

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE HORNÁ POTÔŇ

## ZMENY A DOPLNKY Č. 3/2019

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Horná Potôň  
(spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol.),  
schválený uznesením č. 02/2011 zo dňa 10.03.2011



## Obsah:

### Zmeny a doplnky záväznej textovej časti:

#### **B. Záväzná textová časť:**

B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, kúpeľné, krajinno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 6)

B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) (str. 6)

B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 8)

B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (str. 8)

B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 11)

B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 11)

B.7 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 12)

B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 13)

B.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 14)

B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 14)

B.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť urbanistickú štúdiu (str. 14)

B.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 15)

B.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 16)

B.14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 17)

### Úprava smernej textovej časti:

#### **A. Smerná časť:**

A.2. Riešenie ÚPN obce (str. 18)

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 18)

### Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti:

2A.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000

2A.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:2880

2B.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:10000

2B.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:2880.

### Úprava smernej grafickej časti:

1. Výkres širších vzťahov M 1:50000

3. Výkres riešenia verejného dopravného a technického vybavenia M 1:5000 (zmenšené na 1:5760)

4. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES M 1:10000

5. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely M 1: 2880

*Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie.*

## **ÚDAJE O DOKUMENTÁCI, OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI**

### **Názov dokumentácie:**

Územný plán obce Horná Potôň – Zmeny a doplnky č. 3/2019 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 3/2019“).

### **Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Horná Potôň

Obecný úrad, Horná Potôň 1, 930 36 Horná Potôň,

*prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:*

Ing. arch. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

### **Spracovateľ dokumentácie:**

Ing. arch. Monika Dudášová a kol.

Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová – autorizovaný architekt SKA (registračné číslo 0734 AA 0230)

Riešiteľský kolektív: Ing. arch. Monika Dudášová, Ing. arch. Petra Beňová, Doc. RNDr. Ingrid Belčáková, PhD.

### **Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 3/2019“:**

Textová časť obsahuje v smernej časti „Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 3/2019“, vymedzenie riešeného územia, ciele riešenia“ prehľadné zhrnutie spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce. Textová časť je spracovaná ako samostatná príloha záväznej a smernej textovej časti schváleného „ÚPN obce Horná Potôň“ v nadväznosti na štruktúru textovej časti tejto platnej ÚPD. Záväzná časť je riešená v celom rozsahu kapitol záväznej časti, smerná časť je riešená len v rozsahu kapitoly A.2.16.

Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výrezy výkresov záväznej a smernej grafickej časti schváleného „ÚPN obce Horná Potôň“ v nadväznosti na štruktúru grafickej časti schválenej dokumentácie.

**Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.**

### **Použité skratky a termíny:**

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ÚPP = územno-plánovací podklad

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ZaD = zmeny a doplnky

Rozvojová plocha = priestorový celok regulácie = funkčná a priestorovo homogénna jednotka (blok), ktorá predstavuje základnú územno-plánovacia jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN.

Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

**Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 3/2019“, vymedzenie riešeného územia, ciele riešenia:**

Obec Horná Potôň je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstarat' nový ÚPN.

Na základe nových podnetov obec súhlasila s obstaraním ZaD platného ÚPN obce.

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ sú lokality č. **1-3/2019**, **2-3/2019**, **3-3/2019**, nachádzajúce sa v administratívnom území obce Horná Potôň (k. ú. Horná Potôň, k. ú. Benková Potôň) s celkovou výmerou **11,6500 ha** – pozri popis v ďalšom texte (hlavný cieľ riešenia).

