

NEUTRA - architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia, Farská č. 1, 949 01 Nitra;

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALÝ CETÍN

ZMENY A DOPLNKY č. 3

TEXTOVÁ ČASŤ



SPRACOVATEĽ : NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia,
Farská č.1, 949 01 Nitra
HLAVNÝ RIEŠITEĽ : Ing. arch. Peter Mizia
OBSTARÁVATEĽ : Obec Malý Cetín
MIESTO, DÁTUM: NITRA, 10/ 2023

ÚLOHA : ZMENY A DOPLNKY č. 3
ÚPN OBCE MALÝ CETÍN

OBSTARÁVATEĽ : Obec Malý Cetín
Sídlo: Malý Cetín 105, 951 107 Čechynce
Zastúpenie: Leonidas Charizopoulos - starosta obce
IČO: 00611166
DIČ: 2021269657
Tel: +421 908 757
e-mail: obecmalycetin@gmail.com

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD(územnoplánovacej dokumentácie) A ÚPP(územnoplánovacích podkladov): Ing. Margita Ficzová
Sídlo: Krajná č.58, 940 55 Nové Zámky
registračné číslo: 406
tel.: 0903122190
e-mail: margita.ficzova@slovanet.sk

SPRACOVATEĽ : NEUTRA – architektonický ateliér –
Ing. Arch. Peter Mizia,
Sídlo: Farská č.1, 949 01 Nitra
Autorizovaný architekt ,
autorizačné oprávnenie číslo: 0550AA, Autorizovaný architekt
IČO: 32762151
DIČ: 1031843065
Tel: 0905 277234
e-mail: peter.mizia@gmail.com

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV :

Riešiteľ úlohy : Ing. arch. Peter Mizia
Urbanizmus : Ing. arch. Peter Mizia
Ing. Lucia Černá
Ekológia a životné prostredie : Ing. Lucia Karaková

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALÝ CETÍN

ZMENY A DOPLNKY č. 3

Obsah zmien a doplnkov textovej časti ÚPN obce Malý Cetín:

1. Úvod – základné údaje
2. Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov č.3
3. Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov č.3
4. Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov
5. Východiskové podklady
6. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov
7. Územný plán obce Malý Cetín - zmeny a doplnky č.3 - zmeny a doplnky textovej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú – Smerná časť .
8. Záver- návrh ďalšieho postupu
9. Návrh zmien a doplnkov č.3 záväznej časti ÚPN obce Malý Cetín
10. Príloha č.1 (Návrh záväznej časti ÚPN obce Malý Cetín v znení ZAD č.1 a ZAD č.2, ZAD č.3, ZAD
11. Dokladová časť

Obsah zmien a doplnkov grafickej časti ÚPN obce Malý Cetín / dotknuté grafické prílohy :

Grafické prílohy , výkresy nie sú týmito zmenami a doplnkami dotknuté.

1. Úvod – základné údaje

Obstarávateľ úlohy: obec Malý Cetín

Spracovateľ úlohy: Neutra architektonický ateliér ,Farská 1, 94901 Nitra

Osoba poverená spracovaním: Ing. arch. Peter Mizia

Termín spracovania zmien a doplnkov: október 2023

2. Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov

Územný plán obce Malý Cetín (ďalej len ÚPN) bol spracovaný v roku 2001 a schválený uznesením OZ, na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 10.1.2002. VZN č.9/2002. Zmeny doplnky č.1 boli spracované v rokoch 2008-2011 a schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 16.11. 2011 . Číslo uznesenia:6/2011. Zmeny doplnky č.2 boli spracované v r. 2017 a schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa .22.11. 2017 . Číslo uznesenia:18/2017

Obec Malý Cetín ako orgán územného plánovania a Obecné zastupiteľstvo v súvislosti s potrebou zavedenia regulačných opatrení pri riadení a usmerňovaní rozvoja obce rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Malý Cetín. Intervenčný zásah bude

vykonaný výhradne do textovej časti ÚPN obce Malý Cetín. Odborný výkon obstarania zabezpečuje odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD a ÚPP Ing. Margita Ficová.

3.Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov

Výber spracovateľa zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Malý Cetín bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe najvýhodnejšej cenovej ponuky bol vybraný spracovateľ zastúpený spoločnosťou Neutra architektonický ateliér farská 1, Nitra . Spracovaním úlohy bol poverený Ing. arch. Peter Mizia . Zmeny a doplnky č.3 boli spracované v mesiaci október 2023 a následne predložené na prerokovacie konanie.

4.Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov

Pôvodný územný plán bol spracovaný v čase, keď ešte nebola v platnosti vyhl. 55/2001, záväzná časť je formulovaná veľmi všeobecne, katastrálne územie Malý Cetín je tak v zásade bez podrobnejšej regulácie a napr. územie vinohradov nie je regulované vôbec. Záujmom obce je zdefinovať regulatívy záväznej textovej časti na súčasne zastavané územie pre prípadnú výstavbu v prelukách, dostavbu, rekonštrukciu atd. bez zmeny grafickej časti. Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Malý Cetín majú za cieľ stanoviť príslušné regulatívy pre rozvoj a reguláciu jednotlivých funkčných zložiek územia.

Predmetom intervenčného zásahu je zmena - úprava a doplnenie výlučne textovej časti ÚPN obce Malý Cetín;

- podrobnejšie zdefinovať a usmerniť spôsob využitia riešeného územia tak, aby došlo k zosúladieniu záujmov rozvoja obce, zachovania proporcionálneho rozvoja všetkých zložiek životného prostredia a primeranej miery urbanizácie;
- zosúladienie ÚPN obce Malý Cetín s platným ÚPN – regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja vrátane jeho zmien a doplnkov ;

Z hľadiska zachovania celkovej urbanistickej koncepcie vrátane regulatívov ,ktoré sú vyjadrené v ÚPN obce Malý Cetín nedochádza pri riešení Zmien a doplnkov č.3 k zmene . Dokument Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Malý Cetín je v súlade so schváleným Zadaním ÚPN obce Malý Cetín. Prijatá koncepcia rozvoja obce zostáva naďalej v platnosti.

5.Východiskové podklady

- Súhlas OZ Malý Cetín s obstaraním a spracovaním zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Malý Cetín ;
- ÚPN obce Malý Cetín v znení ZAD č.1 , ZADč.2;
- ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja v znení doplnkov č.1;
- Metodické usmernenie pre spracovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie /MDAV SR 05/2020/.

6.Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov

Obstarávateľ formuloval požiadavky na spracovanie formálnej stránky dokumentácie. Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Malý Cetín sú spracované ako samostatné prílohy textovej a grafickej časti k schválenému ÚPN obce Malý Cetín .

Textová časť popisuje zmeny a doplnky formulácií ÚPN obce Malý Cetín vrátane návrhu zmien a doplnkov záväznej časti ÚPN obce Malý Cetín , ktorá je spracovaná v úplnom znení /so zapracovaním predchádzajúcich zmien a doplnkov :

- ZAD č.1 (r.2008) (zelená farba textu);
- ZAD č.2 (r.2017) (červená farba textu);

- ZAD č.3 (modrá farba textu);
- pôvodný text ÚPN (r. 2001)(Čierny text)
- odstránený - vypúšťaný text je označený vyčiarknutím :~~abcd~~

Do grafickej časti sa v rámci zmien a doplnkov č.3 nezasahuje. Tieto zmeny a doplnky sú spracované v súlade so schváleným zadáním ÚPN obce Malý Cetín , zákonom č.50/1976 Zb., vyhláškou č.55/2001 Z.z. a metodickým usmernením pre spracovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie /MDAV SR 05/2020/.

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Malý Cetín bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Malý Cetín .

7. Územný plán obce - zmeny a doplnky č.3 - zmeny a doplnky textovej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky č.3 dotýkajú .Smerná časť.

Dodatok v kapitole:

2.NÁVRH RIEŠENIA ÚPN OBCE MALÝ CETÍN

2.4.1. BÝVANIE

■ Zastavovacie regulatívy :

Lokalita – „ A, B1, B2, C1, C2, C3, D2“

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská : jestvujúce a navrhované obytné územia obce;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať revitalizáciu a rekonštrukčný proces na objektoch OV komerčného a nekomerčného charakteru;
- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcej IBV ;
- regulačne usmerňovať výstavbu nových RD s novou miestnou komunikáciou a IS;
- bývanie s možnosťou komerčnej vybavenosti na báze IBV v dotyku s cestou III .triedy III/1641 ;
- rekonštrukcia miestnych komunikácií, inžinierskych sietí, peších chodníkov a priestranstiev, spevnených plôch, objektov TI;
- rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska;
- verejná zeleň;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady;
- služby a drobné prevádzky;

Nepripustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov ošípaných, dobytky, hospodárskych zvierat nad rámec VZN;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- chovné stanice – množiarne psov a domácich zvierat;

Intervenčné kroky : Navrhovaný koeficient zastavanosti územia /max./ $K_{ZÚ} = 0,3$
 Navrhovaný koeficient spevnených plôch /max./..... $K_{SP} = 0,2$
 Navrhovaný index podlažných plôch..... $I_{pp} = 0,70$

Navrhovaný koeficient zelene/min./K_Z =0,5
 Podlažnosť: maximálne 2 NP

Lokalita – „D1“

Prevažujúca funkcia: bývanie - HBV

Východiská: jestvujúce a navrhované obytné územia obce potenciálne vhodné pre hromadnú bytovú výstavbu(HBV);

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať revitalizáciu a rekonštrukčný proces na objektoch HBV;
- regulačne usmerňovať výstavbu nových objektov HBV s novou miestnou komunikáciou a IS v dotyku s cestou III .triedy III/1641 ;
- rekonštrukcia miestnych komunikácií, inžinierskych sietí, peších chodníkov a priestranstiev, spevnených plôch, objektov TI;
- verejná zeleň;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady;
- služby a drobné prevádzky;

Nepripustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, živočíšna výroba, chov ošípaných, dobytky, hospodárskych zvierat ;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- chovné stanice – množiarne psov, mačiek a domácich zvierat;

Intervenčné kroky: Navrhovaný koeficient zastavanosti územia /max./K_{ZÚ} =0,35
 Navrhovaný koeficient spevnených plôch /max./..... K_{SP} =0,2
 Navrhovaný index podlažných plôch..... I_{pp} = 0,90
 Navrhovaný koeficient zelene/min./K_Z =0,45
 Podlažnosť: maximálne 3 NP

Dodatok v kapitole:

2.NÁVRH RIEŠENIA ÚPN OBCE MALÝ CETÍN

2.4.4.3. VÝROBA A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO

■ Zastavovacie regulatívy :

Lokalita „E (ZAD 1) “

Prevažujúca funkcia: výroba

Východiská: - výrobné územie ;

Prípustný spôsob využitia územia - ciele :

- skladovanie a energetické zhodnocovanie poľnohospodárskej , rastlinnej produkcie;
- bioplynová stanica;
- výroba elektrickej energie;
- spevnené a manipulačné plochy ;
- účelové komunikácie;
- vyhradená – areálová zeleň;

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- akékoľvek iné využitie než prípustný spôsob využitia;
- skladovanie prekládka a manipulácia so živočíšnym odpadom a akýmkoľvek živočíšnymi a biologickými produktami, zvyškami a odpadmi;

Intervenčné kroky : Plocha :9872 m²

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,45
- Koeficient spevnených plôch /max./.... K_{SP} =0,35
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,20
- Navrhovaný index podlažných plôch... I_{pp} =0,90
- Podlažnosť: maximálne 2 NP

Lokalita „F (ZAD 2) “

Prevažujúca funkcia: výroba

Východiská : - poľnohospodársky výrobný areál /pôvodne lokalita č.21/ ;

Prípustný spôsob využitia územia - ciele :

- sklad stavebného materiálu;
- administratíva;
- rešpektovať ochranné pásmo vodného toku;
- v maximálnej miere zachovať a rešpektovať existujúcu mimolesnú vzrastlú drevinnú vegetáciu a sprievodnú vegetáciu nachádzajúcu sa v blízkosti vodného toku a mŕtveho ramena rieky Nitra.

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- akékoľvek iné využitie než prípustný spôsob využitia;
- skladovanie prekládka a manipulácia so živočíšnym odpadom a akýmkoľvek živočíšnymi a biologickými produktami, zvyškami a odpadmi;

Intervenčné kroky : Plocha : 11 062 m²

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,45
- Koeficient spevnených plôch /max./.... K_{SP} =0,25
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,30
- Navrhovaný index podlažných plôch... I_{pp} =0,90
- Podlažnosť: maximálne 2 NP

Lokalita – „G“

Prevažujúca funkcia: vinohradníctvo- ovocinárstvo

Východiská : Územie miestnej vinohradníckej oblasti mimo zastavaného územia obce v lokalite „ **Česnek, Plešiny, Spodná hať** “.

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces jestvujúcich vinohradnícko-ovocinárskych objektov, rešpektovať historické tvaroslovie, materiál a charakter pôvodných objektov ,obdĺžnikový pôdorys;
- realizácia nových ovocinársko- vinohradníckych objektov;
- realizácia miestnych komunikácií, objektov TI;
- rekreačné bývanie;
- stavebné objekty realizovať v max. veľkosti do 25m²;

- vinohrady, sady;
- výsadba pôvodných druhov drevín;
- podporovať spôsob vinohradníctva a vinárstva taký, ktorý zachová a udrží vinice ako prírodné zdroje s cennými historickými prvkami;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady, lúky, pastviny, orná pôda;
- vinohradnícko-ovocinárske služby a spracovateľské prevádzky;
- vinohradnícko - ovocinárske hospodárske objekty realizovať v max. veľkosti do 50m². Stavby nad 25m² podliehajú vyňatiu z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a ako hospodárske budovy budú posudzované individuálne na základe samostatnej žiadosti o vyňatie z pôdneho fondu;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, ktoré sú v rozpore s rekreačným bývaním;
- chov ošípaných a dobytká, živočíšna výroba;
- trvalé bývanie;
- štvorcový pôdorys objektov;

Intervenčné kroky :

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,10
- Koeficient spevnených plôch /max./.... K_{SP} =0,2
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,70
- Navrhovaný index podlažných plôch... I_{pp} = 0,2
- Podlažnosť: maximálne 2 NP

Dodatok v kapitole:

3. VYHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

3.2. Staroastlivosť o životné prostredie

Navrhované riešenia pre prevenciu pred lokálnymi záplavami

- vychádzajú z princípov integrovanej ochrany vôd tak, aby v katastri, v ktorom je veľký deficit vody boli odstránené záplavy a zároveň sa riešili problémy sucha. Navrhované opatrenia sa týkajú všetkých odtokových plôch v mikropovodiach, ktoré sú poškodené a nevhodne využívané, či obhospodarované. V štruktúre opatrení navrhujeme realizovať tzv. mäkké – biomelioračné opatrenia a tvrdé – technické opatrenia. Mäkké opatrenia sa týkajú terénnych úprav zameraných na spomalenie odtoku dažďových vôd. Na nespevnených cestách sa ošetrovanie urobí zasiakavacími jamami na zbieranie dažďovej vody, zasiakavacie pásy po vrstevniciach sa využijú v poľnohospodárskej krajine s dominantným zastúpením ornej pôdy, potrebná je obnova medzí na ornej pôde s výsadbou stromoradií a tiež je žiadúce zakladať dažďové záhrady v intraviláne obce, na vhodných miestach verejnej zelene a na súkromných pozemkoch. Mäkké opatrenia podliehajú rozhodnutiu o využití územia v rámci obce.

