

## **ÚVOD – ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Osoba poverená obstarávaním Zmien a doplnkov ÚPNO Jeleneč: Ing. arch. Gertrúda Čuboňová r. č. 036 (dohoda č. 202/2006 zo dňa 31.3.2006)

Objednávateľ

#### Obec Jeleneč - Obecný úrad

v zastúpení:

starosta Ladislav Púchovský

Hlavná 126

951 73 Jeleneč

**SAN-HUMA '90 s.r.o., Nitra**

Župné námestie č.9

949 01 NITRA

e-mail: san-huma90@stonline.sk

Spracovateľ:

Hlavný riešiteľ úlohy:

Urbanistická štruktúra - zástavba:

Urbanistická štruktúra - verejné dopravné vybavenie:

Urbanistická štruktúra - verejné technické vybavenie:

Dátum:

Ing. arch. Vladimír Jarabica

Ing. arch. Ivan Šuráni, Ing. arch. Vladimír Jarabica

Miloš Gontko, Ing. arch. Vladimír Jarabica

Ing. arch. Vladimír Jarabica

júl 2010

### Dôvody o obstaraní zmien a doplnkov a údaje o rozsahu

Požiadavky na zmeny a doplnky boli vyvolané záujmom konkrétneho subjektu zastúpeného fyzickou osobou, zástupcami obce a odborných útvarov Obecného úradu. Obec Jeleneč po prehodnotení Územného plánu obce schvaľovaného v roku 2007 v Obecnom zastupiteľstve na základe nových skutočností a požiadaviek špecifikovala potrebu zmeny a doplnenia ÚPNO Jeleneč v tomto rozsahu:

- úprava hranice vymedzenia územia centra obce
- zmena využitia územia vo východnej okrajovej časti obce na Školskej ulici mimo hranicu zastavaného územia pre funkciu bývania
- v tejto súvislosti riešiť úpravu navrhovanej hranice zastavaného územia v polohe na Školskej ulici.

Obstaraním ÚPNO Jeleneč - Zmien a doplnkov č. 1 bol u obstarávateľa organizačne poverený starosta obce. Odborne a gestorsky obstarávanie zabezpečuje osoba odborne spôsobilá pre výkon tejto činnosti.

Zmeny a doplnky č.1 ÚPNO Jeleneč podľa požiadaviek Obce Jeleneč prehodnocujú a dopĺňujú funkčné využívanie plôch a regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPNO a návrh záväznej časti ÚPNO Jeleneč.

### Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov

Spracovateľ Zmien a doplnkov č.1 pre ÚPNO Jeleneč bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe najvhodnejšej cenovej ponuky bol vybraný spracovateľ zastúpený spoločnosťou SAN-HUMA '90 s.r.o. Nitra. Spracovaním úlohy bol poverený Ing. arch. Vladimír Jarabica. Zmeny a doplnky č.1 boli spracované v požadovanom rozsahu v mesiaci júl 2010 a predložené obstarávateľovi na prerokovacie konanie.

### Východiskové podklady

#### Zdroje poznania.

Pre aktualizáciu údajov k roku 2010 boli získavané informácie a údaje o stave demografického potenciálu, životného prostredia, technickej infraštruktúry a územno – technických podmienkach všeobecne formou konzultácií a zisťovaním priamo u jednotlivých inštitúcií a organizácií pôsobiacich na území okresu Nitra. Obsah týchto podkladov je uložený u spracovateľa dokumentácie.

#### Použité mapové podklady:

- digitálna mapa polohopisu katastra nehnuteľností – základný podklad pre grafické výstupy, kresba je na úrovni zaknihovanej evidencie nehnuteľností a v riešenej časti územia zodpovedá reálnemu a aktuálnemu skutkovému stavu k roku 2010;
- snímka z katastrálnej mapy pre zmenu využitia územia na funkciu bývania;
- analógovo zakreslené rozvody verejných technických sietí plynovodu, vodovodu a elektrifikácie – východiskový podklad pre zakres rozvodov technických sietí;
- ortofotomapa – podklad smerný a informatívny.

### Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov

Obstarávateľ formuloval požiadavky na zmenu a doplnenie dokumentácie. Zmeny a doplnky č.1 ÚPNO Jeleneč sú spracované ako samostatná príloha textovej a grafickej časti k schválenému ÚPNO Jeleneč. Grafická časť je spracovaná formou priesvitky a náložky na výkresový podklad pôvodnej dokumentácie.

Textová časť popisuje zmeny a doplnky č.1 vo formulácii textu ÚPNO Jeleneč s vyznačením zmien a doplnkov takto - zrušené časti textu sú vyznačené preškrtnutím (~~preškrtnutie~~) a nové vložené alebo zmenené časti textu sú uvedené farebne (červený text). Pre prehľadnosť začlenenia zmeny alebo doplnku do textu je uvedená časť textu pred zmenou a časť textu za zmenou.

Grafická časť je spracovaná v rozsahu priesvitiek a náložiek na výkresové prílohy pôvodnej dokumentácie ÚPNO Jeleneč, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú s vyznačením zmeny alebo doplnku v identickej grafike podľa legendy príslušného výkresu, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté. Zmeny a doplnky sa dokumentujú vo výkresoch:

- výkres č. 3a Návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- výkres č. 3b Prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- výkres č. 4 Komplexný návrh
- výkres č. 5 Verejné dopravné vybavenie

- výkres č. 6 Technická vybavenosť.  
Schválená dokumentácia Zmien a doplnkov č.1 ÚPNO Jeleneč bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPNO Jeleneč na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPNO Jeleneč.

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JELENEC – ZAD Č.1

Textová časť popisuje zmeny a doplnky č.1 vo formulácii textu ÚPNO Jelenec v dotknutých kapitolách s vyznačením zmien a doplnkov takto - zrušené časti textu sú vyznačené preškrtnutím (~~preškrtnutie~~) a nové vložené alebo zmenené časti textu sú uvedené farebne (červený text). Pre prehľadnosť začlenenia zmeny alebo doplnku do textu je uvedená časť textu pred zmenou a časť textu za zmenou.