Hlavným cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ sú:

- vytvorenie novej rozvojovej plochy v zastavanom území obce:  
Označenie lokality: **1-3/2019**  
Výmera lokality: 3,9879 ha  
Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): P  
Regulačný blok navrhovaný: **R**  
Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): poľnohospodárska pôda  
Navrhovaná funkcia: **bývanie v rodinných domoch**
- vytvorenie nových rozvojových plôch mimo zastavaného územia obce:  
Označenie lokality: **2-3/2019**  
Výmera lokality: 2,0871 ha  
Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): P  
Regulačný blok navrhovaný: **R**  
Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): poľnohospodárska pôda (vo výhľadovej etape navrhované na funkciu bývania v rodinných domoch)  
Navrhovaná funkcia: **bývanie v rodinných domoch**  
Označenie lokality: **3-3/2019**  
Výmera lokality: 5,5750 ha  
Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): P  
Regulačný blok navrhovaný: **R**  
Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): poľnohospodárska pôda  
Navrhovaná funkcia: **bývanie v rodinných domoch**
- zabezpečenie napojenia nových rozvojových plôch č. **1-3/2019**, **2-3/2019**, **3-3/2019** na verejnú dopravnú a technickú vybavenosť
- iné zmeny – zakreslenie skutkového stavu komunikácií a inžinierskych sietí, hranice zastavaného územia obce a označenia ciest III. triedy v príľahlom území (v platnom ÚPN obce boli nesprávne zakreslené, resp. označené).

Časový horizont ÚPN obce a aj „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ sa predpokladá **do r. 2030**.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu v Trnave, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Hornej Potôni.

**Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 3/2019 k ÚPN obce**

Pre „Zmeny a doplnky č. 3/2019“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014

- ÚPN obce Horná Potôň, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený uznesením OZ č. 02/2011 zo dňa 10.03.2011
- ÚPN obce Horná Potôň – zmeny a doplnky č. 1/2012, spracovateľ: DMProjekt s.r.o., schválený uznesením OZ č. 03/2012 zo dňa 27.04.2012
- ÚPN obce Horná Potôň – zmeny a doplnky č. 2/2019, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený uznesením OZ č. 09-05/2018 zo dňa 13.12.2018
- Požiadavky obce na rozsah „Zmien a doplnkov č. 3/2019“.

### **Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ so zadáním ÚP obce**

Zadanie ÚPN obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Horná Potôň. Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3/2019“, iné zadanie nebolo vypracované. „Zmeny a doplnky č. 3/2019“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Horná Potôň“ a v súlade s jeho „Zadáním“.

### **Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce**

Pre obec Horná Potôň bol vypracovaný a schválený „ÚPN obce Horná Potôň“ Ing. arch. Monikou Dudášovou a kolektívom s ukončením prác v roku 2011. ÚPN bol dva krát aktualizovaný – „Zmenami a doplnkami č. 1/2012“ a „Zmenami a doplnkami č. 2/2017“. Pôvodná dokumentácia je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Horná Potôň.

„Zmeny a doplnky č. 3/2019“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa „Hlavných cieľov riešenia“ (pozri popis v predchádzajúcom texte).

### **Obyvateľstvo, bytový fond, pracovné príležitosti**

„Zmeny a doplnky č. 3/2019“ vytvárajú predpoklady pre rozvoj obytnej funkcie (pre cca 150 rodinných domov).

### **Napojenie riešeného územia na verejné dopravné a technické vybavenie územia**

V „Zmenách a doplnkoch č. 3/2019“ sú navrhované tieto rozvojové zámery dopravného a technického významu, zabezpečujúce napojenie nových rozvojových plôch č. 1-3/2019, 2-3/2019, 3-3/2019 na verejnú dopravnú a technickú vybavenosť (pozri výkres č. 3):

- miestne komunikácie C3
- pitný vodovod
- splašková kanalizácia
- stredotlakový plynovod
- transformačné stanice a káblové el. vedenie 22 kV.

S výstavbou novej TS-F uvažujeme len pre lokalitu č. 3-3/2019. V blízkosti lokality č. 1-3/2019 sa nachádza transformačná stanica (TS), s ktorou v tejto časti obce počítal aj platný ÚPN, preto v „Zmenách a doplnkoch č. 3/2019“ neuvažujeme s návrhom novej TS. V lokalite č. 2-3/2019 bola v platnom ÚPN navrhovaná TS-E, tento návrh v „Zmenách a doplnkoch č. 3/2019“ len potvrdzujeme.