Technické opatrenia sú zásahy, ktoré podliehajú stavebnému zákonu a vodoprávnemu konaniu. V štruktúre opatrení sme navrhli pre všetky mikropovodia podiel 50% mäkkých, teda biomelioračných opatrení a 50% tvrdých, teda technických opatrení. Výhodou tohto návrhu je, že kým prebehnú schvaľovacie procesy na technické riešenia, môžu sa hneď po schválení Obecného zastupiteľstva začať realizovať biomelioračné opatrenia, ktoré dokážu stabilizovať hydrologický režim tak, že v jednotlivých údoliach sa významným spôsobom zmiernia riziká lokálnych záplav, a to za aktívnej participácie miestnych ľudí. Odštartovaním schvaľovacích procesov sa následne začnú realizovať aj technické opatrenia, ktoré doplnia ochranu pred povodňami na 100 %-tnú úroveň. V území sa zatiaľ vyskytli extrémne zrážky do 70 mm. Avšak vplyvom klimatickej zmeny sa očakáva, že už v neďalekej budúcnosti dôjde k výskytu extrémnych privalových zrážok okolo 100 mm. Vychádzajúc z prognóz

klimatológov je veľká pravdepodobnosť výskytu väčších privalových zrážok nad 100 mm v blízkej budúcnosti. Za týchto okolností nami navrhované riešenia spôsobia významný pokles rizika lokálnych záplav. V prípade výskytu intenzívnych zrážok, napríklad 150 mm, by došlo k tvorbe povodňových vln, ako za terajšieho stavu poškodenej krajiny pri 50 milimetrovej zrážke. Pri celoplošne dobre zvládnutej realizácii Integrovaná preventívna ochrana vôd na území katastra obce Malý Cetín je vysoká pravdepodobnosť, že sa prispeje k rovnomernejšiemu výskytu zrážok v riešenom území, čo bude mať veľmi pozitívny vplyv na stabilizáciu celého ekosystému. Riešenie protipovodňovej ochrany je navrhnuté tak, aby to významnou mierou prispelo aj k ďalším prínosom pre obec a k zatraktívneniu jej okolia. Predpokladáme, že krajina sa štruktúrovanou diverzifikáciou významne obohatí, prispeje to k jej atraktivnosti, rozvoju lokálnej ekonomiky, ako aj k posilneniu biodiverzity aj ozdraveniu klímy. Z toho dôvodu sme intervencie navrhli tak, aby sa posilňovali diverzifikované úžitky, ktoré si tiež vyžadujú plošné riešenia a finančné nástroje.

Cieľom je, aby bolo možné realizovať opatrenia z viacerých zdrojov a finančných nástrojov. Ide predovšetkým o získanie prostriedkov z týchto finančných mechanizmov:

1. Tvorba pracovných príležitostí a rozvoj lokálnej ekonomiky
2. Ochrana pred povodňami a suchom
3. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesných ekosystémov pred požiarimi a rozvoj rybníkárstva
4. Prevencia pred klimatickou zmenou
5. Ochrana životného prostredia, biodiverzity a rozvoj zelenej infraštruktúry
6. Rozvoj cestovného ruchu a vznik nových cyklotrás zatraktívnením celého územia
7. Alternatívne vzdelávanie a aktívna občianska participácia

Opatrenia sú navrhované pre poľnohospodársku krajinu, rokliny, drobné vodné toky aj pre intravilán.

Realizácia jednotlivých opatrení- stavieb zameraných na prevenciu pred lokálnymi záplavami patrí medzi hlavné priority rozvoja obce, ktoré sú zároveň ekostabilizačnými opatreniami a opatreniami na ochranu majetku, krajiny a zdravia .Sú zaradené medzi verejnoprospešné stavby.

- vodný tok rieka Nitra je súčasťou spracovaného plánu manažmentu povodňového rizika, v rámci ktorého sú pre túto geografickú oblasť navrhované protipovodňové opatrenia, ktoré budú postupne realizované v závislosti od zabezpečenia finančných prostriedkov. Vyhotovené mapa povodňového ohrozenia a mapy povodňového rizika s vyznačenou záplavovou čiarou sú sprístupnené obciam zaradeným medzi geografické oblasti s potenciálne významným rizikom a následne boli obci odovzdané aj v tlačovej forme. Rozvojové zámery v obci bude potrebné riešiť v súlade s uvedenými mapami povodňového ohrozenia a povodňového rizika.

- podľa § 6 ods. 10 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami obec zabezpečuje vyznačenie všetkých záplavových čiar zobrazených na mapách povodňového ohrozenia do územného plánu obce alebo územného plánu zóny pri najbližšom preskúmaní schváleného územného plánu podľa osobitného predpisu, ak obec nemá spracovaný územný plán obce, využíva mapy povodňového ohrozenia v činnosti stavebného úradu.

- v rámci navrhovaného rozvoja územia vo všetkých plánovaných lokalitách bude potrebné rešpektovať, že dažďové vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe je treba v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia), akumuláciu do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, respektívne kontrolované vypúšťať do recipientu po odznení privalovej zrážky.

Požiadavky environmentálneho charakteru:

Pri rozvojových aktivitách obce uplatňovať nasledujúce požiadavky environmentálneho charakteru:

- vylúčiť likvidáciu už jestvujúcej krajinej zelene,

- v novonavrhovaných uliciach a chodníkoch rezervovať miesto na cyklopruhy, resp. cyklochodníky,
- v prípade použitia celopresklených budov alebo budov s veľkými plochami presklenia navrhnúť a požadovať ochranné a kompenzačné opatrenia (napr. použitie špeciálnych fólií odrážajúce ultrafialové svetlo a pod.) zamerané vrážaniu vtáctva do skla. Obdobne riešiť aj iné stavby - napr. zastávky hromadnej dopravy. Prípadne sklené výplne opatřit nálepkami proti nárazom vtáctva,
- pri návrhoch využívania územia zachovať a zvyšovať plochy zelene, ktoré sú jedným zo základných predpokladov adaptácie na nepriaznivé dôsledky klimatických zmien, reguláciu miestnej mikroklimy (teploty, prašnosti),
- navrhnúť opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov v lokalitách rozvojových zámerov,
- za každý záber z každého pozemku o ploche min. 30 m² a viac (aj začatých) určenej na stavby, vrátane spevnených plôch, parkoviska a komunikácie (nie inžinierske siete) ako kompenzáciu za zníženie stupňa ekologickej stability (z ornej pôdy, TTP a záhrada na ZPaN) záväzne vysadiť 1 ks vzrastenej stromovej zelene a to najneskôr ku kolaudácii objektu.
- vytvoriť usporiadanie pozemkov v rámci novonavrhovaných obytných zón, ktoré by umožňovalo výsadbu a rozvoj funkčnej areálovej zelene so stromami a kríkovými porastmi, bez územného konfliktu s navrhovanými a jestvujúcimi vedeniami inžinierskych sietí,
- v prípade nevyhnutných a odôvodnených výrubov je potrebné postupovať podľa § 47 a § 48 zákona č. 543/2002 Z.z. a zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prírodných hniezdných druhoch. V predstihu určiť spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub, ako aj zabezpečiť náhradnú výsadbu za vyrúbané dreviny a kroviny. Prednostne vysádzať pôvodné druhy drevín a ich výber prispôbiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam;
- zamedzovať šíreniu nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín (zákon č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov);
- Pri realizácii investičných zámerov dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku odpadového hospodárstva;

8.Záver - návrh ďalšieho postupu

Na podklade schválených zmien a doplnkov obstarávateľ pôvodné časti ÚPN obce Malý Cetín označí s odkazom na príslušnú zmenu s uvedením právneho dokumentu a dátumu schválenia zmeny a doplnku.

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Malý Cetín bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce Malý Cetín na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie .

Obec po schválení zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Malý Cetín , záväzné časti vyhlási všeobecne záväzným nariadením. Obstarávateľ zverejní záväzné časti ÚPN obce Malý Cetín doručením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli. Schválenú dokumentáciu zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Malý Cetín obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie zmien a doplnkov a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona.

Spracoval Ing. arch. Peter Mizia

NEUTRA 10/2023

9. Návrh zmien a doplnkov č.3 záväznej časti ÚPN obce Malý Cetín

V kapitole:

2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

V časti :

1 V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

Dopĺňa sa bod:

„1.5. Definícia vybraných pojmov:

- **Voľné priestranstvo** – ide o voľne prístupný priestor pozemku, ktorý je predovšetkým zatravnovaný so zeleňou, resp. záhradkársky využívaný a nie je zastavaný žiadnou stavbou nad úrovňou terénu.
- **Zastavaná plocha** – plochy zastavané stavbami ohraničenými zvislými konštrukciami /dom, garáž, bazén, ostatné drobné doplnkové stavby - altánok a pod /
- **Koeficient zastavanosti územia (K_{ZU})** – pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku
- **Koeficient spevnených plôch (K_{SP})** - pomer medzi spevnenou plochou a plochou pozemku
- **Koeficient zelene (K_Z)** - pomer medzi zelenými plochami a plochou pozemku;
- **Plocha zelene** – započítateľné plochy zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami);
- **Ostatné (nezastavané) plochy** – spevnené plochy sú voľné plochy pozemku, ktoré nie sú zastavané stavbou nad úrovňou terénu, slúžiace k vytvoreniu obsluhy, relaxu, pohody v exteriérovom priestore stavby podľa individuálnej potreby majiteľa, parky a parčíky, s prípadnou úpravou povrchu – dláždené a štrkové chodníky a plochy, terasy na úrovni terénu, detské ihrisko, športové ihrisko, vjazd do garáže a parkovisko pri rodinnom dome, plochy so zatravnovacími dlaždicami, resp. vedľajšie spevnené plochy a pod.;
- **Podlažnosť objektov** – udáva sa počtom nadzemných podlaží stavieb;
- **Nadzemné podlažie** – považuje sa každé podlažie, ktoré má úroveň vyššiu ako 800mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu,;
- **Stavebná čiara** – predstavuje smernú líniu, ktorú má dodržať budúca zástavba, pričom ju nesmie prekročiť smerom k ulici;
- **Uličný priestor** – je vymedzený uličnými hranicami pozemkov, v ktorom sú umiestňované cestné teleso, odvodnenie, chodník, uličná zeleň, inžinierske siete;
- **Preluka:** - potenciálny stavebný pozemok už vytvorený a opatrený prístupovou cestou a inžinierskymi sieťami v rámci jestvujúcej uličnej zástavby.
- **Rodinný dom** - môže mať najviac tri bytové jednotky;
- **Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV**
- je limitovaná výmerou 600m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.

- minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 1000m² - minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m² .

• **Pri rozdelení pozemku v rámci existujúcej IBV na dva** - platí požiadavka min. výmery stavebného pozemku 600 m² a Stanovuje sa intenzita funkčného využívania a ostatné záväzné regulatívy pre pôvodný pozemok ako aj pre novovytvorené pozemky:

•**Základná regulácia pre bývanie- IBV**

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,3
- Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,2
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,5

•**Základná regulácia pre bývanie- HBV**

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,35
- Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,2
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,45

• **Základná regulácia pre výrobu a podnikanie**

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,45
- Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,25
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,3“

Dopĺňa sa bod:

„1.6. Regulatívy pre územné vymedzenie , určenie podmienok umiestnenia reklamných stavieb a obmedzenie vizuálneho smogu na území obce Malý Cetín:

Prípustné reklamné stavby:

1. Citylighty o rozmeroch 2400 x 1200 mm;
2. Vývesné štíty na objektoch s plochou do 1 m²;
- a) umiestniť v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemnia a v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu ak sú umiestnené kolmo na fasádu objektu.
- b) propagovať iba prevádzky umiestnené v danom objekte
- c) pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je prípustné umiestniť iba jeden spoločný vývesný štít
- d) reklamnú stavbu z hľadiska veľkosti, tvaru, materiálového riešit' v primeranej výtvarnej a dizajnovnej kvalite

Nepripustné reklamné stavby:

1. Billboardy
2. Bigboardy
3. PVC plachty a tabule na oplotení, zábradliach a fasádach budov; /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier a výrobných areálov/;
4. Veľkoplošné obrazovky /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier a výrobných areálov/;
5. Totemy /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier dopravnej vybavenosti a výrobných areálov/;
6. reklamné kubusy, trojhrany, štvorhrany /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier a výrobných areálov/;
7. „Reklamné pilóny“ vo verejných priestoroch /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier a výrobných areálov/;

- Tieto regulačné opatrenia sa vzťahujú na celú obytnú časť obce.

- podporovať oplotenie priehľadné pletivové, alebo oplotenie živým plotom resp. ich vzájomnú kombináciu. Toto regulačné opatrenie sa vzťahuje na všetky územnopriestorové celky;

- v prípade realizácie výsadby drevín (najmä stromov) v okolí stavieb, s ohľadom na možný výskyt nepredvídateľných živelných udalostí, vysádzať stromy v dostatočnej vzdialenosti od stavieb rodinných domov a taktiež v dostatočnej vzdialenosti od susedných pozemkov (oplotenia, budov), aby sa dreviny (stromy, kroviny) v zmysle § 127 zákona č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) nestali príčinou susedských sporov. Pri výsadbe drevín dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí;“

V časti :

5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:

Dopĺňajú sa body:

- „5.10. Zaviest' evidenciu pozemkov vhodných na náhradnú výsadbu.
Riešiť otázku verejnej zelene (súčasný stav a návrh) tak, aby bol dodržiavaný princíp zachovania rozlohy, t. j. koľko plochy verejnej zelene zanikne, minimálne toľko plochy verejnej zelene musí vzniknúť. Rovnakým princípom riešiť všetky dreviny rastúce na pozemkoch vo vlastníctve obce, teda každú vyrúbanú drevinu nahradiť výsadbou novej dreviny.
- 5.11. ustanovuje sa, že pri výsadbách drevín (najmä stromov) je nevyhnutné brať na zreteľ ich možnú alergénnosť, šírku koruny, uloženie koreňového systému, výšku, vzdialenosť od susedného pozemku, aby sa v zmysle § 127 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) nestali príčinou susedských sporov, potrebu zohľadňovať minimálnu vzdialenosť 2,5 m od inžinierskych sietí, a taktiež dodržiavanie STN 83 7010 u prác v blízkosti stromovej vegetácie.
- 5.12. Zadeklarovať potrebu vypracovania sadových úprav ako samostatného stavebného objektu ku každej významnejšej investícii a to už v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutia, resp. stavebné konanie.
- 5.13. Podporovať vytváranie priestorových rezerv na umiestňovanie uličnej drevinovej zelene v súlade s ochrannými pásmami inžinierskych sietí.
- 5.14. Prvky ÚSESu považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby spĺňali funkciu biokoridoru, biocentra resp. interakčného prvku, neprerušovať línie biokoridorov a plochu biocentier pri navrhovaní koridorov infraštruktúry a líniových stavieb, navrhované prvky ÚSES schváliť v záväznej časti ÚPD obce.
- 5.15. Pre verejnú a areálovú zeleň zabezpečiť odbornú starostlivosť v zmysle STN 83 7010.
- 5.16. V prípade použitia celopresklených budov alebo budov s veľkými plochami presklenenia navrhnuť a požadovať ochranné a kompenzačné opatrenia (napr. použitie špeciálnych fólií odrážajúce ultrafialové svetlo a pod.) zamerané proti vrážaniu vtáctva do skla. Obdobne riešiť aj iné stavby - napr. všetky zastávky MHD.
- 5.17. V rámci novo navrhovaných obytných alebo rekreačných zón, ako i iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, vytvárať také usporiadanie pozemkov, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi. V prípade výstavby resp. zvyšovania podielu parkovacích stojísk v rámci jednotlivých plôch uplatňovať STN 73 60 10, ktorá stanovuje na každé 4 parkovacie miesta umiestnenie 1 ks vzrastlého stromu.
- 5.18. V prípade rušenia verejnej a inej zelene v prospech IBV požadujeme kompenzovať úbytok verejnej zelene úpravou maximálne prípustného koeficientu zastavanosti v rámci IBV na 0,4. Stanoviť minimálny podiel zelene (vrátane hospodársky