**3 RIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA**

V kapitole 3.1.4 v odstavci **Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy navrhovaných na nepoľnohospodárske využitie** v časti Navrhované zábery PPF pre stavebné funkčné plochy umiestnené mimo zastavané územia obce sa vkladá nová lokalita označená č.9 a dopĺňa sa text a údaje v tabuľkách takto:

**LOKALITA Č. 8**

Kataster, miesto lokality: Jelenec, okrajová južná časť rekreačného územia (PFCelok Remitáž)  
Druh výstavby: rekreačná vybavenosť  
Výmera: 1,60 ha (orná pôda 1,60 ha)  
BPEJ: 0250002 - 4. bonitná skupina = 1,60 ha;  
Hydromelioračné zariadenia: závlahy  
Etapizácia: 2. poradie výstavby a dlhodobý výhľad - územná rezerva pre umiestnenie zariadení športovo - rekreačnej zóny  
Užívateľ: družstevný sektor

**LOKALITA Č. 9**

Kataster, miesto lokality: Jelenec, okrajová východná časť zastavaného územia (PFČasť Pri železnici)  
Druh výstavby: rodinné bývanie  
Výmera: 2,24 ha (orná pôda 2,24 ha)  
BPEJ: 0152202 - 7. bonitná skupina = 2,24 ha;  
Hydromelioračné zariadenia: bez závlah  
Etapizácia: 1. poradie výstavby  
Užívateľ: súkromný sektor

tab. 9: Súhrnné hodnotenie lokalít záberu PPF – mimo zastavaného územia vymedzeného hranicou k 1. 1. 1990

Označenie lokality – číslo lokality	funkčné využitie podľa ÚPNO	Záber PPF celkom (ha)
1	bývanie a výroba	3,62
2, 3, 4, 9	bývanie	3,73 5,97
5	vybavenosť – rozšírenie cintorína	1,76
6, 7	výroba	15,92
8	rekreačno-športová vybavenosť	1,60
<b>Celkom 8 9 lokalít</b>		<b>26,63 28,87</b>

tab. 10: Bilancia predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy mimo hranicu zastavaného územia obce (podfarbené lokality sú situované v záujmovom území hydromelioračných stavieb)

Označenie lokality	Celková výmera odňatia PPF (ha)	Orná pôda			Vinice			Záhrady		
		Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)	Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)	Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)
1	3,62	2,42	4	2,42	-	-	-	1,20	4	1,20
2	1,15	0,90	4	0,90	-	-	-	0,25	4	0,25
3	1,52	-	-	-	-	-	-	1,52	8	1,52
4	1,06	1,06	5	1,06	-	-	-	-	-	-
5	1,76	1,76	5	1,76	-	-	-	-	-	-
6	1,42	1,42	3	1,42	-	-	-	-	-	-
7	14,50	14,50	3	3,62	-	-	-	-	-	-
			4	9,20						
			6	1,68						
8	1,60	1,60	4	1,60	-	-	-	-	-	-
9	2,24	2,24	7	2,24	-	-	-	-	-	-
Σ	26,63 28,87	23,66 25,90	3	5,04	-	-	-	2,97	4	1,45
			4	14,12					8	1,52
			5	2,82						
			6	1,68						
			7	2,24						

V kapitole 3.1.4 v odstavci **Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy navrhovaných na nepoľnohospodárske využitie** v časti Zhodnotenie navrhovaných záberov pre stavebné a funkčné plochy umiestnené mimo hranice zastavaného územia obce v druhom odstavci sa upravuje a dopĺňa text takto:

Celkový navrhovaný záber pôdneho fondu (26,63 ha **28,87 ha**), vrátane plôch určených ako dlhodobé územné rezervy pre rozvoj, predstavuje k súhrnnej poľnohospodárskej využívanej ploche (1131,75 ha) podiel 2,36% **2,55%** s predpokladom že najbližších 20 – 30 rokov nebude nutné zvažovať ďalšie zábery poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske využitie.

V kapitole 3.1.4 v odstavci **Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy navrhovaných na nepoľnohospodárske využitie** v časti Navrhované zábery PPF pre stavebné funkčné plochy umiestnené v zastavanom území obce sa vkladá nová lokalita označená písmenom CH a dopĺňa sa text a údaje v tabuľkách takto:

**LOKALITA – H**

Kataster, miesto lokality: Jelenec, nadmerné záhrady v zastavanom území obce (PFČasť Šumina)  
Druh výstavby: rodinné bývanie  
Výmera: 4,17 ha (záhrady 4,17 ha)  
Hydromelioračné zariadenia: bez závlah  
Etapizácia: dlhodobý výhľad po návrhovom období – územná rezerva  
Užívateľ: súkromný sektor

**LOKALITA – CH**

Kataster, miesto lokality: Jelenec, okrajová východná časť zastavaného územia (PFČasť Pri železnici)  
Druh výstavby: rodinné bývanie  
Výmera: 4,43 ha (záhrady 4,43 ha)  
Hydromelioračné zariadenia: bez závlah  
Etapizácia: 2. poradie výstavby a dlhodobý výhľad - územná rezerva pre rodinné bývanie  
Užívateľ: súkromný sektor

tab. 11: Bilancia predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy v hranici zastavaného územia obce

Označenie lokality	Celková výmera (ha)	Orná pôda	Vinice	Záhrady
A		3,50	2,34	- 1,16
B		10,89	-	- 10,89
C		3,97	1,99	- 1,98
D		1,95	1,95	- -
E		0,95	0,95	- -
F		0,62	0,62	- -
G		7,38	4,92	- 2,46
H		4,17	-	- 4,17
CH		4,43	-	- 4,43
Spolu		33,43 37,86	12,77	- 20,66 25,09

V kapitole 3.2.1.2 **Návrh na úpravu hranice zastavaného územia** sa v druhom a štvrtom odstavci dopĺňa text takto:

Návrh riešenia ÚPNO Jelenec vymedzuje úpravu hranice zastavaného územia v súlade so skutočne zastavaným územím a rozširuje hranicu zastavaného územia o plochy navrhovaného stavebného rozvoja v polohe:

- na severnom okraji PFČasti Nový Gymeš pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 1.5838 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania ;
- na západnom okraji PFČasti Nový Gymeš pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 1.3202 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania ;
- na západnom okraji PFČasti Šumina pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 3,6735 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania a miestnej výroby ;
- na východnom okraji PFČasti Šumina pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 1.4379 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj výroby ;
- na východnom okraji PFČasti Horný a Dolný koniec pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 3,5547 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania a územnú rezervu rozšírenia cintorína;
- na východnom okraji PFČasti Pri železnici pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 2,2350 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania.

Návrh riešenia ÚPNO Jelenec vymedzuje územnú rezervu ...

Návrh riešenia ÚPNO predpokladá v návrhovom období celkovú výmeru zastavaného územia obce bez rekreačnej zóny Remitáž  $4,81 \text{ km}^2$  **1,83 km<sup>2</sup>** (481,0790 ha **183,3140 ha**).

Návrh ÚPNO zachováva vymedzené územie rekreačného priestoru Remitáž ...

