zaisťuje optické zjednotenie celého priestoru a jeho kvalitatívne vyššiu architektonickú úroveň.
- **vedľajšími plošnými dominantami** sú :
  - areál športu v lokalite Pasielok
  - plocha navrhovanej verejnej zelene – „Park histórie“ v severnej časti obce v lokalite Hliník

## A.2. URČENIE FUNKČNÝCH PRIESTOROVO HOMOGÉNNYCH JEDNOTIEK

Funkčné plochy v zastavanej časti obce môžeme rozdeliť na obytné, výrobné (poľnohospodárstvo, sklady a priemyselná výroba), plochy občianskej vybavenosti a služieb, plochy vybavenosti cestovného ruchu, športovej vybavenosti, cintorína, verejnej zelene, hospodárskej zelene a komunikácií.

V obci prevažuje obytná funkcia, sčasti je tu rekreačná funkcia, ďalej je tu poľnohospodárska výroba a malovýroba. Občianske vybavenie je umiestnené v severozápadno-juhovýchodnej osi ale aj roztrúsené po celej obci.

Jednotlivé plochy (prevažne oddelené komunikáciami) boli vyhodnotené z pohľadu ich funkčnosti a štruktúry zástavby.

C	centrálna plocha
IB	individuálna bytová výstavba
HB	hromadná bytová výstavba
OV	občianska vybavenosť
CR	cestovný ruch
SP	šport
ZV	verejná zeleň

ZO	ochranná zeleň
CN	cintorín
VS	sklady a výroba
VP	poľnohospodárska výroba

V krajine sa nachádzajú nasledovné plochy OP:

- koridory vodných tokov riek Nitra a Žitava
- lesné porasty
- vodné plochy v poľnohospodárskej krajine
- mokrade v poľnohospodárskej krajine
- nelesná drevinová vegetácia
- orné pôdy

### **A.2.1. JESTVUJÚCE LIMITY**

- diaľnica má ochranné pásmo 100 m kolmo od osi vozovky
- ochranné pásmo cesty druhej triedy je 25 m od osi cesty na obidve strany mimo zastavaného územia
- cesta III. triedy má ochranné pásmo 20 m kolmo od osi vozovky.
- ochranné pásmo železnice je 60 m od osi krajnej koľaje
- ochranné pásma technických sietí a zariadení (viď jednotlivé kapitoly)
- OP cintorína je 50 m
- ochranné pásmo hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho subjektu je dané počtom chovných zvierat
- bonita poľnohospodárskej pôdy

## **A.3. NÁVRH FUNKČNÝCH REGULATÍVOV PRE ZASTAVANÚ ČASŤ OBCE**

Návrh spočíva v návrhu regulatívov a vo vymedzení limitov platných pre riadenie územia. Regulatívy sa týkajú funkčného využitia plôch a zásad stavebnej činnosti na týchto plochách.

### **A.3.1. REGULATÍVY PRE FUNKČNÉ VYUŽITIE PLÔCH**

Čisté funkcie :

- bývanie - HBV
- bývanie - IBV
- občianska vybavenosť
- rekreácia a CR
- šport
- verejná zeleň

sprievodná zeleň vodných tokov a ostatná zeleň  
hospodárska zeleň  
izolačná zeleň  
cintorín  
poľnohospodárska výroba  
výroba a sklady  
technické vybavenie  
vodné plochy

### **A.3..2. LIMITY PRE FUNKČNÉ VYUŽITIE PLÔCH**

Na plochách bývania sú možné nasledujúce funkcie len za určených podmienok :

- ⇒ Občianska vybavenosť a služby nesmú narušovať funkciu bývania
- ⇒ Výroba a remeselná výroba je možná len drobná, ktorá nebude rušiť funkciu bývania
- ⇒ Maloroľníctvo v zastavanom území obce bude slúžiť len pre uspokojenie vlastných potrieb a potrieb ubytovaných návštevníkov
- ⇒ Plochy skladov a výroby v zastavanej časti obce nesmú svojou prevádzkou, hlukom, vibráciami, pachom a nečistotami negatívne zasahovať do plôch bývania a rekreácie.

## **B) URČENIE PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH**

### **B.1. NÁVRH PRIESTOROVÝCH REGULATÍVOV**

#### **B.1..1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉ PLATNÉ NA VŠETKÝCH ZASTAVANÝCH PLOCHÁCH**

- ⇒ Všetky technické siete a prípojky viesť zemou
- ⇒ Parkovacie plochy pre funkciu občianskej vybavenosti, vybavenosti rekreácie a CR, športu a bývania tam, kde nie sú vyznačené ako verejné, riešiť na vlastných pozemkoch
- ⇒ Na všetkých plochách jestvujúcu zeleň zachovať a dopĺňať ju podľa určených priestorových regulatívov. Pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem.
- ⇒ Hospodáriť s vodou v zmysle integrovanej protipovodňovej ochrany:
  - zachytávať dažďovú vodu do zberných nádrží
  - vytvárať tzv. dažďové (bioklimatické) záhrady
  - redukovat' odtok dažďovej vody prostredníctvom zelených striech

- budovať zvodnené vegetačné priekopy a priehlbne, ďalej umelé filtre a priesaky popri miestnych komunikáciách
- používať polovegetačné tvárnice pre budovanie spevnených parkovísk

⇒ Rešpektovať pôvodnú štruktúru zástavby a výškovú hladinu na jestvujúcich zastavaných plochách

Typy použitých regulatívov na navrhovaných plochách:

- funkčné využitie : funkcia hlavná, funkcia prípustná, funkcia neprípustná
- prevládajúci typ stavebnej činnosti
- priestorová forma : štruktúra zástavby +koeficient zastavanosti (KZ), výšková hladina, tvar strechy,
- výrazová forma : tvaroslovie, povrchové materiály
- vegetačné úpravy
- spôsob projektovej prípravy
- parciálne regulatívy

## B.1..2. PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PLATNÉ NA NAVRHOVANÝCH ZASTAVANÝCH PLOCHÁCH

### **C** (centrum obce)

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	občianska vybavenosť a služby cestovného ruchu
	prípustné	bývanie a ubytovanie
	neprípustné	akákoľvek výroba, sklady
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>		rekonštrukcia a dostavba jestvujúcich objektov, novostavba parkovej architektúry a objektov pre verejnosť
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	štruktúra zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rešpektovať pôvodnú urbanistickú štruktúru zástavby</li> <li>- celý priestor chápať ako hlavnú plošnú dominantu obce, v ktorej bude zakomponovaný kosto sv. Martina, ktorého veža je výškovou dominantou obce</li> </ul>
	výšková hladina	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovať dominantnosť kostola sv. Martina</li> <li>- zachovať jestvujúcu výškovú hladinu ostatných stavieb</li> </ul>
	tvar strechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovať tvar a sklon pôvodných jestvujúcich striech</li> <li>- možnosť využitia podkrovia za vyššie uvedených podmienok</li> </ul>
<b>VÝRAZOVÁ FORMA</b>	tvaroslovie	- používať miestne tvaroslovné prvky pôvodnej architektúry
	povrchové materiály	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pri rekonštrukcii používať klasické stavebné technológie</li> <li>- používať prírodné tradičné materiály najmä drevo, kameň a murivo povrchovo upravené vápennou omietkou, resp. vzhľadovo porovnateľnými materiálmi</li> </ul>
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- dotvoriť priestory parkovými úpravami náročnejšieho charakteru</li> <li>- priestorovú štruktúru zelene prispôsobiť požiadavkám okolitých funkčných plôch</li> <li>- pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem</li> </ul>
<b>PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA</b>		Podrobnejšie riešiť samostatným projektom

