

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE CHĽABA**

**Schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Chľaba č. 57 zo  
dňa 5. 9. 2011**

**Henrieta Kosznovszka  
starostka obce**

**Závazná časť ÚPN obce Chľaba**

---

## Všeobecná časť – definovanie pojmov

Regulatívy ( po ich legislatívnom schválení ) slúžia ako záväzný dokument pre stanovenie podmienok výstavby v danej zóne pri vydávaní záväzného stanoviska samosprávnych a štátosprávnych orgánov v procese územného a stavebného konania (Zákon č. 50/1976 Zb.)

Regulatívy sú definované v textovej a grafickej forme: Stanovenie podmienok výstavby na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať všetky ustanovenia vyjadrené v textovej a grafickej forme regulatívov.

Regulatívy funkčného a priestorového využitia sú špecifické pre územie obce. Formulácia a stanovenie jednotlivých regulačných pravidiel vychádza z nasledovných legislatívnych noriem:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- Vyhláška č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenie stavebného zákona,
- Vyhláška 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,
- Zákon 49/ 2002 o ochrane pamiatkového fondu,
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie, jún 1998.

Regulatívy sú stanovené pre každý regulačný blok samostatne. Regulačný blok (RB) je vymedzený ako kompaktná a väčšinou prirodzene ohraničená plocha (zvyčajne vzniká zlúčením vzájomne susediacich parciel ), ktorá má spoločné charakteristiky -prevládajúce funkčné využitie, rovnakú intenzitu priestorového využitia, rovnaký spôsob zástavby.

Regulatívy územného rozvoja stanovujú pre každý regulačný blok predovšetkým:

- prevládajúce funkčné využitie regulačného bloku,
- priestorové usporiadanie stavieb v bloku, vrátane intenzity zástavby a spôsobu zástavby,

Regulatívy sú stanovené pre každý regulačný blok, resp. stavebný pozemok samostatne a regulujú predovšetkým:

**A. Zastaviteľné plochy** – v rámci nich stanovujú:

- funkčné využitie stavebného pozemku,
- priestorové usporiadanie stavieb na pozemku,

**B. Nezastaviteľné plochy** – definujú ich dominantné funkčné využitie.

Regulatívy okrem toho v grafickej časti stanovujú funkčné a priestorové usporiadanie verejných priestorov, predovšetkým verejnej zelene, chodníkov a cestných komunikácií.

**1. Funkčné využitie** pozemkov a stavieb je navrhnuté pre vymedzené regulačné jednotky – regulačné bloky, ktoré predstavujú súhrn pozemkov určených na zastavanie, pričom sú stanovené prípustné, doplnkové a neprípustné druhy stavieb a ich účelové využitie.

Druh a charakter stavieb, ktoré reprezentujú urbanistické funkčné využitie, je odvodený z členenia stavieb podľa Zákona č. 50/ 1976 Zb. ( Stavebný zákon ) § 43, 43a - 43c, nasledovne:

Tabuľka 1 – Funkčné využitie a členenie stavieb:

Funkčné využitie:	Druh stavby:	Skratka
<b>Bývanie:</b>		
	Bytové budovy:	
	bytové domy,	<b>BBD</b>
	rodinné domy,	<b>BRD</b>
	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti	<b>BOV</b>
<b>Občianska vybavenosť:</b>		
	Nebytové budovy a plochy:	
	Občianska vybavenosť - obchod, služby, administratíva, verejná správa, školstvo, kultúra, cirkev	<b>CEN</b>
	Ubytovacia zariadenia	<b>HOT</b>
	Rekreačné chaty	<b>CHA</b>
	Rekreačný areál	<b>RA</b>
	Vinohradnícke domy	<b>VIN</b>
	Šport a telovýchova	<b>ŠPO</b>
<b>Podnikateľské aktivity</b>		
	Plochy a budovy pre podnikanie a výrobu:	
	Podnikateľský park	<b>PPA</b>
<b>Doprava</b>		
	Plochy, zariadenia a budovy pre dopravu:	
	cestná doprava – parkoviská,	<b>ZDI</b>
	železničná doprava – železničná stanica, zastávka	
<b>Technická infraštruktúra</b>		
	Plochy, zariadenia a budovy pre technickú infraštruktúru :	
	Vodné hospodárstvo,	<b>ZTI</b>
	Zásobovanie energiami	
	Požiarna ochrana	
<b>Zeleň</b>		
	Zeleň parková a cintoríny	<b>ZPC</b>
	Zeleň záhrad	<b>ZEZ</b>
	Vinohrady a ovocné sady	<b>VOS</b>

Poznámka: Skratky za typom budovy sú označením v grafickej a textovej časti návrhu riešenia.

**Monofunkčný blok** ( označený horeuvedenou skratkou funkcie ) je definovaný ako súbor budov a zariadení, ktorých dominantné funkčné využitie zaberá viac ako 50 % z celkovej podlažnej plochy bloku a doplnkové, príp. prípustné funkcie zaberajú ostatnú podlažnú plochu

**Polyfunkčný blok (POLY)** je definovaný ako súbor budov a zariadení, v ktorých ani jedna funkcia nie je prevažujúca, t.j. priestorovo nezaberá viac ako 50 % z celkovej podlažnej plochy objektu. V polyfunkčnom bloku môže byť stanovená určujúca funkcia. Od určujúcej funkcie je odvodený názov polyfunkčného bloku.

