

2.18. Návrh záväznej časti

Princípy regulácie

Záväzná časť obsahuje:

2.18.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

2.18.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo 2.18.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

ho vybavenia územia

2.18.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

2.18.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

2.18.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

2.18.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

2.18.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

2.18.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

2.18.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

2.18.11 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Všeobecné ustanovenia

0. Rozvojové zámery č. 2, 4, 5 a 7 sú podmienené vybudovaním potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných technických noriem, a to aj z hľadiska širších väzieb rozvojových zámerov.
0. Návrh rozvojových zámerov č. 1-7 je začlenený do etapy návrhu, ktorá predstavuje návrhové obdobie do roku 2035.
0. Chránené funkcie – rekreácia a bývanie, musia byť chránené pred nadmerným hlukom v zmysle príslušných predpisov.
0. Využitie rozvojových zámerov je podmienené rešpektovaním ochranných pásiem podľa kapitoly č. 2.18.8..

2.18.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na riešené územie – plochy č. 1-7.

V tomto území sa jedná o novú výstavbu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky – plochy č. 1-7. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkresy č. 01 v rozsahu legendy „Komplexného návrhu“).

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole 2.18.2., ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. 2.18.3.-2.18.10..

2.18.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania len pre regulované územie – plochy č. 2, 4, 5, 7. V plochách č. 1, 3, 6 sa s výstavbou nadzemných objektov nepočíta – jedná sa o výstavbu miestnych komunikácií.

Hranica regulačných blokov – plôch č. 2, 4, 5, 7 – sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 01).

Pre usmernenie priestorového usporiadania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

0. rešpektovať vidiecky charakter zástavby
0. rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
0. pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy, kde sú stanovené:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade výstavby halových objektov, je namiesto počtu podlaží potrebné rešpektovať maximálnu výšku objektov určenú v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).

Za nadzemné podlažie je pre účely tohto územného plánu považované každé podlažie, ktoré je z čelnej strany objektu (z urbanistického hľadiska najexponovanejší pohľad v danom priestore) osadené vo výške max. 80 cm nad úrovňou terénu.

Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 15 m v ploche č. 2
- 4 nadzemné podlažia (+ podkrovie, resp. ustúpené – polovičné podlažie) / 15 m v plochách č. 4 a 7
- 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie, resp. ustúpené – polovičné podlažie) / 15 m v ploche č. 5.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Stavby musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti podľa platných predpisov a noriem (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a príloha k uvedenej vyhláške).

Intenzita využitia plôch

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektami k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

Regulatív max. percenta zastavania objektami je stanovený nasledovne:

- 50% v ploche č. 2
- 30% v ploche č. 5
- 10% v plochách č. 4 a 7.

Podiel ozelenenia plôch

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

Minimálne percento ozelenenia je stanovené nasledovne:

- 10% v ploche č. 2
- 50% v ploche č. 5
- 70% v plochách č. 4 a 7.

Špecifická regulácia priestorového využitia:

- v ďalších stupňoch PD upresniť rozsah zástavby v rozvojovej ploche č. 7 tak, aby zástavba rešpektovala a nezasahovala do navrhovanej prírodnej pamiatky nP23 Sedínske trstie (ďalej len „PP“) a ani do ochranného pásma PP (ochranné pásmo bude vyhlásené zároveň s PP; v prípade ak nebude vyhlásené, bude v zmysle zákona ochranným pásmom územie do vzdialenosti 60 m smerom von od hranice PP) a prijať účinné opatrenia, ktoré zabránia možným negatívnym zásahom do biotopov európskeho významu v navrhovanom území európskeho významu SKUEV 0541 Malý Dunaj
- v rámci hmotovo-priestorovej koncepcie rozvojovej plochy č. 4 (golfový areál s príslušnou vybavenosťou) rešpektovať pobrežný pozemok Malého Dunaja (ust. §49 vodného zákona), ktorý je vymedzený do vzdialenosti 10,0m od brehovej čiary. Do pobrežného pozemku Malého Dunaja nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať. Pobrežný pozemok musí byť prístupný (bez trvalého oplotenia) pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia z dôvodu vykonávania činností vyplývajúcich z vodného zákona (§48). V grafickej časti podrobnej PD vyznačiť líniu vymedzujúcu pobrežný pozemok Malého Dunaja.

Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia pre regulované územie – rozvojové plochy č. 1-7.

Hranice regulačných blokov – plôch č. 1-7 – sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 01). Určujúcim je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v každom regulačnom bloku je minimálne 80% z celkovej funkčnej plochy.

Plocha č. 2 určená na novú výstavbu je potenciálom pre funkčné územie priemyselnej výroby a skladov s nasledovnou funkčnou reguláciou:

Hlavné funkčné využitie:

- plochy priemyselnej výroby a skladov – len malé a stredné zdroje v zmysle §3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov

Prípustné (vhodné) funkčné využitie:

- plochy občianskej vybavenosti – prevádzky služieb a obchodu
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti súvisiace s lokalitou

Neprípustné (zakazujúce) funkčné využitie:

- plochy bývania v rodinných a bytových domoch (okrem bývania súvisiaceho s hlavným funkčným využitím – ubytovanie zamestnancov)
- plochy občianskej vybavenosti – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m2 predajnej plochy)
- plochy športu a rekreácie (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)
- plochy technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou
- veľké zdroje znečistenia ovzdušia.

Plocha č. 4 určená na novú výstavbu je potenciálom pre funkčné územie športu a rekreácie s nasledovnou funkčnou reguláciou:

Hlavné funkčné využitie:

- plochy športu a rekreácie

Prípustné (vhodné) funkčné využitie:

- plochy dopravnej a technickej vybavenosti súvisiace s lokalitou, vrátane vodných plôch slúžiacich pre zabezpečenie závlahovej vody
- plochy občianskej vybavenosti – prevádzky služieb (najmä ubytovanie a stravovanie) a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy krajinskej zelene
- vodné plochy

Neprípustné (zakazujúce) funkčné využitie:

- plochy bývania v rodinných a bytových domoch (okrem bývania súvisiaceho s hlavným funkčným využitím – ubytovanie zamestnancov a návštevníkov)
- plochy občianskej vybavenosti – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m2 predajnej plochy)
- plochy priemyselnej výroby a skladov (okrem skladov súvisiacich s hlavným funkčným využitím a okrem ťažby štrku uskutočňovanej do obdobia plánovaného rekreačného využívania lokality)
- plochy technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou.

Plocha č. 5 určená na novú výstavbu je potenciálom pre funkčné územie bývania v rodinných domoch s nasledovnou funkčnou reguláciou:

Hlavné funkčné využitie:

- plochy bývania v rodinných domoch

Prípustné (vhodné) funkčné využitie:

- plochy občianskej vybavenosti – prevádzky služieb a obchodu
- plochy priemyselnej výroby a skladov – len drobné remeselné-výrobné prevádzky, okrem neprípustných
- plochy poľnohospodárskej výroby – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu)
- plochy športu a rekreácie – ihriská, oddychové plochy

- plochy zelene verejnej a vyhradenej, parkové plochy
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti súvisiace s lokalitou

Nepripustné (zakazujúce) funkčné využitie:

- plochy bývania v bytových domoch
- plochy priemyselnej výroby a skladov (okrem uvedených v prípustnom funkčnom využití)
- plochy poľnohospodárskej výroby (okrem uvedených v prípustnom funkčnom využití)
- plochy občianskej vybavenosti – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m² predajnej plochy)
- plochy technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce.