- využívaných záhrad) v rámci nezastavaných častí stavebných pozemkov na 30% z celkovej plochy stavebného pozemku.
- 5.19. Neumiestňovať reklamné pútače tzv. Bilboardy popri líniách regionálnych a lokálnych biokoridorov. V záväzných regulatívoch zakomponovať požiadavku regulovaného umiestňovania reklamných zariadení (pútače, billboardy, bigboardy, infotabule) ako prvku nežiaduceho vizuálneho smogu. Pre umiestnenie týchto zariadení vytypovať vhodné lokality a neumiestňovať ich živelne len podľa požiadaviek investora.
 - 5.20. V tesnej blízkosti cintorína aj po legislatívnom zrušení ochranného pásma pohrebiska/ do vzdialenosti 50m nepripustiť rušivé funkčné využitie pozemkov. Neumiestňovať prevádzky spôsobujúce hluk prach zápach , vibrácie a vplyvy, ktoré by mohli narušiť pietny, etický charakter pohrebného areálu.
 - 5.21. v zónach vyhradených na bývanie nepripúšťať nadmerný chov hospodárskych zvierat (najmä väčších typov HZ - kone, ošípané, hovädzí dobytok) s negatívnymi účinkami na kvalitu bývania a ŽP, príp. veľkosť chovu limitovať - pre takéto typy bývania vyčleniť v obci nejaké územie - zónu, v ktorej by to prípustné bolo. Predíde sa tak situáciám so znečisťovaním ŽP najmä ovzdušia, priesakom exkrementov a znehodnocovaniu domácich studní.
 - 5.22. Zachovať nezastavanú prechodovú zónu pozdĺž vodných tokov v šírke minimálne 10 m od vonkajšej hranice brehového porastu, ktorá by spĺňala funkciu ochranného pásma biokoridoru a zároveň manipulačného priestoru umožňujúceho pohyb stavebnej mechanizácie, poprípade v budúcnosti ošetrovanie drevín.
 - 5.23. Z dôvodu zvýšenia ekologickej stability katastra obce Malý Cetín zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie v území. Prvky územného systému ekologickej stability považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby spĺňali svoju funkciu a nerozširovať v nich zástavbu.
 - 5.24. Pri návrhoch využívania územia zachovať a navrhovať dostatočný podiel zelených plôch s pôvodnými druhmi drevín v minimálnom rozsahu 40%. Výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam.
 - 5.25. Územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (napr. dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. výrobnou funkciou).
 - 5.26. Pri návrhoch nových obytných súborov (HBV a IBV) je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
 - 5.27. V prípade nevyhnutných a odôvodnených výrubov v súvislosti s plánovanou činnosťou je potrebné postupovať podľa § 47 a § 48 zákona č. 543/2002 Z. z. a zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdných druhoch.
 - 5.28. V predstihu určiť spoločenskú hodnotu drevín určených na výrub, ako aj zabezpečiť náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny.
 - 5.29. Navrhnuť opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov v lokalitách rozvojových zámerov.
 - 5.30. Zamedzovať šíreniu nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín (zákon č. 150/2019 Z. z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov);
 - 5.31. zachovať resp. v miestach absencie obnoviť sprievodnú vegetáciu rieky Nitra pri použití ekologickejšieho pôvodných druhov drevín;
 - 5.32. rešpektovať zákon o vodách č.364/2004 Z. z v znení neskorších predpisov, Zákon č.7/2010 o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 "Úpravy riek a potokov" a pod;

- 5.33. aktualizovať a doplniť informácie z platného Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Nitra (2019);
- 5.34. v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z. z.(vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 rešpektovať a zachovať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Nitra v šírke min. 6 m od vzdušnej päty hrádze;
- 5.35. ochranné pásmo rieky Nitra ponechať bez trvalého oplotenía, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Všetky objekty, vrátane oplotení a pod., umiestňovať za hranicu ochranného pásma;
- 5.36. zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- 5.37. akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma odsúhlasiť so správcom toku - SVP š. p.
- 5.38. V zmysle RUSES OKRESU NITRA (2023) realizovať nasledovné ekostabilizačné opatrenia:
 - v lokalitách E2 – zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie;
 - v lokalitách E3 – sanovať nebezpečné hnojiská a revitalizovať okolie nebezpečných hnojísk;
 - v lokalitách E22 – zabezpečiť výsadbu izolačnej , hygienickej vegetácie;
 - rešpektovať nadregionálny terestrický biokoridor NRBk1 - rieka Nitra“

V časti :

7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

V bode 7.1.

Ruší sa : „111/05137“

Dopĺňa sa: „III/1641“

V bode 7.2.

Ruší sa : „111/05137“

Dopĺňa sa: „III/1641“

V časti :

8. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry:

V bode 8.1.1

Dopĺňa sa:

- „Stavby protipovodňovej ochrany sú zaradené v územnoplánovacej dokumentácii medzi verejnoprospešné stavby;
- V rámci využitia územia nesmie dôjsť k významným zásahom do režimu povrchových vôd, vodných tokov a povrchových technických diel na nich.
- Stavby na území s trvalo zvýšenou aktivitou podzemných vôd požadujeme osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.
- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma požadujeme odsúhlasiť so správcom vodného toku./SVP, š.p./
- V prípade situovania rozvojových lokalít v potenciálne zaplavovanom území si musí žiadateľ – investor protipovodňovú ochranu zabezpečiť na vlastné náklady, vrátane príslušnej projektovej dokumentácie. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.
- Zabezpečiť vykonanie preventívnych opatrení pred povodňami, ako sú opatrenia, ktoré spomaľujú odtok vody z povodia do vodných tokov, zvyšovať retenčnú schopnosť územia, zabezpečiť akumuláciu vôd v lokalitách na to vhodných, ktoré

- chráni obec pred zaplavením územia vodou z povrchového odtoku, ako aj zaplavenia vodou z vodného toku.
- Snažiť sa udržať vody z povrchového odtoku na miestach, kde vzniknú a neodvádzať ich do recipientu.
 - Pri umiestňovaní stavieb brať do úvahy inundačné územia, územia ohrozené povodňami (v potenciálnej zóne zaplavenia) a pobrežné pozemky vodných tokov.
 - Pri schvaľovaní nových investičných zámerov brať do úvahy ich budúci možný vplyv na kvalitu povrchových a podzemných vôd. ako aj ich celkový vplyv na životné prostredie.
 - Pri činnostiach plánovaných na pobrežných pozemkoch vodohospodársky významných vodných tokov, kde je ochranné pásmo 10 m od brehovej čiary a na pobrežných pozemkoch drobných vodných tokov, kde je ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary, je potrebný súhlas OÚ Nitra, OSŽP, ŠVS, podľa § 27 vodného zákona.
 - Podporovať opatrenia na vodných tokoch z hľadiska ochrany pred povodňami, úpravy pred vybrežovaním vôd, stabilizácia koryta na tokoch. Realizovať ochranné technické opatrenia na monitorovaných lokalitách v rámci územia obce Malý Cetín.
 - V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity súlade so Zákonom č.7/2010 Z.z o ochrane pred povodňami a v súlade s plánom protipovodňovej ochrany.“

Dopĺňa sa bod:

„8.1.2. Všeobecné požiadavky v oblasti vodného hospodárstva

- Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území (zachovať, zlepšiť a využiť retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolované, len v minimálnom množstve, vypúšťať do recipientu až po odznení prívalovej zrážky. Odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD je potrebné riešiť v rámci pozemku investora stavby.
- Na území, v ktorom nebude zabezpečené odvádzanie splaškových odpadových vôd verejnou kanalizáciou, produkované splaškové odpadové vody žiadame akumulovať vo vodotesných žumpách, a ich zneškodňovanie zabezpečiť v súlade so Zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách.
- Návrh odvádzania a čistenia odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- Inžinierske siete križujúce resp. situované v súbehu s nami spravovanými vodnými tokmi, požadujeme viesť až za ich ochranným pásmom a rešpektovať príslušnú platnú normu STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi.“

V časti :

13. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie reguláciu využitia jednotlivých plôch .

V bode 13.1.

Ruší sa: „Plošné regulatívy:“

Dopĺňa sa:

„Regulatívy pre tvorbu, zachovanie, údržbu, regeneráciu výškové , plošné a priestorové usporiadanie objektov.“

Ruší sa odstavec:

„Výška zástavby :

Výškové zónovanie novej výstavby IBV -2 NP, HBV navrhujeme limitovať tromi nadzemnými podlažiami, zapusteným suterénom a šikmou strechou (s možnosťou využitia podkrovia).“

V závere dopĺňajú sa odseky :

- „pri rekonštrukčnom procese jestvujúcich stavieb a pri novej výstavbe uprednostniť pôvodný typ strešnej konštrukcie - sedlová strecha a farebnosť novej krytiny prispôbiť farebnosti pôvodným krytinám z pálenej hlíny;
- pri rekonštrukčnom procese jestvujúcich stavieb a pri novej výstavbe prispôbiť farebnosť nových fasád od bielej po zemité farby. Nepovoľovať fasády krikľavých farieb;
- pri novej výstavbe v intraviláne obce možnosť stavať iba typické stavby pre naše územie, vylúčiť stavby dreveníc (zrubov), umiestňovanie mobilných domov - mobilónov a objektov cudzích a exotických vzorov;
- umožniť pozmeniť využitie pôvodných objektov stodôl (pájt),so zachovaním architektonického výrazu, hmoty , priznaného (kamenného) pôvodného materiálu a tvaru stavby;
- preferovať v lokalitách určených pre občiansku vybavenosť spojenie obytnej funkcie a občianskej vybavenosti a znížiť tak nároky na novovytvárané veľké plochy pre bývanie všade tam, kde je to možné;
- povolená typologická forma zástavby v rámci IBV: izolovaný rodinný dom, radové rodinné domy, dvojdomy;
- stavebná čiara 6 m od uličnej čiary;
- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov (min. 2 parkovacie miesta).V existujúcich lokalitách situáciu posudzovať individuálne podľa lokálnych podmienok;
- neprípustná je výstavba objektov pre prechodné ubytovanie (ubytovne, hotely);
- na území obce je neprípustné zriaďovať chovné stanice dravcov, exotov a množiarne akýchkoľvek zvierat, živočíšna výroba nad rámec VZN;
- V obytných zónach, resp. na plochách hromadnej bytovej výstavby v prípade stavebných zásahov do fasády (napr. nové balkóny, zateplovanie, žalúzie) tieto povoľovať len pre celý objekt, resp. jeho ucelenú časť napr. pre jednotlivé sekcie.
- Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov) najmä Vyhláškou č. 532 / 2002 Z. z. o stavebno technických požiadavkách na výstavbu.
- vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektami IBV je minimálne 7 m, (resp. 4 m v prípade susediacich neobytných miestností),
- vzdialenosť medzi vybavenosťou (OV) a objektami IBV je minimálne 10 m;
- Maximálna výška objektov IBV , : 2. N. P.;
- Maximálna výška objektov HBV,OV : 3. N. P.;"

Dopĺňa sa bod:

„13.1.1. Oplotenie pozemku z uličnej čiary

- V uličnej čiare zástavby oplotenie rodinného domu nesmie presiahnuť maximálnu výšku 2,00 m. od príľahlej komunikácie.
- V uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m. 1,0m od príľahlej komunikácie. Zvyšok oplotenia z uličnej čiary môže dosiahnuť zvyšnú výšku do 2,00 m. od príľahlej komunikácie.

Táto časť musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.)

- Ak tvoria oplotenie murované stĺpiky, ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 2,00 m. s max.šírkou 1,0m
- Odporúča sa kombinácia živého vegetačného oplotenia alebo realizácia čisto vegetačného oplotenia.
- Oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia.
- Za oplotením sa doporučuje výsadba vysokých stálozelených porastov pre vytvorenie optickej bariéry a izolačnej bariéry pre elimináciu vplyvov hluku a zachytávanie prachu z uličného priestoru.
- Realizácia pevného betónového nepriehľadného oplotenia sa vylučuje. Sa povoľuje do výšky 1,4m od príľahlej komunikácie.
- Oplotenie nesmie zasahovať do rozhľadového poľa pripojenia stavby na cestu.
- Oplotenie nesmie ohrozovať bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.“

Dopĺňa sa bod:

„13.1.2. Vnútročné oplotenie pozemku - medzi susednými pozemkami

- Maximálna výška vnútročného oplotenia medzi susediacimi pozemkami nesmie presiahnuť 2,00 m. vzhľadom k rastlému terénu
- Oplotenie môže byť zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov.
- Plné oplotenie je možné realizovať len v dĺžke maximálne 30% z dĺžky pozemku. do max. výšky 2,00m. vzhľadom k rastlému terénu
- V prípade plného oplotenia sa vyžadovať písomný súhlas vlastníka susediaceho pozemku.
- Betónový základ vyšší ako 1,0 m vzhľadom k rastlému terénu sa považuje za oporný múr a podlieha stavebnému povoleniu.
- podporovať oplotenie priehľadné pletivové, alebo oplotenie živým plotom resp. ich vzájomnú kombináciu.