### **IB**

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	Bývanie v rodinných domoch
	prípustné	Maloroľníctvo, ubytovanie
	neprípustné	výroba a sklady narušujúca zásady hygieny bývania
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>		novostavba
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	štruktúra zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- štruktúra zástavby sa prispôbiť parcelácii pozemkov</li> <li>- KZ = 0,4</li> </ul>
	výšková hladina	výšková hladina - jedno až dve podlažia s možnosťou využitia podkrovia

	tvár strechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- možné sú sedlové, valbové strechy, zelené strechy, príp. iné vhodné typy striech so zohľadnením klimatických podmienok tejto lokality</li> <li>- možnosť využitia podkrovia za vyššie uvedených podmienok</li> </ul>
<b>VÝRAZOVÁ FORMA</b>	tvoroslovie	
	povrchové materiály	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uprednostňovať prírodné tradičné materiály najmä drevo, kameň a murivo povrchovo upravené vápennou omietkou, resp. vzhľadovo porovnateľnými materiálmi</li> </ul>
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- predzáhradky riešiť ako okrasnú zeleň</li> <li>- pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem</li> </ul>
<b>PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA</b>		Individuálnym projektom
<b>PARCIÁLNE REGULATÍVY</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba navrhovanej ulice južne od ul. A. Hlinku je podmienená realizáciou kanalizácie</li> <li>- pri lokalitách, určených na výstavbu rodinných domov (východný okraj obce), pri osadzovaní jednotlivých objektov je nutné brať do úvahy blízkosť železničnej trate a priebeh izofóny 60 dB, zakreslenej v územnoplánovacej dokumentácii</li> </ul>

## HB

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	Bývanie v bytových domoch
	prípustné	služby
	neprípustné	výroba a sklady
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>		rekonštrukcia a dostavba na plochách už zastavaných, novostavba na vytypovaných stavebných pozemkoch
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	štruktúra zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- štruktúru zástavby prispôbiť postaveným bytovým domom</li> <li>- doplniť drobnou architektúrou (lavičky, preliezky a pod.)</li> <li>- KZ = 0,3</li> </ul>
	výšková hladina	dve až tri podlažia s možnosťou využitia podkrovia
	tvár strechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prestrešenie objektov šikmou strechou symetrickou</li> <li>- jestvujúce bytovky s plochou strechou prestrešiť sedlovou strechou so sklonom min 30°</li> </ul>
<b>VÝRAZOVÁ FORMA</b>	tvoroslovie	- pri rekonštrukcii bytoviek pri materskej škole postupovať tak, aby sa opticky znížili a zdrobnela ich hmota
	povrchové materiály	- uprednostňovať prírodné tradičné materiály najmä drevo, kameň a murivo povrchovo upravené vápennou omietkou, resp. vzhľadovo porovnateľnými materiálmi
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- priestor okolo bytoviek sadovnícky upraviť</li> <li>- pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem</li> </ul>
<b>PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA</b>		Individuálnym projektom

## OV

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	občianska vybavenosť
	prípustné	bývanie a ubytovanie
	neprípustné	výroba, sklady
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>		rekonštrukcia a dostavba
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	štruktúra zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovať štruktúru pôvodnej zástavby</li> <li>- KZ = 0,5</li> <li>- výstavbou a dostavbou dvorných traktov a prieluk v historickom jadre obce nesmie dôjsť k narušeniu pôvodnej parcelácie a urbanistickej štruktúry obce</li> <li>- pre kultúrne pamiatky platí : je nutné dodržiavať ustanovenia zákona NR SR č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu, každá stavebná činnosť musí byť v súlade s požiadavkami štátnej pamiatkovej starostlivosti</li> </ul>
	výšková hladina	zachovať jestvujúcu výškovú hladinu
	tvár strechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovať tvar a sklon pôvodných striech</li> <li>- možnosť využitia podkrovia za vyššie uvedených podmienok</li> </ul>
<b>VÝRAZOVÁ</b>	tvoroslovie	- uprednostňovať miestne tvaroslovné prvky pôvodnej architektúry

<b>FORMA</b>	povrchové materiály	- uprednostňovať prírodné tradičné materiály najmä drevo, kameň a murivo povrchovo upravené vápennou omietkou, resp. vzhľadovo porovnateľnými materiálmi
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>		- dotvoriť priestory jednoduchými parkovými úpravami - pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem

**CR** – návrh bez udelenia súhlasu Krajského pozemkového úradu podľa §13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy na zábery plôch č. 26, 27, 28 a 33

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	vybavenosť rekreácie a cestovného ruchu, oddychová zóna v okolí štrkoviska a zrekonštruovaného rybníka
	prípustné	občianska vybavenosť, bývanie
	neprípustné	výroba a sklady
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>		novostavba
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	štruktúra zástavby	- prispôbiť štruktúru zástavby okolitým prírodným prvkom (rybníky a vzrastlá zeleň) - KZ = 0,25
	výšková hladina	Maximálne 3 podlažia s možnosťou využitia podkrovia
	tvar strechy	- možné sú sedlové, valbové strechy, zelené strechy, príp. iné vhodné typy striech so zohľadnením klimatických podmienok tejto lokality - možnosť využitia podkrovia za vyššie uvedených podmienok
<b>VÝRAZOVÁ FORMA</b>	tvaroslovie	používať miestne tvaroslovné prvky pôvodnej architektúry
	povrchové materiály	- používať prírodné tradičné materiály najmä drevo, kameň a murivo povrchovo upravené vápennou omietkou, resp. vzhľadovo porovnateľnými materiálmi
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>		pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem
<b>PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA</b>		usporiadanie navrhovanej plochy spolu s investičnými zámermi vopred preveriť urbanisticko-architektonickou štúdiou

