

OBEC  
**VEĽKÉ KOZMÁLOVCE**  
LEVICKÝ OKRES, NITRIANSKY KRAJ



**ÚZEMNÝ PLÁN**  
**ZMENY A DOPLNKY č. 3/2023**  
**SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ**  
**prerokovanie**

**OBSTARÁVATEĽ:**  
obec Veľké Kozmálovce  
JUDr. Ing. Mgr. Tomáš Báťa (starosta obce)

**ZHOTOVITEĽKA:**  
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

**OSOBA SPÔSOBILÁ**  
**NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:**  
Ing. Lucia Ďuračková, Jarok

**Obstarávateľ:** Obec Veľké Kozmálovce  
sídlo: 935 21 Veľké Kozmálovce č. 178  
zastúpenie: JUDr. Ing. Mgr. Tomáš Báťa (starosta obce)  
IČO: 34 076 743  
DIČ: 2021 030 671  
tel.: 036 / 634 2331  
mail: starosta@velkekozmalovce.sk

**Zhotoviteľka:** Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra  
IČO: 36 935 662  
tel.: 0905 116 554  
mail: jprivalincova@gmail.com  
zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973AA

**Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce:** Ing. Lucia Ďuračková, Jarok  
tel.: 0918 651 278  
mail.: durackova.oso@gmail.com

## OBSAH: SMERNÁ ČASŤ

A.1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	
A.1.1.	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	4
A.1.2.	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce,	5
A.1.3.	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania zadania	
A.2.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	5
A.2.1.	Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
A.2.2.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu,	
A.2.3.	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce,	5
A.2.4.	Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia,	
A.2.5.	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania,	5
A.2.6.	Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania,	6
A.2.7.	Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie,	
A.2.8.	Vymedzenie zastavaného územia obce,	7
A.2.9.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území,	8
A.2.10.	Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami,	
A.2.11.	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	8
A.2.12.	Návrh verejného dopravného a technického vybavenia,	10
A.2.13.	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie,	
A.2.14.	Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov,	
A.2.15.	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, napr. záplavové územie, územie znehodnotené ťažbou,	12
A.2.16.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely,	12
A.2.17.	Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov,	

## OBSAH: ZÁVÄZNÁ ČASŤ

A.2.18.	Návrh záväznej časti	14
A.2.18.1.	Úvodná časť	
A.2.18.2.	Záväzná regulatíva funkčného a priestorového Usporiadania územia	14
A.2.18.3.	Verejnoprospešné stavby	20
A.2.18.4.	Záverečné ustanovenie	

Zmeny a doplnky (ZaD) č. 3/2023 sú označené:

- pôvodným písmom
- pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia
- **hrubým písmom**
- **doplnený, upravený, nahrádzajúci text**
- ~~prečiarknutým písmom~~
- ~~vypustený, neaktuálny text~~

## A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán - zmeny a doplnky riešia

- na konci sa vkladá text:

Medzi hlavné ciele spracovania ZaD č. 3/2023 patrí:

- zastavané územie obce

- zmena funkcie: existujúca funkcia: zeleň súkromná  
navrhovaná funkcia: bývanie v rodinných domoch, miestne cesty

- lokality 1 2 3 4 5 6b - upravuje sa jednotné šrafovanie na návrh

- lokalita 6b - rozloha 0,14ha - 500m severozápadne od centra obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ

- zmena časti funkcie: existujúca funkcia: zeleň súkromná  
navrhovaná funkcia: šport

- zmena farby šrafy BD

- lokalita 6c - rozloha 2,20ha - 720m severozápadne od centra obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ

- zmena funkcie: existujúca funkcia v ÚP lokalita 6: šport a rekreácia  
existujúca funkcia v ZaD 2 lokalita 6b: zeleň účelová  
existujúca funkcia v ÚP lokalita 7: poľnohospodárska výroba  
navrhovaná funkcia: bývanie v rodinných domoch

- lokalita 6d - rozloha 1,80ha - 700m severozápadne od centra obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ

- zmena časti funkcie: existujúca funkcia v ÚP lokalita 7: poľnohospodárska výroba  
navrhovaná funkcia: zeleň účelová

- lokalita 7 - rozloha 4,80ha - 640m západne od centra obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ

- zmena funkcie: existujúca funkcia: poľnohospodárska výroba  
navrhovaná funkcia: priemyselná výroba

- lokalita 8 - rozloha 0,74ha - 1,2km severovýchodne od centra obce, mimo zastavaného územia

- vypustenie pôvodnej lokality z ÚP:

- zmena funkcie: existujúca funkcia: priemyselná výroba  
navrhovaná funkcia: orná pôda

- lokalita 10 - rozloha 5,84ha - 300m severne od centra obce, v zastavanom aj mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ

- zmena výhľadu na návrh, funkcia zostáva bez zmeny: bývanie v RD

- lokalita 10a - rozloha 1,80ha - 400m severne od centra obce, mimo zastavaného územia

- zmena funkcie: existujúca funkcia: orná pôda  
navrhovaná funkcia: bývanie v RD, zeleň účelová

- lokalita 10b - rozloha 2,90ha - 400m severne od centra obce, mimo zastavaného územia

- zmena funkcie: existujúca funkcia: orná pôda  
navrhovaná funkcia: bývanie v RD, zeleň účelová

- lokalita 11 - rozloha 8,24ha - 400m východne od centra obce, v zastavanom území
- zmena výhľadu na návrh, funkcia zostáva bez zmeny: bývanie v RD
- zmena priestorového usporiadania - posun trasy miestnej cesty
  
- lokalita 12 - 700m juhovýchodne od centra obce, mimo zastavaného územia
- vypustenie pôvodnej výhľadovej lokality z ÚP
  
- lokalita 15 - rozloha 0,54ha - 1,2km severovýchodne od centra obce, mimo zastavaného územia
- zmena funkcie: existujúca funkcia: orná pôda  
navrhovaná funkcia: priemyselná výroba
  
- lokalita 16 - rozloha 0,57ha - 400m severovýchodne od centra obce, v zastavanom území
- zmena funkcie: existujúca funkcia: občianska vybavenosť, šport, rekreácia  
navrhovaná funkcia: bývanie v RD a BD

#### A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

- na konci sa vkladá text:

Zmenou spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území, vznikla potreba vypracovať zmeny a doplnky. Návrh vznikol na podnet obce a obyvateľov.

Územný plán bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 2/2010 dňa 23.12.2010.

Zmeny a doplnky č. 1/2015 neboli schválené uznesením obecného zastupiteľstva.

Zmeny a doplnky č. 2/2017 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 7 zo dňa 28.2.2018.

Obstarávanie ZaD 3/2023 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 13 zo dňa 22.2.2023.

#### A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

##### A.2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- na konci sa vkladá text:

ZaD č. 3/2023 budú mať vplyv na zmenu počtu obyvateľov obce:

- |                |            |                                |
|----------------|------------|--------------------------------|
| - lokalita 6c  | - IBV      | počet obyvateľov 80 (20 b.j.)  |
| - lokalita 10  | - IBV      | počet obyvateľov 288 (72 b.j.) |
| - lokalita 10a | - IBV      | počet obyvateľov 44 (11 b.j.)  |
| - lokalita 10b | - IBV      | počet obyvateľov 84 (21 b.j.)  |
| - lokalita 11  | - IBV      | počet obyvateľov 268 (67 b.j.) |
| - lokalita 16  | - IBV, HBV | počet obyvateľov 36 (9 b.j.)   |

##### A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

- dopĺňa a ruší sa text:

- novú IBV lokalizovať v okrajových častiach obce (lokalita č.1,2,3,4,5,6a,6b,6c lokalita č.10,10a,10b,11,12 tvorí rezervu pre obytné územie).

- zabezpečiť podmienky pre vytvorenie pásma izolačnej zelene (**lokalita 6d**) oddeľujúcej areál výroby bývalého PD (lokalita č.7) od navrhovanej obytnej zóny a plôch pre šport a rekreáciu (lokality č.6,6a,6b,6c)

- návrh ÚPN-O vytvára nové plochy pre výrobu, s cieľom zvýšenia počtu pracovných príležitostí v regióne s vysokou mierou nezamestnanosti (lokalita č.7,8,9,14,15)

A.2.6. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania

#### A.2.6.2. - OBYTNÉ A ZMIEŠANÉ ÚZEMIE

- *dopĺňa a ruší sa text:*

1.)...ÚPN-O navrhuje pre bývanie lokalitu č. 1 - 6, 6a, 6b, **6c, 10, 10a, 10b, 11, 16** ~~120—116~~ ~~pozemkov 123 320~~ b.j. - potenciálnych možností na výstavbu rodinných domov.

Rekreačné územie

- *dopĺňa sa text:*

- lokalita č. 6b – časť lokality 6b sa navrhuje na funkciu šport, rekreácia

- lokalita č. 6d - sa navrhuje pre vytvorenie pásma izolačnej zelene oddeľujúcej areál výroby bývalého PD od navrhovanej obytnej zóny a plôch pre šport a rekreáciu

Výrobné územie

- *dopĺňa a ruší sa text:*

ÚPN-O navrhuje plochy pre výrobu na západnom a východnom okraji obce v nadväznosti na jestvujúce výrobné zariadenia pri železničnej trati a pri VN na Hrone – lokalita č. ~~7,8,9,14,15~~ - výrobné územie. **Bývalý** areál PD na západnom okraji obce (lokalita č.7) tvorí aj do budúcnosti potenciálnu rezervu pre rozvoj výrobných aktivít obce.

#### A.2.6.3. - OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

I. Zariadenia školské a výchovné

- *ruší sa text:*

~~Základná škola pre ročníky 1-4 (18 detí). Škola má jedáleň, vonkajšie športové ihrisko. Zo strany zainteresovaných neboli vznesené žiadne požiadavky na nové plochy pre potreby školstva. Žiadúca je priebežná rekonštrukcia a dobudovanie technickej infraštruktúry ZŠ. Stravovanie žiakov je zabezpečené.~~

III. Zariadenia telovýchovné a športové

Návrh:

- *dopĺňa sa text:*

- lokalita č. 6b – časť lokality 6b sa navrhuje na šport, rekreácia

#### A.2.6.4. – VÝROBA A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO - výrobné územie

A.2.6.4.1.- Poľnohospodárska výroba

- *dopĺňa a ruší sa text:*

Nositelom poľnohospodárskej výroby vo Veľkých Kozmálovciach je ~~Poľnohospodárske družstvo (PD)~~. sú súkromne hospodáriaci roľníci (SHR) a verejný sklad obilia M&J Marcelová.

Areál **bývalého** PD Starý Tekov vo Veľkých Kozmálovciach sa nachádza na západnom okraji obce. Nachádzajú sa tu silá, administratíva PD, sklady, hospodárske objekty, maštale pre hovädzí dobytok, **v súčasnosti nevyužívané, alebo zrekonštruované na priemyselnú výrobu a skladové hospodárstvo**. Stavebno-technická kvalita objektov je strednej až horšej kvality. Celkové využitie areálu ako i jestvujúcich objektov je nedostatočné, živočíšna výroba sa tu už nenachádza, maštale sú prázdne, zameranie na rastlinnú výrobu, časť objektov je v prenájme. ~~Výhľadovo~~ **Návrhovo** sa tu nachádza značná potenciálna rezerva pre rozvoj podnikateľských aktivít obce.

Návrh:

- *doplňa a ruší sa text:*

- výrobnú činnosť požadujeme realizovať tak, aby sa eliminovali všetky nepriaznivé a škodlivé účinky hlavne na zónu bývania. Po obvode areálu **bývalého** PD navrhujeme realizovať vnútroareálovú vysokú izolačnú zeleň.

~~- pásma hygienickej ochrany (PHO) sa stanovuje 100m od budov v areáli PD; pri určovaní potrebnej vzdialenosti PHO sa neberie zreteľ na objekty nevyžadujúce hygienickú ochranu (poľnohospodárskeho využitia), ale pre objekty vyžadujúce hygienickú ochranu (ubytovacie, športovo-rekreačné); medzi objektom chovu a objektom pre bývanie sa navrhuje výsadba zelene šírky 50-60m; ak by bol úmysel oživiť chov zvierat, musí sa brať ohľad na jestvujúce obytné budovy a PHO stanoviť od budovy, v ktorej sa chov uskutoční~~

~~- prevádzky s nárokmi na ochranné pásma orientovať v južnej časti areálu,~~

~~- v severnej časti areálu (t.č. nezastavaná plocha) umiestňovať prevádzky bez nárokov na ochranné pásma.~~

#### A.2.6.4.3. Priemyselná výroba

- *doplňa a ruší sa text:*

Podnikateľská činnosť a výroba v obci je charakterizovaná najmä pôsobením PD, 3 s.r.o., drobných živnostníkov a SHR. Z hľadiska počtu zamestnancov je najväčším zamestnávateľom na území obce ~~Polnohospodárske družstvo a Kovex s.r.o..~~

Návrh:

- *doplňa a ruší sa text:*

- nové prevádzky umiestňovať v areáli výrobného územia (lokalita č.7,8,9,14,15).

- **pásma hygienickej ochrany (PHO) sa stanovuje 50m od oplotenia areálu; pri určovaní potrebnej vzdialenosti PHO sa neberie zreteľ na objekty nevyžadujúce hygienickú ochranu (priemyselného využitia), ale pre objekty vyžadujúce hygienickú ochranu (ubytovacie, športovo-rekreačné)**

Návrh nových plôch pre výrobu a podnikateľské aktivity – výrobné územie:

- *doplňa a ruší sa text:*

- lokalita č. 7 - intenzifikácia jestvujúceho **bývalého** areálu PD o celkovej výmere ~~8,00~~ **4,8ha** - pre podnikateľské aktivity a drobnú výrobu,

~~- lokalita č. 8 – plocha o výmere 0,74 ha na SV okraji obce pri železničnej stanici medzi jestvujúcimi výrobnými zariadeniami – výrobné územie,~~

- lokalita č. 15 – plocha o výmere 0,54ha na SV okraji obce, pri železničnej stanici pre priemyselnú výrobu, obchod, služby a sklady

#### A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce

- *doplňa a ruší sa text:*

**ZaD č. 3/2023 budú mať vplyv na rozšírenie plochy zastavaného územia obce.**

druh	výmera v ha
zastavané územie	58,8540
mimo zastavaného územia	533,5954
katastrálne územie spolu	592,4494
ÚP spolu	42,68
ZaD č. 2/2017: lokalita č. 14	0,55
<b>ZaD č. 3/2023: lokalita č. 10a</b>	<b>1,80</b>
<b>  lokalita č. 10b</b>	<b>2,90</b>
<b>spolu</b>	<b>43,23 47,93</b>

### A.2.9. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území

- *doplňa a ruší sa text:*

#### Ochranné pásma vodohospodárskych vedení a zariadení

- ~~1,5m~~ **1,8m** pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane

### A.2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

- *doplňa sa text:*

Územie obce Veľké Kozmálovce v súlade s ustanovením § 12 zákona NR SR č.543/2002 Z.z. sa nachádza v 1. stupni ochrany. V uvedenom území Štátna ochrana prírody – Správa CHKO Ponitrie neevviduje a ani nenavrhuje na vyhlásenie žiadne maloplošné a **veľkoplošné** chránené územie s vyšším stupňom ochrany, **ani prvky NATURA 2000.**

V k.ú. obce Veľké Kozmálovce sa podľa ~~KEP~~ **RÚSES okresu Levice 2019** nachádzajú nasledovné **ekologicky významné krajinné segmenty prvky:**

- *ruší sa a doplňa text, podľa RÚSES okresu Levice z roku 2019 sú upravené a premenované 2 biocentrá a biokoridor:*

#### Biocentrá

~~1. Medzihrádzový priestor rieky Hron (biocentrum regionálneho významu – BcR č. 1.)~~

2. Vyhradené areály výrobných podnikov + športový areál + VN Veľké Kozmálovce. (BcL č. 2.)

#### Biokoridory

~~1. Rieka Hron (Biokoridor nadregionálny – BkR č. 1.)~~

Rieka Hron ako biokoridor regionálneho významu svojou časťou vodná nádrž Veľké Kozmálovce je súčasťou biocentra č. 2.

### Nadregionálny biokoridor:

#### NR-BKh1 Hron

Dĺžka/šírka/plocha: 64,4 km/ 50 -1300 metrov/ 2071,97 ha

Kategória: hydricko-terestrický

Stav: prevažne vyhovujúci

Charakteristika a trasa: Od Tlmáč je vzdutá hladina Hrona zadržovaná regulovanými brehmi VN Veľké Kozmálovce, ktoré sú bez brehových porastov. V niektorých úsekoch sú brehové porasty fragmentované, alebo zúžené len na minimum a v niektorých úsekoch úplne absentujú. V týchto lokalitách je šírka biokoridoru limitovaná brehmi rieky a dosahuje len 60 metrov.

Ohrozenia: výstavby MVE a s tým súvisiace úpravy koryta toku, regulácie koryta toku, likvidácia a výruby brehových a sprievodných porastov, likvidácia naplavených ostrovov a štrkových lavíc, znečisťovanie brehov a vody skládkami odpadov, znečisťovanie vody splachom z okolitých poľnohospodárskych pozemkov, šírenie invázných druhov, zarybňovanie nepôvodnými druhmi, výstavba v okolí toku – záhradkárске osady, infraštruktúra a urbanizácia, oplocovanie pozemkov a budovanie bariér, odber vody na zavlažovanie poľnohospodárskych pozemkov – neúmerné znižovanie prietoku, narúšanie teplotného režimu vody

Bariéry: VN Veľké Kozmálovce – bez rybovodu / s rybovodom (čiastočne funkčný)

Konfliktné uzly:

- VN Veľké Kozmálovce, urbanizácia v okolí toku

Stanovenie opatrení na zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity.

Návrh ekologizačných opatrení v základných prvkoch ÚSES.

- *ruší sa a doplňa text:*

#### Biocentrá

– Biocentrum regionálne (BcR) č. 1.



- Nepoužívať chémiu.
  - Na vhodných miestach medzihrádzového priestoru podsadiť pôvodnými druhmi drevín (ľužného lesa nížinného), klásť pritom dôraz na primerané zastúpenie topola čierneho. Rešpektovať pritom prvoradosť protipovodňovej úlohy medzihrádzového priestoru Hrona.
  - Ničiť neofyty, predovšetkým agát biely a javorovec jaseňolistý.
  - Zakázať voľné pobežovanie psov v období od 15.3 do 15.6. bežného kalendárneho roka (kvôli hniezdaniu na zemi hniezdiacich druhov vtákov).
  - Biocentrum lokálne (BcL) č. 2.
  - Porasty tráv a porasty drevín ponechať v súčasnom režime.
  - Nepoužívať podľa možnosti chemikálie.
  - Spriechodniť bariéry pre malé živočíchy
  - Likvidovať neofyty s dôrazom na agát biely.
- Biokoridory
- BkR č. 1.
  - Ako v prípade BcL č. 2.

### Nadregionálny biokoridor:

#### NR-BKh1 Hron

##### Navrhované manažmentové opatrenia:

- rozšíriť plochy brehových porastov tam kde to je možné na minimálnu šírku 100 metrov s použitím pôvodných biotopovo vhodných druhov drevín s medzerami nepresahujúcimi 20 metrov
- pri intenzívne využívaných poľnohospodárskych pozemkoch v tesnej blízkosti toku ponechať dostatočne široký pás extenzívne využívanej plochy alebo o túto plochu rozšíriť brehové porasty
- spriechodnenie bariér sfunkčnením rybovodov a ich dobudovaním
- vylúčiť výstavbu ďalších MVE a iných priečných prekážok v toku
- minimalizovať reguláciu toku
- pri územnom plánovaní zohľadniť funkciu biokoridoru a neurbanizovať plochy v jeho blízkosti, odporúčať nenarušovať brehové porasty, odporúčať výsadbu minimálne líniových brehových porastov na účel ochrany brehov a ochranu toku pred znečistením všade tam, kde je to možné
- regulovať rekreačné, rybárske a poľovnícke využívanie biokoridoru

Opatrenia na zmiernenie pôsobenia stresových javov.

- *doplňa a ruší sa text:*

- Zvýšiť plošné zastúpenie porastov drevín pôvodného druhového zastúpenia v riešenom území výsadbou nových líniových a plošných porastov drevín vo vymedzených biocentrách, v biokoridoroch a v interakčných prvkoch.
- jestvujúce a navrhované plochy všetkých funkcií vysadiť drevinami rovnomerne tak, aby v letných mesiacoch zatienili 50% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vstupe výšku 10m a viac
- lokalita 1, 2, 3, 4, 5, 6 - bývanie v RD - popri jestvujúcej miestnej ceste ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou drevinou, za každých 10m vysadiť 1ks dreviny z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vstupe výšku 10m a viac, zeleň bude tvoriť plochy vhodné na náhradné výsadby - interakčné prvky
- lokalita 6d - zeleň účelová - plochu vysadiť drevinami rovnomerne tak, aby zatienili 60% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vstupe výšku 10m a viac, zeleň bude tvoriť plochy vhodné na náhradné výsadby - interakčné prvky
- lokalita 15 - priemyselná výroba - zo všetkých strán navrhovanej lokality vynechať plochu pre účelovú, izolačnú zeleň v šírke 6m, ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou drevinou, v tejto ploche za každých 10m vysadiť 1ks dreviny z toho

50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vstupe výšku 10m a viac, zeleň bude tvoriť plochy vhodné na náhradné výsadby - interakčné prvky

- zachovať retenčnú schopnosť územia zadržaním dažďovej vody zo striech, spevnených plôch, ciest a chodníkov akumuláciou do dažďovej záhrady, alebo zbernej nádrže, bez odvedenia do kanalizácie a rigolov a následne túto vodu využívať na závlahu, nie odtok dažďovej vody z povodia

#### A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

##### A.2.12.1. - NÁVRH DOPRAVY

##### A.2.12.1.2. Cestná doprava

- *doplniť a ruší sa text:*

##### 2.1.3 Miestne komunikácie cesty

- dopravné napojenia navrhovaných lokalít riešiť systémom obslužných ciest a ich následným napojením na cestu III. triedy a miestne cesty vyššieho dopravného významu, alebo napojením na existujúce miestne cesty, v súlade s platnými STN a TP

- zabezpečiť plochy pre nové ulice s navrhovanou šírkou 12 - 20m (napr. miestna cesta, chodník, zeleň, líniová dažďová záhrada)

##### 2.1.6 Pešie komunikácie a priestranstvá

- *na konci sa vkladá text:*

- realizovať ucelený systém peších ciest funkčnej triedy D3 s možnosťou spoločného telesa s cyklistickou cestou funkčnej triedy D2, napr. spoločnou cestičkou pre chodcov a cyklistov, podľa Technických podmienok TP a STN

##### A.2.12.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

##### A.2.12.2.1. Zásobovanie pitnou vodou

- *na konci sa vkladá text:*

##### Potreba vody v území - bývanie

- lokalita 6c, 10, 10a, 10b, 11, 16 - bývanie v RD:

lokalita / b.j.	potreba vody		
	priemerná denná	max. denná	max. hodinová
	Qp (l/deň)	Qmax (l/s)	Qh (l/s)
6c / 20 b.j.	20x580=11600	20x0,01343=0,27	1x0,01343=0,01343
10 / 72 b.j.	41760	0,97	0,97
10a / 11 b.j.	6380	0,15	0,15
10b / 21 b.j.	12180	0,28	0,28
11 / 67 b.j.	38860	0,90	0,90
16 / 9 b.j.	4480	0,11	0,11
spolu / 197 b.j.	114260	2,65	2,65

- lokalita 15 - priemyselná výroba

Potreba vody v území – Občianska vybavenosť, poľnohospodárstvo, priemysel

lokalita počet pracovníkov	potreba vody - odhad
	priemerná denná
	Qp (l/deň)
lokalita 15 / 22 pracovníkov x 55l/d	1100 l/deň

##### A.2.12.2.3. Odkanalizovanie územia

V súčasnom období obec nemá vybudovanú celoobecnú kanalizáciu.

## Odvádzanie dažďových vôd

- na odvedenie dažďových vôd:

- *doplňa sa text:*

- zachovať retenčnú schopnosť územia zadržaním dažďovej vody zo striech, spevnených plôch, ciest a chodníkov akumuláciou do dažďovej záhrady, alebo zbernej nádrže, bez odvedenia do kanalizácie a rigolov a následne túto vodu využívať na závlahu, nie odtok dažďovej vody z povodia
- prebudovať betónové dažďové rigoly na vsakovacie dažďové záhrady

## A.2.12.3. - ZÁSODOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Návrh rozvoja obce predpokladá nasledovné energetické požiadavky týchto lokalít:

- *doplňa sa text:*

Lokalita č. 6c	20RD	Pb 15kW	Pp= 84kVA
Lokalita č. 10	72RD	Pb 15kW	Pp= 303kVA
Lokalita č. 10a	11RD	Pb 15kW	Pp= 47kVA
Lokalita č. 10b	21RD	Pb 15kW	Pp= 88kVA
Lokalita č. 11	67RD	Pb 15kW	Pp= 282kVA
Lokalita č. 16	3RD	Pb 15kW	Pp= 26kVA
	1BD	Pb 15kW	Pp= 52kVA
Lokalita č. 15	priemysel	Pi=30W	Pp= 87kVA

Lokalita 6c, 10, 10a, 10b, 11, 15, 16 budú napojené na jestvujúcu elektrickú sieť cez jestvujúce TS s požadovaným navýšeným výkonom.

## A.2.12.4. - ZÁSODOVANIE PLYNOM

## A.2.12.4.2.5. Nárast odberu ZP

na bývanie v zastavanom území:

- *doplňa sa text:*

č.	funkcia	počet domov	počet obyvateľov / zamestnancov	rozloha (ha)	potreba plynu (m <sup>3</sup> /h)
6c	bývanie v RD	20	80	2,2	31
10	bývanie v RD	72	288	5,84	82
10a	bývanie v RD	11	44	1,8	25
10b	bývanie v RD	21	84	2,9	41
11	bývanie v RD	67	268	8,24	115
16	bývanie v RD a BD	9	36	0,57	8
15	priemyselná výroba		20 zamestnancov	0,54	8
spolu					310

## A.2.12.5. -ZÁSODOVANIE TEPLOM

- *doplňa a ruší sa text:*

V návrhu ÚPN-O sa uvažuje vo výhľade s výstavbou cca ~~123~~ 320 bytov v rodinných domoch a 15 bytov v bytových domoch, ďalej sú navrhnuté plochy pre vybavenosť, skladovacie a výrobné zariadenia, športové ihriská a plochy pre rekreáciu.

## A.2.12.6. -TELEKOMUNIKAČNÉ ZARIADENIA

- *doplňa sa text:*

Navrhuje sa vybudovať telekomunikačnú sieť v lokalite č. 6, 6a, 6b, 6c, 10, 10a, 10b, 11, 16.

### A.2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, napr. záplavové územie, územie znehodnotenú ťažbou

- *dopĺňa a ruší sa text:*

#### Plochy vyžadujúce ochranu:

~~—biocentrá—~~

~~1. Medzihrádzový priestor rieky Hron (biocentrum regionálneho významu — BcR č. 1.)~~

~~2. Vyhradené areály výrobných podnikov + športový areál + VN Veľké Kozmálovce. (BcL č. 2.)~~

#### Biokoridory

~~1. Rieka Hron (Biokoridor regionálny — BkR č. 1.)~~

~~Rieka Hron ako biokoridor regionálneho významu svojou časťou vodná nádrž Veľké Kozmálovce je súčasťou biocentra č. 2.~~

- **nadregionálny biokoridor NR-BKh1 Hron**

### A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

#### a.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít

- *dopĺňa a ruší sa text:*

Plochy pre bývanie - Oproti roku 2001 do konca návrhového obdobia (2025) sa predpokladá približne 10 %-tný nárast počtu obyvateľov, čo je 700+70=770 obyvateľov. Pri členení na cca 6 základných lokality bolo vykázanych spolu cca ~~123~~ **320** pozemkov, potenciálnych možností na výstavbu rodinných domov a 15 b.j. na výstavbu bytových domov.

Plochy pre výrobu - vychádzajúc zo skutočnosti, že v obci je veľmi malý počet pracovných príležitostí a vysoká miera nezamestnanosti, napriek skutočnosti že požiadavky na nové plochy pre iné konkrétne zariadenia boli vznesené len zo strany niekoľkých drobných investorov – na základe schváleného zadania pre ÚPN-O navrhujeme vytvoriť nové plochy pre podnikateľské aktivity v okrajových častiach obce v nadväznosti na už existujúcu výrobu - lokalita č.7,~~8~~,9,14,**15**.

#### a.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

- *dopĺňa a ruší sa text:*

#### lokality sa vypúšťa zo súhlasu č. 2010/00351 zo dňa 22.11.2010

lokality	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)			NP
	ZÚ	mimo ZÚ	spolu	BPEJ kód /skupina	výmera (ha)	výmera spolu (ha)	
8	0,74		0,74	0022012/1	0,74	0,74	NP

#### lokality navrhované na súhlas v ZaD 3/2023

lokality	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)			NP
	ZÚ	mimo ZÚ	spolu	BPEJ kód /skupina	výmera (ha)	výmera spolu (ha)	
IBV rozptyl 2	2,1		2,1	záhrady	2,1	2,1	
10	1,14	4,70	5,84	0022012/1	5,84	5,84	alt. 0 NP
10a		1,80	1,80	0022012/1	1,80	1,80	alt. 0 NP
10b		2,90	2,90	0022012/1	2,90	2,90	alt. 0 NP
11	8,24		8,24	0022012/1	8,24	8,24	alt. 0 NP
15		0,54	0,54	0022012/1	0,54	0,54	alt. 0 NP



## ZÁVÄZNÁ ČASŤ

### A.2.18. Návrh záväznej časti

#### A.2.18.2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- *dopĺňa sa text:*

**1.6 Vymedziť plochy v rámci obytného územia pre výstavbu obecných nájomných a sociálnych bytov.**

**1.7 Jestvujúce a navrhované plochy všetkých funkcií vysadiť drevinami rovnomerne tak, aby v letných mesiacoch zatienili 50% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac.**

2. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu:

- *dopĺňa sa text:*

2.1. Usmerňovať tvorbu funkčno–priestorového systému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačných krajinných celkov, prepojenie svahov Štiavnických hôr s pokračovaním do okresu Banská Štiavnica s centrami v Pukanci a Bátovciach. Zabezpečenie nárokov obyvateľov obce na každodennú a koncotýždňovú rekreáciu – rekreačné územie na SZ okraji obce – lokalita č.6, 6a, 6b, **6d** (viď. ÚPN časť A.2.6.2.4).

5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:

- *dopĺňa sa text:*

**5.10 Zachovať retenčnú schopnosť územia zadržaním dažďovej vody zo striech, spevnených plôch, ciest a chodníkov akumuláciou do dažďovej záhrady, alebo zbernej nádrže, bez odvedenia do kanalizácie a rigolov a následne túto vodu využívať na závlahu, nenavrhovať odtok dažďovej vody z povodia. Prebudovať betónové dažďové rigoly na vsakovacie dažďové záhrady.**

7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- *dopĺňa sa text:*

**7.8 Dopravné napojenia navrhovaných lokalít riešiť systémom obslužných ciest a ich následným napojením na cestu III. triedy a miestne cesty vyššieho dopravného významu, alebo napojením na jestvujúce miestne cesty, v súlade s platnými STN a TP.**

**7.9 Zabezpečiť plochy pre nové ulice s navrhovanou šírkou 12 - 20m (napr. miestna cesta, chodník, zeleň, líniová dažďová záhrada).**

**7.10 Priestorové usporiadanie ulíc riešiť tak, aby na odvedenie dažďových vôd z telesa ciest a chodníkov postačovalo iba vsakovanie na mieste do zelených vsakovacích dažďových záhrad (stromy, kry...), nenavrhovať odtok dažďovej vody z povodia.**

**7.11 Popri cestách II. a III. triedy, miestnych a účelových cestách, za každých 10bm vysadiť 1ks dreviny z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac, zeleň bude tvoriť plochy vhodné na náhradné výsadby - interakčné prvky**

11. V oblasti priemyslu a stavebníctva

- *dopĺňa sa text:*

**11.2. ÚPN-O vytvára podmienky pre realizáciu výrobného územia – v lokalite č..7,8,9,14,15.**

13. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie reguláciu využitia jednotlivých plôch.

### 13.1. Pre funkciu bývania

- *dopĺňa a ruší sa text:*

13.1. Pre funkciu bývania - lokalita č.1,2,3,4,5,6a,6b,6c,10,10a,10b,11,12,16

Plošné regulatívy :

~~—prevládajúce funkčné využitie—~~ individuálna bytová výstavba ~~—rodinné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby obč. využitia, verejné dopravné a technické vybavenie,~~  
~~prípustné funkčné využitie—~~ stavby a zariadenia základnej občianskej vybavenosti, ~~neprípustné funkčné využitie—~~ priemyselná výroba, veľkochof, intenzita využitia ~~—zástavby /zeleň—~~ 40%/60%  
~~—pozemky pre bytové domy—~~ podľa disponibility prostredia v súčasnej zástavbe

~~—Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu—~~

~~—stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru~~

~~Prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry so zachovaním pôvodného charakteru parcelácie, čelnej uličnej fasády a výrazových prvkov architektúry.~~

~~Výška zástavby:~~

~~—nových rodinných domov—~~ maximálne 2 nadzemné podlažia + možnosť využitia podkrovia

~~Typy striech~~

~~—rodinné domy—~~ sedlové so štítom, valbové,

~~—Tvaroslovné prvky:~~

~~—odporúčané prvky—~~ zachovanie a preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu,

~~—murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,~~

~~—krytina pálená škridla červená, keramická,~~

~~—stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,~~

~~—neprípustné prvky—~~ azbestocementová krytina.

- využiť jestvujúci bytový fond a vymedziť plochy v rámci jestvujúceho a navrhovaného obytného územia pre výstavbu obecných nájomných a sociálnych bytov

- zachovať výškovú hladinu zástavby v mierke s jestvujúcou zástavbou, zachovať tvaroslovie a štýl

- v novonavrhovaných lokalitách zabezpečiť realizáciu dopravnej a technickej infraštruktúry pred kolaudáciou objektov

- za jestvujúcim rodinným domom vymedziť plochu pozemku na bývanie min. rozlohy 600m<sup>2</sup>, pre 1 rodinný dom s 1 bytom iba v tom prípade, ak je zabezpečený prejazd z miestnej cesty šírky 4m (napr. zeleň + jazdný pruh)

- lokalita 1, 2, 3, 4, 5, 6 - bývanie v RD - popri jestvujúcej miestnej ceste ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou drevinou, za každých 10bm vysadiť 1ks dreviny z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vstupe výšku 10m a viac

- lokality v II. etape môžu byť použité až po zaplnení rovnako označených lokalít v I. etape na 80%; lokality v III. etape môžu byť použité až po zaplnení rovnako označených lokalít v II. etape na 80%;

zaplnenie lokalít = právoplatné stavebné povolenie; ostatné lokality bez etapy môžu byť použité bez obmedzenia

## REGULATÍV - BÝVANIE - rozptyl v zastavanom území, 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 6c, 10, 10a, 10b, 11, 16

- jestvujúce plochy - zmeny jestvujúcich stavieb (prístavba, nadstavba, úprava), preukázať, že je/nie je možné dodržať regulatív (napr. zastavanosť a zeleň), aj napriek stavebnému povoleniu, po schválení územného plánu

- navrhované plochy - novostavby

**FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ min. 75% z plochy pozemku a objemu stavby**

- bývanie v rodinných domoch – ~~so súkromným zázemím (hospodárske objekty pre rodinné domy, sklady, objekty pre malochoch)~~ **izolované RD, dvojdomy**
- bývanie v bytových domoch - so zotavovacím zázemím (detské, športové ihriská)
- súkromná, účelová, izolačná zeleň

**OBMEDZUJÚCE max. 25% z plochy pozemku a objemu stavby****- doplnkové k bývaniu (drobné stavby - hospodárske objekty pre rodinné domy, sklady, objekty pre malochoch)**

- občianska vybavenosť pre
  - školstvo (kluby, ZŠ, MŠ, jasle)
  - pre osvetu (knihnica, redakcia)
  - pre kultúru (kultúrny dom, kultúrne stredisko, kino, amfiteáter, kluby, skanzen)
  - pre zdravotníctvo a sociálnu starostlivosť (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne)
  - pre obchod a služby (maloobchod, menšie prevádzky, administratíva)
  - pre verejné stravovanie a ubytovanie
  - pre šport a rekreáciu (detské ihriská, športoviská, strelnica)
  - pre plochy námestia, verejného priestranstva
- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

**ZAKAZUJÚCE**

- výroba, sklady (negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, zvyšujúce dopravnú záťaž)

**VYUŽITIE PLOCHY:****POZEMOK min. 600m<sup>2</sup>**

**BÝVANIE - RD/byt/pozemok** 1 RD / 1 byt / od 600m<sup>2</sup>  
 1 RD / 2 byty / od 1000m<sup>2</sup>  
 1 RD / 3 byty / od 1300m<sup>2</sup>

**ZASTAVANÁ PLOCHA** 40% vrátane spevnených plôch (chodníky, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlna, sauna, altánok, skleník, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie...)

**PODLAŽNOSŤ** RD - **1NP**, 2NP vrátane podkrovia, **alebo ustupujúce podlažie, 2NP**  
 BD - 3NP vrátane podkrovia  
**uprednostniť trávnatú strechu**

**ZELEŇ 60%**

- plochy vysadiť drevinami rovnomerne tak, aby v letných mesiacoch zatienili 50% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vstupe výšku 10m a viac
- starostlivosť o jestvujúce dreviny - náhrada vyschnutých a nezvratne chorých drevín za nové, ošetrovanie hodnotných (zdravých, starých kostrových, miestne vzácných) drevín

**OPLOTENIE**

- v prednej časti pozemku od ulice neoplocovať parkovacie miesta
- oplotenie umiestniť až za parkovacie miesta, smerom dovnútra pozemku, výška max. 1,5m
- oplotenie priedušné 100%, alebo plné a priedušné 30% / 70% (priedušné - rovnomerne rozmiestnené otvory v oplotení na 80%), alebo bez oplotenia

**PARKOVANIE**

- min. a max. 2 miesta pre osobné auto v prednej časti pozemku pred oplotením
- vysadiť dreviny na zatienenie 70% plochy parkovania pre letné mesiace



## 13.2. Pre funkcie občianskej a rekreačno-športovej vybavenosti

- *doplňa a ruší sa text:*

- lokalita č. OC, **jestvujúce lokality občianskej vybavenosti, 6, 6d**

Zastavovacie regulatívy:

~~– stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, stanovenie vstupov do objektu a prístupových komunikácií k vchodu, miesta parkoviska, miesta na prístrešok kontajnerov komunálnych odpadkov, vymedzenie plochy vyhradenej zelene, Výška zástavby~~

~~– maximálne 2 nadzemné podlažia,~~

Typy striech

~~– sedlové so štítom, valbové,~~

Tvaroslovné prvky

~~– odporúčané prvky – preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu,~~

- rešpektovať jestvujúce a navrhované plochy a pripustiť ich ďalší rozvoj so zachovaním urbanistickej štruktúry a charakteru výstavby obce

- podporovať zabezpečenie školských zariadení

- podporovať zabezpečenie ubytovacích zariadení a služieb pre seniorov

- podporovať sociálnu starostlivosť pre rôzne vekové, zdravotné a sociálne skupiny obyvateľov

- rešpektovať jestvujúce a navrhované plochy športu a účelovej zelene

- rešpektovať, ponechať a rekonštruovať staršie domy napr. pre rekreačné ubytovanie

---

### REGULATÍV - OBČIANSKA VYBAVENOSŤ - OC, jestvujúce lokality obč. vybav.

---

- jestvujúce plochy - zmeny jestvujúcich stavieb (prístavba, nadstavba, úprava), preukázať, že je/nie je možné dodržať regulatív (napr. zastavanosť a zeleň), aj napriek stavebnému povoleniu, po schválení územného plánu

- navrhované plochy - novostavby

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE:

PRÍPUSTNÉ min. 75% z plochy pozemku a objemu stavby

- občianska vybavenosť, napr.:

- administratíva (obecný úrad...)

- školstvo (jasle, materská škola, základná škola, klub, centrum voľného času...)

- kultúra (kultúrny dom, kino, amfiteáter, klub, knižnica, múzeum, redakcia, skanzen...)

- zdravotníctvo a sociálna starostlivosť (lekárne, ambulancie, poradne, domov dôchodcov,

denný stacionár, opatrovateľská služba, domov na polceste, azylový dom...)

- služby (hasičská zbrojnica)

- obchod a služby (menšie remeselné prevádzky...)

- rekreácia a šport (športovisko, ihrisko pre deti a dospelých, telocvičňa, bazén, ľadová plocha...)

- zeleň

OBMEDZUJÚCE max. 25% z plochy pozemku a objemu stavby

- doplnkové k občianskej vybavenosti (hospodárske stavby, sklady...)

- prechodné ubytovanie (služobné byty)

- dopravná infraštruktúra územia (cesty, zariadenia a plochy statickej dopravy)

- technická infraštruktúra územia (vedenie inžinierskych sietí)

ZAKAZUJÚCE

- bývanie

- výroba, sklady a distribúcia (znižujúce kvalitu prostredia, zvyšujúce dopravnú záťaž)

VYUŽITIE PLOCHY:

ZASTAVANOSŤ max. 50% vrátane spevnených plôch (chodníky, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlna, sauna, altánok, skleník, prístrešok na

smetné nádoby, oplatenie...)

**PODLAŽNOSŤ** 1NP, 2NP vrátane podkrovia, alebo ustupujúce podlažie, 2NP  
uprednostniť trávnatú strechu

**ZELEŇ** 50% - stromy, kry (ovocné, okrasné)

- plochy vysadiť drevinami rovnomerne tak, aby v letných mesiacoch zatienili 50% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac
- starostlivosť o jestvujúce dreviny - náhrada vyschnutých a nezvratne chorých drevín za nové, ošetrovanie hodnotných (zdravých, starých kostrových, miestne vzácných) drevín

## REGULATÍV - REKREAČNO-ŠPORTOVÁ VYBAVENOSŤ - 6, 6d

- jestvujúce plochy - zmeny jestvujúcich stavieb (prístavba, nadstavba, úprava), preukázať, že je/nie je možné dodržať regulatív (napr. zastavanosť a zeleň), aj napriek stavebnému povoleniu, po schválení územného plánu

- navrhované plochy - novostavby

**FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE:**

**PRÍPUSTNÉ** min. 75% z plochy pozemku a objemu stavby

- rekreácia, šport (športovisko, ihrisko pre deti a dospelých, strelnica, telocvičňa, bazén, ľadová plocha, tribúna, pódium...)

- zeleň

**OBMEDZUJÚCE** max. 25% z plochy pozemku a objemu stavby

- doplnkové k športu (hospodárske stavby, sklady...)

- obchod a služby (verejné stravovanie a ubytovanie, maloobchod...)

- prechodné ubytovanie (služobné byty)

- dopravná infraštruktúra územia (cesty pre obsluhu územia, plochy statickej dopravy)

- technická infraštruktúra územia (vedenie inžinierskych sietí)

**ZAKAZUJÚCE**

- bývanie

- výroba, sklady a distribúcia (znižujúce kvalitu prostredia, zvyšujúce dopravnú záťaž)

**VYUŽITIE PLOCHY:**

**ZASTAVANOSŤ max.** 40% vrátane spevnených plôch (ihrisko, garáž, prístrešok, altánok, bazén, hospodársky sklad, chodník, plochy pokryté štrkom alebo zatrávňovacími tvárniciami, oplatenie...)

**PODLAŽNOSŤ** 1NP, 1NP + podkrovia, alebo ustupujúce podlažie, 2NP  
max. do výšky 10m

uprednostniť trávnatú strechu

**ZELEŇ** 60% - stromy, kry (ovocné, okrasné)

- starostlivosť o jestvujúce dreviny - náhrada vyschnutých a nezvratne chorých drevín za nové, ošetrovanie hodnotných (zdravých, starých kostrových, miestne vzácných) drevín

- plochy vysadiť drevinami (s použitím pôvodných biotopovo vhodných druhov drevín) rovnomerne tak, aby v letných mesiacoch zatienili 70% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

### 13.3. Pre funkciu výroby

- *dopĺňa sa a ruší text:*

Zastavovacie regulatívy:

— lokalita č. 7,8,9 na SZ a SV okraji obce navrhujeme plochy a prevádzky ktoré sú neprípustné v obytných a zmiešaných územiach (hospodárske dvory poľnohospodárskej výroby, živočíšna výroba,

potravinárska výroba, agropodnikateľské aktivity, kovovýroba, drevovýroba, priemyselná výroba).  
 ÚPN O navrhuje jestvujúce plochy intenzifikovať a nové plochy vytvára vo väzbe na dopravné koridory mimo obytného územia.

Koeficient zastavania 50%.

– stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavieb, spôsobu zastrešenia stavieb, stanovenie vstupov do areálu a prístupových komunikácií k vchodu, miesta parkoviska, vymedzenie plochy vyhradenej zelene,

Výška zástavby:

– maximálne 2 nadzemné podlažia

- lokalita 7 - pásmo hygienickej ochrany (PHO) sa stanovuje 50m od oplotenia areálu; pri určovaní potrebnej vzdialenosti PHO sa neberie zreteľ na objekty nevyžadujúce hygienickú ochranu (priemyselného využitia), ale pre objekty vyžadujúce hygienickú ochranu (ubytovacie, športovo-rekreačné)

- dopĺňa sa text:

## REGULATÍV - PRIEMYSELNÁ VÝROBA - 7, 9, 14, 15

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE:

PRÍPUSTNÉ

min. 75% z plochy pozemku a objemu stavby

- výroba, sklady, služby

- vyhradená zeleň

OBMEDZUJÚCE

max. 25% z plochy pozemku a objemu stavby

- obchod a služby (maloobchod, menšie prevádzky, administratíva)

- prechodné ubytovanie (služobné byty)

- administratíva (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia)

- opravárenské a servisné prevádzky pre priemyselnú výrobu

- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch

- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy - parkovanie pre bicykle s minimálnym 10% počtom miest z kapacity parkoviska pre motorové vozidlá)

- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

ZAKAZUJÚCE

- bývanie, šport, rekreácia, poľnohospodárska výroba

VYUŽITIE POZEMKU:

ZASTAVANÁ PLOCHA

~~40-60%~~ 50%

PODLAŽNOSŤ lok. 7, 9

3NP + krov (sedlová, valbová strecha)

lok. 14, 15

2NP

ZELEŇ

40% 50%

- starostlivosť o jestvujúce dreviny - náhrada vyschnutých a nezvratne chorých drevín za nové, ošetrovanie hodnotných (zdravých, starých kostrových, miestne vzácných) drevín

- plochy vysadiť drevinami rovnomerne tak, aby v letných mesiacoch zatienili 50% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

- lokalita 15 - priemyselná výroba - zo všetkých strán navrhovanej lokality vynechať plochu pre účelovú, izolačnú zeleň v šírke 6m, ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou drevinou, v tejto ploche za každých 10bm vysadiť 1ks dreviny z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac, zeleň bude tvoriť plochy vhodné na náhradné výsadby - interakčné prvky

## 14. Vymedzenie zastavaného územia

- *dopĺňa a ruší sa text:*

**ZaD č. 3/2023 budú mať vplyv na rozšírenie plochy zastavaného územia obce.**

druh	výmera v ha
zastavané územie	58,8540
mimo zastavaného územia	533,5954
katastrálne územie spolu	592,4494
ÚP spolu	42,68
ZaD č. 2/2017: lokalita č. 14	0,55
<b>ZaD č. 3/2023: lokalita č. 10a</b>	<b>1,80</b>
<b>  lokalita č. 10b</b>	<b>2,90</b>
spolu	<b>43,23 47,93</b>

### A.2.18.3. Verejnoprospešné stavby

#### 1. V oblasti cestnej dopravy

- *dopĺňa sa text:*

**1d) Zabezpečiť plochy pre nové ulice s navrhovanou šírkou 12 - 20m (napr. miestna cesta, chodník, zeleň, líniová dažďová záhrada).**

#### 2. V oblasti vodného hospodárstva

- *dopĺňa sa text:*

**2e) Zachovať retenčnú schopnosť územia zadržaním dažďovej vody zo striech, spevnených plôch, ciest a chodníkov akumuláciou do dažďovej záhrady, alebo zbernej nádrže, bez odvedenia do kanalizácie a rigolov a následne túto vodu využívať na závlahu, nie odtok dažďovej vody z povodia.**

#### 4. V oblasti infraštruktúry, odpadového hospodárstva a verejnej zelene:

- *dopĺňa sa text:*

**4d) Výsadba účelovej izolačnej zelene medzi obytným územím lokalít 6a, 6b, 6c a plochou poľnohospodárskeho družstva priemyslu (lokalita 7).**

#### 5. V oblasti rozvoja hospodárstva, priemyslu, stavebníctva, vybavenosti a regionálneho rozvoja

- *dopĺňa a ruší sa text:*

**5a) ÚPN-O vytvára podmienky pre realizáciu výrobného územia – IS pre lokalitu č. 7,8,9,14, 15.**

**5c) Vymedziť plochy v rámci obytného územia pre výstavbu obecných nájomných a sociálnych bytov.**