V kapitole 3.3 **Socio-ekonomická štruktúra** v časti 3.3.1.1 **Bývanie** sa vo štvrtom odstavci upravuje údaj v tabuľke, piaty a siedmi odstavec takto:

... Riešenie územného plánu vytvára územné podmienky pre rozvoj bývania v návrhovom období ÚPN v rozsahu uvedenom v tabuľke č. 20.

tab. 20: prehľad domov a bytov – návrhové obdobie ÚPN

PFČasť (označenie)	Obyvané domy spolu (počet)	Jestv. bytové domy (počet)	Jestvujúce rodinné domy (počet)	Navrhované bytové domy (počet)	Navrhované rodinné domy (počet)	Byty spolu (počet)	Byty v bytových domoch (počet)	Byty v rodinných domoch (počet)
Centrum	104	2	75	10	17	1262	70	92
Nový Gýmeš	241	-	82	-	159	241	-	241
Horný a Dolný koniec	194	2	108	-	84	200	8	192
Pri železnici	81	-	75	-	6 28	84 103	-	84 103
Družstvo	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostolná	126	-	96	-	30	126	-	126
Šumina	56	-	38	-	18	56	-	56
Výroba	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Spolu obec</b>	<b>802</b>	<b>4</b>	<b>474</b>	<b>10</b>	<b>344 336</b>	<b>866 888</b>	<b>78</b>	<b>788 810</b>

Po návrhovom období ÚPNO Jelenec vymedzuje potencionálne plochy vhodné na rozvoj obytnej zástavby v polohách nadmerných záhrad v dlhodobom výhľade s možnou kapacitou v PFČasti Nový Gýmeš v počte 84 objektov respektíve pozemkov pre výstavbu rodinných domov, v PFČasti Šumina v počte 62 objektov respektíve pozemkov pre výstavbu rodinných domov a v PFČasti Pri železnici v počte 35 objektov respektíve pozemkov pre výstavbu rodinných domov. Celkom je pre dlhodobý zámer vymedzený potenciál ďalších 446 181 pozemkov pre výstavbu rodinných domov.

Pri navrhovanej počte 866 888 bytov v území obce a súčasnom celoslovenskom priemere 3,23 obyvateľov/byt, je možné v území obce pre návrhové obdobie územného plánu vytvoriť územný potenciál pre 2797 2868 bývajúcich obyvateľov.

## 4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Oddiel Návrh záväznej časti je záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie ÚPNO Jelenec a je podkladom pre návrh Všeobecného záväzného nariadenia obce o Územnom pláne obce Jelenec.

Oddiel je rozčlenený na štyri základné kapitoly, ktoré súhrnne tvoria záväzné regulatívy územného rozvoja obce:

- záväzné regulatívy pre stratégiu rozvoja obce;
- záväzné regulatívy pre prírodnú štruktúru;
- záväzné regulatívy pre urbanistickú štruktúru;
- verejno-prospešné stavby a chránené územia.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto oddielu je výkres č. 4 Komplexný návrh, v rámci ktorého sú vyznačené všetky záväzné regulatívy popísané v texte.

### 4.1 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE KONCEPCIU ROZVOJA OBCE

#### 4.1.1 ZÁKLADNÁ STRATÉGIA ROZVOJA OBCE

- 1) Formovať urbanistickú štruktúru obce diferencovane v polohách PFCelku Obec – obytné územie, PFCelku Remitáz – rekreačné územie a PFCelku Vinohrady – územie s tradičným vinohradníctvom.
- 2) Urbanistickú štruktúru obce formovať v kontinuálnom priestorovom celku vo vymedzenej hranici zastavaného územia a na kontaktných plochách na okraji zastavaného územia. Urbanistickú štruktúru definovať s dôrazom na rozvoj obytnej funkcie s jadrom základnej vybavenosti v centre obce v nízkopodlažnej zástavbe okolo miestnej cestnej dopravnej osi s vytvorením jadrových priestorov pri Obecnom úrade a objekte bývalého kaštieľa. Jelenský potok a jeho sprievodnú vegetáciu definovať ako prirodzený prírodný fenomén, ktorý sa vo vymedzených plochách stane aktívnou súčasťou urbanistickej štruktúry vo forme urbánnej vegetácie.
- 3) Urbanistickú štruktúru rekreačného územia Remitáz formovať na jestvujúcich plochách vo vymedzenej hranici chráneného rekreačného územia s jadrom v nástupnom priestore a s rekreačnou „lúkou“ okolo vodnej nádrže. Medzi zastavaným územím obce a chráneným rekreačným územím sformovať prírodné prostredie so špecifickou športovo- rekreačnou funkciou golfového hriska.
- 4) Štruktúru PFCelku Vinohrady formovať v duchu tradičnej vinohradníckej funkcie s cieľom jej zapojenia v oblasti turizmu do systému „Vínnej cesty“.

#### 4.1.2 PRÍRODNÁ STRATÉGIA OBCE

- 5) Formovať prírodnú štruktúru obce v zmysle územného systému ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu pomocou nasledovných prvkov:
  - prírodné celky;
  - biocentrá;
  - biokoridory
  - prírodné dominanty.
- 6) Formovať a podporovať PFCelky prírodného typu usporiadané do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie obce podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
  - prírodný celok regionálneho charakteru (PFCelok Jelenec - sever s územím lesného komplexu pohoria Trábeč ako biokoridoru a biocentra nadregionálneho a regionálneho významu);
  - prírodné celky miestneho typu (PFCelok Jelenec – juh s územím poľnohospodárskej krajiny a PFCelok Vinohrady).
- 7) Formovať a podporovať biocentrá podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
  - biocentrum regionálneho významu (Lesný komplex Trábeč),
  - biocentrá miestneho významu (Kameňolom 1, Kameňolom 2, Vodná nádrž Jelenec),
- 8) Formovať a podporovať biokoridory podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
  - biokoridory nadregionálneho významu (Lesný komplex Trábeč);
  - biokoridory regionálneho významu (Jelenský potok).
  - Zachovať prírodný útvar zručaniny hradu lokality Gymeš.

#### 4.1.3 URBANISTICKÁ STRATÉGIA OBCE

- 9) Formovať urbanistickú štruktúru obce pomocou koncepčných prvkov:
  - urbanistické celky;
  - urbanistické centrum;
  - urbanistické osi;
  - urbanistické dominanty
  - urbanistická periféria.
- 10) Formovať a podporovať PFCelky urbanistického typu usporiadané do hierarchickej štruktúry, ktoré tvoria základné usporiadanie obce podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
  - urbanistický celok miestneho charakteru (PFCelok Obec);
  - rekreačný urbanistický celok regionálneho významu (PFCelok Remitáz).
- 11) Formovať a podporovať urbanistické centrum miestneho významu podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh.
- 12) Formovať a podporovať urbanistické dopravné osi usporiadané do hierarchickej štruktúry podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
  - regionálna dopravná urbanistická os (Nitriansko - zvolenská cestná vetva a Leopoldovsko – kozárovská železničná vetva),
  - miestne urbanistické a dopravné osi (Jelenecká juhozápadná os, Jelenecká východná os, Jelenecká severná os, Jelenecká severovýchodná os).