Podrobný návrh riešenia dopravného a technického vybavenia navrhovaných lokalít aj bilancie lokalít budú spracované v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií a inžinierskych sietí.

### **Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre „Zmeny a doplnky č. 3/2019“**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre ÚPN-O Horná Potôň a jeho zmeny a doplnky je schválený ÚPN-R TTSK (záväznú časť vymedzuje VZN TTSK č. č. 33/2014) – **regulatívny, vzťahujúce sa na obec Horná Potôň boli vyhodnotené v riešení platnej ÚPD** (v znení neskorších zmien a doplnkov – „Zmeny a doplnky č. 1/2017“), preto ich opakovane neuvádzame.

## **ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI**

### **B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ**

*>>Pôvodný text kapitoly č. B. sa dopĺňa v jednotlivých bodoch nasledovne: >>*

#### **B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚR-NOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGENNE JEDNOTKY**

„Zmeny a doplnky č. 3/2019“ stanovujú súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie (v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ len územie s predpokladom lokalizácie zástavby = nové rozvojové plochy):

- **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy**
  - v zastavanom území obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia a kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách
  - mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

*V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – 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. Regulačné bloky „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkresy č. 2.B.1 a 2.B.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

- **R: Bývanie v rodinných domoch.**

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.13. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.12.

#### **B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)**

##### **B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania**

Pre usmernenie priestorového usporiadania riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominanty obce
- zvýšiť estetické kvality prostredia návrhom výsadby stromoradií a alejí
- 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
- pre regulačné bloky „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade (kapitola B.13: Prehľad záväzných regulatívov), kde sú stanovené:

### maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačných blokoch danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie sa ako samostatné podlažie nepočíta, je prípustné nad rámec uvedeného počtu nadzemných podlaží. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).

*Definície pojmov:*

*Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie).*

*„Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).*

*„Posledným ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie so zastavanou plochou do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)*

*Konštrukčná výška je obmedzená na max. 4,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.*

*Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.*

### maximálna miera zastavania objektmi

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

*Definície pojmov:*

*Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky a pôdorysný priemet previsajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a pod. s presahom do 1,5 m sa nezapočítavajú.*

### minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v regulačných blokoch. 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).

### 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:

- Odsek (1) Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.
- Odsek (2) Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.
- Odsek (3) Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi **nesmie byť menšia ako 7 m**. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.
- Odsek (4) V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami **znižovať až na 4 m**, ak v žiadnej z protíľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.
- Odsek (5) Iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa ÚPN zóny.

- Odsek (6) Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť **najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie**; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.

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.

#### špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, krajinnoekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

## **B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia**

Pre usmernenie funkčného využívania územia v regulačných blokoch „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade (kapitola B.13: Prehľad záväzných regulatívov), kde je stanovené:

- hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí ÚPD a ÚPP na zonálnej úrovni
- doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku
- neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

## **B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

- nové zariadenia občianskej vybavenosti lokalizovať v rámci vymedzených regulačných blokov tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré ÚPN obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy – zariadenia je potrebné umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti obyvateľov v samostatných objektoch, resp. sa OV môže umiestňovať ako súčasť rodinných domov
- pri projektovaní stavieb občianskej vybavenosti dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
- pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti navrhnuť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk pri vybavenosti riešiť v zmysle STN 73 6110.

*Pozn.: S výstavbou zariadení občianskej vybavenosti riešenie „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ nepočíta. Umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti súvisiacich s obytnou funkciou zón, najmä charakteru obchodu a služieb, je však v regulačných blokoch prípustné (pozri kapitolu B.12).*

## **B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

### **B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

- zabezpečiť realizáciu dopravnej infraštruktúry v navrhovaných rozvojových plochách pred realizáciou resp. súčasne s realizáciou samotných objektov
- šírkové usporiadanie plánovaných komunikácií, peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavovanie vozidiel riešiť na pozemku majiteľa, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110 (zmena 1, 2), navrhované parkovacie státa musia vyhovovať skupine O1 (STN 73 6056).



