



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE IVANKA PRI NITRE ZMENY A DOPLNKY 4 ZÁVÄZNÁ ČASŤ V ROZSAHU ZMIEN A DOPLNKOV

©2024 AK CSANDA-PITERKA s.r.o.

## Schvaľovacia doložka

Označenie schvaľovacieho orgánu      Obecné zastupiteľstvo IVANKA PRI NITRE  
Číslo uznesenia a dátum schválenia      126/03/2024-OZ, 13.03.2024  
Číslo VZN, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN obce      1/2024  
Oprávnená osoba      Ing. Jana Maršáľková, starosta obce

© GKÚ Bratislava, NLC: r.2020

## A2.18 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

V celom dokumente (záväznej časti) sa zmení vo všetkých výskytoch nasledovné:

- hĺbka zástavby max. sa ruší „50m“ a nahrádza sa „80m“
- hĺbka zástavby max. sa ruší „30m“ a nahrádza sa „50m“

V kapitole 4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI:

Regulatív 1) Závazná časť UPNO Ivanka pri Nitre je tvorená: sa v závere dopĺňa o jednu odrážku:

- metodickou prílohou (obsahuje vysvetlenie všetkých pojmov používaných a uvádzaných v záväznej časti).

V kapitole 4.2 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA; URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLŔCH URČENÝCH PRE ZÁSTAVBU, VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ A SÍDELNÚ VEGETÁCIU:

Regulatív 17) Osobitné podmienky:

Prvá odrážka sa dopĺňa v závere o „kraja, štátu) priamym spôsobom (vylučuje sa spoločný prístup vlastníkov viacerých samostatných funkčných zástavieb, prístup formou vecného bremena a pod.);“

medzi prvú a druhú odrážku sa dopĺňa nová odrážka:

- každá samostatne funkčná zástavba môže mať jeden vjazd na pozemok v max. šírke 6m. Pozemky, ktoré majú súvislú uličnú čiaru dlhšiu ako 100m, môžu mať zriadené vjazdy dva;

v závere sa dopĺňa o dve odrážky:

- na plochách zástavby s priestorovým využitím kompaktná a/alebo voľná uličná zástavba a areálová zástavba od 2 do 4NP musí byť splnená súčasne podmienka, že nová zástavba môže prevyšovať susediace budovy max. o 1NP v pásme do 20m od hraníc posudzovaného pozemku. Prípadné ustúpené podlažie v tomto pásme musí v smere od hraníc pozemku ustupovať od hrany stavby min. o výšku ustúpeného podlažia. Ak sa v pásme 20m od hraníc posudzovaného pozemku nenachádza žiadna stavba, táto podmienka sa neuplatňuje;
- budovy musia spĺňať nasledovnú podmienku odstupu od vlastných hraníc pozemku (okrem odstupu od uličnej čiar): na fasáde budovy, kde sa nachádzajú okná hlavných miestností (obytné miestnosti, miestnosti s pracovnými miestami a pod.), musí byť odstup budovy min. 5m pri dovolenej výške 2NP a min. 8m pri dovolenej výške 4NP).

Regulatív 22) PFCelok IVANKA, PFČasť KRAKOVSKÁ 1 sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.
- a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 27) PFCelok IVANKA, PFČasť KRAKOVSKÁ 6 sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.
- a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 28) PFCelok IVANKA, PFČasť KÚRIA sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.

.....

a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 31) PFCelok IVANKA, PFČasť NOVOZÁMOCKÁ 4 sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.

a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Medzi regulatív 33 a 34 sa dopĺňa regulatív 33b v nasledovnom znení:

### 33b) PFCelok IVANKA, PFČasť NOVOZÁMOCKÁ 7

Zástavba – priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 60% a ozelenenie min. 20%;
- uličná čiara – min. šírka verejného priestranstva 18m (od osi komunikácie na každú stranu min. 9,0m);
- stavebná čiara nie je vyformovaná, stavebná čiara neregulovaná;
- hĺbka zástavby max. 80m od uličnej čiary.

Zástavba – funkčné využitie:

- bývanie a/alebo základná vybavenosť;

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- priestranstvo typu ulica. Ozelenenie min. 5%.

Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- dopravný tranzit a prístup k zástavbe,

Vegetácia – priestorové využitie

- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.

Osobitné podmienky:

- všetky stavby v ochrannom pásme cesty I. triedy musia vykonať opatrenia na elimináciu účinkov cestnej prevádzky z hľadiska hluku, vibrácií a pod.

Regulatív 34) PFCelok IVANKA, PFČasť OROLSKÁ sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.

a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 39) PFCelok IVANKA, PFČasť STARÝ MLYN sa mení nasledovne:

v odseku Zástavba – funkčné využitie: sa mení odrážka nasledovne:

- ruší sa „bývanie“ a nahrádza sa „individuálna rekreácia“

odsek Osobitné podmienky sa ruší v celom znení:

Osobitné podmienky:

- východná časť PFČasti je navrhovaná na urbanizáciu vo výhľade (s predpokladom po roku 2040) na podklade zmien a doplnkov k územnému plánu resp. nového územného plánu

Regulatív 40) PFCelok IVANKA, PFČasť ŽELEZNIČNÁ 2, PFČasť ŽELEZNIČNÁ 3, PFČasť ŽELEZNIČNÁ 4, PFČasť ŽELEZNIČNÁ 5 sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- .....

- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.  
a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Medzi regulatív 43 a 44 sa dopĺňa regulatív 43b v nasledovnom znení:

#### 43b) PFCelok IVANKA II, PFČasť ÁBELOVÁ 3 – pozemky súčasťou golfového areálu

Zástavba – priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 180m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 30%;
- uličná čiara – min. šírku priestranstva 10m;
- stavebná čiara musí byť min. 6m od uličnej čiary (platí aj pre doplnkové stavby);
- hĺbka zástavby max. 50m.

Zástavba – funkčné využitie:

- individuálna rekreácia;

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- priestranstvo typu ulica. Ozelenenie min. 5%;
- súčasťou tejto PFČasti je aj sprístupnenie novým mostným objektom Z PFCelku IVANKA, z verejného priestranstva PFČasti MATEJA TUČKU.

Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- prístup k zástavbe,

Osobitné podmienky:

- pred výstavbou zrealizovať opatrenia na ochranu územia pred plošnými záplavami
- výstavbu realizovať so zreteľom na vyššiu hladinu spodnej vody, nerealizovať podzemné podlažia, úroveň prízemnia umiestniť cca. 0,5m nad úroveň terajšieho terénu.

V regulatíve 44) PFCelok IVANKA II, PFČasť ÁBELOVÁ 3 – pozemky, ktoré nie sú súčasťou golfového areálu, PFČasť ÁBELOVÁ 4, PFČasť ÁBELOVÁ 5 sa mení nasledovne:

- v označení regulatívu sa dopĺňa za slovo ÁBELOVÁ 3 „– pozemky, ktoré nie sú súčasťou golfového areálu,“

v prvej odrážke sa v pôvodnom znení ruší:

„golfový areál má však udelenú výnimku a v rámci areálu (časť územia v PFČasti Ábelová 3) už v etape návrhu je možné realizovať funkcie súvisiace s prevádzkou golfu (hromadná alebo individuálna rekreácia)“

nové znenie prvej odrážky:

- tieto PFČasti sú zaradené do etapy realizácie ako výhľad (realizácia po roku 2040),

Regulatív 45) PFCelok IVANKA II, PFČasť HORNOCINTORÍNSKA 1 sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.

a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 48) PFCelok IVANKA II, PFČasť NA PÍLU 1, NA PÍLU 2 sa mení nasledovne:

v odseku Zástavba–priestorové využitie: sa medzi prvú a druhú odrážku dopĺňa odrážka v nasledovnom znení:

- voľná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 30% (pre bývanie)

v odseku Zástavba–funkčné využitie: sa prvá odrážka mení nasledovne:

- pred „základná vybavenosť,“ sa dopĺňa „bývanie a/alebo “

Regulatív 51) PFCelok IVANKA II, PFČasť NOVOZÁMOCKÁ 3 sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

.....

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.  
a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 57) PFCelok SEVER, PFČasť KRÁSNE LÚKY 2 sa mení nasledovne:

v odseku Vegetácia – priestorové využitie sa v prvej odrážke ruší:

- „(len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)“

v odseku Vegetácia – funkčné využitie sa ruší prvá odrážka v pôvodnom znení:

- obytná a/alebo produkčná extenzívna  
nahrádza sa:
- rekreačná a/al. vybavenostná.

Regulatív 59) PFCelok SEVER, PFČasť MYRTINA 3 sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.  
a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 61) PFCelok SEVER, PFČasť URBÁRSKA 1, URBÁRSKA 2 sa mení nasledovne:

v odseku Vegetácia – priestorové využitie sa v prvej odrážke ruší:

- „(len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)“

v odseku Vegetácia – funkčné využitie sa ruší prvá odrážka:

- obytná a/alebo produkčná extenzívna

Regulatív 66) PFCelok LUK, PFČasť GERGEL'OVÁ 1, GERGEL'OVÁ 2 sa mení nasledovne:

- v odseku Zástavba – priestorové využitie: sa posledná odrážka dopĺňa v závere o „, pre PFČasť GERGEL'OVÁ 1 sa hĺbka zástavby nereguluje.“

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.  
a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 68) PFCelok LUK, PFČasť LUK sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.  
a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 71) PFCelok LUK, PFČasť NOVOZÁMOCKÁ 9 sa mení nasledovne:

- v odseku Zástavba – priestorové využitie: sa posledná odrážka dopĺňa v závere o „západne a max. 80m východne od Novozámockej ulice,“ od uličnej čiary.
- .....

V regulatíve 76) PFCelok LUK, PFČasť ŽELEZNIČNÁ 6 sa mení nasledovné:

- v označení regulatívu sa ruší „5“ a nahrádza sa „6“

dopĺňa sa o prvý odsek:

Zástavba - priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 30%;
- uličná čiara min. šírka verejného priestranstva 10m;
- stavebná čiara min. 6m od uličnej čiary (platí aj pre doplnkové stavby);
- hĺbka zástavby max. 50m od uličnej čiary.

Zástavba - funkčné využitie:

- bývanie;

ruší sa odsek Vegetácia v celom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altány, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- environmentálna

V regulatíve 77) PFCelok GERGEĽOVÁ, PFČasť CENTRUM GERGEĽOVÁ sa mení nasledovné:

odsek Zástavba – priestorové využitie: sa dopĺňa o odrážku vloženú medzi prvú a druhú odrážku v znení:

- hĺbka zástavby sa nereguluje okrem PFBloku západne od Novozámockej ulice, kde je max. hĺbka zástavby 50m;

V regulatíve 81) PFCelok GERGEĽOVÁ, PFČasť CENTRUM GERGEĽOVÁ sa mení nasledovné:

odsek Zástavba – priestorové využitie:

- prvá odrážka sa dopĺňa v závere o: „Na týchto plochách je možné realizovať aj dvojdomy;“

dopĺňa sa o odrážku vloženú medzi tretiu a štvrtú odrážku v znení:

- vo vyznačenej polohe kompaktná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 30%;

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altány, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.

a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Medzi regulatív 82 a 83 sa dopĺňa regulatív 82b v nasledovnom znení:

- 82b) **PFCelok GERGEĽOVÁ, PFČasť GERGEĽOVÁ 9, 10, 11**

Zástavba – priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 30%. Na týchto plochách je možné realizovať aj dvojdomy;
- vo vyznačenej polohe kompaktná zástavba do 2NP. Zastavanosť max. 50%, max. zastavaná plocha budovami 300m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 30%;
- uličná čiara min. šírka priestranstva 10m;
- stavebná čiara nie je regulovaná;
- hĺbka zástavby max. 50m.

Zástavba – funkčné využitie:

- bývanie;

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- priestranstvo typu ulica. Ozelenenie min. 5%.

Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- prístup k zástavbe,

Vegetácia – priestorové využitie

- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10%.

Vegetácia – funkčné využitie

- rekreačná a/alebo vybavenostná.

Regulatív 84) PFCelok GERGEL'OVÁ, PFČasť NOVOZÁMOCKÁ 10 sa mení nasledovne:

- v odseku Zástavba – priestorové využitie: sa posledná odrážka dopĺňa v závere o „západne a max. 80m východne od Novozámockej ulice,“ od uličnej čiary.

Regulatív 85) PFCelok GERGEL'OVÁ, PFČasť NOVOZÁMOCKÁ 11 sa mení nasledovne:

- v odseku Zástavba – priestorové využitie: sa posledná odrážka dopĺňa v závere o „západne a max. 80m východne od Novozámockej ulice,“ od uličnej čiary.

Regulatív 86) PFCelok GERGEL'OVÁ, PFČasť POTOČNÁ 10 sa mení nasledovne:

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.  
a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 87) PFCelok GERGEL'OVÁ, PFČasť POTOČNÁ 11 sa mení nasledovne:

v odseku Zástavba – funkčné využitie: sa mení odrážka nasledovne:

- ruší sa „bývanie“ a nahrádza sa „technická vybavenosť“

v odseku Verejné priestranstvá – priestorové využitie: sa mení odrážka nasledovne:

- ruší sa „ulica“ a nahrádza sa „cesta“

v odseku Verejné priestranstvá – funkčné využitie: sa mení odrážka nasledovne:

- ruší sa „prístup k zástavbe“ a nahrádza sa „účelový dopravný“

ruší sa odsek Vegetácia v pôvodnom znení:

- Vegetácia – priestorové využitie
- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá. Max. podiel zastavaných a spevnených plôch 10% (len doplnkové stavby k hlavnej stavbe, najmä záhradné altánky, záhradné sklady a pod.)

Vegetácia – funkčné využitie

- obytná a/alebo produkčná extenzívna.  
a nahrádza sa:

Vegetácia:

- nie je vyčlenená samostatná plocha vegetácie

Regulatív 89) PFCelok TARÁŇ, PFČasť CENTRUM TARÁŇ v pôvodnom znení sa ruší:

Zástavba - priestorové využitie:

- areálová zástavba do 4NP. Zastavanosť max. 60% a ozelenenie min. 20%;
- uličná čiara min. šírka verejného priestranstva 15m (vzdialenosť od osi komunikácie na každú stranu min. 7,5m);
- uličnú čiaru vyformovať v zmysle výkresovej časti, návestie vyformovať vo vyznačenej polohe v min. rozmeroch 70 x 40m.
- stavebná čiara nie je regulovaná;
- hĺbka zástavby sa nereguluje.

Zástavba - funkčné využitie:

- vybavenosť základná a/alebo vybavenosť vyššia a/alebo výroba extenzívna;

Verejné priestranstvá - priestorové využitie:

- priestranstvo typu návestie. Ozelenenie min. 20%.
- priestranstvo typu ulica. Ozelenenie min. 5%.

Verejné priestranstvá - funkčné využitie:

- dopravný tranzit a prístup k zástavbe,
- spoločenské funkcie

Vegetácia – priestorové využitie

- stredne vysoká drevinná a/alebo bylinná trvalá.

Vegetácia – funkčné využitie

- environmentálna.

Osobitné podmienky:

- územie navrhované na prípadnú priestorovú a funkčnú zmenu vo výhlade (v prípade ak nepríde k výstavbe navrhovanej funkcie) s priestorovým usporiadaním ako voľná uličná zástavba do 2NP a pre funkciu bývania. Priestorové podmienky a

funkčná regulácia územia musí byť stanovená samostatným územným plánom zóny ako celok. Územný plán zóny môže byť nahradený aj urbanistickou štúdiou, ktorá bude schválená obecným zastupiteľstvom. Následne musí byť zmenený aj územný plán obce.

východná časť PFČasti navrhovaná na urbanizáciu vo výhľade (s predpokladom po roku 2040) na podklade zmien a doplnkov k územnému plánu resp. nového územného plánu

a nahrádza sa:

Zástavba – priestorové využitie:

- voľná uličná a/al. areálová a/al. soliterna zástavba max. 2NP, zastavanosť nie je regulovaná, ozelenenie min. 10%,
- stavebná čiara a hĺbka zástavby nie je regulovaná,

Zástavba – funkčné využitie:

- základná vybavenosť,
- bývanie a/al. základná vybavenosť,
- základná vybavenosť a/al. vyššia vybavenosť,
- iné funkcie sú neprípustné ani ako doplnkové;

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- návestie (prípadne sústava viacerých návestí), priestranstvo musí tvoriť min. 40% plochy PFČasti,
- časť priestranstva je určená pre prístup a čiastočný tranzit (motorová a nemotorová doprava musia byť oddelené),
- ozelenenie min. 20%.

Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- spoločenské funkcie,
- prístup a čiastočný tranzit,
- účelový prístup

Vegetácia – priestorové využitie

- stredná drevinná vegetácia s podielom min. 60% všetkých vegetačných plôch,

Vegetácia – funkčné využitie

- rekreačná funkcia a/al. vybavenosť.

Osobitné podmienky:

- v rámci priestranstva musia byť navrhované aj rozšírené plochy pre spoločenské aktivity (altánky, detské ihriská a pod.),
- východná časť PFČasti navrhovaná na urbanizáciu vo výhľade (s predpokladom po roku 2040) na podklade zmien a doplnkov k územnému plánu resp. nového územného plánu.

V regulatíve 91) PFCelok TARÁŇ, PFČasť TARÁŇ 1 sa mení nasledovné:

- v označení regulatívu sa dopĺňa „1“

v odseku Osobitné podmienky: sa ruší prvá odrážka v pôvodnom znení:

- územie navrhované na prípadnú priestorovú a funkčnú zmenu vo výhľade (v prípade ak nepríde k výstavbe navrhovanej funkcie) s priestorovým usporiadaním ako voľná uličná zástavba do 2NP a pre funkciu bývania. Priestorové podmienky a funkčná regulácia územia musí byť stanovená samostatným územným plánom zóny ako celok. Územný plán zóny môže byť nahradený aj urbanistickou štúdiou, ktorá bude schválená obecným zastupiteľstvom. Následne musí byť zmenený aj územný plán obce.

Medzi regulatív 91 a 92 sa dopĺňajú regulatívy 91b, 91c, 91d, 91e, 91f v nasledovnom znení:

#### 91b) PFCelok TARÁŇ, PFČasť TARÁŇ 2

Zástavba:

- nie je vyčlenená PFParcela pre zástavbu,

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- ulica, min. šírka priestranstva 18m, odporúčame 25m,
- ozelenenie min. 10%.

Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- prístup a čiastočný tranzit (motorová a nemotorová doprava musia byť oddelené)

Vegetácia:

- nie je vyčlenená PFParcela pre vegetáciu.

#### 91c) PFCelok TARÁŇ, PFČasť TARÁŇ 3, PFČasť TARÁŇ 4, PFČasť TARÁŇ 5

Zástavba – priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba max. 2NP, zastavanosť max. 50% a zastavaná plocha objektmi max. 300m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 20%,
- stavebná čiara premenlivá, min. však 3m od uličnej čiary, hĺbka zástavby nie je regulovaná,

Zástavba – funkčné využitie:

- bývanie (bytové alebo rodinné domy),
- iné funkcie sú neprípustné ani ako doplnkové,

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- ulica, min. šírka 10m, verejné priestranstvo musí tvoriť min. 20% plochy PFČasti,
- ozelenenie min. 20%.



Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- prístup, doplnkovo spoločenské funkcie,

Vegetácia:

- nie je vyčlenená PFParcela pre vegetáciu,

Osobitné podmienky:

- v rámci ulice musia byť navrhované aj rozšírené plochy pre umiestnenie komunitných plôch (altánky, detské ihriská a pod.),
- medzi jednotlivými PFČasťami riešiť aj pešie prepojenie v šírke min. 2m.

#### 91d) PFCelok TARÁŇ, PFČasť TARÁŇ 6,

Zástavba – priestorové využitie:

- voľná uličná zástavba max. 1NP, zastavanosť max. 30% a zastavaná plocha objektmi max. 200m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 40%,
- stavebná čiara premenlivá, min. však 3m od uličnej čiary, zadná stavebná čiara nie je regulovaná,

Zástavba – funkčné využitie:

- bývanie (rodinné domy),
- iné funkcie sú neprípustné ani ako doplnkové,

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- ulica, min. šírka 10m, verejné priestranstvo musí tvoriť min. 20% plochy PFČasti,
- ozelenenie min. 20%.

Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- prístup, doplnkovo spoločenské funkcie,

Vegetácia:

- nie je vyčlenená PFParcela pre vegetáciu,

Osobitné podmienky:

- v rámci ulice musia byť navrhované aj rozšírené plochy pre umiestnenie komunitných plôch (altánky, detské ihriská a pod.),
- medzi jednotlivými PFČasťami riešiť aj pešie prepojenie v šírke min. 2m

#### 91e) PFCelok TARÁŇ, PFČasť TARÁŇ 10

Zástavba:

- nie je vyčlenená PFParcela pre zástavbu,

Verejné priestranstvá:

- nie je vyčlenená PFParcela pre priestranstvo,

Vegetácia – priestorové využitie:

- ozelenenie min. 80%,
- stredná drevinná vegetácia s podielom min. 60% všetkých vegetačných plôch,

Vegetácia – funkčné využitie:

- rekreačná funkcia a/al. vybavenosť,

Osobitné podmienky:

- v rámci PFČasti musí byť vytvorený zemný val v smere od areálu kompresorovej a prepúšťacej stanice s min. výškou 3m nad okolitým terénom. Technické parametre zemného valu musia byť predmetom osobitného návrhu a posúdenia.

#### 91f) PFCelok TARÁŇ, PFČasť TARÁŇ 11

Zástavba – priestorové využitie:

- areálová zástavba max. 2NP (resp. výška stavby max. 10,5m), zastavanosť max. 50% a zastavaná plocha objektmi max. 500m<sup>2</sup>, ozelenenie min. 20%,
- stavebná čiara premenlivá, min. však 3m od uličnej čiary, hĺbka zástavby nie je regulovaná,

Zástavba – funkčné využitie:

- extenzívna výroba,
- technická vybavenosť,
- iné funkcie sú neprípustné ani ako doplnkové,

Verejné priestranstvá – priestorové využitie:

- ulica, min. šírka 15m,
- ozelenenie min. 5%..

Verejné priestranstvá – funkčné využitie:

- priestranstvo určené pre účelový prístup,

Vegetácia:

- nie je vyčlenená PFParcela pre vegetáciu.

V kapitole 4.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA, VÝROBY A POD. (SOCIO-EKONOMICKONOMICKEJ ŠTRUKTÚRY):

Regulatív 96) sa v závere dopĺňa o „V prípade realizácie zámeru v PFCelku TARÁŇ podporiť vznik materskej školy v PFČasti TARÁŇ CENTRUM.“

Regulatív 97) sa v závere dopĺňa o „V prípade realizácie zámeru v PFCelku TARÁŇ podporiť vznik kaplnky alebo modlitebne v PFČasti TARÁŇ CENTRUM.“

Regulatív 98) sa v závere dopĺňa o „V prípade realizácie zámeru v PFCelku TARÁŇ podporiť vznik ambulancie všeobecného lekára v PFČasti TARÁŇ CENTRUM.“

Regulatív 99) sa v závere dopĺňa o „V prípade realizácie zámeru v PFCelku TARÁŇ podporiť vznik spoločenského / komunitného priestoru v PFČasti TARÁŇ CENTRUM.“

Regulatív 102) sa mení nasledovne:

- v prvej odrážke sa dopĺňa v závere o „a CENTRUM TARÁŇ.“
- v druhej odrážke sa dopĺňa v závere o „a CENTRUM TARÁŇ.“

Regulatív 104) sa mení nasledovne:

- v prvej odrážke sa ruší „CENTRUM TARÁŇ“ a dopĺňa sa za slovo TARÁŇ „1, TARÁŇ 11“
- v druhej odrážke sa dopĺňa za slovo TARÁŇ „1“

#### V kapitole 4.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPI- SOV

V regulatíve 141) Ochranné pásmo pohrebiska sa rušia prvá, druhá a tretia odrážka v celom znení:

- ochranné pásmo Cintorín Ivanka (ochranné pásmo 25m)
- ochranné pásmo Cintorín Luk (ochranné pásmo 25m)
- ochranné pásmo Židovský cintorín (ochranné pásmo 25m)

V regulatíve 142) Ochranné pásma zariadení vybavenosti, poľnohospodárskej výroby a zariadení technickej vybavenosti areálového charakteru: sa mení nasledovne:

- v prvej odrážke sa mení z pôvodného znenia „ochranné pásmo ČOV a kompostoviska je stanovené na 200m od hranice areálu“ na „ochranné pásmo navrhovanej ČOV v obci je stanovené na 100m od hranice areálu“

regulatív sa dopĺňa v závere o jednu odrážku:

- ochranné pásmo navrhovanej ČOV v PFCelku Taráň je stanovené na 50m od hranice areálu.

#### V kapitole 4.10.1 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (VPS), PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Regulatív 155) Verejno-prospešné stavby v oblasti verejného technického vybavenia: sa v závere dopĺňa o jednu odrážku:

- **Retenčná nádrž odpadových vôd (UT02).** Verejnoprospešná stavba (PFČasť NA ŠTRKOVISKO 2) slúžiaca pre retenciu odpadných vôd s následným prečerpávaním do ČOV Branč.

#### V kapitole 4.10.2 STAVBY OBECNÉHO ZÁUJMU (SOZ)

Regulatív 159) Stavby obecného záujmu v oblasti sídelnej vegetácie: sa v závere dopĺňa o jednu odrážku:

- **Parčík Gergeľová (UV12).** Stavba obecného záujmu v PFČasti GERGEĽOVÁ 9. Predmetom je výstavba a výsadba komunitného parčíku, ktorý bude predovšetkým pre potreby každodennej rekreácie miestnych obyvateľov. Pri výsadbe použiť druhovú skladbu vhodnú do daného klimatického pásma. Záujmová plocha je 0,1ha.



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE IVANKA PRI NITRE  
ZMENY A DOPLNKY 4  
ZÁVÄZNÁ ČASŤ V ROZSAHU ZMIEN A DOPLNKOV**

©2024 AK CSANDA-PI TERKA s.r.o.