## SP

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	vybavenosť športu
	prípustné	občianska vybavenosť, zariadenie CR
	neprípustné	výroba, sklady, bývanie a ubytovanie
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>		rekonštrukcia a dostavba, novostavba na navrhovaných plochách
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	štruktúra zástavby	- dobudovať ihriská pre ďalšie druhy športu pre všetky vekové kategórie - vybudovať multifunkčný športový areál s príslušenstvom v zmysle PHSR obce - KZ = 0,6
	výšková hladina	Maximálne 3 podlažia s možnosťou využitia podkrovia
	tvar strechy	-použiť vhodné typy striech so zohľadnením klimatických podmienok tejto lokality a typu športového zariadenia
<b>VÝRAZOVÁ FORMA</b>	tvaroslovie	- uprednostňovať miestne tvaroslovné prvky pôvodnej architektúry
	povrchové materiály	- uprednostňovať prírodné tradičné materiály najmä drevo, kameň a murivo povrchovo upravené vápennou omietkou, resp. vzhľadovo porovnateľnými materiálmi
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>		- sadové úpravy riešiť kompaktnými, ľahko udržateľnými formami výsadb
<b>PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA</b>		usporiadanie celého priestoru preveriť urb.-arch. štúdiou, ktorej predmetom bude aj riešenie peších komunikácií, sadových úprav a drobnej architektúry ako verejného priestoru

## ZV

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	verejná zeleň
	prípustné	
	neprípustné	akákoľvek funkcia v rozpore s funkciou verejnej zelene
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>		Rekonštrukcia a novostavba
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	štruktúra zástavby	- rozvolnená zástavba - doplniť pešími komunikáciami a oddychovými plochami, dotvoriť drobnou architektúrou (lavičky, altánky, preliezky, ...)
	tvar strechy	

<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sadové úpravy riešiť kompaktnými, ľahko udržateľnými formami výsadiieb</li> <li>- výškovú a priestorovú štruktúru výsadiieb zelene prispôbiť aj požiadavkám okolitých funkčných plôch</li> <li>- pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem</li> </ul>
<b>PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA</b>	Preveriť urbanisticko-architektonickou štúdiou

## ZO

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	ochranná zeleň s protihlukovou funkciou
	neprípustné	akákoľvek funkcia v rozpore s funkciou ochrannej zelene
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rešpektovať a podporovať prirodzené druhové zloženie porastov</li> <li>- jestvujúcu zeleň ponechať a doplniť neopadavými drevinami vysokého a stredného vzrastu</li> </ul>	

## CN

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	cintorín
	neprípustné	akákoľvek funkcia v rozpore s funkciou cintorína
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>	rekonštrukcia a dostavba	
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	adekvátne pietnemu miestu	
<b>VÝRAZOVÁ FORMA</b>	tvaroslovie	- uprednostňovať miestne tvaroslovné prvky pôvodnej architektúry
	povrchové materiály	- uprednostňovať prírodné tradičné materiály najmä drevo, kameň a murivo povrchovo upravené vápennou omietkou, resp. vzhľadovo porovnateľnými materiálmi
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeleň riešiť zodpovedajúcimi sadovými úpravami náročnejšieho charakteru</li> <li>- pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem</li> </ul>	

## VS

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	sklady a výroba
	neprípustné	bývanie, občianska vybavenosť a vybavenosť takého druhu, ktorá nesúvisí s výrobou alebo skladovým hospodárstvom
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>	rekonštrukcia a dostavba, novostavba	
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bude vychádzať z účelu využitia územia vzhľadom na hlavné funkčné využitie</li> <li>- KZ = 0,75</li> </ul>	
<b>VÝRAZOVÁ FORMA</b>	Bude vychádzať z účelu využitia územia vzhľadom na hlavné funkčné využitie	
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- opticky exponované časti priestoru zakryť izolačnou zeleňou</li> <li>- pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem</li> </ul>	
<b>PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA</b>	Preveriť urbanisticko-architektonickou štúdiou	

## VP

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	hlavné	poľnohospodárska výroba
	prípustné	Agroturistika ako zariadenie CR (v rámci návrhu pri vodnej ploche), ubytovanie len v zariadení agroturistiky, výroba a sklady
	neprípustné	bývanie, občianska vybavenosť a vybavenosť iného druhu, ktorá nesúvisí s poľnohospodárskou výrobou
<b>TYP STAVEBNEJ ČINNOSTI</b>	rekonštrukcia a dostavba	
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	štruktúra zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovať štruktúru jestvujúcej zástavby</li> <li>- KZ = 0,3</li> </ul>
	výšková hladina	zachovať jestvujúcu výškovú hladinu
	tvar strechy	možné sú sedlové, valbové strechy, zelené strechy, príp. iné vhodné typy striech so zohľadnením klimatických podmienok tejto lokality
<b>VÝRAZOVÁ</b>	tvaroslovie	



<b>FORMA</b>	povrchové materiály	v zariadení agroturistiky uprednostňovať prírodné tradičné materiály najmä drevo, kameň a murivo povrchovo upravené vápennou omietkou, resp. vzhľadovo porovnateľnými materiálmi
<b>VEGETAČNÉ ÚPRAVY</b>		- opticky exponované časti priestoru zakryť izolačnou zeleňou - pri riešení zelene uprednostňovať výsadbu domácich druhov drevín s možnosťou využitia všetkých tvarových, farebných a vzrastových foriem

- Pre ostatné plochy mimo zastavanej časti obce platia regulatívy súvisiace s ochranou prírody a krajiny definované v kapitole E.2, E3.

Jedná sa o plochy **OP**:

- **01, 02** koridory vodných tokov riek Nitra a Žitava
- **03** lesné porasty
- **04** vodné plochy v poľnohospodárskej krajine
- **05** mokrade v poľnohospodárskej krajine
- **06** nelesná drevinová vegetácia
- **07** orné pôdy

## C) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

### C.1. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Občiansku vybavenosť v obci sústreďovať do centrálne situovanej plochy **C** podľa návrhu funkčného a priestorového usporiadania obce a podľa príslušných regulatívov uvedených v kapitole B1.

Navrhované centrum občianskej vybavenosti je v obci Úľany nad Žitavou :

1. v centrálnej časti obce - pozdĺž Hlavnej ul. v časti od kostola sv. Martina až po areál Základnej školy

V ostatných častiach obce je možné umiestniť funkciu občianskej vybavenosti len na plochách, kde je prípustná.

### C.2. REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH

Rozvoj zariadení cestovného ruchu (CR) na navrhovaných plochách **CR** v obci je možný v lokalitách:

1. v západnej časti obce a v lokalite Výmenky a Mäkkýše
2. v severovýchodnej časti obce v lokalite Agátske lúky

V ostatných častiach obce je možné umiestniť funkciu vybavenosti rekreácie a CR len na plochách, kde je prípustná.

Ďalšia plocha vhodná na čiastočné rekreačné účely aj v súvislosti s CR je navrhovaná plocha športu **SP** v lokalite Rybársky kút.