Plocha č. 7 určená na novú výstavbu je potenciálom pre funkčné územie poľnohospodárskej výroby a rekreácie (agroturistika)s nasledovnou funkčnou reguláciou:

Hlavné funkčné využitie:

- plochy poľnohospodárskej výroby a rekreácie (agroturistika) – len malé a stredné zdroje v zmysle §3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov

Prípustné (vhodné) funkčné využitie:

- plochy občianskej vybavenosti – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti súvisiace s lokalitou
- plochy skladov súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy športu a rekreácie súvisiace s hlavným funkčným využitím
- plochy krajinnej zelene

Nepripustné (zakazujúce) funkčné využitie:

- plochy bývania v rodinných a bytových domoch (okrem bývania súvisiaceho s hlavným funkčným využitím – ubytovanie zamestnancov a návštevníkov)
- plochy občianskej vybavenosti – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m² predajnej plochy)
- plochy priemyselnej výroby a skladov (okrem skladov súvisiacich s hlavným funkčným využitím)
- plochy technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou.
- veľké zdroje znečistenia ovzdušia.

Plochy č. 1, 3, 6 určené na výstavbu miestnej komunikácie s nasledovnou funkčnou reguláciou:

Hlavné funkčné využitie:

- miestna komunikácia

Prípustné (vhodné) funkčné využitie:

- pešie a cyklistické trasy
- technická infraštruktúra
- plochy technickej zelene

Nepripustné (zakazujúce) funkčné využitie:

- iné okrem hlavného a prípustného funkčného využitia.

2.18.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

0. pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
0. lokalizovať zariadenia občianskej vybavenosti v rozsahu, aký pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje
0. pre každé zariadenie občianskej vybavenosti zdokladovať nároky na dopravnú obsluhu a statickú dopravu, dopravné nároky a nároky na technickú obsluhu jednotlivých prevádzok riešiť na vlastnom pozemku.

2.18.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

0. rešpektovať ochranné pásma líniových trás dopravnej infraštruktúry, uvedené v kapitole č. 2.18.8.
0. pri napojení miestnych komunikácií na cesty II. a III. triedy dodržať STN 73 6110 – vzdialenosť križovatiek
0. rešpektovať trasy existujúcich ciest II. a III. triedy vo vlastníctve TSK, ktoré sa nachádzajú v riešenom území
0. rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 9,5/70 a cesty III. triedy v kategórii C7,5/70 v zmysle STN 73 6101
0. rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 12(11,5)/50, resp. MZ 8,5/50 (funkčná trieda B2) a cesty III. triedy v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 (funkčná triedy B3) v zmysle STN 73 6110
0. dopravné napojenia miestnych komunikácií komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
0. pri projektovaní miestnych komunikácií, cyklistických a peších trás postupovať podľa STN 73 6110
0. návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 – odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, parkovanie a odstavovanie osobných a nákladných áut podnikateľských subjektov s väčšími areálmi zabezpečiť na vlastnom pozemku, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách, pri vybavenosti a pri areáloch rekreácie a športu v návrhovom období riešiť v zmysle STN 73 6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5
0. pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.) a STN 73 0531 Ochrana proti hluku v pozemných stavbách.

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Zásady a regulatívy všeobecné

0. rešpektovať ochranné pásma zariadení a trás technickej infraštruktúry, uvedené v kapitole č. 2.18.8.
0. pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
0. už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí
0. zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v novonavrhovaných rozvojových zámeroch v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením

0. podrobný návrh v rámci rozvojových zámerov (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.

Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

0. ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách – vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd
0. rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
0. zabezpečiť zásobovanie vodou (pitnou, požiarnou) a odkanalizovanie navrhovanej zástavby podľa podrobnejších stupňov PD
0. odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách – likvidácia splaškových odpadových vôd musí byť vykonávaná v takej ČOV, ktorá zabezpečí limitné hodnoty znečistenia odpadových vôd vypúšťaných do príslušného recipientu (podľa vyhlášky MŽP SR č. 296/2005 Z. z.)
0. stokové siete riešiť v súlade s STN 75 6101, STN EN 476:1999 Všeobecné požiadavky na súčasti gravitačných systémov kanalizačných potrubí a stôk (73 6735)
0. riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z.z. – vodný zákon
0. priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 6005
0. v ďalších stupňoch PD je potrebné:
 - spracovať riešenie bezpečného zachytenia a odvedenia dažďových vôd
 - dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.