Lokalita – „ A, B1, B2, C1, C2, C3, D2“

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská : jestvujúce a navrhované obytné územia obce;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať revitalizáciu a rekonštrukčný proces na objektoch OV komerčného a nekomerčného charakteru;
- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcej IBV ;
- regulačne usmerňovať výstavbu nových RD s novou miestnou komunikáciou a IS;
- bývanie s možnosťou komerčnej vybavenosti na báze IBV v dotyku s cestou III .triedy III/1641 ;
- rekonštrukcia miestnych komunikácií, inžinierskych sietí, peších chodníkov a priestranstiev, spevnených plôch, objektov TI;
- rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska;
- verejná zeleň;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady;
- služby a drobné prevádzky;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov ošípaných, dobytká, hospodárskych zvierat nad rámec VZN;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- chovné stanice – množiarne psov a domácich zvierat;

Intervenčné kroky: Navrhovaný koeficient zastavanosti územia /max./ $K_{ZÚ} = 0,3$
 Navrhovaný koeficient spevnených plôch /max./..... $K_{SP} = 0,2$
 Navrhovaný index podlažných plôch..... $I_{pp} = 0,70$
 Navrhovaný koeficient zelene/min./ $K_z = 0,5$
 Podlažnosť: maximálne 2 NP

Lokalita – „D1“

Prevažujúca funkcia: bývanie - HBV

Východiská: jestvujúce a navrhované obytné územia obce potenciálne vhodné pre hromadnú bytovú výstavbu(HBV);

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať revitalizáciu a rekonštrukčný proces na objektoch HBV;
- regulačne usmerňovať výstavbu nových objektov HBV s novou miestnou komunikáciou a IS v dotyku s cestou III .triedy III/1641 ;
- rekonštrukcia miestnych komunikácií, inžinierskych sietí, peších chodníkov a priestranstiev, spevnených plôch, objektov TI;
- verejná zeleň;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady;
- služby a drobné prevádzky;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, živočíšna výroba, chov ošípaných, dobytká, hospodárskych zvierat ;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- chovné stanice – množiarne psov, mačiek a domácich zvierat;

Intervenčné kroky: Navrhovaný koeficient zastavanosti územia /max./ $K_{ZÚ} = 0,35$
 Navrhovaný koeficient spevnených plôch /max./..... $K_{SP} = 0,2$
 Navrhovaný index podlažných plôch..... $I_{pp} = 0,90$
 Navrhovaný koeficient zelene/min./ $K_z = 0,45$
 Podlažnosť: maximálne 3 NP“

V bode:

13.3. Pre funkciu výroby - doplnené podľa ZaD č.2

V odstavci :

■ **Zastavovacie regulatívy :**

Dopĺňa sa:

„Lokalita „E (ZAD 1) “

Prevažujúca funkcia: výroba

Východiská : - výrobné územie ;

Prípustný spôsob využitia územia - ciele :

- skladovanie a energetické zhodnocovanie poľnohospodárskej , rastlinnej produkcie;
- bioplynová stanica;
- výroba elektrickej energie;
- spevnené a manipulačné plochy ;
- účelové komunikácie;
- vyhradená – areálová zeleň;

Vylučujúce – neprípustné spôsoby využitia územia:

- akékoľvek iné využitie než prípustný spôsob využitia;
- skladovanie prekládka a manipulácia so živočíšnym odpadom a akýmkoľvek živočíšnymi a biologickými produktami, zvyškami a odpadmi;

Intervenčné kroky : Plocha :9872 m²

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,45
- Koeficient spevnených plôch /max./.... K_{SP} =0,35
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,20
- Navrhovaný index podlažných plôch... I_{pp} =0,90
- Podlažnosť: maximálne 2 NP „

V odstavci:

Lokalita „F (ZAD 2) “

Dopĺňa sa:

„Prevažujúca funkcia: výroba“

V odseku :

Intervenčné kroky :

Ruší sa:

„Navrhovaný koeficient zastavanosti územia K_{ZÚ} = 0,45

Navrhovaný index podlažných plôch I_{pp} = 0,9

Maximálna podlažnosť : 2 NP „

Dopĺňa sa:

„- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,45

- Koeficient spevnených plôch /max./.... K_{SP} =0,25

- Koeficient zelene /min./K_Z =0,30

- Navrhovaný index podlažných plôch... I_{pp} =0,90

- Podlažnosť: maximálne 2 NP „

Dopĺňa sa bod:

„13.4. Pre oblasť vinogradov a sadov v lokalite „ Česnek, Plešiny, Spodná hať “.

Lokalita – „G“

Prevažujúca funkcia: vinohradníctvo- ovocinárstvo

Východiská : Územie miestnej vinohradníckej oblasti mimo zastavaného územia obce v lokalite „ **Česnek, Plešiny, Spodná hať** “.

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces jestvujúcich vinohradnícko-ovocinárskych objektov, rešpektovať historické tvaroslovie, materiál a charakter pôvodných objektov ,obdĺžnikový pôdorys;
- realizácia nových ovocinársko- vinohradníckych objektov;
- realizácia miestnych komunikácií, objektov TI;
- rekreačné bývanie;
- stavebné objekty realizovať v max. veľkosti do 25m²;
- vinohrady, sady;
- výsadba pôvodných druhov drevín;
- podporovať spôsob vinohradníctva a vinárstva taký, ktorý zachová a udrží vinice ako prírodné zdroje s cennými historickými prvkami;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady, lúky, pastviny, orná pôda;
- vinohradnícko-ovocinárske služby a spracovateľské prevádzky;
- vinohradnícko - ovocinárske hospodárske objekty realizovať v max. veľkosti do 50m². Stavby nad 25m² podliehajú vyňatiu z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a ako hospodárske budovy budú posudzované individuálne na základe samostatnej žiadosti o vyňatie z pôdneho fondu;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, ktoré sú v rozpore s rekreačným bývaním;
- chov ošípaných a dobytká, živočíšna výroba;
- trvalé bývanie;
- štvorcový pôdorys objektov;

Intervenčné kroky :

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,10
- Koeficient spevnených plôch /max./.... K_{SP} =0,2
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,70
- Navrhovaný index podlažných plôch... I_{pp} = 0,2
- Podlažnosť: maximálne 2 NP“

V časti:

15. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území:

Ruší sa:

„vid'. Časť 2.5.ÚPN-0 2001 - Požiadavky z hľadiska dodržania ochranných pásiem doplnené o Za D č. 1/2008.

Rešpektovať ochranné pásmo ropovodu 300m na jednu i druhú stranu od vytýčeného potrubia. V ochrannom pásme ropovodu platia obmedzenia podľa zákona č.251/2012 Z.z.“

Doplňa sa:

„Ochranné pásma všetkých druhov s potrebou uplatnenia v rámci ÚPN obce Malý Cetín.

Pásma hygienickej ochrany (PHO) v okolí technických prvkov sa určujú s cieľom ochrany okolia pred ich nepriaznivými účinkami. Možno ich považovať za zóny negatívneho vplyvu daných objektov na okolité prostredie. Okrem pásiem hygienickej ochrany sa v okolí technických prvkov vyčleňujú tiež technické a bezpečnostné pásma, cieľom, ktorých je ochrana technických objektov pred negatívnymi vplyvmi okolia.

Spoločnou črtou uvedených pásiem je limitujúci a obmedzujúci vzťah k rozvoju jednotlivých socioekonomických aktivít a z toho vyplývajúci obmedzujúci a limitujúci účinok využitia potenciálu územia.

Ochranné pásmo miestneho cintorína

Ochranné pásmo pohrebiska je 25 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme pohrebiska sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom (v súlade so zákonom č.131/2010 Z.z. o pohrebníctve). Je potrebné rešpektovať pietny charakter pohrebiska.

Ochranné pásma cestných komunikácií a zariadení

K ochrane ciest a prevádzky na nich mimo zastavaného územia alebo v území určenému k trvalému zastavaniu slúžia cestné ochranné pásma. V týchto pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty alebo prevádzku na nich. Podľa zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. sú určené zvislými plochami vedenými po oboch stranách komunikácie a to vo vzdialenosti: cesta III. triedy (vzdialenosť od osi vozovky) mimo zastavaného územia 20 m a v zastavanom území 15 m ako komunikácia triedy B3.

Ochranné pásmo ropovodu

300m na jednu i druhú stranu od vytýčeného potrubia. V ochrannom pásme ropovodu platia obmedzenia podľa zákona č.251/2012 Z.z.

Ochranné pásma elektrických zariadení

Rieši zákon č.656/2004 Z. z o energetike a o zmene niektorých zákonov.

Na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia elektrizačnej sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je pri napätí:

od 1 kV do 35 kV vrátane

1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
3. pre zavesené káblkové vedenie 1 m,

Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia

- a) s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
- b) s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
- c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

d) Ochranné pásmo 400 kV vzdušných elektrických vedení je 25m od osi krajného vodiča .

e) Ochranné pásmo vzdušných elektrických vedení od 110 do 220 kV je 20m od osi krajného vodiča .

Ochranné pásma plynárenských zariadení

V návrhu plánovanej zástavby je nutné rešpektovať príslušné STN a ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich plynovodov, predovšetkým VTL plynovodov tak ako ich ustanovujú §56 a §57 zákona NR SR č.656/2004 Z. z.. V návrhu trás nových plynovodných sietí je nutné rešpektovať platné záväzné STN a súvisiace zákony a vyhlášky.

Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov v zmysle zákona č. 70/1998 Zb. o energetike a zákona NR SR č.656/2004 Z. z.:

Ochranné pásma plynovodných sietí (od osi na každú stranu plynovodu), z dôvodu mierky výkresovej časti sa všetky ochranné pásma neznačia:

- 8 m pre technologické objekty - RS plynu;
- 4 m pre plynovody a plynové prípojky do DN 200;
- 12 m pre plynovody a plynové prípojky do DN 700;
- 1 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce.

Bezpečnostné pásma plynovodných sietí: (od osi na každú stranu plynovodu):

- 20 m pri VTL plynovodoch a prípojkách do DN 350;
- 50 m pri plynovodoch a prípojkách s vysokým tlakom nad 4 MPa do DN 150;
- 300 m pri plynovodoch a prípojkách s vysokým tlakom nad 4 MPa nad DN 500.

Pásma ochrany verejných vodovodov a kanalizácií

Rieši zákon 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách § 19 ods. 2

Pásma ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm,
- b) 3 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení a rozvodov

Ochranné pásma pre telekomunikačné podzemné vedenia sú 1,5 m na obe strany od osi káblovej trasy.

Ochranné pásma vodného toku - (§ 49 zákona č.364/2004 Z.z. – (Vodný zákon)

,vykonávacia norma STN 75 2102,)

zachovať ochranné pásma pozdĺž vodohospodársky významného vodného toku Nitra v šírke 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze a min. 5 m od brehovej čiary ostatných vodných tokov obojstranne.

- Rešpektovať Zákon o vodách č.364/2004 Z.z v znení neskorších predpisov, Zákon č.7/2010 o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov" a pod.,
- V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z.(Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 rešpektovať a zachovať ochranné pásma vodohospodársky významného vodného toku Nitra v šírke min. 10 m od vzdušnej päty hrádze.
- V ochrannom pásme, ktoré žiadame ponechať bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Ochranné pásma min. 10 m musí byť zachované od najbližšie umiestneného akéhokoľvek objektu, napr. od oplotenia a pod., k vodnému toku.
- Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení (§ 49 Zákona o vodách č.364/2004 Z.Z) môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

V návrhovom období je potrebné rešpektovať všetky uvedené ochranné pásma vrátane vyznačených OP vodných zdrojov. Navrhnuť na zrušenie a rekultiváciu všetky nelegálne a divoké skládky, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území obce.
Realizovať opatrenia vedúce k zlepšeniu životného prostredia, kvality povrchových a podzemných vôd a ochranu pôdy.“

V kapitole:

3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE MALÝ CETÍN

V bode:

1.1. Vytvoriť podmienky pre zmenu....

Ruší sa: „11/05137“

Dopĺňa sa: „III/1641“

V bode:

2.3. Odvedenie povrchových vôd

V riadku:

Jestvujúceho...

Ruší sa: „daždového“

Dopĺňa sa: „daždového“

Dopĺňajú sa body:

„2.4. Stavby protipovodňovej ochrany;

2.5. Stavby a opatrenia vodozádržného charakteru;“

V kapitole:

4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

V závere:

V riadku:

Zmien a doplnkov č.2, ...

Dopĺňa sa:

„Zmien a doplnkov č.3“

V riadku:

ktorý vytvára predpoklady ...

Ruší sa: „do r.2015“

10. Príloha č.1 (Návrh záväznej časti ÚPN obce Malý Cetín v znení ZAD č.1 a ZAD č.2, ZAD č.3, ZAD)

ČASŤ 7. ÚPN - O MALÝ CETÍN 2001 – ZÁVÄZNÁ ČASŤ V ZNENÍ ZAD Č.1/2008, ZAD Č.2, ZAD Č.3

OBSAH

1. **ÚVODNÁ ČASŤ**
2. **ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA**
3. **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE MALÝ CETÍN**
4. **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE**

1. ÚVODNÁ ČASŤ

Regulatívy územného rozvoja obce Malý Cetín sú spracované na základe ÚPN obce a sú podkladom pre vypracovanie schvaľovacieho dokumentu. Obsahujú návrh zásad vyplývajúcich z riešenia ÚPN obce v členení na záväznú a smernú časť. Obsahujú presne formulované zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Predmetom riešenia ÚPN je OBEC MALÝ CETÍN.

2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Pri riadení využitia a usporiadania obce je potrebné dodržať tieto záväzné regulatívy:

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

Pri územnom rozvoji Okresu Nitra vychádzať z rovnocenného zhodnotenia vzťahov vnútroregionálnych a nadregionálnych v intenciách ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja.

- 1.1. Podporovať rozvoj mesta Nitra ako centra osídlenia nadregionálneho významu, čo predpokladá podporovať predovšetkým rozvoj nasledovných zariadení:
 1. správy vyššieho významu s nadregionálnou pôsobnosťou,
 2. vyššieho systému vzdelávania nadväzujúceho na stredné vzdelanie s maturitou,
 3. Školiacich pre ďalšie vzdelávanie a odborné preškolenie a rekvalifikovanie pracovníkov,
 4. zdravotníckych a sociálnych s funkciou nadregionálneho poskytovania špecifických služieb,
 5. Kultúrnych, ako sú divadlá, koncertné sály a múzeá,
 6. výstavníctva a kongresov,
 7. technologické centrá a parky,
 8. športových zariadení, umožňujúcich súťaže krajskej až celoštátnej úrovne,
 9. nákupných a obchodných centier,
 10. centier voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre krajské až celoštátne potreby,
- 1.2. Podporovať rozvoj obce Malý Cetín, ako sídla lokálneho významu, ktoré sa nachádza vo vzdialenosti 10 km od centra nadregionálneho významu - Nitry a susedí s centrami lokálneho významu (Golianovo, Čechynce a Veľký Cetín), s cieľom vytvárania rovnocenných životných podmienok obyvateľov,
- 1.3. Rešpektovať výsledky prieskumu radiačnej záťaže obyvateľstva. V okrese Nitra bolo nízke radónové riziko zistené v prevažnej časti územia. Stredná kategória radónového rizika sa vyskytuje severne a SV od Nitry. Na vybrané lokality IBV doporučujeme spracovať doplnkový prieskum.

1.4 Katastrálne územie obce Malý Cetín spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane ,podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

1.5. Definícia vybraných pojmov:

- **Voľné priestranstvo** – ide o voľne prístupný priestor pozemku, ktorý je predovšetkým zatrávnený so zeleňou, resp. záhradkársky využívaný a nie je zastavaný žiadnou stavbou nad úrovňou terénu.
- **Zastavaná plocha** – plochy zastavaná stavbami ohraničenými zvislými konštrukciami /dom, garáž, bazén, ostatné drobné doplnkové stavby - altánok a pod /
- **Koeficient zastavanosti územia (K_{ZU})** – pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku
- **Koeficient spevnených plôch (K_{SP})** - pomer medzi spevnenou plochou a plochou pozemku
- **Koeficient zelene (K_Z)** - pomer medzi zelenými plochami a plochou pozemk;
- **Plocha zelene** – započítateľné plochy zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami);
- **Ostatné (nezastavané) plochy** – spevnené plochy sú voľné plochy pozemku, ktoré nie sú zastavané stavbou nad úrovňou terénu, slúžiace k vytvoreniu obsluhy, relaxu, pohody v exteriérovom priestore stavby podľa individuálnej potreby majiteľa, parky a parčíky, s prípadnou úpravou povrchu – dláždené a štrkové chodníky a plochy, terasy na úrovni terénu, detské ihrisko, športové ihrisko, vjazd do garáže a parkovisko pri rodinnom dome, plochy so zatrávňovacími dlaždicami, resp. vedľajšie spevnené plochy a pod.;
- **Podlažnosť objektov** – udáva sa počtom nadzemných podlaží stavieb;
- **Nadzemné podlažie** – považuje sa každé podlažie, ktoré má úroveň vyššiu ako 800mm pod úrovňou upraveného príslušného terén;;
- **Stavebná čiara** – predstavuje smernú líniu, ktorú má dodržať budúca zástavba, pričom ju nesmie prekročiť smerom k ulici;
- **Uličná priestor** – je vymedzený uličnými hranicami pozemkov, v ktorom sú umiestňované cestné teleso, odvodnenie, chodník, uličná zeleň, inžinierske siete;
- **Preluka:** - potenciálny stavebný pozemok už vytvorený a opatrený prístupovou cestou a inžinierskymi sieťami v rámci jestvujúcej uličnej zástavby.
- **Rodinný dom** - môže mať najviac tri bytové jednotky;
- **Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV**
- je limitovaná výmerou 600m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.

- minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 1000m² - minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m² .

• **Pri rozdelení pozemku v rámci existujúcej IBV na dva** - platí požiadavka min. výmery stavebného pozemku 600 m² a Stanovuje sa intenzita funkčného využívania a ostatné záväzné regulatívy pre pôvodný pozemok ako aj pre novovytvorené pozemky:

•**Základná regulácia pre bývanie- IBV**

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,3
- Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,2
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,5

•**Základná regulácia pre bývanie- HBV**

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,35
- Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,2
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,45

• **Základná regulácia pre výrobu a podnikanie**

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,45
- Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,25
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,3

1.6. Regulatívy pre územné vymedzenie , určenie podmienok umiestnenia reklamných stavieb a obmedzenie vizuálneho smogu na území obce Malý Cetín:

Prípustné reklamné stavby:

1. Citylighty o rozmeroch 2400 x 1200 mm;
2. Vývesné štíty na objektoch s plochou do 1 m²;
- a) umiestniť v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemnia a v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu ak sú umiestnené kolmo na fasádu objektu.
- b) propagovať iba prevádzky umiestnené v danom objekte
- c) pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je prípustné umiestniť iba jeden spoločný vývesný štít
- d) reklamnú stavbu z hľadiska veľkosti, tvaru, materiálového riešit' v primeranej výtvarnej a dizajnovnej kvalite

Nepripustné reklamné stavby:

1. Billboardy
2. Bigboardy
3. PVC plachty a tabule na oplotení, zábradliach a fasádach budov; /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier a výrobných areálov/;
4. Veľkoplošné obrazovky /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier a výrobných areálov/;
5. Totemy /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier dopravnej vybavenosti a výrobných areálov/;
6. reklamné kubusy, trojhrany, štvorhrany /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier a výrobných areálov/;
7. „Reklamné pilóny“ vo verejných priestoroch /mimo plôch vymedzených na území nákupných centier a výrobných areálov/;

- Tieto regulačné opatrenia sa vzťahujú na celú obytnú časť obce.

- podporovať oplotenie priehľadné pletivové, alebo oplotenie živým plotom resp. ich vzájomnú kombináciu. Toto regulačné opatrenie sa vzťahuje na všetky územnopriestorové celky;

- v prípade realizácie výsadby drevín (najmä stromov) v okolí stavieb, s ohľadom na možný výskyt nepredvídateľných živelných udalostí, vysádzať stromy v dostatočnej vzdialenosti od stavieb rodinných domov a taktiež v dostatočnej vzdialenosti od susedných pozemkov (oplotenia, budov), aby sa dreviny (stromy, kroviny) v zmysle § 127 zákona č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) nestali príčinou susedských sporov. Pri výsadbe drevín dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí;

2. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu:

- 2.1. Usmerňovať tvorbu funkčno - priestorového systému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačných krajinných celkov, pre zabezpečenie nárokov obyvateľov na každodennú a koncotyždňovú rekreáciu - územie na SV okraji k.ú. obce - "vinohradnícky hon", a na JZ okraji k.ú. vodné plochy "Branč – Ivanka - V. Cetín" (viď. ÚPN obce časť 2.4.5).
- 2.2. Dosaгнуť čo najužšie prepojenie rekreačnej turistiky s poznávacou turistikou,
- 2.3. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckej turistiky a jej formy agroturistiky (AGILE - vinohrady).
- 2.4. Podporovať rozvoj miestnej cyklistickej trasy (nábrežie Nítry – vinohrady – vodné plochy).
- 2.5. Realizovať rozšírenie plôch pre športové a detské ihriská.

3. V oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry:

- 3.1. Školstvo: - v obci je len MŠ, dobudovať absentujúcu materiálno - technickú základňu, nie sú kladené požiadavky na nové plochy.
- 3.2. Zdravotníctvo: - rozvíjať v záujme optimálneho zabezpečenia základnej lekárskej starostlivosti pre obyvateľov. Vytvárať podmienky pre zriadenie lekárskej ambulancie.
- 3.3. Sociálna starostlivosť: - vo väzbe na predpokladaný demografický vývoj očakávať nárast obyvateľov v poproduktívnom veku a zabezpečiť adekvátne nároky na zariadenia sociálnej pomoci pre prestarnutých obyvateľov - navrhujeme riešiť rekonštrukciou v jestvujúcich objektoch zmenou funkčného využitia.
- 3.4. Duševná kultúra: - podporovať rozvoj zariadení kultúry a nadviazať na prerušenú kontinuitu rozvíjania tradícií v kultúrno-spoločenskej oblasti v danom regióne, využiť rezervy vo využívaní jestvujúcich kultúrnych zariadení. Pre klubovú, záujmovú a krúžkovú činnosť odporúčame zväziť možnosť využitia fary DK a MŠ aj pre tieto účely.
- 3.5. Telesná kultúra - rozvíjať zariadenia pre športovo - telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom prostredí, čo je dôležité pre zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva - využiť pre tieto účely aj obecné a školské pozemky. Vybudovať športový areál za parkom, telocvičňu v areáli MŠ a detské ihriská v oboch lokalitách.

4. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva:

- 4.1. Rešpektovať pri ďalšom rozvoji poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako jeden z faktorov limitujúcich urbanistický rozvoj,
- 4.2. Vytvárať územnotechnické predpoklady pre zachovanie stability lesných porastov lužných stanovišť, zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrologické pomery, vzhľadom na protipovodňové opatrenia,
- 4.3. V severovýchodnej časti k. ú. na území pôvodného "vinohradníckeho honu" (Česnek a Plešiny), vybudovať nové vinohrady.

5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:

- 5.1. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov ÚSES a to najmä biokoridorov.
- 5.2. Odstrániť pôsobenie stresových faktorov (divoké skládky odpadov) v územiach prvkov ÚSES .
- 5.3. Revitalizovať skanalizované toky, kompletizovať sprievodnú vegetáciu výsadbou pásu domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšením podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov, opatrenia realizovať v súlade s projektom pozemkových úprav území.
- 5.4. Uprednostňovať pri obnove vegetačných porastov prirodzenú obnovu, dodržiavať prirodzené druhové zloženie drevín pre dané typy (postupná náhrada nepôvodných drevín pôvodnými),
- 5.5. Regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky ÚSES, v lesných ekosystémoch, rekreačný potenciál využívať v súlade s ich únosnosťou,
- 5.6. Realizovať výsadbu izolačnej zelene pri výrobných areáloch PD AGILE a AB-stav, ako i verejnej zelene pozdĺž vodných tokov Nitry a jej mŕtvych ramien s prepojením do centrálnej časti obce,
- 5.7. Dbáť o priebežnú rekonštrukciu obecných parkov, vytvorenie pietnej zelene - rekonštrukciou starého cintorína.

Doplnok č.1/2008

- 5.8. Nakoľko záujmovými objektmi ochrany prírody a krajiny najmä vo vzťahu k druhovej ochrane a ochrane biotopov je nelesná stromová a krovinatá vegetácia (NSKV), poľnohospodárskej krajine a biotopy národného a európskeho významu, (vyhláška MŽP SR č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z.), odporúčame Obci Malý Cetín, aby pri umiestňovaní stavieb v čo najvyššej možnej miere minimalizovala zásahy do zelene a aby následne v čo najvyššej možnej miere s ohľadom na využitie pozemkov a následné obmedzenia z toho vyplývajúce zabezpečila trvalé vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability krajiny (najmä MUSES), ako činnosti vo verejnom záujme - § 3 ods, 3 zákona č. 543/2002 Z. z. a to zabezpečením následnej kompenzačnej výsadby stromovej a krovinatej zelene v dotknutom území.
- 5.9. V rámci ochranného rigolu projektovanom na ochranu pred povrchovými vodami zahrnúť aj výsadbu sprievodného pásu ochrannej, izolačnej líniovej zelene v odporúčanej šírke 2.5 až 3 metre okolo obytnej zóny - najvhodnejšie 2-etážovej, ktorá bude zabezpečovať ochranu pred prívalovými vodami a bahennými nánosmi z okolitých svahov, zlepšovať obeh vody v okolitom ekosystéme jej transpiráciou listovou plochou a pozitívne vplývať na mikroklimatické pomery daného územia.
- 5.10. Zaviesť evidenciu pozemkov vhodných na náhradnú výsadbu. Riešiť otázku verejnej zelene (súčasný stav a návrh) tak, aby bol dodržiavaný princíp zachovania rozlohy, t. j. koľko plochy verejnej zelene zanikne, minimálne toľko plochy verejnej zelene musí vzniknúť. Rovnakým princípom riešiť všetky dreviny rastúce na pozemkoch vo vlastníctve obce, teda každú vyrúbanú dreviny nahradiť výsadbou novej dreviny.
- 5.11. ustanovuje sa, že pri výsadbách drevín (najmä stromov) je nevyhnutné brať na zreteľ ich možnú alergénnosť, šírku koruny, uloženie koreňového systému, výšku, vzdialenosť od susedného pozemku, aby sa v zmysle § 127 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) nestali príčinou susedských sporov, potrebu zohľadňovať minimálnu vzdialenosť 2,5 m od inžinierskych sietí, a taktiež dodržiavanie STN 83 7010 u prác v blízkosti stromovej vegetácie.

- 5.12. Zadeklarovať potrebu vypracovania sadových úprav ako samostatného stavebného objektu ku každej významnejšej investícii a to už v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutia, resp. stavebné konanie.
- 5.13. Podporovať vytváranie priestorových rezerv na umiestňovanie uličnej drevinovej zelene v súlade s ochrannými pásmami inžinierskych sietí.
- 5.14. Prvky ÚSESu považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby spĺňali funkciu biokoridoru, biocentra resp. interakčného prvku, neprerušovať línie biokoridorov a plochu biocentier pri navrhovaní koridorov infraštruktúry a líniových stavieb, navrhované prvky ÚSES schváliť v záväznej časti ÚPD obce.
- 5.15. Pre verejnú a areálovú zeleň zabezpečiť odbornú starostlivosť v zmysle STN 83 7010.
- 5.16. V prípade použitia celopresklených budov alebo budov s veľkými plochami presklenia navrhnúť a požadovať ochranné a kompenzačné opatrenia (napr. použitie špeciálnych fólií odrážajúce ultrafialové svetlo a pod.) zamerané proti vrážaniu vtáctva do skla. Obdobne riešiť aj iné stavby - napr. všetky zastávky MHD.
- 5.17. V rámci novo navrhovaných obytných alebo rekreačných zón, ako i iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, vytvárať také usporiadanie pozemkov, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi. V prípade výstavby resp. zvyšovania podielu parkovacích stojísk v rámci jednotlivých plôch uplatňovať STN 73 60 10, ktorá stanovuje na každé 4 parkovacie miesta umiestnenie 1 ks vzrastlého stromu.
- 5.18. V prípade rušenia verejnej a inej zelene v prospech IBV požadujeme kompenzovať úbytok verejnej zelene úpravou maximálne prípustného koeficientu zastavanosti v rámci IBV na 0,4. Stanoviť minimálny podiel zelene (vrátane hospodársky využívaných záhrad) v rámci nezastavaných častí stavebných pozemkov na 30% z celkovej plochy stavebného pozemku.
- 5.19. Neumiestňovať reklamné pútače tzv. Bilboardy popri líniiach regionálnych a lokálnych biokoridorov. V záväzných regulatívoch zakomponovať požiadavku regulovaného umiestňovania reklamných zariadení (pútače, bilboardy, bigboardy, infotabule) ako prvku nežiaduceho vizuálneho smogu. Pre umiestnenie týchto zariadení vytypovať vhodné lokality a neumiestňovať ich živelne len podľa požiadaviek investora.
- 5.20. V tesnej blízkosti cintorína aj po legislatívnom zrušení ochranného pásma pohrebiska/ do vzdialenosti 50m nepripustiť rušivé funkčné využitie pozemkov. Neumiestňovať prevádzky spôsobujúce hluk prach zápach , vibrácie a vplyvy, ktoré by mohli narušiť pietny, etický charakter pohrebného areálu.
- 5.21. v zónach vyhradených na bývanie nepripúšťať nadmerný chov hospodárskych zvierat (najmä väčších typov HZ - kone, ošípané, hovädzí dobytok) s negatívnymi účinkami na kvalitu bývania a ŽP, príp. veľkosť chovu limitovať - pre takéto typy bývania vyčleniť v obci nejaké územie - zónu, v ktorej by to prípustné bolo. Predíde sa tak situáciám so znečisťovaním ŽP najmä ovzdušia, priesakom exkrementov a znehodnocovaniu domácich studní.
- 5.22. Zachovať nezastavanú prechodovú zónu pozdĺž vodných tokov v šírke minimálne 10 m od vonkajšej hranice brehového porastu, ktorá by spĺňala funkciu ochranného pásma biokoridoru a zároveň manipulačného priestoru umožňujúceho pohyb stavebnej mechanizácie, poprípade v budúcnosti ošetrovanie drevín.
- 5.23. Z dôvodu zvýšenia ekologickej stability katastra obce Malý Cetín zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie v území. Prvky územného systému ekologickej stability považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby spĺňali svoju funkciu a nerozširovať v nich zástavbu.