- 13) Akceptovať stavebnú dominantu v urbanistickej štruktúre podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh s cieľom eliminovať ich dominanciu a výraz v rámci následných stavebných úprav:
  - objekt a vežu kostola.
- 14) Formovať jednotlivé PFCasti v urbanistickej štruktúre podľa ich významu a prevažujúceho funkčného využitia:
  - PFCasť Centrum, ako miestne centrum obce, kde sa bude preferovať rozvoj zložiek základnej a prípadne vyššej vybavenosti;
  - PFCasť Nový Gymeš, Horný a Dolný koniec, Pri železnici, Kostolná, ako urbanistickú perifériu obytného významu, kde bude dominovať „čisté“ bývanie ;
  - PFCasť Šumina, kde bude dominovať bývanie s doplnkovou miestnou výrobou,
  - PFCasť Výroba, ako urbanistickej periférie s funkciou priemyselnej výroby;
  - PFCasť Družstvo, ako urbanistickej periférie s významom výrobnéj poľnohospodárskej funkcie.

### 4.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE PRÍRODNÚ ŠTRUKTÚRU

- 15) Rešpektovať návrh prvkov miestneho územného systému ekologickej stability územia, zachovať, chrániť a vytvoriť podmienky pre realizáciu návrhu dobudovania miestnej kostry územného systému ekologickej stability územia obce.

### 4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU

#### 4.3.1 ZÁSTAVBA

- 16) Stavebný rozvoj obce realizovať prednostne v hranici súčasného zastavaného územia prestavbou stavebnej štruktúry, dostavbou v prelukách a na voľných plochách.
- 17) Stavebný rozvoj mimo hranicu zastavaného územia realizovať na nových plochách rozšírením zastavaného územia v PFCastiach Nový Gymeš – západná okrajová časť, Horný a dolný koniec – východná okrajová časť, Šumina – západná okrajová časť a Pri železnici – východná okrajová časť územia, podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh.
- 18) Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie novej stavebnej štruktúry formovať a regulovať nasledovne podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
  - **PFCasť Centrum:**
    - uličná zástavba voľná odsadená do 2NP a vo vymedzených polohách 4NP (prípustná je aj uličná zástavba kompaktná odsadená a podlažnosť do 4NP) so zastavanosťou pozemkov pre vybavenosť a polyfunkciu bývania a vybavenosti (vrátane spevnených plôch) max. 70% a ozelenením min. 30% a so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné respektíve iné priestorové usporiadanie je potrebné posúdiť na úrovni územného plánu zóny a lebo urbanistickou štúdiou, ktorá môže byť podkladom pre zmeny a doplnky ÚPNO;
    - prevažujúca vybavenosť a bývanie jednotlivito alebo vo vzájomnej integrácii alebo prevažujúce bývanie a vybavenosť jednotlivito alebo vo vzájomnej integrácii a v celom území príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné respektíve iné funkčné využívanie je potrebné posúdiť na úrovni územného plánu zóny a lebo urbanistickou štúdiou, ktorá môže byť podkladom pre zmeny a doplnky ÚPNO;
  - **PFCasť Nový Gymeš:**
    - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
    - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
  - **PFCasť Horný a Dolný koniec:**
    - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP (vo vymedzených polohách do 4NP) so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
    - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
  - **PFCasť Pri železnici:**
    - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
    - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. V polohe pri železničnej stanici zachovať vymedzený skládkový priestor pre potrebu nákladnej stanice. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
  - **PFCasť Kostolná:**
    - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
    - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
  - **PFCasť Šumina:**
    - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Vo vymedzenej časti územia areálová zástavba voľná do 2NP so zastavanosťou pozemkov max. 80% a ozelenením min. 20%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
    - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, vo vymedzenej časti územia miestna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;

- **PFČasť Družstvo:**
  - areálová zástavba voľná do 2NP so zastavanosťou pozemkov max. 80% a ozelenením min. 20%, vyššia podlažnosť je prípustná iba ak si to vyžaduje prevádzková technológia (kominové telesá, technologické veže a pod.). Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - poľnohospodárska výroba a doplnková vybavenosť ak zabezpečuje prevádzkovú potrebu hlavnej výrobnéj funkcie (podnikové predajne, administratíva a pod.) a v celom území príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie a hlavne poľnohospodárska výroba sú neprípustné.
- **PFČasť Výroba:**
  - areálová zástavba voľná do 2NP so zastavanosťou pozemkov max. 80% a ozelenením min. 20% , vyššia podlažnosť je prípustná iba ak si to vyžaduje prevádzková technológia (kominové telesá, technologické veže a pod.). Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - priemyselná výroba a doplnková vybavenosť ak zabezpečuje prevádzkovú potrebu hlavnej výrobnéj funkcie (podnikové predajne, administratíva a pod.) a v celom území príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie a hlavne poľnohospodárska výroba sú neprípustné.
- 19) Vytvoriť podmienky pre rozšírenie cintorína:
  - v polohe jestvujúceho cintorína vytvoriť územné podmienky pre výhľadové rozšírenie jestvujúceho cintorína na nové plochy mimo hranicu zastavaného územia v PFČasti Horný a Dolný koniec – severovýchodná časť;
  - pre jestvujúci cintorín a rozšírenie cintorína vytvoriť parkovacie plochy s prístupom z Vínhradnickej ulice.
- 20) Stavby pre funkcie a prevádzky malej, strednej a veľkokapacitnej poľnohospodárskej výroby (rastlinnej a živočišnej) sú v zastavanom území obce a rekreačnom území neprípustné. Prípustná je drobnochovateľská činnosť pri rodinnej zástavbe pričom nemôže mať táto činnosť negatívny priestorový a hygienický vplyv na okolité obytné prostredie.
- 21) Sformovať horizontálnu segregáciu dopravného pohybu – oddelený peší , cyklistický a automobilový dopravný pohyb v PFČasti Centrum v polohe Hlavnej ulice a v rekreačnom území, predpokladá sa vytvorenie samostatných spevnených plôch pre automobilovú dopravu, cyklistickú dopravu, peší pohyb a parkovanie osobných motorových vozidiel.
- 22) Vytvoriť územné a priestorové podmienky pre sformovanie priestranstva typu námestie (návestie) v polohách pred objektom Obecného úradu a pred bývalým kaštieľom - Hlavná ulica;
- 23) Vytvoriť územné podmienky pre umiestnenie areálov a komplexov priemyselnej výroby v samostatnej PFČasti Výroba.
- 24) Vytvoriť územné podmienky pre umiestnenie areálu golfového hriska v nadväznosti na rekreačné územie Remitáž.
- 25) V oblasti sídelnej vegetácie:
  - vytvoriť ucelené plochy tzv. urbánnej ekostabilizujúcej vegetácie v území centra obce a v priestoroch ulíc tam, kde to priestorové podmienky umožňujú, obnoviť funkciu obecného parku;
  - v rámci navrhovaných stavebných štruktúr zabezpečiť minimálny podiel ozelenenia jednotlivých stavebných pozemkov v podiele podľa typu navrhovanej zástavby a jej funkcie:
    - pre obytnú voľnú zástavbu v podiele minimálne 50%,
    - pre vybavenostnú voľnú a kompaktnú zástavbu v podiele minimálne 30%,
    - pre priemyselnú areálovú zástavbu v podiele minimálne 20%,
  - v priestore mestských ulíc a námestí zabezpečiť realizáciu plôch zelene v podiele minimálne 5%,
  - zabezpečiť a koordinovať výsadbu tzv. urbánnej environmentálnej vegetácie (izolačnej zelene) v polohách a na plochách:
    - súvislú líniovú plochu pozdĺž železničnej trate a hlavne zo strany zastavaného územia obce s možnosťou vytvorenia zelenej protihlukovej bariéry,
    - po obvode priemyselných a poľnohospodárskych areálov,
    - po obvode areálov športovej vybavenosti a základnej školy,
    - v nástupnom priestore do cintorína,
- línie zelene budovať po obvode zastavaného územia obce a v polohách jestvujúcich a navrhovaných poľných ciest.