## 2. Priestorové usporiadanie budov na stavebnom pozemku ( ďalej len SP )

### A. Výmera stavebného pozemku

- **Minimálna výmera** stavebného pozemku určeného na výstavbu:
  - rodinného domu ( BRD ) je 400 m<sup>2</sup>,

Ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je možné definovať ho ako stavebný pozemok.

### **B. Zastavanosť stavebného pozemku**

je definovaná **maximálnym podielom zastavaných plôch budovami** vo výkrese Regulatívov, pre jednotlivé regulačné bloky samostatne. Podiel udáva, koľko % plochy stavebného pozemku môže byť maximálne zastavané budovou.

### **C. Určenie počtu podlaží**

- **Maximálna konštrukčná výška** podlažia pre:
  - rodinný dom (BRD) je 3 000 mm,
  - bytový dom (BBD) je 3 000 mm,
  - budovy pre občiansku vybavenosť (OV) je 3 500 mm,
- **Celková výška budovy** je daná maximálnym počtom :
  - nadzemných podlaží,
  - podzemných podlaží,
  - ustúpajúcich ( podkrovných) podlaží,

Konkrétny maximálny počet podlaží stavby je stanovený pre každý regulačný blok samostatne.

Podzemné podlažie je podlažie, ktorého úroveň podlahy alebo jej časti je nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príslušného terénu v pásme širokom 5.00 m po obvode stavby.

Ustupujúce podlažie je posledné najvyššie položené podlažie v stavbe, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho ( predposledného ) podlažia.

Podkrovie je posledné najvyššie položené nadzemné podlažie ohraničené konštrukciou krovu, pričom úžitková plocha podkrovia s min. svetlou výškou 2100 mm nepresahuje 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Ostatné podlažia sú *nadzemné*.

### **D. Odstupy stavieb**

- Odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. § 6.

### **E. Oplotenie stavieb**

- Pozemok je možné oplotiť pevným priehľadným plotom maximálnej výšky 1600 mm alebo živým plotom maximálnej výšky 1200 mm.
- Oplotenie nesmie zasahovať do rozhľadového poľa priliehajúcich pozemných komunikácií.

## **3. Možnosti realizácie zmien dokončenej stavby na pozemku**

Zmenami dokončenej stavby sú:

- nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú,
- prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo, spojené s doterajšou stavbou
- stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby ( napr. prestavby, výstavby, podstatné zmeny vnútorného zariadenia, podstatné zmeny vzhľadu stavby )

Pri realizácii akejkoľvek zo zmien dokončenej stavby sa stavebník riadi príslušnými regulatívmi podľa tejto dokumentácie v plnom rozsahu.

Závazná časť územného plánu sa skladá z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

## **Plochy určené na asanáciu**

Nie sú navrhnuté plochy na asanáciu.

## **Regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt (pamiatkovej ochrany)**

Pri každej stavebnej intervencii na objektoch , ktoré sú NKP, je potrebné dodržiavať príslušné rozhodnutie orgánu pamiatkovej ochrany.

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky na riešenom území eviduje v Ústrednom zozname pamiatkového fondu ako nehnuteľnú národnú pamiatku :

- kostol, r.-k. sv. Imricha, z roku 1769, klasicisticky prestavaný v roku 1800, pôvodne neskorobarokový,
- 6 vinných pivníc na parcele číslo 1308/1.

V katastri obce Chľaba sú evidované štyri archeologické náleziská :

- Pôvodná stredoveká dedina Chľaba zaniknutá v 16. storočí, ktorá bola archeologicky skúmaná na terase rieky Dunaj.
- Praveké opevnené sídlisko, ktoré sa nachádza v rovnakej polohe ako stredoveká dedina.
- Cez kataster obce prechádza aj tzv. spečený alebo dlhý val, datovaný do 4.-5. storočia.

### **Z hľadiska pamiatkovej ochrany dodržiavať nasledujúce regulatívy:**

- V katastrálnom území obce rešpektovať a chrániť kultúrne pamiatky zapísané v ÚZPF SR, ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre obce.
- Rešpektovať a chrániť solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou, nachádzajúce sa v zastavanom území, ako aj mimo zastavaného územia, ktoré patria medzi pozoruhodnosti obce a dotvárajú kolorit obce.
- Rešpektovať územia s pôvodnou urbanistickou štruktúrou na riešenom území.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk je potrebné dodržiavať nasledujúce podmienky :

- Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk je potrebné ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác aby stavebník/investor vyžiadal odborné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania.
- V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov o výskume podľa paragrafu 37 odsek 3 pamiatkového zákona, rozhoduje Krajský pamiatkový úrad v Nitre.

## **Regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability**

Na katastrálnom území obce Chľaba sa nachádzajú nasledujúce záujmové územia ochrany prírody, ktoré je potrebné chrániť:

- Maloplošné chránené územia:
  - národná prírodná rezervácia Burdov situovaná v juhozápadnej časti katastrálneho územia,
  - národná prírodná rezervácia Leliansky les situovaná v severnej časti katastrálneho územia,
- Chránené územia európskeho významu:
  - SKUEV 0393 – Dunaj,
  - SKUEV 0184 – Burda,
  - SKCHVU 0007 – Chránené vtáčie územie Dunajské luhy.

Z hľadiska tvorby krajiny je potrebné rešpektovať existujúce krajinno-ekologické prvky územia, ktorými sú:

- pohorie Burda s výskytom vzácných druhov flóry a fauny, vrátane druhov z najteplejších, postglaciálnych období jedinečných na území SR,
- sieť významných vodných tokov Dunaj, Ipel', regulovaných kanálov a prírodných jazierok hlavne v južnej časti riešeného územia, na ktorú je viazaná hodnotná krajinná zeleň.