- 5.24. Pri návrhoch využívania územia zachovať a navrhovať dostatočný podiel zelených plôch s pôvodnými druhmi drevín v minimálnom rozsahu 40%. Výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam.
- 5.25. Územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (napr. dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. výrobnou funkciou).
- 5.26. Pri návrhoch nových obytných súborov (HBV a IBV) je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
- 5.27. V prípade nevyhnutných a odôvodnených výrubov v súvislosti s plánovanou činnosťou je potrebné postupovať podľa § 47 a § 48 zákona č. 543/2002 Z. z. a zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prírodných hniezdných druhoch.
- 5.28. V predstihu určiť spoločenskú hodnotu drevín určených na výrub, ako aj zabezpečiť náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny.
- 5.29. Navrhnuť opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov v lokalitách rozvojových zámerov.
- 5.30. Zamedzovať šíreniu nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín (zákon č. 150/2019 Z. z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov);
- 5.31. zachovať resp. v miestach absencie obnoviť sprievodnú vegetáciu rieky Nitra pri použití ekologicky vhodných pôvodných druhov drevín;
- 5.32. rešpektovať zákon o vodách č.364/2004 Z. z v znení neskorších predpisov, Zákon č.7/2010 o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 "Úpravy riek a potokov" a pod;
- 5.33. aktualizovať a doplniť informácie z platného Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Nitra (2019);
- 5.34. v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z. z.(vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 rešpektovať a zachovať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Nitra v šírke min. 6 m od vzdušnej päty hrádze;
- 5.35. ochranné pásmo rieky Nitra ponechať bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Všetky objekty, vrátane oplotení a pod., umiestňovať za hranicu ochranného pásma;
- 5.36. zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- 5.37. akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma odsúhlasiť so správcom toku - SVP š. p.
- 5.38. V zmysle RUSES OKRESU NITRA (2023) realizovať nasledovné ekostabilizačné opatrenia:
 - v lokalitách E2 – zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie;
 - v lokalitách E3 – sanovať nebezpečné hnojiská a revitalizovať okolie nebezpečných hnojísk;
 - v lokalitách E22 – zabezpečiť výsadbu izolačnej , hygienickej vegetácie;
 - rešpektovať nadregionálny terestrický biokoridor NRBk1 - rieka Nitra

6. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva:

- 6.1. Rešpektovať kultúrno - historické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne a technické pamiatky a archeologické náleziská, vid'. ÚPN časť 3.4.

- 6.2. Pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti pôvodného osídlenia. Rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie a vytvárať pre ne vhodné prostredie (dôslednejšie zapojenie prístenných sôch a starej zvonice do organizmu obce).
- 6.3. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia, uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce, a jej častí.
- 6.4. Rešpektovať potenciál takých kultúrno-historických a spoločenských hodnôt a javov v danom prostredí (vinohradnícke tradície, chov koní, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti na celom riešenom území),

7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- 7.1. Cesta 411/05137 III/1641 - dobudovanie v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 vo funkčnej triede B3 v zmysle STN 73 6110; mimo zastavané územie v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 73 6101.
- 7.1. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy realizovať podľa návrhu ÚPN obce: časť 4.1. a ZaD č. 1/2008 časť 2.5.1.
 - nové komunikácie riešiť v kategórii MOK 7,5/40
 - nové prístupové komunikácie v časti vinohradnícky hon - riešiť ako poľné cesty š.3m
- 7.2. Vybudovanie jednostranných chodníkov v trase - prieťahu cesty 411/05137 III/1641 pozdĺž navrhovanej zástavby RD, vybudovanie min jednostranných chodníkov na jestvujúcich miestnych komunikáciách, spevnenie a prebudovanie konštrukcií samostatných peších trás v normových požiadavkách, vrátane vybavenia zábradlím v úsekoch s pozdĺžnym spádom väčším ako 12 %. S realizáciou nových komunikácií v novej zástavbe RD už súčasne budovať aj chodníky a to pre všetky body v šírkach n x 0,75 (+0,50) v zmysle STN 736110.
- 7.3. doplniť parkovacie miesta v obci podľa návrhu ÚPN
- 7.4. dobudovať účelové pruhu autobusových zastávok a prístrešky
- 7.5. rešpektovať podmienky vyplývajúce z ochranného pásma letiska Nitra - Janíkovce, výškové obmedzenie je v rozsahu 175,00 až 195 m n.m.

Doplnok č.1/2008

- 7.6. Podľa návrhu Doplnku č.1/2008 vybudovať miestne komunikácie pre obytné územie - lokalita „D“ v kategórii MO 7,5/40,

Doplnok č.2

- 7.7. Podľa návrhu Doplnku č.2 realizovať v obytnej zóne - lokalite D2 (ZAD 2) prerušenie miestnej komunikácie a vytvoriť predpoklady pre realizáciu otočky na ukončení MK z každého smeru. Chodník „sprievodná zeleň a podzemné inžinierske siete budú priebežné bez prerušenia. V súlade s výkresovou dokumentáciou /výkresy č.1,2,3,4,5 (ZAD 2).Ide o vnútro – zonálnu, dopravno -organizačnú zmenu.

8. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry:

- 8.1. Vodné hospodárstvo
 - 8.1.1. Na úseku ochrany pred povodňami

vykonávať na upravených tokoch údržbu za účelom udržiavania vybudovaných kapacít, zlepšovať vodohospodárske pomery v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov za extrémnych situácií tak povodňových, ako i v období sucha.

- Stavby protipovodňovej ochrany sú zaradené v územnoplánovacej dokumentácii medzi verejnoprospešné stavby;
- V rámci využitia územia nesmie dôjsť k významným zásahom do režimu povrchových vôd, vodných tokov a povrchových technických diel na nich.
- Stavby na území s trvalo zvýšenou aktivitou podzemných vôd požadujeme osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.
- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma požadujeme odsúhlasiť so správcom vodného toku./SVP, š.p./
- V prípade situovania rozvojových lokalít v potenciálne zaplavovanom území si musí žiadateľ – investor protipovodňovú ochranu zabezpečiť na vlastné náklady, vrátane príslušnej projektovej dokumentácie. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.
- Zabezpečiť vykonanie preventívnych opatrení pred povodňami, ako sú opatrenia, ktoré spomaľujú odtok vody z povodia do vodných tokov, zvyšovať retenčnú schopnosť územia, zabezpečiť akumuláciu vôd v lokalitách na to vhodných, ktoré chránia obec pred zaplavením územia vodou z povrchového odtoku, ako aj zaplavenia vodou z vodného toku.
- Snažiť sa udržať vody z povrchového odtoku na miestach, kde vzniknú a neodvádzajú ich do recipientu.
- Pri umiestňovaní stavieb brať do úvahy inundačné územia, územia ohrozené povodňami (v potenciálnej zóne zaplavenia) a pobrežné pozemky vodných tokov.
- Pri schvaľovaní nových investičných zámerov brať do úvahy ich budúci možný vplyvná kvalitu povrchových a podzemných vôd. ako aj ich celkový vplyv na životné prostredie.
- Pri činnostiach plánovaných na pobrežných pozemkoch vodohospodársky významných vodných tokov , kde je ochranné pásmo 10 m od brehovej čiary a na pobrežných pozemkoch drobných vodných tokov, kde je ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary, je potrebný súhlas OÚ Nitra, OSŽP, ŠVS, podľa § 27 vodného zákona.
- Podporovať opatrenia na vodných tokoch z hľadiska ochrany pred povodňami, úpravy pred vybrežovaním vôd, stabilizácia koryta na tokoch. Realizovať ochranné technické opatrenia na monitorovaných lokalitách v rámci územia obce Malý Cetín.
- V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity súlade so Zákonom č.7/2010 Z.z o ochrane pred povodňami a v súlade s plánom protipovodňovej ochrany.

8.1.2. Všeobecné požiadavky v oblasti vodného hospodárstva

- Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území (zachovať , zlepšiť a využiť retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve, vypúšťať do recipientu až po odznení privalovej zrážky. Odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD je potrebné riešiť v rámci pozemku investora stavby.
- Na území, v ktorom nebude zabezpečené odvádzanie splaškových odpadových vôd verejnou kanalizáciou, produkované splaškové odpadové vody žiadame akumulovať vo vodotesných žumpách, a ich zneškodňovanie zabezpečiť v súlade so Zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách.

- Návrh odvádzania a čistenia odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- Inžinierske siete križujúce resp. situované v súbehu s nami spravovanými vodnými tokmi, požadujeme viesť až za ich ochranným pásmom a rešpektovať príslušnú platnú normu STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi.

8.1.2. Na úseku odvedenia vnútorných vôd vykonávať pravidelnú údržbu na odvodňovacích kanáloch za účelom zabezpečenia prietočnosti

8.1.3. Na úseku verejných vodovodov ÚPN-obce navrhuje riešenie prívodu a vodovodnú sieť v obci a následne jej rozšírenie o ďalšie vodovodné rady, ktoré budú situované v novonavrhovaných uliciach obce - vid' časť 4.2. ÚPN a ZaD č.1/2008 časť 2.5.2.1.

8.1.4. Na úseku verejných kanalizácií V súlade s Konceptiou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky z roku 1994 treba:

- a. zabezpečiť vypúšťanie odpadových vôd do recipientov v súlade so zákonom č. 138/1973 Zb. a nariadením vlády SR č. 242/1993 Z.z.
- b. budovaním kanalizácií a ČOV zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody a iných vôd
- c. zabezpečiť odkanalizovanie obcí s vybudovaným verejným vodovodom, čím sa zníži veľký podiel obyvateľstva na znečisťovaní povrchových a podzemných vôd
- d. zabezpečiť výstavbu výustného kanála do ČOV v obci Čechynce a stokových sietí obce Malý Cetín podľa návrhu ÚPN časť 4.2, § ZaD č.1/2008 časť 2.5.2.2., čím sa zvýši životná úroveň obyvateľov a súčasne sa zlepší životné prostredie v obci

Doplnok č.1/2008

Na úseku odvedenia povrchových vôd

Z hľadiska ochrany v riešeného obytného územia - lokalita „D“ pred účinkami cudzích vôd vybudovať nad lokalitou „D“ záchytný otvorený rigol, lichoběžníkového tvaru s následným zaústěním cez objekt lapača splavenín do jestvujúceho dažďového kanalizačného zberača DN 1000 - ZaD č.1/2008 časť 2.5.2.3.

Doplnok č.2

- Rešpektovať Zákon o vodách č.364/2004 Z.z a príslušné platné normy STN 75 2102, STN 73 6822 a pod.,

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z.z a NV SR č.269/2010 Z.z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Navrhovanou činnosťou nesmie dochádzať k prekročeniu kvalitatívnych ukazovateľov.

- Vody z povrchového odtoku majú byť pred odvedením do recipientu zbavené ropných látok, ako aj plávajúcich a unášaných väčších častíc.

- Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné riešiť vsakom do podložia na pozemku investora, prostredníctvom retenčných nádrží, vsakovacích resp. akumuláčnych nádrží slúžiacich k racionálnemu využitiu dažďových vôd, a pod.. Navrhované opatrenia je potrebné realizovať tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej stavby.

- V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so Zákom č.7/2010 Z.z o ochrane pred povodňami.

- Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových zámerov si musí žiadateľ-investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

8.2. Energetika

- 8.2.1. rešpektovať koridory jestvujúcich vedení
- 8.2.2. rešpektovať koridory súčasných plynovodov prechádzajúcich územím,
- 8.2.3. realizovať vybudovanie novej TS-vinohrady, + výmena resp. rekonštr. jestvujúcich TS- 3ks
- 8.2.4. realizovať rozvody IS (VE,SL,plyn) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN a ZaD č.1/2008 časť 2.5.2+3+4+5.
- 8.2.5. realizovať nový telekomunikačný prívod do obce z digitálnej tel.ústredne vo V.Cetíne.

Doplnok č.1/2008

- 8.2.6. Podľa návrhu ZaD č.1 - lokalita „D“- realizovať prekládku časti 22 kV vzdušného vedenia do zeme a vybudovať novú TS-D pre obytné územie a vybudovať TS-E pre výrobné územie lokalita „E“, vrátane káblových napojení podľa ZaD č.1 časť 2.5.3.

Doplnok č.2

- 8.2.7. rešpektovať stavbu a ochranné pásmo ropovodu DN 500,DN700,optický kábel ,káblové rozvody KO a NN prípojku.

9. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:

- 9.1. Riešiť zneškodňovania komunálnych odpadov z územia obce v súlade na ciele "Okresnej koncepcie odpadového hospodárstva" ako i spracovaného "Programu odpadového hospodárstva a VZN na likvidáciu odpadu v obci Malý Cetín". ÚPN navrhuje dve lokality pre umiestnenie veľkokapacitných kontajnerov. Zber odpadu v domácnostiach uskutočňovať do vlastných nádob, odvoz komunálneho odpadu z obce uskutočňovať aj naďalej na základe zmluvných vzťahov 1x za 14 dní na skládku TKO Nový Tekov.
- 9.2. Uprednostňovať v odpadovom hospodárstve minimalizáciu odpadov, separovaný zber a zhodnocovanie odpadov s využitím ekonomických a legislatívnych nástrojov, zabezpečiť lepšie využitie biologických odpadov vybudovaním kompostovacích zariadení,
- 9.3. Zabezpečiť zneškodňovanie nebezpečných odpadov z obce na základe zmluvných vzťahov v najbližších vyhovujúcich zariadeniach splňujúcich stanovené emisné limity (zabezpečuje ENVIGEOS.
- 9.4. Zabezpečiť postupnú sanáciu resp. rekultiváciu divokých skládok odpadov v obci.

10. V oblasti hospodárstva a regionálneho rozvoja obce

- 10.1. Územnotechnickými a územnoplánovacími prístupmi napomáhať diverzifikovať odvetvovú ekonomickú základňu v obci a vytvárať tak podmienky trvalej udržateľnosti pre malé a stredné podnikanie,
- 10.2. Územnotechnickými a územnoplánovacími prístupmi napomáhať vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie obyvateľstva s vyššou kvalifikáciou.

11. V oblasti priemyslu a stavebníctva

- 11.1 Pri územnom rozvoji obce navrhujeme rekonštrukcie a sanácie existujúcich výrobných, priemyselných a poľnohospodárskych areálov - bez nárokov na ochranné pásma ,

- 11.2. Vnútroornou organizáciou výroby a výsadbou vnútroareálovej izolačnej zelene existujúcich výrobných zariadení zo strany obytného územia prispieť k skvalitneniu životného prostredia.
Doplnené podľa ZaD č. 1/2008 :
- 11.2. ÚPN-0 vytvára podmienky pre realizáciu výrobného územia - v lokalite č. „E“ pre umiestnenie bioplynovej stanice.

Doplnené podľa ZaD č. 2 :

- 11.3. V lokalite „F(ZAD 2)“ dochádza k zmene funkčného využitia územia zo súčasnej poľnohospodárskej výroby na stavebný priemysel – sklad stavebných materiálov a doplnkovej administratívy .

12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja zóny:

- 12.1.1 Pre optimálne urbanistické riešenie navrhovanej koncepcie ÚPN OBCE MALÝ CETÍN je potrebné regulovať výstavbu IBV, dodržať výškovú hladinu zástavby, stavebnú čiaru, podlažnosť a architektonický výraz, rešpektovať v plnom rozsahu chránené objekty a objekty pamiatkového záujmu, všetky hygienické ochranné pásma, infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Vyriešením a odstránením hygienických závad a výsadbou verejnej zelene skvalitniť životné prostredie v obci.
- 12.2. Následná projektová dokumentácia musí vychádzať z koncepcie ÚPN obce Malý Cetín. Doporučujeme vypracovanie arch. - urbanistickej štúdie pre využitie - centrálnej časti obce, ako i spracovanie regulačného plánu 1. etapy IBV. Tvaroslovné a výtvarné riešenie objektov novonavrhovanej zástavby navrhovať v súčinnosti s tvaroslovnými a výtvarnými detailami jestvujúcich starých historických objektov a tvorivo ich aplikovať do súčasnej modernej architektúry. Požadujeme rešpektovať hlavnú kompozičnú os, dominanty ako i funkčné zónovania obce podľa ÚPN.