Zásady a regulatívy v oblasti energetiky

0. vo vyšších stupňoch PD všetky spotreby ZP pri rozvoji obce a riešenie plynofikácie konzultovať s SPP-distribúcia a.s. RCs
0. el. vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať káblové uložené v zemi v súlade s Vyhl. MŽP SR č. 523 z 19. 9. 2002
0. nové a rekonštruované transf. stanice uprednostňovať prefabrikované resp. murované
0. včas nárokovat' požiadavky na el. energiu – v spolupráci zo ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnuť podľa potrieb nové zdroje
0. v priebehu prípravných prác v urbanistických štúdiách až po dokumentáciu pre územné rozhodnutie uvažovať s vhodným územím pre transformačné stanice tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS
0. pri situovaní TS s olejovými transformátormi pamätať na ochranu vôd pred ich možným znečistením.

Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií

0. pred realizáciou výstavby v rozvojových zámeroch vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
0. pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové zámery pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
0. z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové zámery zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce Veľké Úľany
0. v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržiavať normu STN 33 40 50 ods. 3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach.

Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti

Zariadenia obrany štátu

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované.

Zariadenia požiarnej ochrany

0. zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov.

Zariadenia protipovodňovej ochrany

0. bezpečne zachytávať a odvádzať dažďové vody
0. dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.

Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

0. pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona

Zariadenia odpadového hospodárstva

0. vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

2.18.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

0. postupovať v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
0. pri novej výstavbe zohľadniť merítka štruktúry zástavby obce
0. v jednotlivých etapách realizácie územného plánu obce dodržiavať stanovené podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu a ustanovenia zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov
0. investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.

Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

1. v otázkach ochrany prírody a krajiny uplatňovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
2. rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie plochy č. 4 v rámci navrhovaného biocentra regionálneho významu rBC2 Biskupský les, Orchideova lúka a Sedínske tŕstie (súčasťou biocentra je navrhovaná prírodná pamiatka nP6 Hamská lúčka – mimo riešeného zemľa – a nP23 Sedínske tŕstie navrhovaná ako prírodná pamiatka)
3. rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie plochy č. 7 v dotyku s plochou navrhovanej prírodnej pamiatky **nP23 Sedínske tŕstie**, k. ú. Nové Osady – rešpektovať a nezasahovať zámerom do navrhovanej prírodnej pamiatky nP23 Sedínske tŕstie (ďalej len „PP“) a ani do ochranného pásma PP (ochranné pásmo bude vyhlásené zároveň s PP; v prípade ak nebude vyhlásené, bude v zmysle zákona ochranným pásmom územie do vzdialenosti 60 m smerom von od hranice PP)
4. v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
 - o osadenie objektov a oplotenie pozemkov riešiť so zohľadnením regionálneho biocentra a prírodnej pamiatky v súlade s vyjadreniami orgánu ochrany prírody
 - o rešpektovať hranice navrhovaného SKUEV 0541 Malý Dunaj
 - o rešpektovať nadregionálny biokoridor Malý Dunaj (prvky ÚSES) a zachovať jeho funkčnosť (bezbariérovosť, uľudnené zóny)
 - o rešpektovať biotopy národného a európskeho významu, prijať účinné opatrenia, ktoré zabránia možným negatívnym zásahom do biotopov európskeho významu v navrhovanom území európskeho významu **SKUEV 0541 Malý Dunaj**
 - o zabezpečiť, aby neboli dotknuté brehové porasty, zasypané žiadne existujúce terénne depresie
 - o terénnymi úpravami zabezpečiť ochranu pred splachom do Malého Dunaja
 - o dodržiavať ochranu drevín podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z.
 - o minimalizovať vplyv výstavby na existujúcu zeleň, zabezpečiť zachovanie existujúcej krajinnej zelene, nepoškodzovať dreviny a ich koreňové systémy
 - o územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov - nežiadúce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridorami inžinierskych sietí.
 - o pri návrhoch nových obytných súborov a komunikácií zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú (stromovú a kríkovú), resp. areálovú sprievodnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridorami inžinierskych sietí, s využitím existujúcich lesných porastov a krajinnej zelene.
 - o minimalizovať výrub drevín - ak je v rámci rozvojových zámerov nevyhnutné odstraňovanie drevín a porastov rastúcich mimo les, je nutné zabezpečiť a uskutočniť náhradnú výsadbu, prípadne finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň
 - o zabezpečiť vypracovanie, realizáciu a kvalitnú odbornú údržbu následných sadových úprav.