## **B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

### **Zásady a regulatívy všeobecné**

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.8.
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí
- zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v navrhovaných rozvojových plochách v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
- v rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- podrobný návrh v rámci rozvojových plôch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.

### **Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva**

- dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a STN 73 6822, 75 2102 ...
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov
- do rozvojových plôch rozšíriť rozvodnú sieť pitnej vody – rozvodná sieť verejného vodovodu a zásobovacieho potrubia musí kapacitne vyhovovať na max. hodinovú potrebu + požiaru potrebu, v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnych hydrantov z verejnej vodovodnej siete
- vybudovať splaškovú kanalizáciu pre navrhovanú zástavbu podľa podrobnejších stupňov PD, do doby vybudovania kanalizácie riešiť odkanalizovanie do nepriepustných žump
- 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)
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon – riešiť taký systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody)
- priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 6005
- umiestnenia objektov (uličné čiary) riešiť tak, aby pred každou nehnuteľnosťou bolo možné umiestniť vodomernú šachtu potrebných rozmerov a typovú revíziu kanalizačnú šachtu.

### **Zásady a regulatívy v oblasti energetiky**

- vo vyšších stupňoch PD všetky spotreby ZP pri rozvoji mesta konzultovať s SPP-distribúcia a.s. RCS
- realizovať plynofikáciu navrhovaných rozvojových plôch resp. pre zásobovanie teplom využiť alternatívne zdroje (el. energia, solárna energia, tepelné čerpadlá ...)
- 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
- nové a rekonštruované elektrické stanice (TS) uprednostňovať prefabrikované resp. murované
- pri návrhu jednotlivých etáp zohľadniť ďalší vývoj realizácie zámerov (vplyv na ďalšie technické riešenie zásobovania el. energiou môže mať časový sled realizácie zámerov)
- včas nárokovat' požiadavky na el. energiu, a to celkovo pre výhľad – zabezpečenie prenosu a tiež pre jednotlivé lokality – v spolupráci zo ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnuť podľa potrieb nové zdroje
- posúdiť potrebu preložiek, resp. rekonštrukcie el. sietí

- v priebehu prípravných prác v urbanistických štúdiách až po dokumentáciu pre územné rozhodnutie uvažovať s vhodným územím pre TS tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS
- pri situovaní TS s olejovými transformátormi pamätať na ochranu vôd pred ich možným znečistením.

#### **Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií**

- pred realizáciou výstavby v rozvojových plochách vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
- pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešenú rozvojovú plochu pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
- z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové plochy zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce Horná Potôň
- 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 „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ nenachádzajú ani nie sú navrhované.

##### **Zariadenia požiarnej ochrany**

- pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi (najmä Vyhláška MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, Vyhlášku MV SR č.611/2006 Z. z. o hasičských jednotkách).

##### **Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva**

- pri riešení úloh na úseku civilnej ochrany obyvateľstva dodržiavať zásady vyhlášky MV SR Č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov (najmä § 4 ods. 2, 3, 4, 5 citovanej vyhlášky) v znení vyhlášok č. 444/2007 Z. z. a č. 399/2012 Z. z.

##### **Zariadenia protipovodňovej ochrany**

- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20) a s vykonávacími predpismi
- navrhnuť taký systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody).

##### **Zariadenia odpadového hospodárstva**

- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatnými súvisiacimi predpismi na úseku odpadového hospodárstva
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady vo všetkých rozvojových lokalitách, rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu, (obnova nádob na sklo, plasty, papier a nové komodity)
- znižovať riziká vzniku skládok odpadov.