### C.3. VÝROBA V ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE

1. hospodársky dvor poľnohospodárskej výroby na ploche **VP** (príslušné regulatívy sú uvedené v kapitole B1) – okrem svojej hlavnej činnosti je možné umiestniť zariadenie agroturistiky vedľa vodnej plochy, je nutné ho však opticky a hlukovo izolovať od ostatného areálu poľnohospodárskej výroby.
2. sklady a výroba na plochách **VS** (príslušné regulatívy sú uvedené v kapitole B1)
3. **Maloroľníctvo** je prípustné na plochách **IB** a je možné ho prevádzkovať v obci za dodržania nasledovných podmienok:
  - svojou prevádzkou nesmie narušovať spolunažívanie občanov - hlukom, pachom a znečisťovaním prostredia.
  - maloroľníctvo v zastavanom území obce bude slúžiť len pre uspokojenie vlastných potrieb a potrieb ubytovaných návštevníkov.
4. **Remeselná výroba** na plochách bývania je možná len drobná, hygienicky nezávadná, ktorá svojou prevádzkou nebude rušiť funkciu bývania a rekreácie

### C.4. VÝROBA V ÚZEMÍ MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

1. Regulatívy pre lesné hospodárstvo – plocha **OP\_03** - sú uvedené v kapitole E.2.2
2. Regulatívy hospodárenia na pôde – plocha **OP\_07** - sú uvedené v kapitole E.2.2

## D) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

### D.1..1. DOPRAVA

Dopravne je obec Úľany nad Žitavou napojená na štátnu dopravnú sieť cestou II/580 funkčnej triedy B1. V južnej časti obce je železničná stanica, ktorá je na medzinárodnom železničnom ťahu SD č. 130 Bratislava – Štúrovo – Maďarská republika. Ďalej je obec koncovým bodom na železničnom ťahu SD č.151 Úľany nad Žitavou – Zlaté Moravce s regionálnym významom, ktorý predstavuje jednokoľajová neelektrifikovaná trať.

### D.1..2. JESTVUJÚCE LIMITY :

- Vozovky miestnych komunikácií - ochranné pásmo na obe strany od osi cesty je 15m
- ochranné pásmo cesty druhej triedy je 25 m od osi cesty na obidve strany mimo zast. územia
- cesta III. triedy má ochranné pásmo 20 m kolmo od osi vozovky.
- ochranné pásmo železnice je 60 m od osi krajnej koľaje

### **D.1..3. REGULATÍVY PRE CESTNÚ DOPRAVU :**

1. hlavná komunikačná os obce vedie v trase ciest II/580 a III/051037
2. vybudovať spevnené nasledujúce komunikácie:
  - obslužné sprístupňujúce navrhované lokality IBV
  - účelovú spevnenú komunikáciu sprístupňujúcu navrhovanú lokalitu rekreácie a CR v severovýchodnej časti katastra
3. rešpektovať návrh ÚPN-VÚC Nitrianskeho kraja na preložku cesty druhej triedy II/580.
  - križovanie tejto komunikácie so závlahovým potrubím navrhnuť a vykonať v súlade s ustanoveniami STN 73 6961

### **D.1..4. REGULATÍVY PRE STATICKÚ DOPRAVU :**

1. vybudovať verejné odstavné plochy a parkoviská :
  - na navrhovanej ploche multifunkčného športového areálu
  - na navrhovaných plochách cestovného ruchu a CR
  - ďalšie parkovanie osobných vozidiel riešiť formou rozptýlených nízkokapacitných odstavných plôch na vlastných plochách občianskej vybavenosti.
2. parkovanie vozidiel návštevníkov ubytovaných v obci bude riešené na pozemku vlastníka, kde sú návštevníci ubytovaní

### **D.1..5. REGULATÍVY PRE PEŠIU DOPRAVU :**

- dobudovať spevnené pešie komunikácie na hlavnej komunikačnej osi podľa návrhu až po navrhovanú verejnú zeleň v severnej časti obce
- vybudovať spevnené pešie komunikácie na vedľajšej komunikačnej osi od severnej zastávky po cintorín.
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných komunikácií v novej zástavbe a dobudovať chodníky pozdĺž jestvujúcich komunikácií, kde to priestorové usporiadanie umožňuje
- v centrálnej časti obce (plocha **C**) riešiť chodníky jednotnou úpravou v rámci jedného projektu.

### **D.1..6. REGULATÍVY PRE HROMADNÚ DOPRAVU**

- opatriť jestvujúce zastávky hromadnej autobusovej dopravy prístreškami pre čakajúcich, príp. ďalšou drobnou architektúrou

### **D.1..7. REGULATÍVY PRE ŽELEZNIČNÚ DOPRAVU**

- novonavrhované križovania cestnej komunikácie so železničnou traťou riešiť mimoúrovňovo
- novonavrhované obytné yónz situovať mimo ochranného pásma dráhy, v opačnom prípade zabezpečiť elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej dopravy stavebníkom
- rešpektovať súčasné zariadenia v správe ŽSR

## **D.2. REGULATÍVY VODNÉHO HOSPODÁRSTVA**

### **D.2..1. VODNÉ ZDROJE A VODNÉ TOKY**

#### **Regulatívy činností vzťahujúce sa na vodné toky :**

- Rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z. a príslušné platné normy STN 73 6822, 75 2102, atď...
- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokmi Nitra a Žitava odsúhlasiť so správcom toku
- Ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 10,0m od päty hrádze toku Nitra a 6,0m od päty hrádze toku Žitava
- na území pobrežných pozemkov nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí
- je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity
- rozvojové aktivity musia byť v súlade so zákonom č.666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami
- dažďové vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe odporúčame v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží (resp. umelých jazierok, suchých poldrov, ...) a následne túto využívať, resp. kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

### **D.2..2. VODOVODNÁ SIEŤ**

#### **Regulatívy pre výstavbu:**

- Novovybudované prípojky musia mať samostatné meranie umiestnené vo vodomernej šachte, ktorá sa osadí na hranici pozemku majiteľa
- Pri navrhovaní vodovodných zariadení a posudzovaní vodných zdrojov uplatniť „Úpravu“ MP SR č. 477/99-810 z 29.02.2000
- Vzďialenosť budov od obecného vodovodu je min. 2 m po oboch stranách potrubia
- Vzďialenosť medzi ostatnými podzemnými potrubiami inžinierskych sietí a vedením je riešená normou STN 73 6005

### **D.2..3. ODKANALIZOVANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD**

- Kanalizácia bude splašková.
- Odvodnenie dažďových vôd z objektov bude povrchovými rigolmi a do jestvujúcej zelene.
- Po vybudovaní kanalizácie a jej uvedení do prevádzky budú vlastníci nehnuteľností povinní sa napojiť na verejnú kanalizáciu a v súlade s ekologickými zásadami zlikvidovať doterajšie zariadenia na likvidáciu odpadových vôd.
- Pri realizácii stavby kanalizácie, stavebných objektov a inžinierskych sietí je potrebné dodržiavať minimálne odstupové vzdialenosti medzi týmito objektami, ktoré sú dané príslušnými slovenskými technickými normami, STN 73 6005 a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.