Pre udržiavanie ekologickej stability územia je potrebné:

- rešpektovať všetky prvky a kategórie tvorby krajiny, ktoré sú uvedené v kapitole „Ochrana krajiny a významné krajinárske a ekologicke štruktúry“,
- rešpektovať územné systémy ekologickej stability, ktoré sú graficky vyjadrené na výkrese č. 5 - Ochrana prírody, územný systém ekologickej stability a sídelná zeleň,
- akceptovať navrhnutý systém ekologickej stability (spracovaný v úrovni RÚSES), sieť navrhnutých biocentier a biokoridorov:
  - provincionálne biocentrum Burda – západná polovica riešeného územia,
  - nadregionálny biokoridor Rieka Dunaj (Čenkov - Chľaba),
  - nadregionálny biokoridor Burda – Ipel'ská pahorkatina,
  - nadregionálny biokoridor (Chľaba – Salka - Malé Kosihy) návrh,
  - regionálne biokoridory Ipel'skej pahorkatiny.

### **Regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov**

V katastrálnom území obce Chľaba sú evidované nebilancované ložiská andezitu v severnej a západnej hornatej časti a nebilancované ložiská štrkopieskov viazané na terasy Dunaja. Pri ochrane a využívaní nerastných surovín postupovať, podľa platnej legislatívy v SR (zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach (geologický zákon) ) v znení neskorších predpisov).

### **Regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

#### *Ovzdušie*

Prednostne zabezpečiť produkciu tepelnej a elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov.

Vhodnou organizáciou eliminovať očakávané negatívne účinky tranzitnej dopravy po dobudovaní cestného mostu na Ipľom.

#### *Podzemné a povrchové vody*

Zabezpečiť odvádzanie a čistenie odpadových vôd pochádzajúcich z územia obce.

Zabezpečiť spomalenie odtoku zrážkovej vody z riešeného územia.

Zabezpečiť potrebu úžitkovej vody prednostne zachytením dažďových vôd.

#### *Pôda*

Vhodnými opatreniami zabrániť vodnej a veternej erózii pôdy.

Rešpektovať osobitne chránenú poľnohospodársku pôdu a zohľadňovať opatrenia vyplývajúce z osobitnej sústavy obhospodarovania poľnohospodárskej pôdy v zmysle platných legislatívnych predpisov o ochrane poľnohospodárskej pôdy.

#### *Rizikové faktory*

Vhodnými opatreniami zabezpečiť zníženie radónového rizika pri realizácii novej výstavby.

Rešpektovaním ochranných pásiem dopravných zariadení a vhodnou lokalizáciou nových prvkov dopravnej siete eliminovať hlukové zaťaženie územia.

Pri budovaní nových zariadení výrobného charakteru v prípade potreby navrhnuť protihlukové opatrenia.

## Protipovodňová ochrana obce

### 1. Obmedzenia výstavby v inundačnom území tokov a v blízkosti ich ochranných hrádzí (Dunaj, Ipeľ)

Z ustanovenia § 4 ods. 2 písm. j) zákona Č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, vykonanie preventívneho opatrenia na zníženie povodňového rizika vyplýva:

- nová výstavba medzi Dunajom a železničnou traťou je podmienená minimálnou výškou rastlého respektíve upraveného terénu na kóte 109,0 m.n.m. Bpv. Úroveň podlahy prvého nadzemného podlažia akejkoľvek budovy v tomto území musí byť minimálne na úrovni kóty 109 m.n.m. Bpv a výstavba podzemných podlaží sa nepovoľuje. Úroveň vozovky nových komunikácií a ostatných spevnených plôch musí byť minimálne na úrovni kóty 109 m.n.m. Bpv.
- pred začatím novej výstavby je potrebné vykonať také technické opatrenia, aby nové objekty, vrátane prístupových komunikácií, boli umiestňované minimálne na kóte 109,0 m.n.m.
- navrhnuť protipovodňové opatrenia v okolí štrkoviska napríklad vybudovať protipovodňovú ochrannú hrádzu.

Pri priestorovom umiestnení rozvojových zámerov CHN11 (navrhovaný podnikateľský park) a navrhovaných verejnoprospešných stavieb V1 (cestný obchvat obce) a V14 (ČOV) pri spracovaní ďalších stupňov projektovej dokumentácie v zmysle ust. § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je potrebné zohľadniť 10,0 m ochranné pásmo od vzdušnej päty ochrannej hrádze rieky Ipeľ.

### 2. Obmedzenia súvisiace so správou vodných tokov

Oprávnenia pri správe vodných tokov podľa § 49 zákona 364/2004 Z.z. Zákon o vodách v znení neskorších predpisov (vodný zákon):

(1) Správca vodného toku je oprávnený:

- a) pri výkone správy vstupovať v nevyhnutnom rozsahu na cudzie nehnuteľnosti, ak na to nie je potrebné povolenie podľa osobitných predpisov, 59)
- b) v záujme starostlivosti o koryto odstraňovať alebo novo vysádzať stromy a kry na pobrežných pozemkoch, 59a)
- c) v rozsahu riadnej správy vodného toku ťažiť z koryta riečny materiál, prípadne túto ťažbu umožňovať tým, ktorí na ňu získali povolenie na niektoré činnosti (§ 23),
- d) v rámci súhrnného manipulačného poriadku vodných stavieb vydávať pokyny na manipuláciu s vodnými stavbami.