#### 4.3.2 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

- 26) Nadradenú cestnú dopravu na území katastra obce organizovať podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
  - zachovať a zabezpečiť úpravu cesty 1/65 v jestvujúcej trase v kategórii C11,5/80 ;
  - zachovať a zabezpečiť úpravu cesty III/06433 v jestvujúcej trase mimo zastavané územie v kategórii C7,5/70 a v zastavanom území v triede B3 v kategórii MZ 8,5/50;
- 27) Vytvoriť vnútornú organizáciu miestnych cestných komunikácií kde hlavnú miestnu dopravnú os bude tvoriť Hlavná ulica, a na túto komunikáciu bude napojený systém miestnych jestvujúcich a navrhovaných nových komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 .
- 28) Pri riešení statickej automobilovej dopravy dodržať nasledujúce zásady:
  - pri každej novej výstavbe a podľa možnosti aj pri rekonštrukcii musí byť dodržaná podmienka riešenia normovej potreby parkovania na vlastnom pozemku resp. integrovanú v rámci objektu, v prípade, že nie je možné preukázateľne dodržať túto podmienku zo strany obce budú určené iné spôsoby a formy riešenia,
  - riešiť normovú potrebu parkovania pre existujúce bytové domy na príľahom pozemku a pre nové bytové domy riešiť parkovacie potreby v rámci projektu stavby na danom pozemku,
  - riešenie parkovania návštevníkov vybavenosti orientovať na sústredenú verejnú parkovacie plochy a vyznačené parkovanie pozdĺž komunikácií tam, kde to dopravné a priestorové podmienky umožnia,
  - na jednotlivých verejných parkoviskách je nutné vyhradiť parkovacie miesta pre obyvateľov s telesným postihnutím, pričom podiel vyhradených státi by nemal presiahnuť 10 % z počtu státi.
- 29) Pre umiestnenie ČSPH je potrebné dodržať nasledovné:

- čerpaciu stanicu slúžiacu pre potreby tranzitnej a miestnej dopravy lokalizovať v okrajovej polohe zastavaného územia v periférnej časti územia pri vstupe do výrobnéj zóny zo smeru cesty I/65.
- 30) V polohe zastávok autobusovej medzimestskej dopravy riešiť vybočovacie pruhy a priestorovú úpravu zastávky.
- 31) Pre rozvoj cyklistickej dopravy:
  - vytvoriť priestorových a technických podmienky pre vedenie cyklotrás;
  - podporovať a vybudovať regionálne cyklotrasy pozdĺž prístupových ciest III. triedy zo smeru od Nitry a Neveríc a pozdĺž prístupovej cesty do rekreačných území (Remitáž a Vínohrady) podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh, ktoré sa stanú základom rozvoja rekreačnej cykloturistiky;
  - na území obce súběžne pozdĺž hlavných uličných koridorov vybudovať cyklistické chodníky umožňujúce bezkolíznu každodennú cyklistickú prevádzku v centre obce a zabezpečiť prístupy do rekreačnej zóny.
- 32) Pre potrebu pešej dopravy:
  - vypracovať ucelenú koncepciu úpravy rekreačnej zóny Remitáž pre riešenie priestorových a technických podmienok peších chodníkov a trás;
  - súběžne pozdĺž hlavných uličných koridorov vybudovať pešie chodníky a spevnené plochy umožňujúce bezkolízny pohyb a pešiu prevádzku v rámci exponovaných priestorov hlavne vo vymedzenom území centra obce;
  - na území obce súběžne pozdĺž uličných koridorov, tam kde to priestorové podmienky umožňujú, vybudovať pešie chodníky umožňujúce bezkolízny peší pohyb.
- 33) V oblasti železničnej dopravy je potrebné najmä:
  - zachovať železničnú trať a stanicu a vytvoriť podmienky v jestvujúcom koridore pre rekonštrukciu a výhľadovú prestavbu železničnej trate, v rámci rekonštrukčných úprav požadovať riešenie úprav cestných prejazdov pod železničným koridorom a realizáciu protihlukových opatrení;
  - zachovať železničnú nakladaciu stanicu.
- 34) Pri rozvoji verejného dopravného vybavenia resp. pri zásahu inou výstavbou do verejného dopravného vybavenia je nevyhnutné rešpektovať všetky platné legislatívne limity (ochranné pásma) jednotlivých zariadení a to najmä:
  - ochranné pásma cestných komunikácií,
  - ochranné pásma železníc.