# ENERGETIKA

## D.3. REGULATÍVY ELEKTRICKEJ ENERGIE

- a) Preložky energetických zariadení riešiť v zmysle zákona č. 656/2004 Z.z. §38 „preložka elektroenergetického rozvodného zariadenia“.
- b) Rekonštrukcia NN sietí ZSE a.s. člen skupiny e-on je podľa §56 ,ods.g-zákona č.50/1976
- c) Bezpečnostné predpisy dodržať podľa zákona MPSVaR SR 718/2002

### D.3..1. VYSOKÉ NAPÄTIE VN A VVN

- d) Chrániť koridory navrhovaných trás VVN schválených v ÚPN-VÚC Žilinského kraja
- e) Dodržať ochranné pásmo existujúcich a plánovaných VN vzdušných vedení v zmysle zákona č. 656/2004 Z.z. § 36
- f) VN vedenia v zastavanom území, riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním.

### D.3..2. TRAFOSTANICE

- g) Rekonštrukciu existujúcich trafostaníc riešiť konštrukčne do 630kVA trafostanice typu C22-b, do 400kVA trafostanice mrežové PTS, do 250kVA trafostanice jednotlivcové ELV Senec
- h) Nové trafostanice riešiť ako kioskové výkonovo do 630kVA
- i) Vybudovať nové trafostanice v lokalitách podľa výkresu č. 5a – Verejné technické vybavenie - energie.
- j) Umiestnenie trafostaníc v jednotlivých lokalitách riešiť tak, aby výbežky NN vedení neprekračovali 350 m a boli umiestnené pri najväčšom požadovanom odbere v lokalite.
- k) VN prívod k navrhovaným trafostaniciam riešiť podzemným káblom.

### D.3..3. NÍZKE NAPÄTIE

- l) Vedenia NN riešiť ako káblové zemné so zokruhovaním a prepojením na existujúcu NN vzdušnú sieť.
- m) Pri výstavbe iných zemných inžinierskych sietí dodržať ochranné pásmo od zemného káblového vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z.z. § 36.
- n) Dodržať manipulačný priestor od podperných bodov 1 m.
- o) Elektromerové rozvádzače pre jednotlivé odberné miesta umiestniť na verejne prístupných miestach.

#### D.3.4. VEREJNÉ OSVETLENIE

Pri súbehu a križovaní s NN a VN káblovými vedeniami dodržať ochranné pásma.

#### D.3.5. NETRADIČNÉ DRUHY ENERGIE

Netradičné druhy energie sa v obci nenachádzajú. Na základe podmienok ZSE obnoviteľné zdroje energie sa dajú zapojiť do sústavy energetiky na jestvuj. VN vedenie s napäťovou úrovňou 22kV do výkonu 999kW .Napojenie vyšších výkonov musí byť inštalované do VVN rozvodni s napäťovou úrovňou 110/22kV .

#### D.3.6. OCHRANNÉ PÁSMA

- vonkajšie vedenie (zvislá rovina kolmo od krajného vodiča na každú stranu):
  - od 220kV do 400kV - vodiče bez izolácie .....25m
  - od 35kV do 110kV - vodiče bez izolácie .....15m,
  - od 1kV do 35kV - vodiče bez izolácie .....10m, v lesných priesekoch.....7m,
    - vodiče so zákl. izoláciou.....4m, v lesných priesekoch.....2m,
    - závesné káblové vedenie.....1m
    - zemné káblové vedenie.....1m
- elektrické stanice do 110kV :
  - vonkajšie.....10m od hranice objektu alebo jeho oplotenia
  - vnútorné.....je vymedzené oplotením alebo obstavanou hranicou objektu, pričom musí byť zabezpečený prístup do objektu na obsluhu a výmenu technologických zariadení

#### D.4. REGULATÍVY ZÁSOBOVANIA ZEMNÝM PLYNOM

Objekty sa budú napájať kolmo na plynovod pomocou prípojok z rovnakého materiálu ako je plynovod. Pred každým objektom bude umiestnený stredotlaký regulátor tlaku plynu spolu s plynomerom vo vetrateľnej ocelevej skrinke.

##### D.4.1. ODSUPOVÉ VZDIALENOSTI

Pri realizácii stavby plynovodov, stavebných objektov a inžinierských sietí je potrebné dodržiavať minimálne odstupové vzdialenosti medzi týmito objektami, ktoré sú dané príslušnými slovenskými technickými normami ako sú STN 38 6413 a STN 73 6005 a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.

V prípade kontaktu plynovodu s inými potrubiami a káblami sa myslia vzdialenosti medzi povrchmi potrubí a káblov. Vzdialenosti od budov sa merajú v prípade kontaktu plynovodu od vonkajšieho povrchu základu budovy po vonkajší povrch potrubia plynovodu. Tieto vzdialenosti sú uvedené v tabuľke :

Tabuľka - Ochranné pásma plynovodov

Por. číslo	Vzdialenosť objektu	od stredotlakého plynovodu	od vysokotlakého plynovodu
1	Budova - základy		

		2.0 m	30.0 m
2	<b>Stredotlaký plynovod</b>	Súbeh : 0.4 m Križovanie : 0.1 m	Súbeh : 3.0 m Križovanie : 0.3 m
3	<b>Vodovod</b>	Súbeh : 0.5 m Križovanie : 0.15 m	Súbeh : 5.0 m Križovanie : 0.3 m
4	<b>Kanalizácia</b>	Súbeh : 1.0 m Križovanie : 0.5 m	Súbeh : 5.0 m Križovanie : 0.3 m
5	<b>Elektrické vedenie silnoprúd - káble do 35 kV</b>	Súbeh : 0.6 m Križovanie : 0.2 m	Súbeh : 8.0 m Križovanie : 0.5 m
6	<b>Elektrické vedenie telef. a spoj. - nn káble</b>	Súbeh : 0.4 m Križovanie : 0.1 m	Súbeh : 3.0 m Križovanie : 0.5 m

## D.5. SLABOPRÚDOVÉ ROZVODY

Podzemné vedenia a zariadenia slaboprúdu je nutné rešpektovať. Pri započatí prípravy stavieb je nutné si vyžiadať súhlasy správcov týchto vedení a zariadení, prípadne požiadať o ich presné vytýčenie.

### D.5..1. TELEFÓNNE SIETE

Pri budovaní ďalších sietí v obci (napr. televízne káblové rozvody) telefónne vedenia uložiť do zeme.

### D.5..2. TV SIETE KÁBLOVÉ

Rozvody káblovej televízie ukladať do zeme.

### D.5..3. MIESTNY ROZHLAS

Rozvody miestneho rozhlasu uložiť do zeme, reproduktory umiestniť na stĺpy NN - rozvodov.

### D.5..4. OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ SLABOPRÚDU

Ochranné pásmo pre káblové telekomunikačné a oznamovacie rozvody je 1 m na obe strany od krajného kábla.

## **E) ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, ÚSES**

### **E.1. REGULATÍVY OCHRANY KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT**

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky v katastri obce neeviduje žiadne nehnuteľné národné kultúrne pamiatky. V súpise pamiatok na Slovensku, zv. III (Obzor, Bratislava, 1967) sú uvádzané nasledovné pamiatky a pamätihodnosti na území obce:

- Kaplnka pôvodne baroková, v r. 1909 rozšírená prístavbou lode, v nej ľudový závesný obraz Panny Márie
- Kostol sv. Martina, neskorobarokový, z r. 1781, obnovený v r. 1865
- Socha Piety, ľudová drevorezba z 19. stor.
- Kamenný kríž na cintoríne z r. 1918
- Prícestné sochy: sv. Florián zo začiatku 19. stor, sv. Ján Nepomucký z r. 1803, Meterice zo zač. 19. stor., sv. Vendelín z r. 1919 a súsošie najsvätejšej Trojice zo začiatku 20. stor.