Doplnené podľa ZaD č. 1/2008 :

- nadväzne na zameranie územia a vytýčenie jestvujúcich IS spracovať zastavovací plán (UŠ) urbanistické a technické doriešenie lokality
 - obytné územie - lokalita č.„D“ - D1-HBV, D2-IBV.
 - výrobné územie - lokalita č" E"
- Následná projektová dokumentácia musí vychádzať z koncepcie ÚPN-0 a ZaD č.1 Malý Cetín. Doporučujeme vypracovanie urbanistickej štúdie (zastavovací plán) pre obytné územie – lokalita č. „D“ s aspektom na zastavovacie podmienky objektov, komunikácie, IS, doriešenie peších trás, spevnených plôch, drobnej architektúry a sadových úprav.

13. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie reguláciu využitia jednotlivých plôch .

13.1. Pre funkciu bývania - lokalita Č.D1-2 - doplnená podľa ZaD č.1/2008

~~— Plošné regulatívy :~~ Regulatívy pre tvorbu, zachovanie, údržbu, regeneráciu výškové , plošné a priestorové usporiadanie objektov:

- prevládajúce funkčné využitie - individuálna bytová výstavba - rodinné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby obč. využitia, verejné dopravné a technické vybavenie, prípustné funkčné využitie - stavby a zariadenia základnej občianskej vybavenosti, neprípustné funkčné využitie - priemyselná výroba, veľkochov, intenzita využitia - zástavby /zeleň - 30%/70%. V

- lokalite D2 je daná možnosť realizovania aj progresívnych foriem skupinovej zástavby IBV (radová, átriová, dvojdomý) s intenzitou využitia až 50%/50%.
- pozemky pre individuálne rodinné domy - priemer cca 600 - 1000 m²,
 - pozemky pre individuálne rodinné domy spolu s remeselnou výrobou podľa potreby.
 - pozemky pre bytové domy - podľa disponibility prostredia v súčasnej zástavbe
 - Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu :
 - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru.
 - Zastavovacie regulatívy pre bytovú zástavbu :
 - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, stanovenie prístupových komunikácií k vchodu do spoločnej garáže domu, stanovenie miesta na prístrešok kontajnerov komunálnych odpadkov, detské ihrisko (pri súbore domov) vymedzenie plochy vyhradenej zelene, vstupov do domu.

Výška zástavby:

~~Výškové zónovanie novej výstavby IBV -2 NP, HBV navrhujeme limitovať tromi nadzemnými podlažiami, zapusteným suterénom a šikmou strechou (s možnosťou využitia podkrovia).~~

- Stavebná čiara rodinných a bytových domov pri ceste III/1641 je stanovená na 15 m od uličnej čiary (rešpektovanie jestvujúcich IS + eliminácia hluku a prašnosti). V jestvujúcej zástavbe doporučujeme 6,0 m s aspektom na príľahlé okolie.
- pri rekonštrukčnom procese jestvujúcich stavieb a pri novej výstavbe uprednostniť pôvodný typ strešnej konštrukcie - sedlová strecha a farebnosť novej krytiny prispôbiť farebnosti pôvodným krytinám z pálenej hlíny;
- pri rekonštrukčnom procese jestvujúcich stavieb a pri novej výstavbe prispôbiť farebnosť nových fasád od bielej po zemité farby. Nepovoľovať fasády kriklavých farieb;
- pri novej výstavbe v intraviláne obce možnosť stavať iba typické stavby pre naše územie, vylúčiť stavby dreveníc (zrubov), umiestňovanie mobilných domov - mobilónov a objektov cudzích a exotických vzorov;
- umožniť pozmeniť využitie pôvodných objektov stodôl (pájt),so zachovaním architektonického výrazu, hmoty , priznaného (kamenného) pôvodného materiálu a tvaru stavby;
- preferovať v lokalitách určených pre občiansku vybavenosť spojenie obytnej funkcie a občianskej vybavenosti a znížiť tak nároky na novovytvárané veľké plochy pre bývanie všade tam, kde je to možné;
- povolená typologická forma zástavby v rámci IBV: izolovaný rodinný dom, radové rodinné domy, dvojdomy;
- stavebná čiara 6 m od uličnej čiary;
- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov (min. 2 parkovacie miesta).V existujúcich lokalitách situáciu posudzovať individuálne podľa lokálnych podmienok;
- neprípustná je výstavba objektov pre prechodné ubytovanie (ubytovne, hotely);
- na území obce je neprípustné zriaďovať chovné stanice dravcov, exotov a množiarne akýchkoľvek zvierat, živočíšna výroba nad rámec VZN;
- V obytných zónach, resp. na plochách hromadnej bytovej výstavby v prípade stavebných zásahov do fasády (napr. nové balkóny, zatepľovanie, žalúzie) tieto povoľovať len pre celý objekt, resp. jeho ucelenú časť napr. pre jednotlivé sekcie.

- Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov) najmä Vyhláškou č. 532 / 2002 Z. z. o stavebno technických požiadavkách na výstavbu.
- vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektami IBV je minimálne 7 m, (resp. 4 m v prípade susediacich neobytných miestností),
- vzdialenosť medzi vybavenosťou (OV) a objektami IBV je minimálne 10 m;
- Maximálna výška objektov IBV, : 2. N. P.;
- Maximálna výška objektov HBV,OV : 3. N. P.;

13.1.1. Oplotenie pozemku z uličnej čiary

- V uličnej čiare zástavby oplotenie rodinného domu nesmie presiahnuť maximálnu výšku 2,00 m. od príľahlej komunikácie.
- V uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m. 1,0m od príľahlej komunikácie. Zvyšok oplotenia z uličnej čiary môže dosiahnuť zvyšnú výšku do 2,00 m. od príľahlej komunikácie. Táto časť musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.)
- Ak tvoria oplotenie murované stĺpiky, ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 2,00 m. s max.šírkou 1,0m
- Odporúča sa kombinácia živého vegetačného oplotenia alebo realizácia čisto vegetačného oplotenia.
- Oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia.
- Za oplotením sa doporučuje výsadba vysokých stálezelených porastov pre vytvorenie optickej bariéry a izolačnej bariéry pre elimináciu vplyvov hluku a zachytávanie prachu z uličného priestoru.
- Realizácia pevného betónového nepriehľadného oplotenia sa vylučuje. Sa povoľuje do výšky 1,4m od príľahlej komunikácie.
- Oplotenie nesmie zasahovať do rozhľadového poľa pripojenia stavby na cestu.
- Oplotenie nesmie ohrozovať bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

13.1.2. Vnútorne oplotenie pozemku - medzi susednými pozemkami

- Maximálna výška vnútorného oplotenia medzi susediacimi pozemkami nesmie presiahnuť 2,00 m. vzhľadom k rastlému terénu
- Oplotenie môže byť zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov.
- Plné oplotenie je možné realizovať len v dĺžke maximálne 30% z dĺžky pozemku. do max. výšky 2,00m. vzhľadom k rastlému terénu
- V prípade plného oplotenia sa vyžadovať písomný súhlas vlastníka susediaceho pozemku.
- Betónový základ vyšší ako 1,0 m vzhľadom k rastlému terénu sa považuje za oporný múr a podlieha stavebnému povoleniu.
- podporovať oplotenie priehľadné pletivové, alebo oplotenie živým plotom resp. ich vzájomnú kombináciu.

Lokalita – „ A, B1, B2, C1, C2, C3, D2“

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská : jestvujúce a navrhované obytné územia obce;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať revitalizáciu a rekonštrukčný proces na objektoch OV komerčného a nekomerčného charakteru;

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcej IBV ;
- regulačne usmerňovať výstavbu nových RD s novou miestnou komunikáciou a IS;
- bývanie s možnosťou komerčnej vybavenosti na báze IBV v dotyku s cestou III .triedy III/1641 ;
- rekonštrukcia miestnych komunikácií, inžinierskych sietí, peších chodníkov a priestranstiev, spevnených plôch, objektov TI;
- rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska;
- verejná zeleň;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady;
- služby a drobné prevádzky;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov ošípaných, dobytka, hospodárskych zvierat nad rámec VZN;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- chovné stanice – množiarne psov a domácich zvierat;

Intervenčné kroky : Navrhovaný koeficient zastavanosti územia /max./ $K_{ZÚ} = 0,3$
 Navrhovaný koeficient spevnených plôch /max./..... $K_{SP} = 0,2$
 Navrhovaný index podlažných plôch..... $I_{pp} = 0,70$
 Navrhovaný koeficient zelene/min./ $K_z = 0,5$
 Podlažnosť: maximálne 2 NP

Lokalita – „D1“

Prevažujúca funkcia: bývanie - HBV

Východiská : jestvujúce a navrhované obytné územia obce potenciálne vhodné pre hromadnú bytovú výstavbu(HBV);

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať revitalizáciu a rekonštrukčný proces na objektoch HBV;
- regulačne usmerňovať výstavbu nových objektov HBV s novou miestnou komunikáciou a IS v dotyku s cestou III .triedy III/1641 ;
- rekonštrukcia miestnych komunikácií, inžinierskych sietí, peších chodníkov a priestranstiev, spevnených plôch, objektov TI;
- verejná zeleň;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady;
- služby a drobné prevádzky;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, živočíšna výroba, chov ošípaných, dobytka, hospodárskych zvierat ;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- chovné stanice – množiarne psov, mačiek a domácich zvierat;

Intervenčné kroky : Navrhovaný koeficient zastavanosti územia /max./ $K_{ZÚ} = 0,35$
 Navrhovaný koeficient spevnených plôch /max./..... $K_{SP} = 0,2$

Navrhovaný index podlažných plôch..... Ipp = 0,90
 Navrhovaný koeficient zelene/min./K_z =0,45
 Podlažnosť: maximálne 3 NP

13.2. Pre funkciu výroby - lokalita č.E - doplnená podľa ZaD č.1/2008

■ Zastavovacie regulatívy :

- ZaD č.1 - výrobné územie lokalita č.E - bioplynová stanica -monofunkčné využitie areálu na spracovanie poľnohospodárskych materiálov na výrobu elektrickej energie a tepla., max.2 nadzemné podlažia, koeficient zastavovania 80%.

13.3. Pre funkciu výroby - doplnené podľa ZaD č.2

- V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 požadujeme zachovať pobrežné pozemky a ochranné pásmo pozdĺž vodohospodársky významného vodného toku Nitra - jeho ramena v šírke 10 m od brehovej čiary.

- V ochrannom pásme, ktoré žiadame ponechať bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.

- taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení (§ 49 Zákona o vodách č.364/2004 Z.Z) môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

■ Zastavovacie regulatívy :

Lokalita „E (ZAD 1)“

Prevažujúca funkcia: výroba

Východiská : - výrobné územie ;

Prípustný spôsob využitia územia - ciele :

- skladovanie a energetické zhodnocovanie poľnohospodárskej , rastlinnej produkcie;
- bioplynová stanica;
- výroba elektrickej energie;
- spevnené a manipulačné plochy ;
- účelové komunikácie;
- vyhradená – areálová zeleň;

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- akékoľvek iné využitie než prípustný spôsob využitia;
- skladovanie prekládka a manipulácia so živočíšnym odpadom a akýmikoľvek živočíšnymi a biologickými produktami, zvyškami a odpadmi;

Intervenčné kroky : Plocha :9872 m²

- Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZÚ} = 0,45$
- Koeficient spevnených plôch /max./.... $K_{SP} = 0,35$
- Koeficient zelene /min./ $K_Z = 0,20$
- Navrhovaný index podlažných plôch... $I_{pp} = 0,90$
- Podlažnosť: maximálne 2 NP

Lokalita „F (ZAD 2)“

Prevažujúca funkcia: výroba

Východiská : - poľnohospodársky výrobný areál /pôvodne lokalita č.21/ ;

Prípustný spôsob využitia územia - ciele :

- sklad stavebného materiálu;
- administratíva;
- rešpektovať ochranné pásmo vodného toku;
- v maximálnej miere zachovať a rešpektovať existujúcu mimolesnú vzrastlú drevinnú vegetáciu a sprievodnú vegetáciu nachádzajúcu sa v blízkosti vodného toku a mŕtveho ramena rieky Nitra.

Vylučujúce –nepripustné spôsoby využitia územia:

- akékoľvek iné využitie než prípustný spôsob využitia;
- skladovanie prekládka a manipulácia so živočíšnym odpadom a akýmkoľvek živočíšnymi a biologickými produktami, zvyškami a odpadmi;

Intervenčné kroky : Plocha : 11 062 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{ZÚ} = 0,45$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 0,9$

Maximálna podlažnosť : 2 NP

- Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZÚ} = 0,45$
- Koeficient spevnených plôch /max./.... $K_{SP} = 0,25$
- Koeficient zelene /min./ $K_Z = 0,30$
- Navrhovaný index podlažných plôch... $I_{pp} = 0,90$
- Podlažnosť: maximálne 2 NP

13.4. Pre oblasť vinohradov a sádov v lokalite „ Česnek, Plešiny, Spodná hať “.

Lokalita – „G“

Prevažujúca funkcia: vinohradníctvo- ovocinárstvo

Východiská : Územie miestnej vinohradníckej oblasti mimo zastavaného územia obce v lokalite „ **Česnek, Plešiny, Spodná hať** “.

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces jestvujúcich vinohradnícko-ovocinárskych objektov, rešpektovať historické tvaroslovie, materiál a charakter pôvodných objektov ,obdĺžnikový pôdorys;
- realizácia nových ovocinársko- vinohradníckych objektov;
- realizácia miestnych komunikácií, objektov TI;
- rekreačné bývanie;
- stavebné objekty realizovať v max. veľkosti do 25m²;

- vinohrady, sady;
- výsadba pôvodných druhov drevín;
- podporovať spôsob vinohradníctva a vinárstva taký, ktorý zachová a udrží vinice ako prírodné zdroje s cennými historickými prvkami;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- záhrady, lúky, pastviny, orná pôda;
- vinohradnícko-ovocinárske služby a spracovateľské prevádzky;
- vinohradnícko - ovocinárske hospodárske objekty realizovať v max. veľkosti do 50m². Stavby nad 25m² podliehajú vyňatiu z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a ako hospodárske budovy budú posudzované individuálne na základe samostatnej žiadosti o vyňatie z pôdneho fondu;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, ktoré sú v rozpore s rekreačným bývaním;
- chov ošipovaných a dobytká, živočíšna výroba;
- trvalé bývanie;
- štvorcový pôdorys objektov;

Intervenčné kroky:

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,10
- Koeficient spevnených plôch /max./.... K_{SP} =0,2
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,70
- Navrhovaný index podlažných plôch... I_{pp} = 0,2
- Podlažnosť: maximálne 2 NP

14. Vymedzenie zastavaného územia : - Doplnené podľa ZaD č.1/2008

Katastrálne územie obce má výmeru 515,8728 ha

Rozloha zastavaného územia - hranica k 1.1.1990 39,23 ha

Rozloha navrhovaného rozšírenia hranice zastavaného územia podľa ÚPN-0 2001.. 8,96 ha

Celková rozloha intravilánu po rozšírení podľa ÚPN-0 2001 48,19 ha

Rozloha hranice zastavaného územia obce Malý Cetín podľa údajov Správy katastra v Nitre ku dňu 01.03.2011 46,3512 ha

Rozloha navrhovaného rozšírenia hranice zast. územia podľa ZaD 1/2008 10,4010 ha

Celková rozloha zastavaného územia po rozšírení 56,7522 ha

15. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území:

viď. Časť 2.5.ÚPN-0 2001 – Požiadavky z hľadiska dodržania ochranných pásiem doplnené o Za D č. 1/2008.

~~Rešpektovať ochranné pásmo ropovodu 300m na jednu i druhú stranu od vytýčeného potrubia. V ochrannom pásme ropovodu platia obmedzenia podľa zákona č.251/2012 Z.z.~~

Ochranné pásma všetkých druhov s potrebou uplatnenia v rámci ÚPN obce Malý Cetín.

Pásma hygienickej ochrany (PHO) v okolí technických prvkov sa určujú s cieľom ochrany okolia pred ich nepriaznivými účinkami. Možno ich považovať za zóny negatívneho vplyvu daných objektov na okolité prostredie. Okrem pásiem hygienickej ochrany sa v okolí technických prvkov vyčleňujú tiež technické a bezpečnostné pásma, cieľom, ktorých je ochrana technických objektov pred negatívnymi vplyvmi okolia.

Spoločnou črtou uvedených pásiem je limitujúci a obmedzujúci vzťah k rozvoju jednotlivých socioekonomických aktivít a z toho vyplývajúci obmedzujúci a limitujúci účinok využitia potenciálu územia.

Ochranné pásmo miestneho cintorína

Ochranné pásmo pohrebiska je 25 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme pohrebiska sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom (v súlade so zákonom č.131/2010 Z.z. o pohrebníctve). Je potrebné rešpektovať pietny charakter pohrebiska.

Ochranné pásma cestných komunikácií a zariadení

K ochrane ciest a prevádzky na nich mimo zastavaného územia alebo v území určenému k trvalému zastavaniu slúžia cestné ochranné pásma. V týchto pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty alebo prevádzku na nich. Podľa zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. sú určené zvislými plochami vedenými po oboch stranách komunikácie a to vo vzdialenosti: cesta III. triedy (vzdialenosť od osi vozovky) mimo zastavaného územia 20 m a v zastavanom území 15 m ako komunikácia triedy B3.

Ochranné pásmo ropovodu

300m na jednu i druhú stranu od vytýčeného potrubia. V ochrannom pásme ropovodu platia obmedzenia podľa zákona č.251/2012 Z.z.

Ochranné pásmo elektrických zariadení

Rieši zákon č.656/2004 Z. z o energetike a o zmene niektorých zákonov.

Na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia elektrizačnej sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je pri napätí:

od 1 kV do 35 kV vrátane

1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,

Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia

a) s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,

b) s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,

c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením

alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

- d) Ochranné pásmo 400 kV vzdušných elektrických vedení je 25m od osi krajného vodiča .
- e) Ochranné pásmo vzdušných elektrických vedení od 110 do 220 kV je 20m od osi krajného vodiča .

Ochranné pásma plynárenských zariadení

V návrhu plánovanej zástavby je nutné rešpektovať príslušné STN a ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich plynovodov, predovšetkým VTL plynovodov tak ako ich ustanovujú §56 a §57 zákona NR SR č.656/2004 Z. z.. V návrhu trás nových plynovodných sietí je nutné rešpektovať platné záväzné STN a súvisiace zákony a vyhlášky.

Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov v zmysle zákona č. 70/1998 Zb. o energetike a zákona NR SR č.656/2004 Z. z.:

Ochranné pásma plynovodných sietí (od osi na každú stranu plynovodu), z dôvodu mierky výkresovej časti sa všetky ochranné pásma neznačia:

- 8 m pre technologické objekty - RS plynu;
- 4 m pre plynovody a plynové prípojky do DN 200;
- 12 m pre plynovody a plynové prípojky do DN 700;
- 1 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce.

Bezpečnostné pásma plynovodných sietí: (od osi na každú stranu plynovodu):

- 20 m pri VTL plynovodoch a prípojkách do DN 350;
- 50 m pri plynovodoch a prípojkách s vysokým tlakom nad 4 MPa do DN 150;
- 300 m pri plynovodoch a prípojkách s vysokým tlakom nad 4 MPa nad DN 500.

Pásma ochrany verejných vodovodov a kanalizácií

Rieši zákon 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách § 19 ods. 2 Pásma ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm,
- b) 3 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení a rozvodov

Ochranné pásmo pre telekomunikačné podzemné vedenia sú 1,5 m na obe strany od osi káblovej trasy.

Ochranné pásmo vodného toku - (§ 49 zákona č.364/2004 Z.z. – (Vodný zákon) ,vykonávacia norma STN 75 2102,)

zachovať ochranné pásmo pozdĺž vodohospodársky významného vodného toku Nitra v šírke 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze a min. 5 m od brehovej čiary ostatných vodných tokov obojstranne.

- Rešpektovať Zákon o vodách č.364/2004 Z.z v znení neskorších predpisov, Zákon č.7/2010 o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov" a pod.,
- V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z.(Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 rešpektovať a zachovať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Nitra v šírke min. 10 m od vzdušnej päty hrádze.
- V ochrannom pásme, ktoré žiadame ponechať bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Ochranné pásmo min. 10 m musí byť zachované od najbližšie umiestneného akéhokoľvek objektu, napr. od oplotenia a pod., k vodnému toku.
- Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

- Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení (§ 49 Zákona o vodách č.364/2004 Z.Z) môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

V návrhovom období je potrebné rešpektovať všetky uvedené ochranné pásma vrátane vyznačených OP vodných zdrojov. Navrhnuť na zrušenie a rekultiváciu všetky nelegálne a divoké skládky, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území obce.

Realizovať opatrenia vedúce k zlepšeniu životného prostredia, kvality povrchových a podzemných vôd a ochranu pôdy.

16. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny. - Doplnené podľa ZaD č.1/2008

- dobudovanie OC,
- dobudovanie technických parametrov cesty III.tr. a miestnych komunikácií,
- plochy pre dobudovanie technickej infraštruktúry, nových komunikácií a odstránenie dopravných závad,
- vybudovanie rozvodov všetkých IS vo väzbe na rozvoj obce,
- výstavba vodovodu a kanalizácie,
- prekládka 22kV vzdušného vedenia, v lokalite č. D
- rozšírenie trafostaníc + nové podľa potreby
- vybudovanie športového areálu - lokalita C3
- zdroje vody, ktoré poskytujú vodu na hasenie požiarov (prírodné alebo umelé)

3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE MALÝ CETÍN

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

1. V oblasti cestnej dopravy;

- 1.1. Vytvoriť podmienky pre zmenu v šírkovom usporiadaní cesty 44/05137 III/1641 V extraviláne je navrhnutá kategória C 7,5/70 v zmysle STN 73 6101 a v intraviláne MZ 8,5(8,0)/50 v zmysle STN 73 6110. ÚPN navrhuje vybudovať chýbajúce výbočiská (účelové pruhy) na autobusových zastávkach po trase 44/05137 III/1641 v zmysle STN 73 6425.
- 1.2. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy realizovať podľa návrhu ÚPN obce: časť 4.1.
 - nové miestne komunikácie riešiť v kategórii MOK 7,5/40 podľa návrhu ÚPN-0 2001,
 - priebežné smerové vyrovnanie zbernej komunikácie,
 - korekcia smerových oblúkov a odbočovacích polomerov v križovatkách,
 - vybudovanie obratíšť na slepých komunikáciách,
 - nové miestne komunikácie v lokalite „D“ ZaD č.1 riešiť v kategórii MO 7,5/40 podľa návrhu ZaD č. 1/2008 časť 2.5.1.
- 1.3. Vybudovanie jednostranných chodníkov v trase - prieťahu cesty III/1641 (od PD po cintorín), vybudovanie min jednostranných chodníkov na jestvujúcich miestnych komunikáciách, spevnenie a prebudovanie konštrukcií samostatných peších trás v normových požiadavkách, vrátane vybavenia zábradlím v úsekoch s pozdĺžnym spádom väčším ako 12 %. S realizáciou nových komunikácií v novej zástavbe RD už

súčasne budovať aj chodníky a to pre všetky body v šírkach $n \times 0,75 (+0,50)$ v zmysle STN 736110.

- 1.4. doplniť parkovacie miesta v obci -pri kostole a športovom areáli, podľa návrhu ÚPN-O,
- 1.5. dobudovať účelové pruhu autobusových zastávok a prístrešky,
- 1.6. rešpektovať podmienky vyplývajúce z OP letiska Nitra - Janíkovce, výškové obmedzenie je v rozsahu 175,00 až 195 m n.m.

2. V oblasti vodného hospodárstva:

- 2.1. Verejné vodovody:
 - 2.1.1. Vybudovať prívodný rad a rozvody vody v obci, následne ich dobudovať aj pre nové lokality podľa návrhu ÚPN, časť 4.2 a ZaD č.1 časť 2.5.2.1.
- 2.2. Verejné kanalizácie
 - 2.2.1. Výstavba stokových sietí v Malom Cetíne s napojením na ČOV Čechynce, podľa návrhu ÚPN, časť 4.2. a ZaD č.1 časť 2.5.2.2.
- 2.3. Odvedenie povrchových vôd
Z hľadiska ochrany v riešeného obytného územia - lokalita „D“ pred účinkami cudzích vôd vybudovať záchytný otvorený rigol s následným zaústěním cez objekt lapača splavenín do jestvujúceho ~~daždového~~ daždového kanalizačného zberača DN 1000. - podľa ZaD č.1/2008 časť 2.5.2.3.
- 2.4. Stavby protipovodňovej ochrany;
- 2.5. Stavby a opatrenia vodozádržného charakteru;

3. V oblasti energetiky:

- 3.1. realizovať vybudovanie novej TS vinohrady -1ks, výmena resp. rekonštrukcia jestvujúcich TS-3ks
a 2ks TS vrátane prekládky a prepojovacích káblov podľa ZaD č.1/2008 časť 2.5.3.
- 3.1. realizovať nový telekomunikačný prívod do obce z digitálnej tel.ústredne vo V.Cetíne. realizovať rozvody IS (VE,SL,plyn) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN-0 časť 4.3-4-5. a ZaD č.1/2008 časť 2.5.2+3+4+5.
- 3.2. rešpektovať koridory jestvujúcich vedení (VN, DK, VTL-PL, TELEKOM, ORANGE).

4. V oblasti nadradenej infraštruktúry, odpadového hospodárstva a verejnej zelene:

- 4.1. Výsadba izolačnej zelene pozdĺž výrobných plôch, vodných tokov, športového areálu, s prepojením do centra obce.
- 4.2. Rekonštrukcia obecných parkov a verejnej zelene
Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov možno pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

Schválený ÚPD-0 + ZaD č.1 + ZaD č.2 a schvaľovací protokol budú jediným prostriedkom na realizáciu návrhu ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE MALÝ CETÍN a z tohto hľadiska je preto potrebné:

1. Dodržiavať koncepciu riešenia ÚPN OBCE MALÝ CETÍN vrátane ZaD č.1. Výkresová dokumentácia je záväzná v rozsahu:

- výkres č. 2, - Komplexný urbanistický návrh - funkčné členenie plôch navrhnuté v ÚPN-0 + ZaD č.1 je záväzné podľa výkresovej dokumentácie, navrhnutý počet bytových domov (IBV+HBV) je smerný.

- výkresy č.2,3,4,5 - (ZADč.2) sú záväzné v plnom rozsahu;

2. Odstrániť všetky hygienické závady v obci, zamedziť nepriaznivým vplyvom výrobných prevádzok na obytné územie.

3. Pri akejkoľvek investičnej činnosti v zastavanom území obce rešpektovať zákon o ochrane PPF, stavebný zákon a zákon o štátnej pamiatkovej starostlivosti.

4. V celej obci a v styku výroba - bývanie vysadiť verejnú (izolačnú) zeleň a tým zvýšiť kvalitu životného prostredia .

5. Dotvoriť formujúce sa centrum obce, umocniť kompozičnú os a dominanty, skompaktniť jestvujúcu štruktúru zástavby.

6. Rekonštruovať a zapojiť dôstojne do verejného života všetky pamiatkovo chránené objekty a objekty pamiatkového záujmu.

7. K realizácii jednotlivých investičných zámerov v obci, prioritne pre lokalitu centrálnej časti obce (park - kostol - športový areál), zabezpečiť vypracovanie urbanisticko-architektonickej štúdie, ktorá preverí limity a možnosti využiteľnosti územia, ako aj výtvarné pôsobenie novonavrhovanej architektúry na okolitú zástavbu.

8. Zabezpečiť kvalitné objemové štúdie novonavrhovanych rodinných i bytových domov tak, aby svojou štruktúrou a merítkom prispeli k obohateniu jestvujúcej zástavby, skvalitneniu architektúry a bohatosti výtvarných detailov.

9. V obci, najmä v styku výroba - bývanie vysadiť vo výrobnom areáli na strane priľahlej k obytnému územiu izolačnú zeleň a tým zvýšiť kvalitu životného prostredia .

10. V nadväznosti na podrobné zameranie a vytýčenie jestvujúcich IS lokality navrhovanej v ZaD č.1 - obstaráť spracovanie podrobnejších riešení obytného územia navrhnutého v ZaD č.1 lokalita č. „D1 a D2“ na úrovni (UŠ, resp. ZŠ-zastavovací plán, etapizácia, doprava, technická infraštruktúra).

11. Rešpektovať navrhované funkčné využitie a regulatívy pre lokalitu F(ZAD2), doplnené podľa Zmien a doplnkov č2;

12. rešpektovať Programové vyhlásenie vlády SR (2016 - 2020) za oblasť dopravy;

13. rešpektovať Konceptiu územného rozvoja Slovenska 2001 v znení KURS 2011 - zmeny a doplnky č. 1 KURS 2001 (uznesenie vlády SR č. 513/2011);

14. postupovať podľa Stratégie rozvoja dopravy Slovenskej republiky do roku 2020 (uznesenie vlády SR č. 158/2010);

15. rešpektovať Strategický plán rozvoja dopravnej infraštruktúry SR do roku 2020 a Operačný program Integrovaná infraštruktúra na roky 2014 - 2020;

16. rešpektovať nadradenú ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja;

17. rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma;

18. postupovať v súlade s uznesením vlády SR č. 223/2013 o Národnej stratégii rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR;

19. rešpektovať a uvádzať iba nové čísla ciest III. triedy v zmysle Rozhodnutia o usporiadaní cestnej siete č. 10755/2015/C212-SCDPK/21695, ktorým bolo rozhodnuté o prečíslovaní všetkých ciest III. triedy na území SR novými štvorcifernými číslami s platnosťou od 01. 05. 2015. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 06. 05. 2015;

20. na ochranu ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce dodržať cestné ochranné pásma v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon);

21. pri návrhu lokalít v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v mysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku,

infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov. S umiestnením lokalít, predovšetkým bývania, v pásmach s negatívnymi dopadmi a vplyvmi z dopravy nesúhlasíme. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných tratí nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;

22. dopravné napojenie nových lokalít, navrhované cestné komunikácie, statickú dopravu, cyklistické trasy a pešie trasy je potrebné riešiť v súlade s aktuálne platnými technickými predpismi a STN.

Záverom uvádzam, že - ÚPN-0 Malý Cetín 2001 vrátane Zmeny a doplnku č. 1/2008 a, Zmien a doplnkov č.2, Zmien a doplnkov č.3 je vývoja schopný adaptabilný dokument, ktorý vytvára predpoklady pre koordinovaný rozvoj obce. do r. 2015. Súčasťou tejto textovej časti sú aj doklady a grafická časť.

Spracoval Ing. arch. Peter Mizia

Nitra, 12/2017

Nitra, 10/2023