

Príloha č. 1

k VZN obce Tomášov č. 2/2016 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov územného plánu obce Tomášov č. 1/2014

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE TOMÁŠOV

Záväzná textová časť

Návrh

obstarávateľ
obec Tomášov



spracovateľ

PROJEKT

Návrh záväznej časti

Systém spracovania záväznej časti - Vysvetlivky:

Záväzná časť je uvádzaná v plnom znení, pričom:

- časti, ktoré sa nemenia sú vyznačené *kurzívou*
- časti, ktoré sú doplnené sú vyznačené **tučným písmom so šedou potlačou**
- časti, ktoré boli predmetom zmien a doplnkov č. 1/2008 sú vyznačené **hnedom písmom**
- časti, ktoré sú zmenené sú vyznačené – ~~abdefgh~~, **abdefgh**

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja. Vychádza z § 12 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Obsahuje presne formulované zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Regulatívy obsahujú záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Navrhnutý systém regulácie využitia územia stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky - bloky, ktoré predstavujú základné územno - priestorové a územnoplánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie územného plánu.

Návrh regulatívov funkčného využitia územia je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- navrhutej koncepcie využitia územia
- navrhnutého systému regulácie
 - regulácie funkčného využitia územia
 - regulácie spôsobu využitia územia
 - regulácie intenzity využitia územia

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- prípustnej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia obce možno špecifikovať ako:

Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné

Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné vychádzajú zo založenej štruktúry v rámci organizmu obce, pričom územný plán sa predovšetkým orientuje na identifikáciu, zachovanie ako aj špecifikovanie nových uzlových priestorov v obci ako základných priestorovo – kompozičných prvkov v obci.

- *ťažiskové uzlové priestory*
 - *centrálny priestor medzi cintorínom – kostolom – navrhovanou kruhovou križovatkou – (priečna kompozičná os obce)*
 - *priestor Hlavnej ulice (pozdĺžna kompozičná os obce)*
- *uzlové priestory vstupov do vnútornej štruktúry obce*
 - *vstupný priestor v smere od Malinova*
 - *vstupný priestor do obce v smere od Studeného*
 - *vstupný priestor do obce v smere od Novej Dedinky*
 - *vstupný priestor do obce v smere od Janíkov*

- verejné priestory lokálneho významu.
 - navrhovaný nástupný uzol (s kruhovou križovatkou) s novonavrhovanou polyfunkčnou zástavbou
 - „pešia zóna“ (priestor okolo kostola a KD)
 - priestor okolo OÚ

Zásady a regulatívy kultúrno – historické

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce vo väzbe na kultúrno – historické hľadisko vychádzajú z historicky založenej priestorovej štruktúry obce.

Principiálnou zásadou je klásť dôraz okrem zachovania a ochrany pamiatok zapísaných v ÚZKP aj na zachovanie historicky založených väzieb týchto pamiatok v urbanistickej štruktúre obce.

Zásady a regulatívy dopravné

Zásady a regulatívy dopravné

- urbanistickú štruktúru rozvíjať v súlade s princípmi založeného sieťového dopravného systému, ktorý je v obci uplatnený ako kompozično - organizačný princíp
- trasovanie nových komunikácií v obci považovať za integrálnu súčasť urbanizovanej krajiny a základnú formotvornú súčasť vytvárania celkového obrazu obce

Zásady a regulatívy krajinnoekologické

Pre zachovanie a postupné zlepšenie kvality krajinného a sídelného prostredia sú v katastrálnom území obce navrhnuté ekologicky hodnotné plochy na začlenenie do siete prvkov ekologickej stability v rámci miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES), pričom sú navrhnuté opatrenia pre obmedzenie funkčného využívania týchto plôch za účelom zachovania biologickej diverzity a prírodných hodnôt územia. Súčasťou opatrení je návrh na dobudovanie vegetačný doprovod pozdĺž vodných kanálov, potokov a poľných ciest (navrhované lokálne biokoridory), tak aby plnili funkciu migrácie v systéme ekologickej stability a ozelenenia krajiny.

Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania

V zmysle §12 odst. 4, .9-14 sú v rámci riešenia územného plánu z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania, ktoré sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia
- hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívanej krajiny, chránené územia.....

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre zastavané územie tj. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné ÚPN obce ich považuje za stabilizované, územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia ako aj územia, ktorých funkčné využitie je novokoncipované.

Intenzita využitia funkčných plôch

Základnými charakteristikami využitia územia v územnom pláne obce sú:

- spôsob využitia územia t. j. funkčné využitie,
- intenzita (miera) využitia územia t. j. miera exploatácie územia zástavbou.

Funkčné využitie územia jednotlivých blokov

Rozširujú sa regulačné bloky C3, C9, C10 a B12. Regulácia špecifikovaná v schválenom územnom pláne obce Tomášov pre regulačné bloky C3, C9, C10 a B12 je v plnom rozsahu záväzná aj pre rozšírené regulačné bloky.

Rozširujú sa regulačné bloky C9, C16 a B14. Regulácia špecifikovaná v schválenom územnom pláne obce Tomášov pre tieto regulačné bloky je v plnom rozsahu záväzná aj pre rozšírené regulačné bloky.

V nasledovnom tabuľkovom prehľade ako aj v príslušnom sprievodnom texte sú špecifikované prevládajúce funkčné územia s reguláciou intenzity a spôsobu využitia územia so stanovením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania.

Funkčné využitie územia jednotlivých blokov

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m ²)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. index. zastavanosti	Výškové zónovanie max	Min. index. Nezast. ploch.	
A ₁	-	0,35	2+1	0,55	Prestavba, dostavba
A ₂		0,35	2+1	0,55	Prestavba, dostavba
B ₁ – B ₁₆	-	0,3	2+1	0,6	Prestavba, dostavba
C ₁	35 900	0,3	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₂	21 750	0,3	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₃	14 200	0,3	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₄	8 100	0,3	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₅	8 800	0,3	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₆	8 600	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₇	68 000	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₈	32 500	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₉	3 000 4490	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₁₀	5 900	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₁₁	8 900	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₁₂ - C ₁₅	6 000	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₁₆	1 300 3200	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
C ₁₇	5 700	0,35	2+1	0,6	Nová výstavba
B _B – B _{B1}	3 000	0,35	4	0,5	Prestavba, dostavba, nová výstavba
D ₁	11 600	0,35	4	0,5	Transformácia
D ₂	3 600	0,35	4	0,5	Nová výstavba
D ₃	14 700	0,35	4	0,5	Nová výstavba
E					Prestavba, dostavba
O ₁		0,4	4	0,5	Prestavba, dostavba
O ₂		0,4	4	0,5	Prestavba, dostavba
O ₃	23 300	0,4	4	0,5	Nová výstavba
O ₄	4 800	0,4	4	0,5	Nová výstavba
O ₅	4 800	0,4	4	0,5	Prestavba, dostavba, nová výstavba
R ₁					
R ₂					
R ₃					Nová výstavba
U ₁					
U ₂					
U ₃					
U ₄					Nová výstavba
U ₅					Nová výstavba
Z ₁		-	-	-	
Z ₂					
Z _C		-	-	-	cintorín
Z _p		-	-		
P ₁				nezastaviteľné	Orná pôda, lúky a pasienky
T ₁₋₄					Dostavba
I					Interakčný prvok

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m ²)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. index. zastavanosti	Výškové zónovanie max	Min. index. Nezast. ploch.	
J					Biokoridor nad. významu
K		-	-		Biokoridor reg. významu
L					Biokoridor lok. významu
M				nezastaviteľné	Biocentrum lok. významu
N				nezastaviteľné	Biocentrum reg. významu

Poznámka: Abecedné značenie korešponduje s reguláciou funkčného využitia, špecifikované v nasledujúcej časti

Numerické označenie špecifikuje reguláciu jednotlivých blokov

I. - Rezervné plochy pre funkciu bývania a občianskej vybavenosti

II. – Rezervné plochy pre funkciu výroby

III. – Rezervné plochy pre rozvoj rekreácie

A₁, A₂ - Vidiecke jadrové územie

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Predstavuje zmiešané územie s prevažne vidieckou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Vytvárajú centrum obce, v ktorom sa koncentrujú jednotlivé funkcie a slúžia prevažne pre lokalizáciu a rozvoj komerčnej obchodno-obslužnej a administratívno-správnej vybavenosti vidieckeho charakteru.

pripustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,

- služby bez negatívneho vplyvu na životné prostredie
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a nepripustná funkčná náplň

- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby s dopadom na životné prostredie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,35 |
| • minimálny index zelene | 0,55 |
| • maximálna podlažnosť | 2 vrátane podkrovia |

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intrervenčné zásahy v území

- dostavba, prístavba, prestavba

Minimálna rozloha parcely

- 600 m²

B₁ – B₁₆ Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej zadnej hospodárskej časti rodinných domov
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,30 |
| • minimálny index zelene | 0,60 |
| • maximálna podlažnosť | 2 vrátane podkrovia |

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intrervenčné zásahy v území

- dostavba, prístavba, prestavba

Minimálna rozloha parcely

- 600 m²

Dopĺňa sa špecifická regulácia pre regulačný blok B12:

ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- pri umiestnení RD rešpektovať ochranné pásmo káblov KAO, vrátane stanice KAO

C₁ - C₁₁, C₁₂₋₁₅ C₁₇ - Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej zadnej hospodárskej časti rodinných domov
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene ~~0,60~~ 0,55
- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

Minimálna rozloha parcely

- 600 m²

C₁₆ - Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch

prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím,
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

Spôsob zástavby

- zástavba izolovaných objektov

Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

Minimálna rozloha parcely

ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- Vzhľadom na lokalizáciu novej výstavby v priestore parku prifahlého ku kaštieľu, realizovať len štyri objekty rodinných domov formou „bývanie v zeleni“ za podmienok stanovených Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave

B_B, B_{B1} - Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží),

prípustná funkčná náplň

- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- bývanie v rodinných domoch,
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v parteri bytových domov a v rodinných domoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v bytových domoch a v rodinných domoch,
- administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v bytových domoch a v rodinných domoch,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v parteri bytových domov a vo vedľajšej, hospodárskej časti v rodinných domoch,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v parteri bytových domov a vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská, športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň ..),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciach, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.),
- prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- priemyselná výroba, skladovanie a distribúcia, služby
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,35
- minimálny index zelene 0,5
- maximálna podlažnosť 4

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intrervenčné zásahy v území

- dostavba, prístavba, prestavba
- nová výstavba

D₁ – D₃ - Zmiešané územia občianskej vybavenosti a bývania

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Zmiešané územia s prevahou plôch na obytné budovy sú plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení, prislúchajúcich k vybaveniu obytných budov a iné, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia výrazne svoje okolie

prípustná funkčná náplň

- bývanie v obytných domoch, tj. v malopodlažných bytových domoch a v rodinných domoch,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obchodné domy, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť komerčnej administratívy (kancelárske a administratívne zariadenia, ateliéry a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť nevýrobných služieb (obslužné, opravárenské a servisné prevádzkárne a dielne, údržbárske dielne a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- verejná a vyhradená zeleň (verejná parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná vyhradená a obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcie

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,35
- minimálny index zelene 0,5
- maximálna podlažnosť 4

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intrervenčné zásahy v území

- transformácia
- nová výstavba

E – Územia vybavenosti

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

- slúži predovšetkým pre lokalizáciu a rozvoj občianskej vybavenosti areálového typu

prípustná funkčná náplň

- vybavenosť občianskej vybavenosti areálového typu
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná zeleň, vnútroareálová zeleň),
- zariadenia a plochy pre technickú infraštruktúru
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- poľnohospodárska výroba,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene 0,5
- maximálna podlažnosť 3

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intrervenčné zásahy v území

- dostavba, prístavba, prestavba

U_{1,2,3} Územia poľnohospodárskej výroby

charakteristika

predstavujú územia pre rozvoj poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre situovanie stavieb a zariadení zameraných na poľnohospodársku výrobu

prípustná funkčná náplň

- poľnohospodárske výrobné-produkčné zariadenia areálového charakteru, tj. zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby,
- skladovanie a distribúcia,
- doplnkovú obchodnú vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod.),
- prevádzky výrobné-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky pre poľnohospodársku výrobu,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochranné a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná vybavenosť,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- | | |
|--------------------------------|------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,35 |
| • minimálny index zelene | 0,5 |
| • maximálna podlažnosť | 3 |

Spôsob zástavby

- zástavba izolovaných objektov

Intervenčné zásahy v území

- dostavba, prístavba, prestavba

U₄, U₅ Územia poľnohospodárskej výroby

charakteristika

predstavujú územia pre rozvoj poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre situovanie stavieb a zariadení zameraných na poľnohospodársku výrobu

prípustná funkčná náplň

- poľnohospodárske výrobné-produkčné zariadenia areálového charakteru, tj. zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby,
- skladovanie a distribúcia,
- doplnkovú obchodnú vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod.),
- prevádzky výrobné-obslužných podnikateľských aktivít,

- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky pre poľnohospodársku výrobu,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),
- **byť v budove určenej pre hlavnú funkciu – služobný byt**

nevhodná a nepripustná funkčná náplň

- verejná vybavenosť,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- | | |
|--------------------------------|------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,35 |
| • minimálny index zelene | 0,5 |
| • maximálna podlažnosť | 3 |

Spôsob zástavby

- zástavba izolovaných objektov

Intravenčné zásahy v území

- dostavba, prístavba, prestavba

P₁ - Územia poľnohospodársky využívané krajiny

základná charakteristika

predstavujú plochy intenzívne obhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy začlenenej do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,

pripustná funkčná náplň

- poľnohospodársky obhospodarovaná poľnohospodárska pôda začlenená do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
- účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby,
- účelové poľnohospodárske komunikácie,
 - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
 - zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),
- masívy a línie krajinej zelene na poľnohospodárskom pôdnom fonde,

nevhodná a nepripustná funkčná náplň

- aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore so zákonom SNR č. 220/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení zákona č. 83/2000 Z.z.,

O₁, O₂, O₃, O₄, O₅ - Územia výroby, skladovania a distribúcie

FUNKČNÉ VYUŽITIE

charakteristika

predstavujú územia pre rozvoj výroby miestneho (resp. regionálneho) významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na obytné prostredie,

prípustná funkčná náplň

- výrobo-produkčné zariadenia areálového charakteru,
- skladovanie a distribúcia,
- vybavenosť verejného stravovania
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.),
- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,35 0,40 |
| • minimálny index zelene | 0,55 0,50 |
| • maximálna podlažnosť | 3 4 |

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Intrervenčné zásahy v území

- transformácia
- nová výstavba

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- vylúčiť lokalizáciu prevádzok s potenciálnym stredným alebo veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia,
- lokalizáciu výrobných prevádzok v predmetnom bloku regulovať v súlade s ust. § 31 ods. 4 zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách (obec leží v CHVO Žitný Ostrov).

R₁ - Rekreačné územia centier, areálov a zariadení športu a telovýchovy

FUNKČNÉ VYUŽITIE

charakteristika

Predstavujú územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení športovej a telovýchovnej vybavenosti miestneho významu,

prípustná funkčná náplň

- zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných a športových zariadení,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,

R₂, R₃- Územia športovo - rekreačného využitia

FUNKČNÉ VYUŽITIE

charakteristika

predstavujú územia pre rozvoj areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho až nadmiestneho významu,

prípustná funkčná náplň

- zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,

- skladovanie a distribúcia,
- služby negatívne ovplyvňujúce životné prostredie

Z_p - Územia pre rozvoj verejnej parkovo upravenej zelene

FUNKČNÉ VYUŽITIE

charakteristika

Predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych poschodí zelene, ktoré sú situované v zastavanom území a ktoré sú dôležité najmä z priestorotvorných a estetických hľadísk.

prípustná funkčná náplň

- parky,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

Z_c - Územia cintorínov

FUNKČNÉ VYUŽITIE

charakteristika

predstavujú špecifické zariadenia verejnej vybavenosti s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s vysokými, strednými a nízkymi poschodiami zelene,

prípustná funkčná náplň

- cintorín,
- urnový háj,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- špecifické zariadenia verejnej vybavenosti (obradné miestnosti, krematóriá, domy smútku, kostoly a modlitebne a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

Z₁ - Územia pre rozvoj ochrannej, izolačnej a výplňovej zelene

charakteristika

Predstavujú plochy sprievodnej zelene dopravných koridorov automobilovej a železničnej dopravy a výplňovej zelene koridorov technických vedení,

prípustná funkčná náplň

- ochranná zeleň,
- izolačná zeleň,
- výplňová zeleň,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- služby
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

Z₂ - Územia pre rozvoj rekreačno-zotavovacej zelene

charakteristika

Predstavujú plochy verejne prístupnej zelene s kumuláciou rekreačno-zotavovacích aktivít,

prípustná funkčná náplň

- rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy,
- parky,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, dopravné plochy, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- verejná vybavenosť,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

I,J,K,L,M,N – Krajinná zeleň - plochy a línie prvkov kostry ÚSES

charakteristika

predstavujú plochy a línie ekologicky významných segmentov krajiny, ktoré sú navzájom prepojené a vytvárajú funkčný systém v krajine. Kostra ekologickej stability znamená v súčasnosti existujúce relatívne ekologicky stabilnejšie segmenty krajiny líniové a plošné, pričom niektoré z nich je potrebné dobudovať do funkčného systému.

funkčná náplň

- Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, ktorý umožňuje svojou veľkosťou a stavom ekologických podmienok trvalú existenciu druhov a spoločenstiev prirodzeného genofondu krajiny.
 - Biocentrum regionálneho významu - N
 - Biocentrum lokálneho významu – M
- Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, ktorý svojou veľkosťou a ekologickými podmienkami umožňuje migráciu organizmov a prepája biocentra.
 - Biokoridor nadregionálneho významu – J
 - Biokoridor regionálneho významu – K
 - Biokoridor lokálneho významu – L
- Interakčný prvok je obyčajne líniový segment, ktorý prenáša priaznivé pôsobenie biocentier a biokoridorov na okolitú menej stabilnú krajinu.
 - Interakčný prvok I

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- poľnohospodárska výroba,
- bývanie

T_{1,2,3,4} - Územia technického vybavenia

základná charakteristika

- predstavujú plochy pre rozvoj zariadení technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia obce,
- predstavujú plochy pre rozvoj zariadení technicko-infraštruktúrálnej obsluhy s nadmiestnym až regionálnym významom,

prípustná funkčná náplň

- vodohospodárske stavby a zariadenia (vodojemy, čerpace a prečerpávacie stanice, čistiarne odpadových vôd, prečerpávacie stanice odpadových vôd a ostatné vodohospodárske zariadenia),

- stavby a zariadenia pre zásobovanie územia obce elektrickou energiou, plynom, teplom (elektrárne, teplárne, kotolne, centralizované zdroje tepla a elektrickej energie, distribučné stanice energetických médií, regulačné stanice plynu, trafostanice a pod.),
- špecifické spojárske a telekomunikačné zariadenia a stavby,
- zariadenia odpadového hospodárstva (riadené skládky odpadov, spracovateľské zariadenia vrátane dočasných a trvalých skládok, triediarne odpadov s distribúciou vytriedených odpadov, spaľovne a pod.),
- plochy ochrany a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- účelové príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- aktivity a činnosti, ktoré nesúvisia s prípustnou funkčnou náplňou,

3.3.a Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

V **rozvojových** územiach:

Štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy:

- v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
- v rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia,
- vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, parkové a rekreačné plochy,
- zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám a charakteristický prevládajúci SZ a SV smer vetrov,

Návrh vychádza z regulatívov intenzity využitia územia pre:

- izolované rodinné domy - priemerné výmery pozemkov - 600 m²/ izolovaný RD

Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia

- umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- lokalizáciou občianskej vybavenosti posilňovať centrotvorné funkcie obce
- občiansku vybavenosť rozvíjať v rámci verejných priestorov lokálneho významu
- v novonavrhovanej časti malopodlažnej rodinnej zástavby ako samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavňými plochami
- v centrálnom priestore v existujúcich zariadeniach formou obnovy (resp. prestavby), alebo ako súčasť existujúcich objektov rodinných domov
- v lokalite Mákoj,Školská ako súčasť polyfunkčných plôch s príslušnými odstavňými plochami
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia územia

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia obce možno špecifikovať v dvoch polohách a to z hľadiska riešenia vonkajších a vnútorných dopravných väzieb.

Vonkajšie väzby

Kapitola 3.4.1 sa oproti schválenému ÚPN obce Tomášov mení a dopĺňa

Riešeným územím katastra obce Tomášov je navrhovaný koridor pre výhľadovú trasu rýchlostnej cesty R1 – budúca trasa v koridore od križovatky s D4 s križovaním cesty II/572 juhovýchodne od Mostu pri Bratislave – Tomášov – privádzač z II/510 – Vlčkovce – pokračovanie na smer Nitra.

Je potrebné chrániť územné koridory a zabezpečiť územnú rezervu pre trasy diaľnic a rýchlostných ciest v prípade prebiehajúcich posudzovaní vplyvov na životné prostredie do doby ich ukončenia a vydania územných rozhodnutí.

Taktiež je potrebné rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest II. triedy: II/510 preložka cesty mimo centrum obce Tomášov.

Z hľadiska riešenia vonkajších väzieb, ktoré majú zásadný vplyv na zlepšenie dopravnej situácie vo vnútornom organizme obce je nevyhnutné:

- reorganizovanie komunikačného systému rozčlenené do 2 časových a funkčno-prevádzkových etáp
- odklonenie cesty III/5037 ako I. etapy riešenia komunikačného systému do severozápadnej polohy obce s napojením na pôvodnú trasu III/5037 v lokaite pred mostom cez Malý Dunaj s riešením kruhovej križovatky
- vytvorenie okružnej križovatky v polohe súčasného križovania ciest II/510 III/5037 a II/581, ktorá plní funkciu rozhrania území s odlišným dopravným režimom
- vymedzenie územno-funkčnej rezervy ako II. etapy na výhľadové prevedenie cesty II/510 (dobudovanie vonkajšieho polookruhu).
- vybudovanie regionálnych cyklistických trás pozdĺž Malého Dunaja

Vnútorné väzby

- zberné komunikácie funkčnej triedy B2 v šírkovom usporiadaní komunikácie kategórie MZ9/50.
- základný komunikačný systém obce tvoria obslužné komunikácie funkčnej triedy C1 v šírkovom usporiadaní MO 8/40, resp. MOK 7,5/50 (extravilánová časť)
- obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried C2 a C3 v kategórii MO 8/30
- ~~ukľudnené komunikácie sú so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D58a,b,~~
- obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried riešiť v kategórii upokojených komunikácií D1. Dopravný priestor na upokojenej komunikácii možno špecifikovať ako "charakteristicky stavebne a inak upravená a vybavená miestna komunikácia so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni, pre ktorú platia zvláštne pravidlá správania všetkých jeho užívateľov v zmysle dopravnej značky D58a,b, ktorou je táto na svojom začiatku a konci vyznačená."

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia územia

Pri riadení využívania a usporiadania územia obce bude potrebné dodržať tieto zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma,

Vodné hospodárstvo

Vzhľadom na skutočnosť, že kapacita jestvujúceho výtlačného potrubia Podunajské Biskupice – Bernolákovo DN 500 je nedostatočná, rozvoj obce v rozsahu navrhovanom v zmenách a doplnkoch č. 1/2008 ÚPN obce Tomášov je podmienený modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice – Bernolákovo DN 500. Bez splnenia tejto požiadavky nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce.

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného vybavenia z hľadiska vodného hospodárstva územia obce možno špecifikovať:

- zásobovanie rozvojových lokalít pitnou vodou riešiť napojením na miestnu vodovodnú sieť,
- zaokruhovanie rozvodných vodovodov min. DN 100 z HDPE RADA 100
- umiestnenie vodovodov vo verejných priestranstvách (komunikáciách),
- požiarne množstvo vody riešiť v zmysle platnej STN 73 0873
- odvádzanie splaškových vôd riešiť ako splaškovú kanalizáciu v súlade s koncepciou odkanalizovania obce, vrátane doplnenia o rozvojové lokality,
- Profil potrubia min. DN 300 z hladkého PVC
- odvádzanie dažďových vôd riešiť otvorenými rigolmi pozdĺž komunikácií alebo vo forme zberačov
- zásobovanie obce uvažovať 100%
- navrhovanú rozvodnú sieť v zmysle urbanistickej koncepcie uvažovať DN 100
- navrhovanú kanalizačnú sieť v zmysle urbanistickej koncepcie uvažovať DN 300
- pri rozšírení obce v rozsahu urbanistického návrhu je potrebné uvažovať s rozšírením čistiarne odpadových vôd.
- na rozvojových plochách s navrhovanou poľnohospodárskou výrobou a plochách výroby a skladovania v lokalitách Č. 5, 6, 7 funkčné využitie riešiť v súlade s obmedzeniami činností pre územie CHVO Žitný ostrov, definovanými ustanovením § 31 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.
- Všetky prípadné križovania a súbehy inžinierskych sietí a komunikácií s vodnými tokmi požadujeme navrhnuť v súlade s STN 73 6822 "Križovania a súbehy komunikácií a vedení s vodnými tokmi".
- Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami z plánovaných rozvojových lokalít požadujeme v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia. Pri výpočtoch objemu z návrhovej zrážky pre budovanie retenčných prvkov v území použiť minimálne 2- ročnú návrhovú zrážku ($q=143,0$ l/s. ha) a vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku
- Prípadné odvádzanie zrážkových vôd z lokality Č. 5 do kanála Malinovo - Blahová (v správe Hydromeliorácie š.p.) nie je podľa našich vedomostí možné. Predmetný kanál slúži výhradne na závlahové účely a účely rybného hospodárstva.
- Pri odvádzaní zrážkových vôd z parkovacích plôch je potrebné, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených zrážkových vôd dosahovali hodnotu NEL do 0,1 mg/l v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- Pri návrhu odvedenia zrážkových vôd zo striech a spevnených plôch infiltráciou do podzemných vôd, v ďalších stupňoch projektovej prípravy zabezpečiť hydrogeologický posudok, ktorý zhodnotí možnosť infiltrácie dažďových vôd do podlažia v zmysle § 37 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.
- Realizáciou rozvojových aktivít v k.ú. obce Tomášov nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd zmysle ust. § 31 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

Zásobovanie elektrickou energiou

Územný plán obce uvažuje v rámci rozvoja obce nasledovným riešením:

- lokalitu č. 1 Majorháza - zásobovať elektrickou energiou z trafostanice č. TS 64-3 (súč. vyťaž. 55%), rozvoj výrobného územia uvažovať z trafostanice č. TS 66-6 (súč. vyťaž. 40%),

- lokalitu č. 2, Mákoj - sa navrhuje zásobovať z novonavrhovanej trafostanice TS 400 kVA,
- lokalitu č. 3, Školská - sa navrhuje zásobovať z novovybudovanej trafostanice TS 250 kVA, pričom pre zabezpečenie potreby v zmysle urbanistickej koncepcie, uvažovať s rozšírením TS 250 na 400 resp. 630 kVA.
- lokalitu č. 4 Za cintorínom - sa navrhuje využiť rezerva trafostanice TS – 64-1 (súč. vyťaž. 75%)
- lokalitu č. 5 Pri kanáli - sa navrhuje využiť rezerva trafostanice č. T61- 02 – 250 kVA (súčasná vyťaženosť trafo 55%)
- lokalitu č.6 Malý Tomášov - sa navrhuje využiť rezerva trafostanice TS – 66-10 (súč. vyťaž. 40%)
- lokalitu č.7 Doma - zásobovať elektrickou energiou z novovybudovanej trafostanice TS 400 kVA - Doma
- lokalitu č. 8 – Malý Madaras - zásobovať elektrickou energiou z existujúcej TS

Pre zmeny a doplnky č. 1/2008 uvažovať:

- lokalitu č. 1 riešiť napojenie na elektrickú sieť z existujúcej TS 0064-010 400kVA, ktorá sa prezbrojí na 630 kVA,
- lokality č. 2,5,6,7,9 riešiť z existujúcej siete
- lokalitu č.3 riešiť z existujúcej TS
- lokalitu č.4 riešiť z TS 0064 s výkonom 400kVA, ktorá sa prezbrojí na 630 kVA,
- lokalitu č. 10 riešiť napojenie na elektrickú sieť z existujúcej TS 0064-004 400kVA, ktorá sa prezbrojí na 630 kVA,

- **Lokality č.1, 3, 4, 8**
- **Napojenie bude riešené rozšírením existujúcej NN siete vyvedením samostatného vývodu z existujúcej kioskovej TS 0064 400kVA v lokalite doma Poľná ulica.**
-
- **Lokalita č. 2**
- **Napojenie bude riešené rozšírením existujúcej NN siete vyvedením samostatného vývodu z existujúcej kioskovej TS 0064-010 630kVA v lokalite Malý Tomášov**
-
- **Lokalita č. 6**
- **Napojenie je z existujúcej kioskovej TS 0064-004 250kVA v lokalite Tomášov Pri kaštieli.**
- **Lokalita č. 7**
- **Napojenie bude riešené z existujúcej TS 0064 v lokalite Malý Madaras.**
- **Lokalita č. 5**
- **Napojenie bude riešené z novonavrhovanej TS 160kVA umiestnenej v rámci lokality.**
- **Rezervovať koridor pre nové 2x400 kV vedenie ZVN v trase Podunajské Biskupice-Gabčíkovo**
- **Rezervovať koridor pre nové 2x400 kV vedenie ZVN v trase Križovany - Podunajské Biskupice**

Zásobovanie plynom

- *plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.*
- *nové STL plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady*

Telekomunikácie

- *telekomunikačná sieť v zmysle návrhu urbanistickej koncepcie,*
- *riešiť napojenie rozvojových lokalít na miestnu sieť*

Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny

Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

V katastrálnom území obce rešpektovať a chrániť nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre obce a zabezpečiť ich náležitú ochranu podľa zákona NR SR Č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len "pamiatkový zákon"):

- barokový kaštieľ Majorháza s parkom, zapísaný v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č. 549/1-2
- katolícky kostol sv. Mikuláša - biskupa, postavený v roku 1750-55 na staršom základe, s organom, zapísaný v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č. 11 077

V katastrálnom území obce rešpektovať a chrániť kultúrne pamiatky nezapísané v ÚZKF SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre obce:

- kaplnka sv. Kríža na cintoríne, z konca 19. storočia
- budova pôvodne ľudovej školy, postavená okolo roku 1933
- zemianska kúria Csenkeyovcov z 1. polovice 19. storočia.
- Pôvodná budova cirkevnej školy je situovaná vedľa rím.- katolíckeho kostola, postavená v roku 1850
- Tomášov - pomník obetiam 1. svetovej vojny postavený v 40-tych rokoch.
- zvonica z roku 1914 v miestnej časti Malý Madarás
- Božia muka, objekt z 2. polovice 19. storočia v miestnej časti Malý Madarás
- pamätník v tvare náhrobku, ktorý bol postavený po prvej svetovej vojne v roku 1916 – v miestnej časti Malý Madarás
- prístenné kríže ako aj kríže v obci
- stavba technického charakteru - valcový mlyn z roku 1908 - 10.
- revitalizáciu resp. regeneráciu prostredia riešiť formou dotvárania pri zachovaní všetkých kultúrno-historických hodnôt prostredia i zachovaní individuálnych hodnôt jednotlivých architektur
- spôsob regenerácie formou demolačnej prestavby obce považovať za neprijateľnú
- novonavrhovanú urbanistickú štruktúru na doteraz nezastavaných plochách riešiť formou harmonizácie s existujúcou zástavbou, s nadväznosťou na historickú dopravnú sieť,
- rešpektovať konfiguráciu terénu, prírodnú zeleň i význačné solitéry zelene uplatňujúce sa v krajinnom obraze
- rešpektovať nezastaviteľnosť všetkých významných pohľadových kužeľov na krajinný reliéf
- ~~• chrániť a rešpektovať archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu, pričom je potrebné v každom stupni územného a stavebného konania vyžiadať stanovisko od Archeologického ústavu SAV v Nitre ku každej pripravovanej stavebnej činnosti (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytovej výstavby apod.)~~
- ~~• investor predloží KPÚ na posúdenie PD pre územné a stavebné konanie za účelom definovania podmienok archeologického výskumu potenciálnych archeologických nálezov na miestach dotknutých pripravovanou investičnou výstavbou podľa § 30 ods. 4 a § 41 ods. 4 pamiatkového zákona.~~
- chrániť a rešpektovať archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu, pričom je potrebné v každom stupni územného a stavebného konania vyžiadať stanovisko od KPÚ v Bratislave ku každej pripravovanej stavebnej činnosti (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytovej výstavby apod.). Investor predloží KPÚ na posúdenie PD pre územné a stavebné konanie za účelom definovania podmienok archeologického výskumu

potenciálnych archeologických nálezov na miestach dotknutých pripravovanou investičnou výstavbou podľa § 30 ods. 4 a § 41 ods. 4 pamiatkového zákona.

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny vychádzajú zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody. V zmysle uvedeného zákona sa v katastrálnom území obce Tomášov nenachádzajú žiadne chránené územia:

Návrh Koncepcie územnej ochrany prírody a krajiny SR uvádza v návrhu maloplošných chránených území pod č. 6 návrh na „chránený areál“ (CHA) rameno Malého Dunaja. Dôvodom ochrany je ochrana ekosystému.

Pre zachovanie a postupné zlepšenie kvality krajinného a sídelného prostredia sú v katastrálnom území obce navrhnuté ekologicky hodnotné plochy na začlenenie do siete prvkov ekologickej stability v rámci miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES), pričom sú navrhnuté opatrenia pre obmedzenie funkčného využívania týchto plôch za účelom zachovania biologickej diverzity a prírodných hodnôt územia. Súčasťou opatrení je návrh na dobudovanie vegetačný doprovod pozdĺž vodných kanálov, potokov a poľných ciest (navrhované lokálne biokoridory), tak aby plnili funkciu migrácie v systéme ekologickej stability a ozelenenia krajiny.

- nerealizovať stavebné ani výrobné zámery v prvkoch ÚSES, biotopoch národného a európskeho významu, významných krajinných prvkoch, ako sú zvyšky nelesnej drevinnej vegetácie, brehové porasty, ... a neznižovať ich ekostabilizačnú funkciu,
- v styčných priestoroch prvkov ÚSES zapracovať, t.j. plošne vymedziť konkrétne ekostabilizačné opatrenia, najmä – plochy TTP v rámci PPF, plochy na výsadbu verejnej, izolačnej a sprievodnej zelene v okolí obytných, priemyselných a rekreačných plôch,
- dobudovať ÚSES na lokálnu úroveň. Biocentrá, biokoridory a interakčné prvky MÚSES konkretizovať v plošných alebo pásových výsadbách stromov s krovitým podrastom alebo v trvalých trávnych porastoch,
- pri umiestňovaní drevín mimo zástavby obcí používať len pôvodné druhy drevín a krov s druhovým zložením zodpovedajúcim prirodzenej vegetácii pre daný typ stanovišťa,
- na podmáčané stanovišťa ako sú terénne depresie, staré ramená s vlhkomilnou bylinnou vegetáciou nevysádzať žiadne dreviny, výsadby stanovištné pôvodných druhov realizovať len na ich obvodě,
- mimo zástavby obcí nevysádzať nepôvodné a invázne druhy drevín a rastlín,
- v blízkosti brehových porastov Malého Dunaja nebudovať bariérové prvky - ploty, mosty. V prípade existujúcich bariérových prvkov navrhnuť opatrenia na elimináciu ich bariérového efektu,
- nebudovať rekreačné ani iné objekty a zariadenia v blízkosti brehových porastov, ramien a samotného toku Malého Dunaja a zachovať prirodzený charakter týchto biotopov,
- nerealizovať ČOV-ky bez zaradenia terciárneho stupňa dočisťovania (vegetačný stupeň, koreňové dočisťovanie, biologická nádrž alebo rybník) pred zaústením do recipientu,
- zamedziť ďalšej regulácii Malého Dunaja a zbytočným zásahom do koryta vodného toku a jeho brehových porastov; zregulované úseky vodných tokov revitalizovať a prinavrátiť do prírody blízkeho stavu,
- vybudovať zeleň okolo vodných kanálov a pri vodohospodárskej údržbe zasahovať do brehových porastov okolo vodných kanálov len v nevyhnutnej miere,
- zlikvidovať nelegálne skládky nachádzajúce sa v prvkoch ekologickej stability, resp. v ich blízkosti a tieto územia revitalizovať. Zamedziť vzniku nových nelegálnych skládok, prednostne odstrániť nelegálne skládky z mokradí a v blízkosti vodných tokov.

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Požiadavky na ochranu a tvorbu životného prostredia vychádzajú zo zásad, princípov, predpokladov a požiadaviek formulovaných v právnych normách pre jednotlivé zložky životného prostredia - ovzdušie, voda, horniny, pôda, organizmy (človek, fauna, flóra)

Ochrana a tvorba životného prostredia sa realizuje prostredníctvom nástrojov akými sú - ekologická stabilita, únosné zaťaženie územia, trvalo udržateľný rozvoj.

Na území obce je potrebné:

- vylúčiť negatívne vplyvy dopravy na životné prostredie v obci reorganizáciou základného komunikačného systému obci. Základným princípom reorganizácie je vylúčenie tranzitnej (nákladnej aj osobnej) dopravy z obce a presmerovanie do polôh mimo zastavané územie obce
- rešpektovať ochranné pásmo od hospodárskeho dvora vo vzdialenosti 150 m od obytnej zóny
- sledovať zdroje znečistenia ovzdušia v obci
- obmedzovať vznik odpadov
- spôsob nakladania z odpadmi realizovať v súlade s POH obce

Vymedzenie zastavaného územia obce

Súčasná hranice zastavaného územia obce

Zastavané územie vzhľadom na miestne časti je delené na:

- zastavané územie časti Tomášov
- zastavané územie miestnej časti Doma
- zastavané územie miestnej časti Malý Madaras

Zastavané územie časti Tomášov

Hranice zastavaného územia časti Tomášov je vedená nasledovne (v smere od toku Malého Dunaja v časti obce Malý Tomášov):

- hranica zastavaného územia začína v najsevernejšej časti obce pri toku Malého Dunaja v časti Malý Tomášov, pokračuje pozdĺž toku Malého Dunaja za zadnými traktami záhrad, prechádza pozdĺž oplotenia cintorína, ďalej pokračuje až k ceste III/5037, prechádza na druhú stranu cesty,
- pokračuje pozdĺž cesty smerom do obce až k areálu ihriska, pokračuje poza areál ihriska, lemuje zadné trakty záhrad vo východnej časti obce až po cestu II/510, pozdĺž ktorej sa vracia smerom do obce, prechádza na druhú stranu cesty II/510, pokračuje pozdĺž zadných traktov záhrad ulíc Alžbetínskej a Štvrtockej až ku kanálu
- v južnej časti pokračuje pozdĺž kanála, pokračuje pozdĺž spojnice Alžbetínskej a Mlynskej ulice, lemuje oplotenie areálu parku kaštieľa Majorháza vrátane lokality skládky až ku kanálu, pokračuje pozdĺž oplotenia areálu parku kaštieľa Majorháza až po Mierovú ulicu, pokračuje poza areál ČS, ďalej poza oplotenia záhrad až k ceste II/510
- pokračuje pozdĺž areálu školy, poza lokalitu bytoviek, vracia sa po Školskej ulici, ďalej prechádza k zadným traktom záhrad pozdĺž hlavnej ulice až k areálu družstva, ktorý lemuje pozdĺž celého oplotenia areálu a vracia sa k východnému bodu popisu hranice.

Zastavané územie miestnej časti Doma

Hranica zastavaného územia miestnej časti Doma je vedená nasledovne (v smere od cesty III/0632 resp. toku malého Dunaja v smere hodinových ručičiek):

- hranica zastavaného územia začína pri ceste III/5037 resp. toku Malého Dunaja pokračuje smerom severovýchodným pozdĺž cesty III/5037
- prechádza na druhú stranu cesty, pokračuje južným smerom pozdĺž oplotenia záhrad, pokračuje smerom východným pozdĺž záhrad na Lesnej ceste
- po Lesnej ceste sa vracia smerom západným, pokračuje poza záhrady smerom juhozápadným a vracia sa k východnému bodu na cestu III/5037

Zastavané územie miestnej časti Malý Madaras

Hranica zastavaného územia miestnej časti Malý Madaras je vedená nasledovne (v smere od cesty II/572 v smere hodinových ručičiek):

- hranica zastavaného územia začína pri ceste II/510 pokračuje smerom severným, lemuje oplotenia záhrad,
- pokračuje smerom východným pozdĺž zadných traktov záhrad až k poľnej ceste odkiaľ sa vracia k ceste II/510
- pokračuje pozdĺž cesty II/510 smerom západným, pokračuje smerom južným pozdĺž oplotenia areálu hospodárskeho dvora vracia sa späť k ceste II/510, ktorú lemuje smerom západným, pokračuje pozdĺž južných traktov záhrad až k východnému bodu cesty II/510

Navrhované hranice zastavaného územia

Navrhované hranice zastavaného územia časti Tomášov

1. etapa

Hranica zastavaného územia sa rozširuje o nasledovné lokality:

- lokalita Školská – 5,1 ha
- lokalita Mákoj – 1,84 ha
- lokalita Majorháza – 0,81 ha
- lokalita Za cintorínom – 0,88 ha
- Malý Tomášov – 0,40 ha

2. etapa

Hranica zastavaného územia sa rozširuje o nasledovné lokality:

- lokalita Školská – 3,02 ha
- lokalita Mákoj – 1,80 ha

Navrhované hranice zastavaného územia miestnej časti Doma

1. etapa

Hranica zastavaného územia sa rozširuje o nasledovné lokality:

- lokalita po ľavej strane cesty III/5037 – 0,57 ha
- lokalita Lesná ulica – 0,38 ha

Navrhované hranice zastavaného územia miestnej časti Malý Madaras

1. etapa

Hranica zastavaného sa rozširuje o nasledovné lokality:

- lokalita pozdĺž cesty II/510 – 0,82 ha

Navrhované hranice zastavaného územia miestnej časti Malý Madaras

Hranica zastavaného sa rozširuje o nasledovné lokality:

- lokalita pozdĺž cesty II/510

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú v zmenách a doplnkoch č. 1/2008 vymedzené nasledovne:

- | | | |
|--------------------------------|----------------------------|---------|
| • Lokalita č. 2 Doma I. | Bývanie v rodinných domoch | 0,40 ha |
| • Lokalita č. 3 Doma II.a III. | Bývanie v rodinných domoch | 3,36 ha |
| • Lokalita č. 4 Za záhradami | Bývanie v rodinných domoch | 5,42 ha |
| • Lokalita č. 5 Pri odbočke | Bývanie v rodinných domoch | 0,82 ha |
| • Lokalita č. 13 Malý Tomášov | Bývanie v rodinných domoch | 0,20 ha |

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú v zmenách a doplnkoch č. 1/2014 vymedzené nasledovne:

Navrhované hranice zastavaného územia miestnej časti Doma

Hranica zastavaného územia sa rozširuje o nasledovné lokality:

- lokalita č.1 po ľavej strane cesty III/5037 – Doma Stredná síhoť – 1,65 ha
- lokalita č. 4,8 Doma - Lesná ulica – 1,67 ha

Navrhované hranice zastavaného územia miestnej časti Malý Tomášov

Hranica zastavaného územia sa rozširuje o nasledovné lokality:

- lokalita č. 2 v juhozápadnej časti – 0,57 ha

Navrhované hranice zastavaného územia miestnej časti Malý Madaras

Hranica zastavaného sa rozširuje o nasledovné lokality:

- lokalita č.7 – 0,90 ha

Ochranné pásma a chránené územia podľa osobitných predpisov

Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Horného Žitného ostrova

Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Horného Žitného ostrova, ktorá tvorí významnú prírodnú akumuláciu podzemných a povrchových vôd - vyhlásená nariadením vlády SSR č. 46/1978 Zb. o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom ostrove, resp. v zmysle ~~§ 18 zákona č. 138/73 Zb. o vodách (tzv. Vodný zákon).~~ **zákona o vodách¹**. V CHVO Žitného ostrova je potrebné neustále vytvárať podmienky pre ochranu a zachovanie kvality podzemných vôd.

V CHVO Horného Žitného ostrova je nepripustná:

- výstavba alebo rozširovanie priemyselných závodov a objektov, v ktorých sa používajú alebo produkujú látky ohrozujúce akosť alebo zdravotnú nezávadnosť vôd,
- výstavba alebo rozširovanie iných závodov a objektov, ktoré produkujú odpadové vody obsahujúce jedy alebo rádioaktívne látky,
- výstavba a rozširovanie ropovodov a produktovodov, ktorými sa prepravujú škodlivé látky,
- výstavba a rozširovanie skladov ropných látok s celkovou kapacitou nad 200 m³ a s kapacitou jednotlivých nádrží nad 50 m³,
- výstavba a rozširovanie skladov iných škodlivých látok, ktorých kapacita presahuje potrebu vlastnej prevádzky závodu,
- zriaďovanie skládok priemyselných odpadov obsahujúcich škodlivé látky,
- za stavby, zariadenia, prípadne činnosti, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť vodné pomery v CHVO sa považujú najmä:
- veľkokapacitné farmy živočíšnej výroby a agrochemické strediská,
- používanie tekutých odpadov z veľkokapacitných fariem živočíšnej výroby na závlahy,
- skládky tuhých mestských odpadov.

Vzhľadom na lokalizáciu vodohospodárskej oblasti katastrálneho územia obce Tomášov v Chránenej (CHVO) Žitný Ostrov je záväznou podmienkou územného rozvoja obce Tomášov vo všetkých navrhovaných rozvojových lokalitách napojenie predmetných lokalít na existujúcu verejnú kanalizačnú sieť obce, v súlade s ust. §31 ods.2 a §36 ods. 1 zákona č. 364/2004 z.z. a je podmieňujúca pre ďalší rozvoj v k.ú. Tomášov.

Hydromelioračná výstavba

¹ zákon č. 364/2004 Z. z., o vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vodný zákon) v znení neskorších právnych predpisov

Podľa podkladov Povodia Dunaja, š.p. prevádzkovateľ závlah Varja Zlaté Klasy do katastrálneho územia Tomášov zasahujú dve veľkoplošné závlahové sústavy, a to:

- Horný Žitný ostrov I cez čerpaciu stanicu č. 1,
- Horný Žitný ostrov II cez čerpaciu stanicu 21.

Okrem veľkoplošných sústav sú vybudované závlahy pozemkov Tomášov. Celková výmera vybudovaných závlah je 1 159,2 ha. Tým je zavlažovaná celá výmera ornej pôdy v katastrálnom území.

Zdroj závlahovej vody je Malý Dunaj cez hlavný zavlažovací kanál. Závlahy sú funkčné a využívajú sa podľa ekonomickej situácie PD Tomášov.

Chránené územia prírody

Návrh na „chránený areál“ (CHA) rameno Malého Dunaja. Dôvodom ochrany je ochrana ekosystému.

Chránené územia vyplývajúce z RÚSES

Za ekologické limity sú v územnom pláne považované základné prvky kostry ekologickej stability, ktoré tvoria:

- biocentrum regionálneho významu č. 28 - Ostré rúbanisko, ktoré nemá určené jadro a v súčasnosti ho tvoria zvyšky lužných lesov v meandri Malého Dunaja.
- biokoridor nadregionálneho významu č. VIII - Malý Dunaj, ktorý prepája provincionálny biokoridor Dunaja s biocentrami v území. Trasa prechádza tokom Malého Dunaja a jeho meandrami s brehovými porastami
- biokoridor regionálneho významu č. XVI - Dunaj - Malý Dunaj, ktorý vytvára spojnicu medzi nadregionálnym biokoridorom Malý Dunaj cez regionálne biocentrum Sobroš s provincionálnym biokoridorom Dunaj.
- LBc 1 terénna depresia zarastená vegetačným krytom bylín a krovín. Vo veľkoplošnej poľnohospodárskej pôde je to jediná lokalita, ktorá vytvára vhodné podmienky pre živočíšstvo, a to ako pre cicavcov, hmyz, vtáctvo, tak aj pre obojživelníky.
- LBc 2 tvorí ho park v areáli "Reedukačného detského domova a liečebno - výchovného sanatória"
- LBc 3 lesný porast č. 80b je rozložený pri toku Malého Dunaja na ploche 2,86 ha. Preradiť porast z kategórie lesov hospodárskych do lesov osobitného určenia ako biocentrum.
- LBk 1 navrhovaný v trase vodného kanála v lokalite Majerský dom, ktorý južným okrajom obce prechádza v smere severovýchod do k.ú. obce Čakany.
- LBk 2 navrhovaný v trase poľnej cesty v západnom okraji obce v lokalite Majerské. Prechádza cez poľnohospodársku pôdu juhovýchodným smerom do k.ú. Most pri Bratislave.
- LBk 3 trasa ide z lokality Nad hradskou cez poľnohospodársku pôdu severozápadným smerom okolo LBc 1 do lokality pri Križi k ramenám Malého Dunaja.
- LBk 4 trasa je navrhovaná pozdĺž poľnej cesty v juhovýchodnej časti k.ú. od lokality Pri Madarase cez Dolný hon do lokality Pri Šamorínskej ceste.
- LBk 5 sa navrhuje vybudovať v lokalite Lesný hon. Tento biokoridor prechádza cez veľkoplošné poľnohospodárske územie v trase starého ramena Malého Dunaja a spája RBc č. 28 s LBc č. 3.
- LBk 6 je navrhovaný v lokalite Za Dunajom v trase poľnej cesty, prechádza cez poľnohospodársky využívané územie a spája LBc č. 3 s juhovýchodným brehovým porastom pri Malom Dunaji v severovýchodnom okraji obce a vlastne nadväzuje na RBk Malý Dunaj.
- LBk 7 biokoridor je navrhovaný v trase stávajúcej líniovej vegetácie na východnej hranici katastra medzi obcou Janíky a časťou Tomášova-Malý Madarás.

Ochranné pásma a chránené územia podľa osobitných predpisov

rešpektovať v zmysle záväzného regulatívu ÚPNR-BSK č.5.2.2 –

rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie NATURA 2000, ktorými sú chránené vtáčie územia Dunajské luhy (SKCHVU007), Malé Karpaty (SKCHVU014), Záhorské Pomoravie (SKCHVU016), Úľanská mokraď (SKCHVU023) a Sysľovské polia (SKCHVU029) ako aj územia európskeho významu (ÚEV) vyhlasované na území Bratislavského kraja podľa aktuálneho stavu, vrátane navrhovaných,

Malý Dunaj je navrhovaný v II. etape aj ako chránené územie európskeho významu SKUEV 0541 Malý Dunaj, rešpektovať v zmysle záväzného regulatívu ÚPNR-BSK č.5.2.2 ..

pod základnú ochranu nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (ďalej len "NKP") patrí aj ochrana jej bezprostredného okolia podľa § 27 pamiatkového zákona o základnej ochrane kultúrnej pamiatky ods.2, cit.: " V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového pláštia stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok. "

Ochranné pásmo hospodárskeho dvora

- *vzhľadom na ustajnenú kapacitu hospodárskych zvierat a hospodárenie s exkrementami sa odporúča pre hospodársky dvor PHO 150 m od zdroja.*

Ochranné pásma vodovodných zariadení, vodných tokov a vodných zdrojov

- *rešpektovať ochranné pásmo toku Malého Dunaj v šírke 10 m obojstranne od brehovej čiary*
- *rešpektovať ochranné pásmo drobných vodných tokov, kanálov a melioračných kanálov v šírke 5 m obojstranne od brehovej čiary*

Ochranné pásmo ČOV

- *ochranné pásmo obecnej ČOV vo vzdialenosti 200 m*

Ochranné pásma - technického charakteru

Ochranné pásma dopravných zariadení

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené v platných právnych predpisoch o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov²

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.

Ochranné pásmo letiska

Časť katastrálneho územia obce Tomášov sa nachádza v ochranných pásmach Letiska M.R. Štefánika Bratislava, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 a v ochranných pásmach radaru pre koncovú riadenú oblasť Letiska M.R. Štefánika, Bratislava TAR LZIB (sektor A), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky zn. 1908/313- 638-OP/2007 zo dňa 27.04.2009.

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov apod. Je stanovené

- *ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy letiska a ochranným pásmom kužeľovej plochy radaru (sklon 4 % - 1 :25) s výškovým obmedzením 184,8 - 272 m n.m.Bpv,*

² Zákon č. 135/1961 Zb o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

- ochranným pásmom šikmej prekážkovej roviny vzletového a pristávacieho priestoru (sklon 1 :70) s výškovým obmedzením 207,5 - 214,7 m n.m.Bpv.

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov³

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov⁴

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií sú určené podľa platných právnych predpisov o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov⁵

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov⁶

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov⁷

Ochranné pásmo lesa

Ochranné pásmo lesa je definované v platných právnych predpisoch o lesoch v znení neskorších právnych predpisov⁸

Ochranné pásmo cintorínov

Ochranné pásmo cintorínov je definované v platných právnych predpisoch o pohrebníctve v znení neskorších predpisov⁹

Časti obce, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN – Z

Územný plán obce uvažuje s rozvojom územia pre funkciu bývania, podnikateľských aktivít, rekreácie, ktoré doteraz neboli prevarené na zonálnej úrovni. Vzhľadom na vyvíjajúce tlaky na využitie územia ako aj rozsah navrhovaných plôch, je potrebné na základe vyhodnotenia reálnych proporčných nárokov na rozvoj jednotlivých funkčných zložiek, vypracovať pre nasledovné časti obce overovacie a prehlbujúce dokumentácie na zonálnej úrovni:

³ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

⁴ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

⁵ zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov

⁶ zákon č. 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov

⁷ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

⁸ zákon č. 326/2005 o lesoch v znení neskorších právnych predpisov

⁹ zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov

- obytná zóna lokalita –Školská
- obytná zóna lokalita – Mákoj
- výrobná zóna lokalita Majorháza
- výrobná zóna pre podnikateľské aktivity (časť hospodárskeho dvora)
- športovo – rekreačná zóna pri Malom Dunaji
- rekreačno – oddychová zóna pri Malom Dunaji
- obytná zóna lokalita –Doma – Dolná Sihot'
- obytná zóna lokalita –Doma – Lesná
- obytná zóna lokalita –malý Tomášov

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

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na verejnoprospešné stavby:

1. Plochy pre preložku cesty II/510 a III/5037
2. Plochy pre odstavenie nákladných motorových vozidiel
3. Plochy pre trafostanice

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov:

1. Plochy na lokalite Mákoj
2. Plochy na lokalite Školská
3. Plochy na lokalite Majorháza
4. Plochy na lokalite Pri kanáli

Územný plán obce vymedzuje nasledovné plochy na chránené časti krajiny:

1. „chránený areál“ (CHA) rameno Malého Dunaja

Zoznam verejnoprospešných stavieb

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., zákona NR SR č.199/1995 Z.z. a zákonom č. 229/1997 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 ÚPN obce ako verejnoprospešné nasledujúce stavby nasledovné:

Verejno - prospešné stavby občianskej vybavenosti

- sociálne služby
- 1. dom-penzión pre dôchodcov v časti Mákoj

Verejno-prospešné stavby dopravné

1. Preložka cesty II/510
2. Preložka cesty III/5037
3. Obslužné komunikácie v zmysle urbanistickej koncepcie
4. Rýchlostná komunikácia R1 (vyplýva ÚPN R)

Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva

1. *Vodovodná sieť v obci v zmysle urbanistickej koncepcie*
2. *Kanalizačné potrubia v zmysle urbanistickej koncepcie*
3. *rozšírenie čistiarne odpadových vôd.*

Verejno-prospešné stavby energetiky a telekomunikácií

1. *Výstavba trafostanice 400 resp. 630 kVA – lokalita Školská*
2. *Výstavba trafostanice 400 kVA lokalita – Mákoj*
3. **Elektrická sieť VN 22kV**
4. **Rezervovať koridor pre nové 2x400 kV vedenie ZVN v trase Podunajské Biskupice-Gabčíkovo (vyplýva ÚPN R)**
5. **Rezervovať koridor pre nové 2x400 kV vedenie ZVN v trase Križovany - Podunajské Biskupice (vyplýva ÚPN R)**
6. **Výmena trafostanice**

Verejno-prospešné stavby odpadového hospodárstva

1. *Rekultivácia skládky Majorháza*

Verejno-prospešné stavby plynárenstva

1. **Plynovodná sieť STL**