Tieto objekty, ako aj zachovalé tradície, folklór a remeslá je nutné chrániť a uchovať ako kultúrno-historické dedičstvo obce, ktoré zároveň zachováva jej identitu.

V katastrálnom území obce eviduje Krajský pamiatkový úrad v Nitre nálezy z viacerých období. Sú to lokality : Agač, poloha medzi domami č. 336 a 337, Pieskovisko, Rybárske, Hlavná ul. č. 18. Na viacerých miestach predpokladá výskyt archeologických nálezísk.

Pre celé územie obce platí:

- Možnosť ochrany významných historických pamätihodností obce je predmetom §-u 14, ods. 4 pamiatkového zákona.
- Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác, stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle pamiatkového zákona a zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
- V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihového opatrenia na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 ods. 3 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad v Nitre.
- V prípade archeologického nálezú mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom v Nitre alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezú, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.



## E.2. REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

V katastrálnom území Úľan nad Žitavou sa nenachádzajú chránené územia a prvky ochrany prírody, preto tu platia regulatívy podľa prvého stupňa ochrany prírody a krajiny zákona č. 543/2002 Z.z..

### E.2.1. POŽIADAVKY OCHRANY PRÍRODY Z PRÁVNEHO HĽADISKA

- dodržať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
- podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť ÚSES, sú zároveň povinní navrhnúť opatrenia, ktoré prispejú k jeho vytváraniu a udržiavaniu
- vyžiadať súhlas orgánu ochrany prírody na aktivity v území
- uplatňovať druhovú ochranu rastlín a živočíchov
- výrub drevín a náhradné výsadby sa budú riadiť zákonom č. 543/2002 Z.z. (§ 47, 48) o ochrane prírody a krajiny

Limitom pre vyhlásenie územia za chránené je splnenie predpokladov daných zákonom č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny. Teda existujúce chránené územia v katastri majú svoje limity zakotvené v znení zákona vrátane prvkov ÚSES (biocentrá, biokoridory).

### E.2.2. REGULATÍVY PLATNÉ NA JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH OBCE MIMO JEJ SÚČASNÉHO A NAVRHOVANÉHO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Zhrnutie regulatívov ochrany prírody a tvorby krajiny podľa zón vymedzených vo výkrese - KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA:

**OP\_01** – nadregionálny biokoridor rieka Nitra, existujúce rybníky

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	Súčasná	ochrana prírody a krajiny – 1. stupeň – voľná krajina; nadregionálny biokoridor – rieka Nitra, rybníčné hospodárstvo
	Navrhovaná	ekologická stabilita v širšom zmysle oddychová zóna
	Nepripustná	výroba, bývanie
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	súčasná	Regulovaný tok rieky, rybníky bezprostredne za hrádzou vrátane sprievodnej vegetácie
	navrhovaná záväzná	Ponechať existujúci stav vylepšený vhodnými technickými opatreniami
<b>PARCIÁLNE REGULATÍVY</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>- Biokoridor – podpora a umožnenie prirodzeného vývoja organizmov a ich spoločenstiev, zabránenie vzniku bariér ich migrácie resp. eliminácia existujúcich. Umožniť bezpečnú, spoľahlivú a samoregulovateľnú formu napojenia vodného toku na vybrané mŕtve ramená a rybníky bezprostredne súvisiace s terajším priebehom vodného toku. Technické riešenie musí zabezpečiť zásobovanie vodných prvkov mimo hrázde tak, aby nedošlo jeho vplyvom k zvýšeniu ohrozenia povodňami a neboli nutné ďalšie vstupy energie akéhokoľvek druhu pre dlhodobé fungovanie systému.</li><li>- akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov odsúhlasiť so správcom toku</li><li>- ponechať manipulačný pás pre údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 10m</li></ul>

**OP\_02** – regionálny biokoridor rieka Žitava

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	Súčasná	ochrana prírody a krajiny – 1. stupeň – voľná krajina; regionálny biokoridor – rieka Žitava
	Navrhované	ekologická stabilita v širšom zmysle
	Nepripustné	výroba, výstavba, bývanie
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	súčasná	Regulovaný tok rieky vrátane sprievodnej vegetácie
	navrhovaná záväzná	Ponechať existujúci stav vylepšený vhodnými technickými opatreniami
<b>PARCIÁLNE REGULATÍVY</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biokoridor – podpora a umožnenie prirodzeného vývoja organizmov a ich spoločenstiev, zabránenie vzniku bariér ich migrácie resp. eliminácia existujúcich. Umožniť bezpečnú, spoľahlivú a samoregulovateľnú formu napojenia vodného toku na vybrané mŕtve ramená a rybníky bezprostredne súvisiace s terajším priebehom vodného toku. Technické riešenie musí zabezpečiť zásobovanie vodných prvkov mimo hrádze tak, aby nedošlo jeho vplyvom k zvýšeniu ohrozenia povodňami a neboli nutné ďalšie vstupy energie akéhokoľvek druhu pre dlhodobé fungovanie systému.</li> <li>- akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov odsúhlasiť so správcom toku</li> <li>- ponechať manipulačný pás pre údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 6m</li> </ul>

**OP\_03** – lesné porasty

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	Súčasná	ochrana prírody a krajiny – 1. stupeň; hospodárske lesy; interakčný prvok
	Navrhované	ekologická stabilita v širšom zmysle
	Nepripustné	výroba, výstavba, bývanie
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	súčasná	vysokokmenný les a sprievodná vegetácia vodného toku v lesnom poraste
	navrhovaná záväzná	vysokokmenný les s prirodzeným drevinovým zložením
<b>PARCIÁLNE REGULATÍVY</b>		Dodržiavať cieľové drevinové zloženie a hospodársky spôsob podľa platného LHP, uplatňovať princípy ekologického hospodárenia – ponechávať v porastoch ojedinelé staré suché a dutinové stromy, rešpektovať prirodzený biologický rytmus hlavných predstaviteľov fauny (hniezdne obdobia, obdobia rodenia mláďat); dodržiavať prirodzené drevinové zloženie podľa stanovištného prieskumu lesov; rýchlorastúce dreviny nahrádzať drevinami tvrdého lužného lesa s dlhodobou perspektívou

**OP\_04** – návrh vodných plôch v poľnohospodárskej krajine – návrh bez udelenia súhlasu Krajského pozemkového úradu podľa §13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy na zábery plôch č. 22, 31, 32 a 34

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	Súčasná	ochrana prírody a krajiny – 1. stupeň; orná pôda
	Navrhované	Vodné plochy rybníčaného charakteru, interakčný prvok ÚSES
	nepripustné	výroba, výstavba, bývanie
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	súčasná	Orné pôdy ako súčasť veľkopoľných lánov
	navrhovaná záväzná	Zmeniť druh pozemku na vodné plochy
<b>PARCIÁLNE REGULATÍVY</b>		korytá vodných tokov a ich vodný režim upraviť technickými opatreniami tak, aby nedošlo k zvýšeniu ohrozenia územia povodňami a súčasne bolo zabezpečené trvalo udržateľné fungovanie nových vodných prvkov; z hľadiska diverzity a ekologickej stability krajiny ponechať súčasné prirodzené porasty stromov a krov bez zásahov,

**OP\_05** – návrh mokradných a podmáčaných plôch v poľnohospodárskej krajine – návrh bez udelenia súhlasu Krajského pozemkového úradu podľa §13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy na zábery plôch č. 29, 30, 35, 36 a 37

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	Súčasná	ochrana prírody a krajiny – 1. stupeň; orná pôda
	Navrhované	Mokradné a podmáčané plochy, interakčný prvok ÚSES
	nepripustné	výroba, výstavba, bývanie
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	súčasná	Orné pôdy ako súčasť veľkopoľných lánov
	navrhovaná záväzná	Zmeniť druh pozemku na vodné plochy alebo ostatné plochy

<b>PARCIÁLNE REGULATÍVY</b>	korytá vodných tokov a ich vodný režim upraviť technickými opatreniami tak, aby nedošlo k zvýšeniu ohrozenia územia povodňami a súčasne bolo zabezpečené trvalo udržateľné fungovanie nových vodných prvkov; z hľadiska diverzity a ekologickej stability krajiny ponechať súčasné prirodzené porasty stromov a krov bez zásahov,
-----------------------------	--

#### OP\_06 - nelesná drevinová vegetácia

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	Súčasná	ochrana prírody a krajiny – 1. stupeň; nelesná drevinová vegetácia
	Navrhovaná	nelesná drevinová vegetácia – posilňovanie biodiverzity krajiny, interakčný prvok ÚSES
	neprípustná	odstraňovanie porastov nelesnej drevinovej vegetácie
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	súčasná	prevažne líniové prvky stromovej a krovinovej vegetácie pozdĺž niektorých menších vodných tokov a fragmenty bývalých drevinových porastov v krajine
	navrhovaná záväzná	zachovať terajšie priestory a podľa možnosti ich rozšíriť v prijateľnej miere pre poľnohospodárske obrábanie
<b>PARCIÁLNE REGULATÍVY</b>		umožniť rozširovanie nelesnej drevinovej vegetácie v priestore najmä na neplodných plochách aj ako prirodzených izolačných bariér proti hluku, prachu, viditeľnosti napr. pri železnici a pozdĺž poľných ciest; pre posilnenie biodiverzity používať kombinácie drevín krovitého a stromového charakteru, uprednostňovať stromy pôvodných druhov nepestované v miestnych lesoch (neprodukčné dreviny), vhodné je použiť aj úžitkové dreviny (medo-, kveto- a plodonosné) – šípka, lieska, trnka, lipa

#### OP\_07 - orná pôda

<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA</b>	Súčasná	ochrana prírody a krajiny – 1. stupeň; orná pôda
	Navrhovaná	poľnohospodárska výroba – plodiny na orné pôde
	neprípustná	
<b>PRIESTOROVÁ FORMA</b>	súčasná	veľkopoľné lány
	navrhovaná záväzná	Veľkopoľné je vhodné rozčleniť nelesnou drevinovou vegetáciou najlepšie pozdĺž poľných ciest a prirodzených medzí resp. iných hraníc
<b>PARCIÁLNE REGULATÍVY</b>		uplatňovať princípy ekologického hospodárenia, na vhodných miestach pozdĺž poľných ciest pre posilnenie biodiverzity uplatniť výsadbu krovitej nelesnej drevinovej vegetácie z domácich druhov drevín (trnka, šípka, hloh, kalina, svíb, zemolez, lieska, vrba purpurová...)

### E.3. REGULATÍVY ÚSES

Pre tvorbu a ochranu krajiny sú záväzné tieto regulatívy vyplývajúce z ÚSES-ov spracovaných pre túto oblasť.

Nadregionálny ÚSES vymedzil tok rieky Nitry ako **nadregionálny biokoridor**. Je potrebné zachovať jeho funkciu aj naďalej spolu so sprievodnou vegetáciou a mŕtvymi ramenami rieky bezprostredne susediacimi s hrádzou.

Regionálny ÚSES vyčlenil koridor **riecky Žitavy ako regionálny biokoridor**. Jeho funkciu v krajine je potrebné podobne ako pri rieke Nitre zachovať.

Interakčnými prvkami na miestnej úrovni sú:

- 1) jestvujúce porasty drevinovej vegetácie v priestore mŕtveho ramena pri južnej časti intravilánu obce
- 2) jestvujúce lesné porasty hospodárskych lesov
- 3) navrhované vodné plochy a mokrade
- 4) navrhované pásy a plochy nelesnej drevinovej vegetácie

Pri akýchkoľvek zásahoch a aktivitách v extraviláne obce je nutné rešpektovať uvedené biocentrá, biokoridory a interakčné zóny.

#### **E.4. REGULATÍVY V KRAJINE VYPLÝVAJÚCE Z ĎALŠÍCH REZORTNÝCH A INÝCH ZÁUJMOV**

Pre plochy, na ktoré bol daný súhlas podľa ust. §13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, platí:

- Pre účely navrhovanej výstavby, súvisiacich a podmieňujúcich investícií je možné použiť iba poľnohospodársku pôdu uvedenú v tomto súhlase.
- Na ploche trvalého odňatia bude jednotlivým investorom uložená podľa § 17 zákona povinnosť vykonať skrývku ornice a podorničia. V tejto súvislosti jednotliví investori predložia bilanciu skrývky humusového horizontu spracovanú podľa prílohy k vyhláške MP SR č. 508/2004 Z.z..
- V prípadoch použitia poľnohospodárskej pôdy do jedného roka za účelom realizácie podzemných a nadzemných vedení súvisiacich s vybudovaním investície je potrebné postupovať v zmysle ust. §18 ods.2 zákona.
- Pri zástavbe lokality prísne dodržiavať, zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovené v § 12 zákona zvlášť zásadu nevyhnutnosti a odôvodneného rozsahu (so zreteľom na odsúhlasenú funkciu) pričom zástavbu navrhovať tak, aby nevznikali plochy so sťaženým obrábaním poľnohospodárskej pôdy, ktorá v rámci lokality nebude dotknutá rozhodnutím podľa § 17 zákona.
- Zaplatiť do štátneho rozpočtu odvod za odňatie pôdy.
- V prípade zásahu do hydromelioračných zariadení je investor povinný tieto uviesť do funkčného stavu.
- Záber poľnohospodárskej pôdy pre jednotlivé investície a ich rozmiestňovanie na danej lokalite projektovať v odôvodnenom rozsahu.
- Pri lokalitách určených na bývanie- tieto rozdeliť na funkčné celky/miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre IBV a BD s napojením na existujúcu cestnú sieť/ tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV a BD v takomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť vydané stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80%, je možné otvoriť nový funkčný celok.
- Ak žiadosť na odňatie poľnohospodárskej pôdy nebude spĺňať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa §12 zákona, ObPÚ v Nových Zámkoch pre danú investičnú akciu súhlas s odňatím nevydá.
- Tento súhlas neopravňuje žiadateľa na zahájenie akejkoľvek nepoľnohospodárskej činnosti na predmetnej poľnohospodárskej pôde.
- Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať Obvodný pozemkový úrad v Nových Zámkoch o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona.

## **F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

### **F.1. OVZDUŠIE**

- podporovať ekologické zdroje energie pre vykurovanie v obci na úkor spaľovania tuhých palív
- monitorovať stav ovzdušia v obci
- rešpektovať vplyv emisnej záťaže z dopravy a parkovacích plôch na okolitú obytnú a rekreačnú zástavbu

### **F.2. VODA**

- pripravovať výstavbu kanalizácie v obci v zmysle „Územné rozhodnutie č. 2007/632-03-T na stavbu Región Šurany - odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou zo dňa 4.10.2007

### **F.3. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

- predchádzať vzniku odpadov a obmedziť ich tvorbu
- zhodnocovať odpady ich recykláciou, opätovným využitím alebo procesmi umožňujúcimi získavanie druhotných surovín
- využívať odpady ako zdroj energie
- zneškodňovať odpady spôsobom neohrozujúcim životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom

Uvedené body zároveň určujú prioritnú postupnosť pri nakladaní s odpadmi. Pre obec znamená dodržiavanie a realizácia týchto princípov nasledovné :

- vytváranie podmienok pre zber druhotných surovín
- zabezpečenie likvidácie odpadov
- vyvíjanie nástrojov pre likvidáciu divokých skládok odpadu a zamedzovanie ich vzniku

### **F.4. URBANISTICKÁ ZÁSTAVBA**

- zachovať identitu obce
- rozvíjať vhodné funkcie v existujúcej štruktúre zástavby
- rozvíjať priestorové usporiadanie jednotlivých funkčných plôch v obci tak, aby vzťahy vnútri obce boli prehľadné, jasné a zrozumiteľné pre návštevníkov obce, ale i jej občanov

Podrobnejšie regulatívy výstavby v obci sú uvedené v kapitolách záväznej časti A.1. – Regulatívy urbanistickej koncepcie a B) – Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch.

### **F.5. VEGETÁCIA**

- zachovať a zveľaďovať jestvujúcu zeleň v obci

- výsadbou izolačnej zelene znížiť nepriaznivé hlukové a pohľadové pomery v obci
- podporovať rozširovanie nelesnej drevinovej vegetácie na vhodných miestach v katastri
- vytvárať plochy verejnej zelene podľa návrhu (komplexný výkres funkčného využívania a priestorového usporiadania územia – č.2) a regulatívov jednotlivých plôch uvedených v rámci príslušnej kapitoly B.

## **G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

Súčasná hranica zastavaného územia obce k 1.1.1991 podľa podkladov z Katastrálneho úradu ohraničuje zastavané územie obce o rozlohe 114,04 ha. Skutočne zastavané územie má rozlohu 118,12 ha.

Toto územie je v návrhu rozšírené o 36,19 ha na celkovú rozlohu 150,23 ha zastavaného územia obce.

## **H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ**

### **H.1..1. OCHRANNÉ PÁSMA**

- Dodržať ochranné pásmo dvoru poľnohospodárskej výroby v zmysle platných hygienických noriem vzhľadom k počtu kusov chovaných zvierat
- Dodržať ochranné pásmo 50 m od cintorína na základe zákona č. 470/2006 o pohrebníctve

Ochranné pásma vzťahujúce sa na dopravné a technické vybavenie územia sú uvedené v kapitole D záväznej časti tohto dokumentu.

Nové ochranné pásma alebo chránené územia v katastri obce nie sú navrhované okrem uvedených v kapitole D záväznej časti tohto dokumentu.

### **H.1..2. CHRÁNENÉ ÚZEMIA**

Chránené územia sa v obci nenachádzajú.

## **I) PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCELENIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

### **I.1. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

Sú to plochy, na ktorých sú navrhované verejnoprospešné stavby. Jedná sa o plochy pre :

1. trafostanice
3. navrhované spevnené cestné komunikácie a ulice Žitavská a M.R. Štefánika
4. pešie komunikácie a priestranstvá
5. verejnú parkovú zeleň
6. výstavbu oddychovej zóny v okolí štrkoviska
7. výstavbu oddychovej zóny v okolí zrekonštruovaného rybníka
8. rozšírenie cintorína
9. stavby športových zariadení a športových ihrísk nekomerčného charakteru
10. stavby a zariadenia odpadového hospodárstva
11. vodné plochy a súvisiace zariadenia ako súčasť protipovodňových opatrení

### **I.2. PLOCHY NA VYKONANIE SCELENIA A DELENIA POZEMKOV**

Takéto plochy sa v návrhu nenachádzajú.

### **I.3. PLOCHY NA ASANÁCIU**

Nie sú.

### **I.4. PLOCHY NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

Plochy na chránené časti krajiny nad rámec evidovaného stavu a zámerov nie sú.

## **J) URČENIE ČASTÍ OBCE, KDE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-Z**

Časti obce, kde je potrebné obstarat' ÚPN-Z, nie sú navrhované.

Vymedzené sú plochy pre podrobnejšie spracovanie prostredníctvom urbanistickej štúdie spracovanej v podrobnosti ÚPN-Z:

- plocha **CR** v lokalite Výmenky a Mäkkýše
- plocha **SP** v lokalite Rybársky kút

## **K) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Zoznam navrhovaných verejnoprospešných stavieb pre obec Úľany nad Žitavou je nasledovný :

1. trafostanice
2. všetky líniové stavby a zariadenia technickej infraštruktúry
3. navrhované spevnené cestné komunikácie a ulice Žitavská a M.R. Štefánika
4. pešie komunikácie a priestranstvá
5. verejná parková zeleň
6. výstavba oddychovej zóny v okolí štrkoviska
7. výstavba oddychovej zóny v okolí zrekonštruovaného rybníka
8. rozšírenie cintorína
9. stavby športových zariadení a športových ihrísk nekomerčného charakteru
10. stavby a zariadenia odpadového hospodárstva
11. vodné plochy a súvisiace zariadenia ako súčasť protipovodňových opatrení

Na uskutočnenie uvedených stavieb je možné podľa § 108 zák. č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zák. č. 262/92 Zb. a zák. č. 199/95 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

## **L) SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Grafická príloha č. 1 – Schéma záväzných častí riešenia

Grafická príloha č. 2 – Schéma verejnoprospešných stavieb