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

(3) Ak je to nevyhnutné, môže orgán štátnej vodnej správy určiť na užívanie väčšiu šírku pobrežného pozemku, ako je uvedené v odseku 2.

## Regulačné listy navrhovaných funkcií

### BYTOVÝ DOM

### BBD

CHARAKTERISTIKA: bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Maximálna podlažnosť zariadení je 1PP / 2NP / 1P.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

dominantné

- trvalé bývanie

doplnkové

zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do bytových domov:

- administratíva – kancelárie rôzneho účelu,
- obchod – predajne s čistou a tichou prevádzkou ,
- školstvo a osвета – ľudová škola umenia, jazyková škola
- zdravotníctvo – výdaj liekov,
- sociálna starostlivosť – strediská osobnej hygieny,

ostatné doplnkové funkcie:

- odstavné plochy a garáže pre potrebu užívateľov domu, pričom bytový dom musí mať najmenej 1 garážové stojisko na 1 byt.
- parkovo upravená zeleň,
- malé športovorekreačné zariadenia,
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia BD

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- výrobné služby – zákazkové šitie odevov, opravy – odevov, obuvi a pod.,
- nevýrobné služby – zberne čistiarní, foto, požičovne priemyselného tovaru, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika a pod.,

#### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, skladovanie a zariadenia dopravy,
- v BD sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov bytov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku BD.
- Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku BD, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.

## RODINNÝ DOM

## BRD

CHARAKTERISTIKA: Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia 1/2/1.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

dominantné

- trvalé bývanie

doplňkové

- služby, obchod, verejné stravovanie,
- dočasné ubytovanie,
- zeleň záhrad,
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia RD,
- RD má mať najmenej 1 garážové stojisko alebo 1 vonkajšie stojisko na 1 byt,

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- drobné a jednoduché stavby slúžiace na podnikanie a umeleckú činnosť,

#### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, skladovanie,
- v RD sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch

## ZMIEŠANÉ ÚZEMIE

## BOV

CHARAKTERISTIKA: Ide o plochy trvalého bývania a občianskej vybavenosti. Charakter budov je podobný ako rodinný dom, t.j. má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Občianska vybavenosť je charakteru, ktorý je zlučiteľný s trvalým bývaním. Maximálna podlažnosť zariadení je 1PP / 2NP / 1P.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

dominantné

- trvalé bývanie
- prechodné bývanie

zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu s rodinnými domami:

- služby, obchod, verejné stravovanie,
- administratíva – kancelárie rôzneho účelu,
- obchod – predajne s čistou a tichou prevádzkou,
- školstvo a osвета – ľudová škola umenia, jazyková škola
- zdravotníctvo – výdaj liekov, ambulancie primárnej starostlivosti
- sociálna starostlivosť – strediská osobnej hygieny,

doplňkové

- zeleň záhrad,
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia,
- objekt má mať najmenej 1 garážové stojisko alebo 1 vonkajšie stojisko na 1 byt,

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- drobné a jednoduché stavby slúžiace na podnikanie a umeleckú činnosť,

#### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, skladovanie,
- v objektoch sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivosťami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmami alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch
- objekty nesmú narúšať estetický charakter obce,

## CENTRÁLNE FUNKCIE

## CEN

**CHARAKTERISTIKA:** Územie regulačného bloku slúži na umiestňovanie zariadení komerčnej a nekomerčnej občianskej vybavenosti, ktoré sú charakteristické pre centrálnu funkciu obce. Maximálna podlažnosť zariadení je 1PP / 2NP / 1P.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

dominantné

- administratívne budovy, budovy pre správu a riadenie, pošty
- obchodné prevádzky a zariadenia verejného stravovania, ubytovacie zariadenia, ,
- zariadenia kultúry, múzeá a zábavné podniky
- zariadenia sociálne, zdravotné,
- zariadenia školstva,
- cirkevné zariadenia

doplnkové

- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia,
- pešie, cyklistické a cestné komunikácie
- plochy statickej dopravy a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- zeleň záhrad, parkovo upravená líniová a plošná zeleň

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- drobné a jednoduché stavby slúžiace na podnikanie a umeleckú činnosť,
- byty,
- čerpace stanice pohonných hmôt, ako súčasť parkovísk a garáží

#### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, skladovanie,
- v objektoch sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### doplnujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch

## VINOHRADNÍCKE DOMY

## VIN

**CHARAKTERISTIKA:** plochy s prevahou prírodných prvkov, slúžiace predovšetkým na lokalizáciu vinohradníckych domov, viníc a oddychových zariadení. Vinohradnícky dom má maximálnu zastavanú plochu 30 m<sup>2</sup> a maximálnu podlažnosť 1PP / 1NP / 1P.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

Dominantné

- vinohradnícke domy slúžiace na uskladnenie a výrobu vína,
- menšie ubytovacie plochy,
- rekreačno-oddychové plochy a zariadenia, na krátkodobú rekreáciu,
- menšie predajne vína a doplnkového sortimentu,
- menšie vinárne,

doplnkové

- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy statickej dopravy,

#### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, výrobné služby, skladovanie a zariadenia dopravy,
- v CHA sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmami alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku .

Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku CHA, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.

## REKREAČNÉ CHATY

## CHA

**CHARAKTERISTIKA:** plochy s prevahou prírodných prvkov, slúžiace predovšetkým na lokalizáciu rekreačných chát a oddychových zariadení. Rekreačná chata má maximálnu zastavanú plochu 50 m<sup>2</sup> a maximálnu podlažnosť 1PP / 1NP / 1P.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

Dominantné

- chaty a menšie ubytovacie zariadenia,
- rekreačno-oddychové plochy a zariadenia,
- zariadenia zábavno-oddychového charakteru,
- menšie ihriská, prípadne kryté zariadenia pre neorganizovaný šport obyvateľov,

doplňkové

- obchod, služby
- stravovanie – jedálne, bufety, kaviarne a pod.,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- rodinné domy, v obmedzenom plošnom rozsahu
- kultúrno - spoločenské zariadenia, menšie zdravotnícke zariadenia slúžiace obsluhu primárnej funkcie,

#### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, výrobné služby, skladovanie a zariadenia dopravy,
- v CHA sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku .

Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku CHA, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.

## HOTELY

## HOT

**CHARAKTERISTIKA:** hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty. Objekty musia svojim stavebnotechnickým usporiadaním a vybavením spĺňať požiadavky na krátkodobý pobyt, nie trvalé bývanie. Maximálna podlažnosť zariadení je 1PP / 2NP / 1P.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PREVLÁDAJÚCE:

dominantné

- Zariadenia pre krátkodobý pobyt - hotely, motely, penzióny, ostatné ubytovacie zariadenia.

doplňkové

zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu HOT:

- stravovacie zariadenia –reštaurácie, kaviarne, bufety
- kongresové a kultúrno - spoločenské zariadenia,
- malé rekreačné a rekondičné zariadenia – fitness, sauna, malé balneoterapie,
- obchod a služby – predajne s čistou a tichou prevádzkou bez dennej frekvencie zásobovania a denným časom prevádzky
- zdravotníctvo – výdaj liekov,
- parkovo upravená zeleň,

#### PRÍPUSTNÉ:

- odstavné plochy a garáže pre potrebu užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056.
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia HOT.
- nevýrobné služby –foto, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika a pod.,

#### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, skladovanie a zariadenia dopravy,
- v HOT sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov hotelu, návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku HOT.
- Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku HOT, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.

## REKREAČNÝ AREÁL

## RA

**CHARAKTERISTIKA:** sú to areály a plochy slúžiace prevažne na každodennú rekreáciu bývajúcего obyvateľstva a turistov ( v súlade s § 12 odst. 14 Stavebného zákona ). Podstatnú časť rekreačných areálov musí tvoriť zeleň, vodné toky a iné vodné plochy. Do rekreačného areálu sa môžu umiestňovať športové zariadenia, ihriská, kúpaliská, zariadenia verejného stravovania a niektorých služieb, centrá voľného času a zariadenia so špecifickou funkciou.. Maximálna podlažnosť objektov a zariadení je 1PP / 2NP / 1P.

### PRÍPUSTNÉ:

#### Dominantné

- rekreačno-športové plochy,
- kúpaliská,
- parkovo upravená zeleň,
- vodné plochy a toky, maximálny podiel vodných plôch (tokov) 15% z celkovej plochy rekreačného areálu, bez možnosti priameho spojenia vodných plôch s riekou Dunaj alebo Ipeľ
- športoviská a detské ihriská

#### doplňkové

- stravovanie – jedálne, bufety, kaviarne a pod.,
- obchod, nevyhnutné služby súvisiace s hlavnou funkciou,
- minimálne kancelárske priestory určené pre hlavnú funkciu,
- hygienické vybavenie pre hlavnú funkciu,
- zdravotníctvo - ošetrovňa,
- hotel a hotel,
- menšie ubytovacie zariadenia – apartmánové domy, turistická ubytovňa, chatová osada, kemping
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie pre obsluhu hlavného funkčného využitia,
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056
- 
- nevyhnutné plochy technického vybavenia

### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- byt prevádzkovateľa zariadenia,

### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, výrobné služby, skladovanie a zariadenia dopravy,
- v RA sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku .
- Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku RA, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.

## ŠPORT A TELOVÝCHOVA

## ŠPO

**CHARAKTERISTIKA:** sú to areály, budovy a plochy slúžiace prevažne na areálovú športovú vybavenosť, plochy ihrísk, štadiónov a krytých športovísk. Maximálna podlažnosť zariadení je 1PP / 2NP / 1P.

### PRÍPUSTNÉ:

#### Dominantné

- kryté športoviská, športové zariadenia – telocvične, fitness, sauna, lodenice
- otvorené športoviská, ihriská.
- rekreačno-športové plochy a zariadenia,

#### doplňkové

- obchod, služby
- stravovanie – jedálne, bufety, kaviarne a pod.,
- kancelárske priestory,
- zdravotníctvo – výdaj liekov, ošetrovňa, ambulancie lekárov
- menšie ubytovacie zariadenia,
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- parkovo upravená zeleň,

### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- byt prevádzkovateľa zariadenia,

### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, výrobné služby, skladovanie a zariadenia dopravy,
- v ŠPO sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

### doplňujúce ustanovenia:

- stavby pre ŠPO musia mať pred vstupom zodpovedajúce rozptylové plochy – na 1 návštevníka 0,04 – 0,1 m<sup>2</sup> rozptylovej plochy,
- chodník nadväzujúci na rozptylovú plochu musí byť široký min. 1,5 m,
- parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku ŠPO .
- Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku ŠPO, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- odporučená minimálna vzdialenosť budovy ŠPO od okraja príľahlej komunikácie je 10 m,

## PODNIKATEĽSKÝ PARK

## PPA

CHARAKTERISTIKA : monofunkčné a polyfunkčné objekty slúžiace pre komunálnu výrobu a nevýrobné služby, s potrebnými manipulačnými a dopravnými plochami . Podiel zastavaných plôch je do 30 % z celkovej plochy pozemku. Maximálna podlažnosť zariadení je 1PP / 2NP / 1P.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

Dominantné

- Prevádzky komunálnej výroby a výrobných služieb,
- remeselné výroby a služby

doplňkové

- sklady pre potreby hlavnej prevádzky,
- manipulačné plochy pre potreby hlavnej prevádzky,
- nutné administratívne priestory pre hlavnú prevádzku,
- Zariadenia technickej infraštruktúry súvisiace s hlavnou prevádzkou,
- Dopravná infraštruktúra s manipulačnými plochami a prístupovými komunikáciami

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- menšie ubytovacie zariadenia,
- služobné byty prevádzkovateľov komunálnej výroby a služieb

#### NEPRÍPUSTNÉ

- Výrobné zariadenia a prevádzky väčšieho rozsahu, samostatné sklady väčšieho rozsahu
- v PPA sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- do územia je možné umiestniť napr. prevádzku záhradníctva a záhradníckych služieb,
- parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku .
- Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku PPA je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku

## ZARIADENIA DOPRAVNEJ INFRAŠTRUKTÚRY

## ZDI

CHARAKTERISTIKA: plochy a zariadenia všetkých druhov dopravy. Ide o väčšie plochy, ktoré sú určené pre rozvoj konkrétneho dopravného zariadenia. Maximálna podlažnosť zariadení je 1PP / 1NP / 1P.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

Dominantné

- Cestná doprava:
  - autobusová zastávka SAD
- Železničná doprava:
  - železničná stanica, zastávka , stanica
- parkovisko

doplňkové

- obchodné zariadenia v nadväznosti na hlavnú prevádzku,
- služby v nadväznosti na hlavnú prevádzku,
- sklady pre potreby hlavnej prevádzky,
- údržbárske a opravárenské dielne ,
- manipulačné plochy pre potreby hlavnej prevádzky,
- nutné administratívne priestory pre hlavnú prevádzku,
- Ochranná zeleň, parkovo upravená líniová a plošná zeleň.
- čerpace stanice pohonných hmôt
- Zariadenia technickej infraštruktúry súvisiace s hlavnou prevádzkou,

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- remeselné výroby a služby
- zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára)
- menšie ubytovacie zariadenia,
- služobné byty pre prevádzkovateľov

#### NEPRÍPUSTNÉ

- Zariadenia a prevádzky priemyselnej výroby väčšieho rozsahu,
- prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku .
- Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na vlastnom pozemku je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku

## ZARIADENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

## ZTI

CHARAKTERISTIKA: plochy a zariadenia technickej vybavenosti obce (zásobovanie vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd, zásobovanie energiami, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo). Sú to rozsahom väčšie plochy, určené pre lokalizáciu a rozvoj zariadení technickej infraštruktúry. (ČOV a pod). Maximálna podlažnosť zariadení je 1PP / 1NP / 1P.

*Poznámka: Plošne menšie zariadenia technickej vybavenosti sú súčasťou iných typov území (obytné, polyfunkčné, OV a pod. ).*

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

Dominantné

- Vodné hospodárstvo
  - stavby a zariadenia pre zásobovanie vodou.
  - stavby a zariadenia pre odvádzanie a čistenie odpadových vôd.
- Zásobovanie energiami
  - stavby a zariadenia pre zásobovanie elektrickou energiou.
  - areály na výrobu energií z obnoviteľných zdrojov
- Požiarna ochrana
  - plochy a zariadenia požiarnej ochrany

doplnkové

- sklady pre potreby hlavnej prevádzky,
- údržbárske a opravárenské dielne ,
- manipulačné plochy pre potreby hlavnej prevádzky,
- nutné administratívne priestory pre hlavnú prevádzku,
- Ochranná zeleň, parkovo upravená líniová a plošná zeleň.
- čerpace stanice pohonných hmôt
- služobné byty, súvisiace s hlavnou prevádzkou,

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- remeselné výroby a služby

#### NEPRÍPUSTNÉ

- Zariadenia a prevádzky priemyselnej výroby väčšieho rozsahu,
- prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivosťmi, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku .
- Ak parkovacie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na vlastnom pozemku je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku
- Objekty zariadení ZTI musia byť začlenené do objektovej skladby obce tak, aby nerušili celkový vzhľad a siluetu obce

## ZELEŇ PARKOVÁ

## ZPC

CHARAKTERISTIKA: väčšie plochy zelene - parky, lesoparky, cintoríny,

*Poznámka: Menšie plochy zelene sú súčasťou takmer všetkých ostatných typov funkcií (obytné, verejného vybavenia,).*

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### PRÍPUSTNÉ:

dominantné

- Zeleň parková
- Zeleň cintorínov

doplňkové

- malá architektúra, pamätníky a výtvarné diela,
- zariadenia verejného stravovania malého rozsahu ( kaviarne, snackbary,... ),
- doplnkové cirkevné, kultúrne, športové, osvetové a hygienické zariadenia parkov (hudobné pavilóny, verejné WC a pod)
- zariadenia cintorínov – kaplnky, malé obchody a služby, a pod.
- detské ihriská menšieho rozsahu,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- príslušné pešie a cyklistické komunikácie
- plochy statickej dopravy slúžiace potrebe funkčného využitia

#### NEPRÍPUSTNÉ

- výroba, skladovanie,
- v objektoch sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch

## **ZELEŇ ZÁHRAD**

## **ZEZ**

CHARAKTERISTIKA: zeleň je tvorená plochami súkromných záhrad, ktorých charakter je kombinovaný – okrasný aj úžitkový. Maximálna zastavanosť plochy záhrad budovami je 5%. Maximálna podlažnosť budov je 0/1/0.

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

#### **PRÍPUSTNÉ:**

dominantné

- súkromné záhrady s okrasnou a úžitkovou zeleňou,

doplňkové

- chodníky a pešie plochy, spevnené plochy

#### **VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ**

- drobné stavby,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu,

#### **NEPRÍPUSTNÉ**

- akékoľvek iné zariadenia a budovy, okrem vyššie uvedených.
- výroba, skladovanie,
- v objektoch sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### **doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie užívateľov musí byť riešené na vlastných pozemkoch

## VINOHRADY A OVOCNÉ SADY

**VOS**

CHARAKTERISTIKA: zeleň je tvorená plochami vinohradov a sadov, ktorých charakter je prevažne úžitkový. Maximálna zastavanosť plochy vinohradov a sadov budovami je 5%. Maximálna podlažnosť budov je 0/1/0.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

#### PRÍPUSTNÉ:

dominantné

- vinohrady a sady,

doplnkové

- chodníky a pešie plochy, spevnené plochy

#### VÝNIMOČNE PRÍPUSTNÉ

- drobné stavby,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu,

#### NEPRÍPUSTNÉ

- akékoľvek iné zariadenia a budovy, okrem vyššie uvedených.
- výroba, skladovanie,
- v objektoch sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením.

#### doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov musí byť riešené na vlastných pozemkoch

## HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V grafickej časti na výkrese číslo 7. „Funkčná a priestorová regulácia“ je vyznačená súčasná a aj navrhovaná hranica zastavaného územia obce Chľaba a rekreačnej oblasti Kováčov.

Hranicu zastavaného územia rekreačnej oblasti Kováčov nechať v nezmenenej forme.

Hranicu zastavaného územia obce Chľaba rozšíriť v smere rozvojových plôch na bývanie, rekreáciu a podnikateľské aktivity.

## VYBRANÉ LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

Limity využitia územia predstavujú rôzne predpisy, normy a iné všeobecne platné predpisy (zákon, vyhláška a pod), ktorých účelom je zabezpečiť ochranu zložiek životného prostredia. Limity využitia územia predstavujú obmedzenia, ktoré je potrebné pri výstavbe rešpektovať. Pri územnom plánovaní limity vyčleňujú chránené územia, chránené objekty a ochranné pásma pričom zabezpečujú ich ochranu.

V riešenom území obce sa nachádza viacero limitov, ktoré bude treba zohľadniť pri úvahách o rozvoji územia obce. Priemet najdôležitejších limitov je zobrazený vo výkrese Funkčná a priestorová regulácia, v ktorom je zadefinovaná aj krajinná štruktúra, ochrana prírody a MÚSES.

Ochranné pásmo pre železničnú trať Bratislava- Štúrovo- MR (trať číslo 130) je stanovené všeobecným šírkovým parametrom 60 m od krajnej osy koľaje. Ochranné pásmo zohľadňuje ochranu územia z hľadiska bezpečnosti a nepriaznivých účinkov hluku. Obmedzenia a zákazy využitia územia v ochrannom pásme tratí určuje traťový orgán.

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené zvislými plochami vedenými po oboch stranách komunikácie a to vo vzdialenosti:

cesta III triedy (vzdialenosť od vozovky) 20 m.

V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty a miestne komunikácie, ako aj premávku na nich. Výnimky zo zákazu povoľuje príslušný cestný orgán.

Jedným zo zákazov platných pre ochranné pásmo ciest je v okolí križenia ciest s inými pozemnými komunikáciami a s traťami a na vnútornej strane oblúku ciest s polomerom menším ako 50 m je zakázané vysádzať alebo obnovovať stromy alebo vysoké kríky a pestovať také kultúry, ktoré by svojim vzrastom s prihliadnutím k úrovni terénu rušili rozhľad potrebný pre bezpečnú dopravu – rozhľadový trojuholník.

Dôvodom ochrany zariadení pre rozvod elektrickej energie je, aby nedošlo k jeho poškodeniu, aby bola zabezpečená jeho spoľahlivá a plynulá prevádzka a nebola ohrozená bezpečnosť osôb alebo majetku. Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie krajného vodiča. Táto vzdialenosť je (podľa zákona č. 70/1998 Zz):

10 m pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane,

ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.

V ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je okrem iného zakázané:

- zriaďovať stavby a konštrukcie,
- pestovať porasty s výškou presahujúcou 3 m, vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno porasty pestovať do takej výšky, aby sa pri páde nemohli dotknúť vodiča elektrického vedenia.

Ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac 2,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia.

Ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody je 5 m. Závlahovú stavbu, záujmové územie závlahy a podzemné závlahové potrubie žiadajú rešpektovať.

Oprávnenia pri správe vodných tokov podľa § 49 zákona 364/2004 Z.z. Zákon o vodách v znení neskorších predpisov (vodný zákon):

(1) Správca vodného toku je oprávnený:

a) pri výkone správy vstupovať v nevyhnutnom rozsahu na cudzie nehnuteľnosti, ak na to nie je potrebné povolenie podľa osobitných predpisov, 59)

b) v záujme starostlivosti o koryto odstraňovať alebo novo vysádzať stromy a kry na pobrežných pozemkoch, 59a)

c) v rozsahu riadnej správy vodného toku ťažiť z koryta riečny materiál, prípadne túto ťažbu umožňovať tým, ktorí na ňu získali povolenie na niektoré činnosti (§ 23),

d) v rámci súhrnného manipulačného poriadku vodných stavieb vydávať pokyny na manipuláciu s vodnými stavbami.

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

(3) Ak je to nevyhnutné, môže orgán štátnej vodnej správy určiť na užívanie väčšiu šírku pobrežného pozemku, ako je uvedené v odseku 2.

V zmysle § 30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Leteckým úradom Slovenskej republiky realizáciu nasledujúcich stavieb na riešenom území:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písmeno 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, písmeno 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, písmeno c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

## VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Podľa § 108 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zákona č.103/1990 Zb., zákona č.262/1992 Zb., zákona NR SR č.136/1995 Z.z. a zákona NR SR č.199/1995 Z.z. sa za verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť vo verejnom záujme podľa odseku 2 písm. a) § 108 „pozemky, stavby a práva k nim“ alebo „vlastnícke práva k pozemkom a stavbám... obmedziť“, považujú (v zmysle odseku 3 § 108 „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 (stavby pre zneškodňovanie odpadov, pre zásobovanie vodou, odvádzanie odpadových vôd a ich čistenie, pre verejnú dopravu, pre verejné školstvo, pre verejnú správu a pod.).

Vzhľadom na vyššie uvedené, navrhuje návrh ÚPN obce Chľaba schváliť ako verejnoprospešné nasledujúce stavby:

- V1 - Obchvat obce preložka cesty III/510003
- V2 - Miestna obslužná komunikácia - Chľaba
- V3 - Miestna obslužná komunikácia – Chľaba
- V4 - Miestna obslužná komunikácia - Chľaba
- V5 - Miestna obslužná komunikácia - Chľaba
- V6 - Cestná komunikácia - Chľaba
- V7 - Cestná komunikácia - Chľaba
- V8 - Miestna obslužná komunikácia - Kováčov
- V9 - Rozšírenie existujúcej obslužnej komunikácie - Kováčov
- V10- Rozšírenie existujúcej obslužnej komunikácie - Kováčov
- V11- Rozšírenie existujúcej obslužnej komunikácie - Kováčov
- V12 - Miestna obslužná komunikácia - Kováčov
- V13 - Vodojem vrátane automatickej tlakovej stanice - Chľaba
- V14 – Čistiaca stanica odpadových vôd - Chľaba
- V15 - Vsakovacia nádrž dažďových vôd – Chľaba
- V16 – Protipovodňová ochrana obce Chľaba – nutné zvýšenie terénu na kótu 109,0 m.n.m. Bpv
- V17 – Protipovodňová ochrana obce Chľaba - hrádza

## ÚZEMIA, NA KTORÉ JE POTREBNÉ SPRACOVAŤ ÚPD NA ZONÁLNEJ ÚROVNI

Vo výkrese regulácií sú zakreslené územia, na ktoré je potrebné pred začatím výstavby spracovať Územný plán zóny:

- Zóna 1 - Centrum obce,
- Zóna 2 – Podnikateľský park
- Zóna 3 – Dunajská niva

**OBSAH:**

Závazná časť ÚPN obce Chľaba .....	87
Všeobecná časť – definovanie pojmov.....	88
1. Funkčné využitie.....	88
2. Priestorové usporiadanie budov .....	89
3. Možnosti realizácie zmien dokončenej stavby na pozemku .....	90
Plochy určené na asanáciu.....	91
Regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt (pamiatkovej ochrany) .....	91
Regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability ....	91
Regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov.....	92
Regulatívy starostlivosti o životné prostredie .....	92
Protipovodňová ochrana obce .....	93
1. Obmedzenia výstavby v inundačnom území tokov a v blízkosti ich ochranných hrádzí (Dunaj, Ipeľ) .....	93
2. Obmedzenia súvisiace so správou vodných tokov.....	93
Regulačné listy navrhovaných funkcií .....	94
BYTOVÝ DOM                      BBD .....	94
RODINNÝ DOM                    BRD .....	95
ZMIEŠANÉ ÚZEMIE            BOV .....	96
CENTRÁLNE FUNKCIE            CEN .....	97
VINOHRADNÍCKE DOMY            VIN.....	98
REKREAČNÉ CHATY              CHA .....	99
HOTELY                          HOT .....	100
Rekreačný areál                RA .....	101
ŠPORT A TELOVÝCHOVA            ŠPO .....	102
PODNIKATEĽSKÝ PARK            PPA.....	103
ZARIADENIA DOPRAVNEJ INFRAŠTRUKTÚRY    ZDI .....	104
ZARIADENIA TECHNICKÉJ infraštruktúry    ZTI.....	105
zeleň parková                  zpc.....	106
ZELEŇ ZÁhrad                  ZEZ.....	107
Vinohrady a ovocné sady        Vos.....	108
HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.....	109
VYBRANÉ LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA.....	109
VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY .....	111
ÚZEMIA, NA KTORÉ JE POTREBNÉ SPRACOVAŤ ÚPD NA ZONÁLNEJ ÚROVNI .....	111