#### 4.3.3 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

- 35) V oblasti zásobovania obce pitnou vodou:
  - zabezpečiť rozširovanie vodovodnej siete v nadväznosti na nové rozvojové plochy,
  - vytvoriť podmienky pre prepojenie miestnej vodovodnej siete na skupinovú vodovod, prívod vody Vrábľa – Koliňany.
- 36) V oblasti odkanalizovania územia obce:
  - dobudovať obecnú kanalizáciu a jej prepojenie na ČOV Neverice,
  - realizovať prepojenie kanalizačnej siete do rekreačnej zóny Remitáž a postupné rozšírenie kanalizačnej siete na území obce podľa rozvoja zástavby.
- 37) V oblasti hydromelioračných zariadení na území obce:
  - zachovať vybudované melioračné zariadenia
    - závlaha pozemkov Jelenc (evid. č. 5206 098)
    - kanál „Od viníc“ (evid. č. 5206 175001)
    - kanál „Za obcou“ (evid. č. 5206 175 002)
    - kanál „Pod strediskom“ (evid. č. 5206 175 003)
    - kanál „A“ (evid. č. 5206 062 004).
- 38) V oblasti zásobovania elektrickou energiou:
  - v postupnosti realizácie novej zástavby zabezpečiť rekonštrukciu jestvujúcich stožiarov TS na vyšší výkon a riešiť nutnú alebo postupnú kabeľizáciu vzdušných 22 kV prepojovacích vedení v rámci zastavaného územia obce;
  - podľa potreby dobudovať trafostanice v zmysle navrhovanej zástavby podľa ÚPNO.
- 39) V oblasti zásobovania obce plynom podporovať a realizovať:
  - podľa vzrastu spotreby plynu resp. realizácie novej zástavby postupne rozširovať rozvody plynovodu v zmysle ÚPNO.
- 40) V oblasti zásobovania zástavby teplom:
  - zachovať a modernizovať jestvujúce lokálne zdroje tepla – kotolne, nové zdroje sa budú realizovať ako lokálne domové kotolne;
  - podporovať intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike;
  - v zmysle smernice 2002/91-EG Európskeho parlamentu a rady "o energetickej hospodárnosti budov" v rámci komunitárneho programu "Inteligentná energia - Európa 2003 - 2006" podporovať lepšiu energetickú hospodárnosť budov, berúc do úvahy vonkajšie klimatické a miestne podmienky ako aj požiadavky na teplotu vnútorného prostredia a na hospodárnosť. V zmysle tejto smernice sa budovy keď sa postavja, prenájmú alebo predajú musia mať vystavený "Energetický certifikát" od dátumu zavedenia platnosti príslušných legislatívnych predpisov.
- 41) V oblasti telekomunikácií a diaľkových káblov podporovať a realizovať nasledovné:
  - podľa vzrastu potreby telefónnych napojení resp. podľa realizácie novej zástavby postupne budovať nové rozvody.
- 42) Pri rozvoji verejného technického vybavenia resp. pri zásahu inou výstavbou do verejného technického vybavenia je nevyhnutné rešpektovať všetky platné legislatívne limity (ochranné pásma) jednotlivých zariadení a to najmä:
  - ochranné pásma vodovodov a vodárenských zariadení;
  - ochranné pásma kanalizácie a kanalizačných zariadení;
  - ochranné pásma melioračných kanálov;
  - ochranné pásma rozvodov elektriny a elektrických zariadení;
  - ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov a plynárenských zariadení;

- ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.

#### 4.3.4 SOCIO – EKONOMICKÁ ŠTRUKTÚRA

- 43) V oblasti bývania v zmysle ÚPNO:
- výstavbu vo forme bytových objektov realizovať prioritne v PFČasti Centrum a podľa návrhu ÚPNO;
  - výstavbu vo forme rodinných domov realizovať v prvom poradí v prelukách a na voľných plochách nadmerných záhrad a v druhom poradí na nových plochách mimo hranicu zastavaného územia obce .
- 44) V oblasti školstva je nutné:
- zachovať a rozvíjať oblasť základného školstva podľa aktuálneho dopytu a potreby a prevádzky orientovať v rámci jestvujúceho areálu materskej a základnej školy.
- 45) V oblasti zdravotníctva:
- rozvoj zdravotníckych zariadení základného charakteru (samostatné ambulancie) riešiť v rámci jestvujúceho objektu a dostavbou k jestvujúcemu objektu, privátne ambulantné zdravotnícke a lekárenské služby orientovať v rámci vymedzeného centra obce.
- 46) V oblasti kultúry dlhodobo podporovať:
- podporovať kultúrnu činnosť a aktivity v obci, samostatné klubovne a priestory záujmových spolkov zabezpečiť vo forme samostatných priestorov v rámci územia vymedzeného centra obce;
- 47) V oblasti športu a rekreácie:
- vytvoriť podmienky pre realizáciu golfového hriska a zabezpečiť spracovanie urbanistickej koncepcie rekreačnej zóny na úrovni územného plánu zóny;
  - výstavbu športových zariadení (otvorené hriská prípadne telocvičňa) základného charakteru orientovať v rámci navrhovanej športovej zóny s prepojením na priestory školského areálu, objektové zariadenia telocvične alebo krytej plavárne riešiť pri vhodnom začlenení s prepojením na priestor areálu školy,
  - zlepšiť podmienky pre rekreačný oddychový pohyb a krátkodobý pobyt obyvateľov obce v prostredí sídla a jeho bezprostrednom zázemí - realizovať rekonštrukciu a výsadbu sídelskej zelene, vybudovať bezbariérovú sieť komunikácií pre peších a cyklistov, zlepšiť kvalitu plôch verejnej zelene, obnoviť funkciu parku;
  - zrealizovať rekonštrukciu a výsadbu sídelskej vegetácie - realizovať výsadbu zelene v intraviláne obce na základe odborne spracovaných podkladov a podľa navrhnutej kostry vegetačného systému, pri tvorbe systému klast' dôraz na vysokú zeleň.
- 48) V oblasti sociálnej starostlivosti:
- zariadenia sociálnych služieb pripravované v rámci zámerov súkromného sektoru lokalizovať vo vymedzenom území centra obce.
- 49) V oblasti verejného stravovania, obchodu a služieb:
- rozvoj a výstavbu reštauračných zariadení usmerňovať a orientovať najmä v polohe obecného centra;
  - rozvoj a výstavbu ubytovacích zariadení usmerňovať a orientovať najmä v polohe obecného centra a v prípade podnikových ubytovní je možné umiestnenie vo vstupných priestoroch výrobných areálov;
  - rozvoj a výstavbu maloobchodných základných a vyšších zariadení, prevádzok služieb, trhoviska, pobočiek finančných ústavov a poštových služieb usmeriť do polohy obecného centra;
  - zabezpečiť územné podmienky pre rozšírenie obecného cintorína na nových plochách v kontinuálnej väzbe na pôvodnú plochu cintorína.
- 50) V oblasti servisných a výrobných služieb:
- servisné prevádzky umiestňovať vo vymedzenom území obecného centra a v priestoroch výrobných areálov ak je preukázateľné spojenie servisnej činnosti s výrobným procesom;
  - výrobné služby umiestňovať v priestoroch výrobných areálov .
- 51) Zariadenia správy a riadenia umiestňovať vo vymedzenom území obecného centra.
- 52) V oblasti priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva:
- rozvoj a výstavbu zariadení priemyselného charakteru s vyššou závislosťou na doprave a energiách s hygienickým ochranným pásmom nepresahujúcim vlastný areál usmerňovať do priestorov výrobných zoskupení na plochách vymedzených v ÚPNO v PFČasti Výroba;
  - rozvoj a výstavbu menších zariadení miestneho významu s nižšou závislosťou na doprave a energiách a s hygienickým ochranným pásmom nepresahujúcim vlastný areál usmerňovať do priestoru vymedzeného v ÚPNO v PFČasti Šumina, tu umiestňovať len také priemyselné a výrobné prevádzky, ktoré majú už v projektovej fáze vyriešené všetky predpokladané negatívne vplyvy na človeka a prostredie, vrátane nakladania s odpadmi - zábery posudzovať v zmysle Zákona NR SR č.127/1994 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.
- 53) V oblasti výstavby poľnohospodárskej výroby:
- výstavbu a rozvoj zariadení poľnohospodárskej výroby a fariem zachovať na plochách jestvujúceho areálu v rámci PFČasti Družstvo a ich rozvoj limitovať príпустným ochranným pásmom;
  - výstavbu hospodárskych stavieb v rámci jestvujúcich areálov určených pre potrebu hospodárenia – výstavbu hospodárskych fariem posudzovať jednotlivito v závislosti od jej uvažovanej polohy a charakteru prevádzky, pre každú takúto stavbu určiť ochranné pásmo v zmysle legislatívnych predpisov;
  - trvalo vylúčiť výstavby poľnohospodárskych prevádzok pre hospodársky chov pri obytnej zástavbe a v rámci nadmerných záhrad v zastavanom území obce (drobnochov v obmedzenom rozsahu pre vlastnú potrebu je príпустný);
  - špecifickú formu poľnohospodárskej malovýroby – tradičnú vinohradnícku činnosť rozvíjať v území PFČasti Vinohrady;
  - mimo hranice zastavaného územia nie je príпустné zriaďovať záhradkárske a nové vinohradnícke osady a najmä výstavbu hospodárskych objektov a drobných stavieb;