2.18.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

1. zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky

vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením

0. urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na max. ochranu prírody
0. obytné domy riešiť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky podľa NV SR č. 259/2008 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
0. stavebno-technické riešenie obytných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
0. preveriť potrebu rádiovkej ochrany objektov podľa vyhl. MZ SR č. 406/1992 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov,
0. regulovať rozvoj tak, aby sa eliminovalo možné nežiadúce ovplyvňovanie chránených funkcií (rekreácia, bývanie) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov (poľnohospodárska výroba, autoservis, skleníkové hospodárstvo),

V prípade realizácie funkčných plôch priemyslu v dotyku s funkciou bývania môžu byť realizované len také výrobné činnosti, ktoré nebudú nadmerným zápachom alebo prachom znehodnocovať úroveň kvality bývania v tejto oblasti (betonárne, drevovýroba, kovovýroba, lakovne) vo vzdialenosti kratšej ako 300 m od obytnej zóny. Dodržanie dostatočných odstupových vzdialeností od závažnosti zdroja znečisťovania ovzdušia sa odporúča podľa prílohy E normy OTN ŽP 2 111:99.

0. zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí a taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z.:
 - o záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy sa musí vyžiadať
 - a) v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na
 - chov zvierat,
 - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
 - prípravu, výrobu, skladovanie, distribúciu medikovaných krmív,
 - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov,
 - b) k vnútorným predpisom výrobcov
 - vyjadrenie orgánu štátnej veterinárnej správy k územnému plánu
0. podľa prílohy č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov vybrať len určité kategórie zdrojov znečisťovania ovzdušia vzhľadom na vidiecku zástavbu obce a možnosti predchádzať umiestniť v obci osobitne závažné technologické celky nielen z hľadiska ochrany ovzdušia
0. pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
0. v súlade s ust. § 18 ods. 3 písm. m) zákona o odpadoch, týkajúceho sa povinnosti nakladania s BRO od 1. 1. 2006 a podľa ust. § 39 ods. 14 zákona o odpadoch do roku 2010 zaviesť separáciu aspoň 5 zložiek z KO (vrátane kuchynského odpadu) – povinnosť obce
0. obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
0. optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch – kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
0. v riešenom území nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov,
0. riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
0. pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry

- 0. v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- 0. pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä na úseku ochrany prírody a tvorby krajiny, posudzovania vplyvov na životné prostredie, ochrany zdravia ľudí (osobitne ochrany zdravia pred hlukom a vibráciami s cieľom dosiahnuť akustickú pohodu v obytnej zóne), regulácie v sieťových odvetviach, ochrany vôd, verejných vodovodov a verejných kanalizácií, ochrany ovzdušia, ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy, odpadového hospodárstva.

2.18.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Hranica zastavaného územia obce je vymedzená v zmysle odseku 5 písm. e) §11 Stavebného zákona a ďalej podľa §139a ods. 8 Stavebného zákona. Hranica je vedená vonkajšou hranicou existujúcej zástavby obce a vonkajšou hranicou rozvojových plôch, ktoré boli určené územným plánom obce (pôvodnou dokumentáciou a jej zmenami a doplnkami – vrátane „Zmien a doplnkov č. 01/2008“).

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzujú „Zmeny a doplnky č. 01/2008“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými zámermi podľa pôvodnej dokumentácie a jej zmien a doplnkov
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými zámermi č. 2, 4, 5 a 7 podľa dokumentácie „Zmien a doplnkov č. 01/2008“ (plochy č. 1, 3 a 6 nie sú zahrnuté, nakoľko sa jedná o výstavbu miestnych komunikácií).

Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:

Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor

-) *stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parcel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,*
-) *poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),*
-) *pozemkov ostatných plôch,*
-) *pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,*
-) *pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).*

2.18.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- ochranné pásmo ciest II. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 25 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo ciest III. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 20 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,

Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavenie slúžia cestné ochranné pásma. Hranicu cestného ochranného pásma cesty II. (III.) triedy určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 25 (20) m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasť diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nestažovali údržbu komunikácie.

- obojstranné ochranné pásmo pobrežných pozemkov v zmysle ustanovení § 49 zákona č. 364/2004 o vodách: **10 m** od brehovej čiary Malého Dunaja z dôvodov vykonávania činnosti správcu toku Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, žiadame pevné stavby ani súvislú vzrastlú zeleň. Toto územie nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať. Musí byť zachovaný prístup mechanizácie správcu vodného toku a povodia k pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly. Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodným tokom musia byť riešené podľa STN 73 6822 – Križovanie a súbehy vedení s vodnými tokmi a akékoľvek stavebné aktivity v ochrannom pásme tokov musia byť prerokované so správcom toku a povodia.
- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody 5 m.
- ochranné pásmo vodných zdrojov Jelka 2. stupňa – vonkajšie
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (navrhované vedenia) v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča 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
 - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia
 - vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (navrhované vedenia) v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
 - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky

- v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
 - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásma elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (navrhované TS) v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:
 - 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
 - v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásma plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia (VVTL DN 150 a DN 700):
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásma plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 150 mm
 - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 300 mm
 - 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm
 - 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 mm
 - 50 m pri regulačných stanicach, filtračných stanicach, armatúrnych uzloch
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (navrhované vedenia) v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov
- ochranné pásma lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch

V prípade realizácie stavieb v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať dotknutý orgán (Obvodný lesný úrad) o záväzné stanovisko podľa § 10 odst. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch

k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov.

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:

- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písm. a),
- stavby a zariadenia 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písm. b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačnice (§ 30 ods. 1, písm. c)
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30ods.1 pís.d).

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- navrhovaná prírodná pamiatka **nP23** Sedínske trstie, k. ú. Nové Osady.

Riešené územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti CHVO Žitný ostrov.

V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby. Musia byť zabezpečené požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon. Jedným z opatrení ochrany podzemných vôd je vybudovanie nepriepustnej splaškovej kanalizácie a odvedenie odpadových vôd do ČOV, ktorá zabezpečuje limitné hodnoty znečistenia pri ich vyústení do toku.

2.18.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm.a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V riešenom území je potrebné vymedziť nové plochy pre verejnoprospešné stavby:

- miestna komunikácia – plochy č. 1, 3 a 6.

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scelovania pozemkov

Predpokladáme, že k deleniu a scelovaniu pozemkov dôjde z dôvodu potreby vymedzenia stavebných pozemkov a komunikácií.

Vymedzenie plôch na asanácie

Územný plán obce Veľké Úľany nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto plochy na chránené časti krajiny:

- navrhovaná prírodná pamiatka **nP23** Sedínske tŕstie, k. ú. Nové Osady.

Riešené územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti CHVO Žitný ostrov.

2.18.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

„Zmeny a doplnky č. 01/2008“ nevymedzujú časti obce, pre ktorú je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny. ÚPN zóny je však potrebné spracovať na tie časti, kde územný plán obce ustanovuje vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely (§12 ods. 1 stavebného zákona).

2.18.11 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Záväzné časti riešenia „Zmien a doplnkov č. 01/2008“ sú zdokumentované v dvoch neoddeliteľných častiach:

-) Textová časť – časť A. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti (kapitola č. 2.18.)
-) Grafická časť – časť B. Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti (výkres č. 01 v časti legendy „Komplexného návrhu“ – samostatná príloha):

„Zmeny a doplnky č. 01/2008“ definujú záväznú reguláciu územno-priestorového a funkčno-prevádzkového rozvoja obce len pre riešené územie, t. j. pre doplnky č. 1-7.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- miestna komunikácia – plochy č. 1, 3 a 6.