## **B.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**

### **B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt**

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk rešpektovať nasledovnú podmienku v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o ÚP a SP a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:

- Investor/ stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava 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 nálezov a nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.  
O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

*Poznámka: Z hľadiska pamiatkovej starostlivosti sa v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ nenachádzajú žiadne objekty ani územia pamiatkovej ochrany.*

### **B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

- zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 v nasledovných kategóriách chránených území a obmedziť činnosti, ktoré budú mať negatívny vplyv na stav tohto územia:
  - chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov - celé katastrálne územie obce (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.4.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zbierke zákonov č. 70/1978)
- zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002
- v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
  - zachovať izolačnú zeleň v dotyku so západným okrajom lokality č. 1-3/2019 z dôvodu zachovania nadväzujúceho súvislého pásu zelene ako aj z dôvodu optického oddelenia zástavby susednej obce Lehnice (časť Masníkovo) a vytvoriť pás izolačnej zelene v južnej časti lokality č. 1-3/2019 a severnej časti lokality č. 2-3/2019
  - návrh nových obytných súborov podmieňovať vytvorením územnej rezervy pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

*Poznámka: Z hľadiska ochrany prírody a krajiny riešené územie „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ spadá v zmysle § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov do prvého stupňa ochrany. Nenachádzajú sa tu maloplošné chránené územia národného významu, ani územia európskeho významu.*

## **B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- realizáciu navrhovaných obytných zón podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod, kanalizácia – do doby vybudovania kanalizácie do nepriepustných žump) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu – zabránenie znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
  - zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce 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
  - urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
  - obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou

- regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiaduce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom a emisiami chemických škodlivín a pachov (poľnohospodárska výroba),
  - usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť 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. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
  - stavebno-technické riešenie rodinných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
  - preveriť potrebu rádiovkej ochrany objektov podľa vyhl. MZ SR č. 406/2002 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov,
- zabezpečiť požiadavky na ochranu zdravia ľudí a taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z.
  - riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečiť ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona
  - pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
  - v riešení odpadového hospodárstva navrhovať minimalizáciu vzniku odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín, rozvíjať zber separovaného a biologického odpadu a ich zhodnocovanie
  - vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady vo všetkých rozvojových lokalitách, rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu, obnova nádob na sklo, plasty, papier a nové komodity)
  - rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce Horná Potôň a Všeobecne záväzného nariadenia obce Horná Potôň o nakladaní s komunálnym a drobným stavebným odpadom na území obce
  - navrhnuť opatrenia smerujúce k ozdraveniu prostredia od záťaží
  - optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
  - riešiť stretý záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
  - pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
  - v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - v ďalších stupňoch PD postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä:
    - zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
    - zákon č. 117/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
    - vyhláška MŽP SR č.113/2006 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o odbornej spôsobilosti na účely posudzovania vplyvov na životné prostredie, s účinnosťou 1.3.2006.
  - pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny v znení neskorších predpisov, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

*Poznámka: Z hľadiska ochrany životného prostredia riešené územie „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ nebude dotknuté blízkosťou poľnohospodárskeho areálu, nakoľko so živočíšnou výrobou sa v areáli už nepočíta a postupne dôjde k transformácii areálu na iné funkčné územie (pravdepodobne obytné).*

## B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

„Zmeny a doplnky č. 3/2019“ v súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzujú novú hranicu zastavaného územia obce pre lokality č. 2-3/2019 a 3-3/2019 (lokalita č. 1-3/2019 sa nachádza v zastavanom území obce).

## B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- **ochranné pásmo plynovodu** v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 79 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- **bezpečnostné pásmo plynovodu** v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 80 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys:
  - pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, a pri regulačných staniciach so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa, lokalizovaných v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásmo určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľa distribučnej siete
- **ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia** v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43 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  
V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
    - a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
    - b) 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.
- **pásmo ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií** v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov
  - Pásmo ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany
    - a. 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
    - b. 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.
  - V pásme ochrany je zakázané
    - a. vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnemu vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
    - b. vysádzať trvalé porasty,
    - c. umiestňovať skládky,
    - d. vykonávať terénne úpravy.
- **ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete** v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia  
§ 68 Zákona elektronických komunikáciách:
  - Ochranné pásmo vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.
  - V ochrannom pásme je zakázané:
    - umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,
    - vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.
- **ochranné pásmo lesa** v zmysle § 10 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch.

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je nutné prerokovať s Dopravným úradom (dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ust. § 28 ods. 3 zákona č.

143/1998 Z. z. o civilnom letectve – „letecký zákon“ – a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) tieto stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom ( § 30 ods. 1 písm. a),
- stavby a zariadenia vysoké 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 vysielacie stanice ( § 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 ( § 30 ods. 1 písm. d).

V „Zmenách a doplnkoch č. 3/2019“ nie je potrebné vymedziť nové chránené územia.

## **B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

### **B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia podľa nasledovného zoznamu, uvedeného aj v kapitole č. B.12.:

- Ostatné cestné komunikácie (spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia)
- Vedenia VN
- Trafostanice.

### **B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

Delenie a sceľovanie pozemkov (za účelom vymedzenia pozemkov pre rodinné domy a komunikácie) je nutné vykonať v rozvojových plochách 1-3/2019, 2-3/2019, 3-3/2019 pred začatím výstavby dopravnej a technickej infraštruktúry na základe podrobnejšieho ÚPP resp. PD.

### **B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ sa nenachádzajú žiadne objekty, asanácie preto nie sú potrebné.

### **B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ nie je potrebné vymedziť nové plochy na chránené časti krajiny.

## **B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY**

„Zmeny a doplnky č. 3/2019“ nevymedzujú potrebu obstarat' ÚPN zóny v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov ( § 12).

## **B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU**

„Zmeny a doplnky č. 3/2019“ vymedzujú potrebu obstarat' ÚPP – urbanistickú štúdiu v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov ( § 4) pre lokality č. 2-3/2019 a 3-3/2019 (pre lokalitu č. 1-3/2019 bola spracovaná overovacia štúdia, ku ktorej sa obecné zastupiteľstvo kladne vyjadrilo).

Obsah a rozsah urbanistickej štúdie určí jej zadanie, na ktoré dá súhlas Obecné zastupiteľstvo.

## **B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia podľa nasledovného zoznamu:

- Ostatné cestné komunikácie (spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia)
- Vedenia VN
- Trafostanice.

**B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV**

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
R	bývanie v rodinných domoch	občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky) nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselno-výrobné prevádzky, okrem nepripustných poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu) šport a telovýchova - ihriská rekreácia – oddychové plochy verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane nepripustných remeselno-výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat) technická vybavenosť nadlokálneho charakteru dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t	2 NP	50 % pre združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy) a ostatné objekty  35 % pre samostatne stojace rodinné domy	35 % pre združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy) a ostatné objekty  50 % pre samostatne stojace rodinné domy	zabezpečiť parkovanie na pozemku majiteľa v súlade s STN 73 6110 (zmena 1, 2) navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary zachovať izolačnú zeleň v dotyku so západným okrajom lokalít č. 1-3/2019 a 2-3/2019 navrhnuť izolačnú zeleň v dotyku s južným okrajom lokality č. 1-3/2019 a so severným okrajom lokality č. 2-3/2019



## B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **Záväzná textová časť** – kapitoly č. B.1.-B.13.
- **Záväzná grafická časť** – výkresy č. 2.A.1, 2.A.2, 2.B.1, 2.B.2
  - 2A.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000
  - 2A.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:2880
  - 2B.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:10000
  - 2B.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:2880.

## ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI

### A. SMERNÁ ČASŤ

#### A.2. RIEŠENIE ÚPN OBCE

>> *Pôvodný text kapitoly č. A.2.16. sa dopĺňa v časti A.2.16.1 nasledovne: >>*

#### A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy je vypracované v zmysle náležitostí potrebných pre posúdenie žiadosti o perspektívne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky uverejnenej v Z. z. č. 508/2004. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky poskytol Výskumný ústav pôdozvedectva a ÚPN obce Horná Potôň.

Podľa Zákona č. 220/2004 Z. z. (príloha č. 3), ktorý na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhujú stavebné zámery č. **1,2,3-3/2019**, do 1., 2. a 4. skupiny kvality (kód BPEJ 0017002/1., 0036002/2., 0019002/2., 0034002/4.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Horná Potôň sú kódy **0017002, 0017005, 0019002** a v k. ú. Benkova Potôň sú kódy **0017002, 0019002**.

Plošný rozsah riešeného stavebných zámerov č. <b>1,2,3-3/2019</b>	11,6500 ha
Z toho: poľnohospodárska pôda	<b>11,5958 ha</b>

#### Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)

##### Nulový variant

„Zmeny a doplnky č. 3/2019“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení zmien a doplnkov ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila.

##### Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch č. 3/2019“

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovými plochami na poľnohospodárskej pôde aj nepoľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu:

- **1 - 3/2019** – „Bývanie v rodinných domoch“ – nová rozvojová lokalita v zastavanom území obce
- **2 - 3/2019** – „Bývanie v rodinných domoch“ – nová rozvojová lokalita mimo zastavaného územia obce
- **3 - 3/2019** – „Bývanie v rodinných domoch“ – nová rozvojová lokalita mimo zastavaného územia obce.

Obec Horná Potôň pristúpila k spracovaniu „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ najmä z dôvodu, že **obec má záujem vytvoriť nové obytné zóny v zastavanom území obce a mimo neho**. Realizácia týchto zámerov je významná najmä z hľadiska miestneho rozvoja, nakoľko obec spracovaním ZaD reaguje na aktuálne požiadavky verejnosti na nové stavebné pozemky.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 3/2019“ – nové stavebné zábery neriešené v predchádzajúcich ÚPD s požiadavkou na budúce udelenie súhlasu**

Žiadateľ: Obec Horná Potôň, Spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová, Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromel. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
1 - 3/2019	k. ú. Horná Potôň	<b>Bývanie v rodinných domoch</b>	3,9879	3,9879	0036002/2. (ZÚ) 0034002/4. (ZÚ)	2,0425 1,9454	súkromník	závlahy	návrh	Orná pôda / Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce a nadväzuje na existujúcu obytnú zástavbu, nachádza sa na menej kvalitnej poľn. pôde.
2 - 3/2019	k. ú. Horná Potôň	<b>Bývanie v rodinných domoch</b>	2,0871	2,0871	<u>0019002/2.</u>	2,0871	súkromník	závlahy	návrh	Orná pôda / Lokalita je vklínená medzi existujúcu zástavbu častí Horná a Benkova Potôň a nadväzuje na existujúcu miestnu komunikáciu. S lokalitou bolo uvažované vo výhľadovej etape už v platnom ÚPN obce Horná Potôň (lokalita s označením (3)).
3 - 3/2019	k. ú. Horná Potôň	<b>Bývanie v rodinných domoch</b>	5,5750	5,5208	<u>0017002/1.</u> 0036002/2.	0,8825 4,6383	súkromník	závlahy	návrh	Orná pôda, Ovocný sad, 0,0542 ha nepoľn. pôda / Lokalita nadväzuje na existujúcu obytnú zástavbu, nachádza sa v prevažnej miere na menej kvalitnej poľn. pôde.
<b>Spolu</b>	–	–	11,6500	<b>11,5958</b>	–	11,5958	–	–	–	–

ZÚ = zastavané územie obce, Skupina BPEJ označená podčiarknutím patrí medzi najkvalitnejšiu poľn. pôdu v danom k. ú.