- eliminovať nepriaznivé procesy hospodárenia v poľnohospodárskej krajine a osobitným prieskumom overiť funkčnosť a prínos hospodárenia;
  - zmenšovať veľkosti pôdných celkov (honov) hlavne v prípade pozemkov využívaných ako orná pôda a zakladať pevné hranice medzi pozemkami (výsada viacúčelových vegetačných pásov a medzi hlavne pozdĺž poľných ciest).
- 54) V oblasti lesného hospodárstva je potrebné dodržiavať zásady a opatrenia:
- pestovať druhozo zmiešané porasty pôvodných drevín, zodpovedajúce prírodným podmienkam stanovišťa;
  - premieňať nekvalitné porasty s ekologicky nevhodnou štruktúrou na porasty s prírode bližšou štruktúrou, postupne eliminovať pôsobenie škodlivých faktorov na lesné ekosystémy;
  - zamedziť fragmentácii lesných ekosystémov (rozdrobovanie lesných celkov výstavbou ciest a holorubným spôsobom ťažby).

#### 4.3.5 ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- 55) V oblasti odpadového hospodárstva dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:
- znížiť celkovú produkciu odpadov v komunálnej sfére a vo výrobe, recyklovať a spracovávať odpady, rozvíjať a podporovať separovaný zber odpadu a problémových látok s cieľom výrazne znížiť celkové množstvo skládkovaného odpadu;
  - zabezpečiť správne a bezpečné nakladanie s nebezpečným odpadom, najmä separovaným zberom problémových látok zabezpečiť, aby sa nedostali do komunálnych odpadov;
  - rozšíriť separovaný zber odpadu a využívanie druhotných surovín - rozšírenie počtu kontajnerových stojísk, vybudovanie stáleho zberového miesta so zabezpečeným zberom vybraných druhov odpadov a druhotných surovín;
  - realizovať sanáciu a rekultiváciu skládok odpadov (vrátane tzv. divokých skládok), ktoré sú priamymi zdrojmi šírenia nežiadúcich druhov organizmov, zdrojmi hygienického ohrozenia okolia, kontaminácie pôdy a podzemnej vody - najmä staré zátáže prostredia.
- 56) V oblasti starostlivosti o ovzdušie dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:
- presadzovať programy znižovania emisií základných látok znečisťujúcich ovzdušie (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, C<sub>x</sub> H<sub>y</sub>, tuhé emisie a i.) priemyselnými závodmi a energetickými zariadeniami (rekonštrukcia technológie výrobných zariadení, lokálnych a domových kotolní a i.);
  - realizovať dopravnú – organizačné opatrenia pre útlm a ukľudnenie dopravy v centre obce a v obytnom území,
  - z obytných území vylúčiť prevádzky zamerané na hospodárske chovné a chovateľské činnosti, nové prevádzky takéhoto charakteru nepovoľovať.
- 57) V oblasti starostlivosti o vodu a jej ochranu:
- dobudovať a sprevádzkovať obecnú kanalizáciu a postupne rozšíriť kanalizačnú sieť v celom území obce a rekreačného územia a tak eliminovať množstvá vypúšťaných látok znečisťujúcich povrchové vody a vodné toky .
- 58) V oblasti znižovania hlučnosti v prostredí:
- prevádzky produkujúce zvýšenú hlučnosť a prevádzky s nepretržitou dobou výroby lokalizovať mimo obytné územia do polohy zoskupenia výrobných areálov;
  - medzi obytným územím a železničnou traťou vytvoriť pás izolačnej zelene pre utlmenie hluku.

#### 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

##### 4.4.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY (VPS)

- 60) Verejno-prospešné stavby v oblasti zástavby (poloha podľa popisu a označenia vo výkrese č.4):
- **rozšírenie cintorína** a územie jeho ochranného pásma (Z-01) v PFČasti Horný a Dolný koniec, severná okrajová poloha cintorína – realizácia výstavby rozšírenia miestneho cintorína a izolačnej zelene - územná rezerva v súvislosti s naplnením kapacity súčasného cintorína v návrhovom období. Navrhovaná plocha pre rozšírenie cintorína a izolačnej zelene je 1,59 ha;
  - **prestavba a zmena výrobných areálov** (Lesostav a Styrcon) na **obytné funkcie** (Z-02) v PFČasti Centrum - južne, Školská a Hlavná ulica – zámer postupnej zmeny prevádzkových výrobných areálov z hľadiska ich funkcie a stavebnej štruktúry v súvislosti s nevhodnou polohou pre rozvoj výrobných štruktúr v centrálnej polohe územia obce. Predpokladá sa postupné premiestnenie výrobných prevádzok do vymedzenej výrobných časti;
  - **verejný park** (Z-03) v PFČasti centrum - južne, Hlavná ulica – obnova historicky založeného parku v polohe pri kaštieli, doriešenie majetkových pomerov, respektíve vytvorenie súkromne riadenej prevádzky s podmienkami možného verejného využívania parkovej zelene a prostredia;
  - **miestne centrum** (Z-04) v PFČasti centrum – severne pri Obecnom úrade a južne pri bývalom kaštieli – priestor vymedzený pre vytvorenie verejných spoločenských priestranstiev typu „námestie“ v polohe pri Obecnom úrade a v polohe pri kaštieli;



61) Verejno-prospešné stavby v oblasti dopravy:

**široková úprava cesty I/65 (D-01)** v PFCelku Jelenec – juh, v celom úseku cesty - verejno-prospešná stavba vyplývajúca z požiadavky úpravy parametrov cesty mimo zastavaného územia obce na kategóriu 11,5/80;

**široková úprava cesty III/06433 (D-02)** v PFCelku Jelenec – juh a v PFCasti Centrum a Pri železnici, v celom úseku cesty - verejno-prospešná stavba vyplývajúca z požiadavky úpravy parametrov cesty v hranici zastavaného územia obce na kategóriu B3 MZ 8,5/50 a mimo zastavaného územia obce na kategóriu 7,5/70;

**vybočovacie pruhy na ceste III/06433 (D-03)** v PFCasti Centrum a Pri železnici v polohách zastávok autobusovej dopravy – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou realizácie vybočovacích pruhov v mieste zastávok prímestskej hromadnej dopravy a priestorová úprava miesta zastávky;

**realizácia nových miestnych komunikácií (D-04)** v PFCastiach Nový Gýmeš, Šumina a Horný a Dolný koniec, v polohách navrhovanej novej obytnej výstavby – verejno-prospešná stavba súvisiaca s potrebou realizácie nových prístupových ciest k navrhovanej novej obytnej zástavbe;

**úprava križovatiek na ceste III/06433 (D-05)** v PFCasti centrum, v križovaní ulíc Nový Gýmeš – Hlavná, Školská – Brezová – Hlavná a v PFCasti Pri železnici v križovaní ulíc Parková – Hlavná – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou odstránenia bodových závad pre zlepšenie výhľadu v mieste križovania miestnych komunikácií s cestou III. triedy a priestorová úprava miesta križovatky ;

**rozšírenie a úprava cestných podjazdov (D-06)** v PFCasti Šumina v styku ulíc Brezová – Šumina a v PFCasti Pri železnici v styku ulíc Parková - Čerešňová – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou realizácie úpravy cestných podjazdov pod železničnou traťou medzi územím obce a časťou obce Šumina v trasách ciest Parková a Brezová ulica s cieľom vytvoriť optimálne prejazdové parametre na uvedených komunikáciách v miestach križovania so železničnou traťou;

**koridor pre navrhovaný zámer vysokorýchlostnej železničnej trate (D-07)** v PFCelku Jelenec – juh v južnej okrajovej polohe katastrálneho územia – verejno-prospešná stavba vyplývajúca zo záväznej časti ÚPN VÚC Nitrianskeho – územná a priestorová rezerva pre vedenie VRT;

**realizácia nových cestných premostení (D-08)** v PFCasti Nový Gýmeš v polohe Gaštanovej ulice – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou odstránenia priestorovej bariéry realizáciou nových cestných premostení mostovými objektmi pre prepojenie ulice Gaštanová a prístupových ciest na druhej strane vodného toku Jelenského potoka v PFCasti Horný a Dolný koniec a Centrum;

**stavebná uzávera pre zámer vytvorenia prepojovacej komunikácie (D-09)** v PFCastiach Centrum, Kostolná, Nový Gýmeš, Šumina – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou vytvoriť územné podmienky pre výhľadový zámer realizácie nových prepojovacích miestnych komunikácií – miestne cesty pre výhľadový zámer výstavby v území nadmerných záhrad v polohách PFCasti Centrum, Nový Gýmeš, Kostolná a Šumina s účelom zamedziť vytvorenie stavebnej bariéry pre daný zámer.

62) Verejno-prospešné stavby v oblasti technickej infraštruktúry:

**plochy pre umiestnenie prečerpávacích staníc a koridor výtlačného potrubia do ČOV (T-01)** v PFCasti Šumina pri cestnom podjazde pod železničnú trať na Čerešňovej ulici a úsek pravostranne pozdĺž Jelenského potoka južne po hranicu katastrálneho územia – verejno-prospešné stavby vyvolané potrebou sprevádzkovania kanalizačnej siete na území obce;

**koridor prívodu vody Vráble – Koliňany a jeho ochranné pásmo (T-02)** v PFCelku Jelenec – juh v polohe pozdĺž cesty I/65 a miestnej komunikácie na Čerešňovej a Parkovej ulici – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou realizácie prívodu vody a prepojenie vodojemov v území.

#### 4.4.2 ÚZEMIE NAVRHOVANÉ NA ASANÁCIU

63) Stavebná asanácia:

- vytvoriť podmienky pre novú prepojovaciu komunikáciu medzi navrhovanou výstavbou v časti Nový Gýmeš – západ a ulicou Nový Gýmeš, realizácia je podmienená asanáciou objektov rodinnej zástavby na ulici Nový Gýmeš;
- vytvoriť podmienky pre novú prepojovaciu komunikáciu v jestvujúcej zástavbe medzi Kostolnou ulicou a Smrekovou ulicou, realizácia je podmienená asanáciou objektov rodinnej zástavby na Kostolnej ulici a využitím nezastavanej preluky na Smrekovej ulici;
- vytvoriť podmienky pre prestavbu výrobných priestorov areálov Styrcon a Lesostav v dlhodobom zámere pre zmenu funkcie územia na obytné funkcie – bytovú zástavbu, zámer predpokladá asanáciu alebo prestavbu pôvodnej zástavby na ploche areálov;
- vytvoriť podmienky pre obnovu parku v časti vedľa kaštieľa, realizácia podmienená asanáciou bytového objektu alebo zmenou jeho využitia.

#### 4.4.3 LEGISLATÍVNE PODMIENKY

64) Podmienky Archeologického ústavu SAV Nitra:

- stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od Archeologického ústavu SAV v Nitre v stupni územného konania vyžiada stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk.

**DOPLŇUJÚCE ÚDAJE**

## NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU

Obstarávateľ navrhované zmeny a doplnky prerokuje a vyhodnotí pripomienky a požiadavky. Prerokovaný návrh Zmien a doplnkov č.1 spolu s vyhodnotením pripomienok predloží na schválenie. Na podklade schválených zmien a doplnkov č.1 obstarávateľ náložky na mapové listy ÚPNO Jelenec označí s odkazom na príslušnú zmenu s uvedením právneho dokumentu a dátumu schválenia zmeny a doplnku.

Schválená dokumentácia Zmien a doplnkov č.1 ÚPNO Jelenec bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPNO Jelenec na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPNO Jelenec.

Obec Jelenec po schválení zmien a doplnkov č.1 ÚPNO Jelenec záväznú časť ÚPNO Jelenec vyhlási všeobecne záväzným nariadením. Obstarávateľ zverejní záväznú časť ÚPNO Jelenec doručením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli. Schválenú dokumentáciu zmien a doplnkov č.1 ÚPNO Jelenec obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie zmien a doplnkov č.1 a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona.