



**ZMENY A  
DOPLNKY Č.2  
ÚZEMNÉHO  
PLÁNU OBCE  
NOVÁ VES  
NAD ŽITAVOU**



**ZMENY A DOPLNKY Č. 2  
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE NOVÁ VES NAD ŽITAVOU  
(návrh)**

**Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Nová Ves nad Žitavou

**Poverený obstarávaním dokumentácie:**

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 399

**Spracovateľ dokumentácie:**

Ekoplán, s.r.o.

**Dátum spracovania:**

máj 2022

**Hlavný riešiteľ:**

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

# Obsah

## A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	
1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu a súvisiacich koncepcií	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu obce.....	6
2.1 Vymedzenie riešeného územia	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	
3. Záväzná časť riešenia.....	13
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	

3.2	Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	
3.3	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	
3.4	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia	
3.5	Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt	
3.6	Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	
3.7	Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9	Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu	
3.10	Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11	Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny	
4.	Prílohy.....	17
4.1	Úplné znenie vybraných kapitol záväznej časti	
4.2	Rekapitulácia územného rozsahu komplexu KEK C	

## **B. Grafická časť**

(bez zmien)

## A. Textová časť

### Úvod

#### **Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu**

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, týkajúce sa výlučne textovej časti, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Metodika spracovania, vrátane názvov kapitol textovej časti, vychádza z doterajšej ÚPD. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9, 2.12. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na dopĺňanú rozvojovú plochu, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.3, 3.6, 3.8. V prílohe je pre prehľadnosť v úplnom znení text zmenami výrazne dotknutej kapitoly 3.1 záväznej časti.

Grafická časť nie je zmenami a doplnkami dotknutá. V prílohe textovej časti je znázornený (rekapitulovaný) územný rozsah komplexu KEK C, pre ktorý sa navrhuje doplnenie regulatívu.

#### **Opis riešenia zmien a doplnkov**

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 2 obsahuje:

- priemet aktuálnej legislatívy, relevantných koncepcií a dokumentácií regionálneho a celoštátneho významu
- doplnenie aktuálnych demografických údajov
- doplnenie regulatívu maximálnej zastavanej plochy v komplexe záhradkárskych osád a viníc (KEK C)
- ďalšie úpravy / doplnenie regulatívov a zásad v textovej časti

# 1. Základné údaje

## 1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou primárne vyvolala požiadavka obce na upresnenie, resp. doplnenie regulatívov pre komplex KEK C, ktorý tvoria plochy tradičných maloblokových viníc. Cieľom je udržanie ich tradičného charakteru, produkčnej funkcie, ako aj rekreačnej funkcie pre obyvateľov obce i mesta Vráble. Cieľom je teda obmedzenie funkčnej transformácie viníc a vylúčenie živeľnej výstavby obytných stavieb vo viniciach. Súčasne bolo žiaduce upraviť ďalšie regulatívy záväznej časti, s cieľom zabezpečiť účinnejšie usmerňovanie stavebných aktivít a formovanie verejného priestoru v obci.

Ďalej bolo potrebné do územnoplánovacej dokumentácie premietnuť aktuálne demografické údaje, nové legislatívne úpravy (napr. zmenu definície cestného ochranného pásma).

## 1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu a súvisiacich koncepcií

Územný plán obce Nová Ves nad Žitavou bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Novej Vsi nad Žitavou č. 88/2009 dňa 17. 12. 2009.

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Novej Vsi nad Žitavou č. 236/2014 dňa 28. 05. 2014.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna a navrhované rozvojové plochy doplnkov túto koncepciu nenarúšajú, ale ju vhodným spôsobom dopĺňajú.

## 1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Zadanie na územný plán obce Nová Ves nad Žitavou bolo prerokované v zmysle §20 ods. 2, 3 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Obecné zastupiteľstvo v Novej Vsi nad Žitavou ho schválilo uznesením č. 72/2008 zo dňa 25. 09. 2008.

Navrhované riešenie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Nová Ves nad Žitavou.

## 2. Riešenie územného plánu obce

### 2.1 Vymedzenie riešeného územia

---

*Bez zmien*

---

### 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

---

*Bez zmien*

---

*(Po schválení zmien a doplnkov č. 1 ÚPN obce Nová Ves nad Žitavou neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)*

### 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

---

*Bez zmien*

---

*(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)*

### 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

---

*Dopĺňa sa nový text a tabuľky, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období:*

---

V období rokov 2011 – 2020 sa počet obyvateľov obce Nová Ves nad Žitavou mierne zvýšil. K 31. 12. 2020 mala obec Nová Ves nad Žitavou 1356 obyvateľov.

Z aktualizácie údajov demografického vývoja v poslednom období vyplýva, že oproti údajom zo SODB 2011 najvýraznejšie stúpol podiel obyvateľov v predproduktívnom veku, pričom ostatné segmenty ostali bez výraznejších zmien. Oproti údajom z roku 2001 však stúpol aj podiel obyvateľov v produktívnom veku.

Index vitality v roku 2021 dosahoval v porovnaní s minulosťou vyššie hodnoty (87,4), ktoré stále indikujú regresívny typ populácie, avšak s pozitívnym výhľadom.

Pokiaľ prirodzený pohyb v sledovanom období rokov 2011 – 2020 sa vyznačoval prirodzeným úbytkom v pomere 138 : 152, migračná bilancia obce bola výrazne pozitívna: 322 obyvateľov sa do obce prisťahovalo a len 265 sa odsťahovalo. To svedčí o značnej atraktivite obce, podporujúcej pozvoľný prílev nových obyvateľov.

**Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2011 – 2020**

Rok	narodení	zomrelí	prihlásení	odhlásení	Počet obyvateľov k 31.12.
2011	19	8	44	35	1333
2012	7	14	20	21	1325
2013	15	20	27	25	1322
2014	13	17	44	22	1340
2015	10	18	42	24	1350
2016	11	22	26	20	1345
2017	18	10	37	33	1357
2018	16	15	39	45	1352
2019	15	14	23	18	1358
2020	14	14	20	22	1356
<b>Spolu</b>	<b>138</b>	<b>152</b>	<b>322</b>	<b>265</b>	

Zdroj: ŠÚSR

**Tab.: Skladba obyvateľov podľa vekových skupín**

Počet trvalo bývajúcich obyvateľov	1338
z toho muži	663
z toho ženy	675
Počet obyvateľov v predproduktívnom veku (0-14)	209
Počet obyvateľov v produktívnom veku	890
Počet obyvateľov v poproduktívnom veku	239

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

## 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

*V podkapitole „Koncepcia kompozičného formovania priestoru sídla“ sa dopĺňa nasledovný text:*

Pre zachovanie charakteru vinogradov ako tradičných krajinárskych štruktúr, spolu s drobnými vinohradníckymi stavbami je potrebné obmedziť zastavanú plochu chatiek a vinohradníckych domčekov na max. 60 m<sup>2</sup>.

## 2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

*V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy“ sa pre rozvojové plochy č. 1, 2, 5, 8 vypúšťa text stanovujúci etapu výstavby:*



Etapa výstavby:

- ~~I. (2009 – 2015)~~

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy“ sa pre rozvojové plochy č. 4, 9 vypúšťa text stanovujúci etapu výstavby:***

---

Etapa výstavby:

- ~~II. (2016 – 2020)~~

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy“ sa pre rozvojovú plochu č. 10 vypúšťa text stanovujúci etapu výstavby:***

---

Etapa výstavby:

- ~~I. (2009 – 2015)~~

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu “, pre Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–A sa nahrádza posledný bod Prípustného doplnkového funkčného využitia nasledovným textom:***

---

- ubytovanie (vrátane bývania správcu) - len v existujúcej administratívnej budove (bez zvyšovania jej kapacity nadstavbami, dostavbami)

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu “, pre Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–A sa v rámci Nepripustného funkčného využitia vypúšťa „bývanie“***

---

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu “, pre Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–A v rámci Špecifických požiadaviek sa slovo „správcu“ nahrádza slovami „,resp. ubytovaním“***

---

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby“ sa text týkajúci sa KEK C nahrádza nasledovným textom:***

---

**KEK C**

Vymedzenie / charakteristika:

- Krajina s trvalými kultúrami predstavujúca rekreačné územie

Vhodné (prípustné) využitie:

- trvalé kultúry – vinohrady na malých honoch, ovocné sady, záhrady, nelesná drevinová vegetácia, lesné plochy, trvalé trávne porasty
- rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 60 m<sup>2</sup>
- vínne pivnice sprístupnené verejnosti, plochy pre pikniky, expozície vinohradníckej tradície

Nevhodné (neprípustné) využitie:

- bývanie
- iné formy rekreácie, vrátane prechodného ubytovania
- výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie)

## **2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov**

---

***Na konci podkapitoly 2.7.4 Rekreácia a cestovný ruch sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Vo vinohradoch sa predpokladá individuálna rekreácia v menších chatkách a vinohradníckych stavbách, ako aj aktivity na podporu cestovného ruchu – napr. vínne pivnice sprístupnené verejnosti, plochy pre pikniky, expozície vinohradníckej tradície. Iné formy rekreácie, vrátane prechodného ubytovania, nie sú vo vinohradoch prípustné.

## **2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

***Bez zmien***

---

## 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

---

### ***Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
  - ochranné pásmo cesty II. triedy – v šírke 25 m
  - ochranné pásmo cesty III. triedy – v šírke 20 m

## 2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

---

### ***Bez zmien***

---

## 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability

---

### ***Bez zmien***

---

## 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

---

### ***V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Širšie dopravné vzťahy a nadradená dopravná infraštruktúra sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Na základe rozhodnutia o usporiadaní cestnej siete sa od 1. 5. 2015 zmenili čísla ciest III. triedy nasledovne:

- pôvodné číslo III/51045 (Nová Ves nad Žitavou – Veľké Chyndice) = nové číslo III/1649
- pôvodné číslo III/511018 (Nová Ves nad Žitavou – Beladice) = nové číslo III/1673
- III/511011 (Vráble / Horný Ohaj – Čierne Kľačany = nové číslo III/1627

## **2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

---

### ***Bez zmien***

---

*(V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 nie je potrebné navrhnuť nové opatrenia starostlivosti o životné prostredie, nad rámec pôvodne navrhovaných opatrení)*

## **2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

---

### ***Bez zmien***

---

*(V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť a vyznačiť prieskumné územia, chránené ložiskové územia a dobývacie priestory)*

## **2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

---

### ***Bez zmien***

---

*(V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)*

## **2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely**

---

### ***Bez zmien***

---

*(V zmenách a doplnkoch č. 2 nedochádza k novým záberom poľnohospodárskej pôdy ani lesných pozemkov)*

## 2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

---

***Bez zmien***

---

*(Zmeny a doplnky č. 2 neprinášajú žiadne environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)*

### 3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

#### 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

---

*V podkapitole „Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania“ sa dopĺňa nasledovný text v odrážkach:*

---

- rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup>
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- intenzifikačnú výstavbu v existujúcich plochách bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. dvomi rodinnými domami za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby
- zachovať verejnú prístupnosť, estetické a funkčné kvality uličného priestoru (najmä vylúčiť oplocovanie predzáhradiek, odstavovanie nákladných automobilov)

---

*V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy“ sa pre rozvojové plochy č. 1, 2, 5, 8 vypúšťa text stanovujúci etapu výstavby:*

---

Etapa výstavby:

- ~~I. (2009 – 2015)~~

---

*V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy“ sa pre rozvojové plochy č. 4, 9 vypúšťa text stanovujúci etapu výstavby:*

---

Etapa výstavby:

- ~~II. (2016 – 2020)~~

---

*V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy“ sa pre rozvojovú plochu č. 10 vypúšťa text stanovujúci etapu výstavby:*

---

Etapa výstavby:

- ~~I. (2009 – 2015)~~

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu “ , pre Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–A sa nahrádza posledný bod Prípustného doplnkového funkčného využitia nasledovným textom:***

---

- ubytovanie (vrátane bývania správcu) - len v existujúcej administratívnej budove (bez zvyšovania jej kapacity nadstavbami, dostavbami)

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu “ , pre Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–A sa v rámci Neprípustného funkčného využitia vypúšťa „bývanie“***

---

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu “ , pre Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–A v rámci Špecifických požiadaviek sa slovo „správcu“ nahrádza slovami „,resp. ubytovaním“***

---

---

***V podkapitole „Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby“ sa text týkajúci sa KEK C nahrádza nasledovným textom:***

---

#### **KEK C**

Vymedzenie / charakteristika:

- Krajina s trvalými kultúrami predstavujúca rekreačné územie

Vhodné (prípustné) využitie:

- trvalé kultúry – vinohrady na malých honoch, ovocné sady, záhrady, nelesná drevinová vegetácia, lesné plochy, trvalé trávne porasty
- rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 60 m<sup>2</sup>

Nevhodné (neprípustné) využitie:

- bývanie
- iné formy rekreácie, vrátane prechodného ubytovania
- výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie)

### **3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia**

---

***Bez zmien***

---

### **3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia**

---

#### ***Dopĺňa sa nasledovný text v odrážke:***

---

- parkovacie plochy pre rodinné domy zabezpečovať na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 2 osobné vozidlá v zmysle STN 73 6110/Z2

### **3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia**

---

#### ***Bez zmien***

---

### **3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt**

---

#### ***Bez zmien***

---

### **3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability**

---

#### ***V podkapitole „Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení“ sa dopĺňa nasledovný text v odrážkach:***

---

- zabrániť šíreniu a zabezpečiť odstraňovanie nepôvodných druhov a invázných druhov rastlín ohrozujúcich biologickú diverzitu v súlade s platnou legislatívou (osobitne v parku)
- pred výstavbou obytných budov v území so stredným radónovým rizikom zabezpečiť meranie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a na základe výsledkov merania realizovať stavebné opatrenia proti prenikaniu radónu z geologického podlažia, ako aj rešpektovať legislatívu v oblasti radiačnej ochrany - zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia



### **3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

*Bez zmien*

---

### **3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

---

*Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom:*

---

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
  - ochranné pásmo cesty II. triedy – v šírke 25 m
  - ochranné pásmo cesty III. triedy – v šírke 20 m

### **3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu**

---

*Bez zmien*

---

### **3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

*Bez zmien*

---

### **3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny**

---

*Bez zmien*

---

## 4. Prílohy

### 4.1 Úplné znenie vybraných kapitol záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = územný plán obce, v znení zmien a doplnkov č. 1

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 2

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 2

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 02 a č. 03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Výkres č. 02 v mierke 1:10000 pokrýva celé katastrálne územie. Na výkrese č. 03 je v mierke 1:5000 zobrazené zastavané územie obce s nadväzujúcimi plochami. V uvedených výkresoch sú vyznačené záväzné časti riešenia a verejnoprospešné stavby.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

## 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

### Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- architektonicko-urbanisticky dotvoriť centrálnu časť obce (R-C)
- podporiť pôsobenie sekundárnej (pričnej) kompozičnej osi situovaním občianskeho vybavenia, výstavbou chodníkov, úpravou verejných priestranstiev
- zachovať kompaktný a laterálne vyvážený pôdorys obce
- vytvoriť v nadmerných záhradách nové ulice, paralelné s hlavnou kompozičnou osou
- rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup>
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- intenzifikačnú výstavbu v existujúcich plochách bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. dvomi rodinnými domami za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby
- zachovať verejnú prístupnosť, estetické a funkčné kvality uličného priestoru (najmä vylúčiť oplocovanie predzáhradiek, odstavovanie nákladných automobilov)
- rozšíriť zastavané územie obce podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov (regulačnými celkami sa v ďalšom texte rozumejú plochy so špecifickou reguláciou v existujúcom zastavanom území, rozvojové plochy pre novú výstavbu a krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia a bez predpokladu lokalizácie výstavby)
- rezervovať integrované koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

### Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

- pri plošnom rozvoji obce rešpektovať limity prírodného i antropogénneho rázu
- výrobné aktivity rozvíjať v existujúcom výrobnom areáli, za predpokladu intenzifikácie jeho využitia a rekonštrukcie stavebného fondu
- nové obytné ulice vytvoriť v nadmerných záhradách v rámci zastavaného územia obce

- novú výstavbu priestorovo rovnomerne rozložiť v rámci obce
- rozšíriť športový areál o novú plochu pre výstavbu športovísk a prevádzkových objektov
- s rekreačnými aktivitami počítať vo voľnej krajine
- rozšíriť cintorín o rezervu pre pochovávanie, v nadväznosti na dlhšiu stranu cintorína

### **Regulatívny priestorového usporiadania**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

#### **Maximálny počet podlaží**

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných (resp. podzemných) podlaží a ich výškový ekvivalent v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálny počet podlaží je stanovený nasledovne:

- 3 nadzemné podlažia + podkrovie (= 10 m) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy

Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia a plôch určených pre výstavbu.

#### **Intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby jednotne:

- 40%

Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený. Pre efektívne využitie územia a kvalitnej ornej pôdy sa však odporúča, aby nebol nižší ako 15%.

#### **Podiel nespevnených plôch**

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatrávnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatrávňovacími tvárniciami. Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie – jednotne:

- 30%

## **Odstupové vzdialenosti medzi objektmi**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

## **Plochy s obmedzeniami pre výstavbu**

Plochy s obmedzeniami pre výstavbu, t.j. plochy na ktorých nie je prípustná výstavba a plochy, alebo na ktorých je výstavba obmedzená v zmysle platnej legislatívy a technických noriem, sú vymedzené nasledujúce:

- plochy v ochranných a bezpečnostných pásmach stavieb technickej infraštruktúry, najmä elektroenergetických vzdušných vedení
- plochy v ochranných pásmach ciest II. triedy a III. triedy (mimo zastavaného územia obce) a železnice
- plochy v ochrannom pásme cintorína
- rezervy pre dopravné prepojenie, resp. napojenie rozvojových plôch
- plochy verejnej a vyhradenej zelene (existujúce + navrhované)
- plochy a objekty chránené podľa zákona o ochrane pamiatkového fondu a zákona o ochrane prírody a krajiny
- zaplavované územie

Plochy s obmedzeniami pre výstavbu sú vymedzené vo výkrese „Komplexný výkres ...“.

## **Regulatívy funkčného využitia územia**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov). Jednotlivé plochy sú priradené k tzv. funkčným územným zónam (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).

## **Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy**

### **Rozvojová plocha č. 1, 2, 5, 8**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

~~Etapa výstavby:~~

- ~~I. (2009 – 2015)~~

#### **Rozvojové plochy č. 4, 9**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

~~Etapa výstavby:~~

- ~~II. (2016 – 2020)~~

### **Rozvojová plocha č. 6**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **vyhradená zeleň – cintorín**

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie okrem hlavnej funkcie

### **Rozvojová plocha č. 7**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **šport**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávne porasty
- verejná zeleň
- občianska vybavenosť (súvisiace služby – napr. požičovne športových potrieb, maloobchodné prevádzky – napr. spoločné stravovanie, občerstvenie, ubytovanie)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- logistické prevádzky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

### **Rozvojová plocha č. 10**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (vrátane drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

~~Etapa výstavby:~~

- ~~• I. (2009 – 2015)~~

### **Lokality – rozvojové plochy č. X1 a X2**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

### **Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu**

#### **Existujúce obytné územie**

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce, s výnimkou plôch so špecifickou reguláciou R-A, R-B, R-C, R-D

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**



Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- plochy športu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň, cintorín
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Nepripustné funkčné využitie:

- nepoľnohospodárska a živočíšna výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (okrem drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch verejnej a vyhradenej zelene, cintorína v pôvodnom rozsahu

### **Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–A**

Vymedzenie:

- existujúci výrobný a skladový areál na východnom okraji obce

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy (logistické prevádzky) a plochy technických zariadení miestneho významu
- zariadenia na zber, zneškodňovanie a zhodnocovanie odpadu
- občianska vybavenosť (výrobné a remeselné služby)
- agroturistika
- odstavné plochy
- ubytovanie (vrátane bývania správcu), bývanie správcu – len 1 byt a len v existujúcej administratívnej budove v lokalite X3 (bez zvyšovania jej kapacity nadstavbami, dostavbami)

Nepripustné funkčné využitie:

#### ~~bývanie~~

- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadlokálneho významu

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

Špecifické požiadavky:

- v priestore pred oknami obytných miestností objektu s bývaním, resp. ubytovaním správcu (II. kategória územia) je potrebné dodržanie prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom prostredí v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

### **Existujúce rekreačné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–B**

Vymedzenie:

- existujúci športový areál na východnom okraji obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **šport**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávne porasty, lesná vegetácia, nelesná drevinová vegetácia
- drobné objekty – oddychové altánky, posedenia, požičovne športových potrieb, bufet
- odstavné plochy

Neprípustné funkčné využitie:

- výstavba uzavretých objektov trvalého charakteru okrem existujúcich
- všetky ostatné funkcie

### **Polyfunkčné centrum obce – plocha so špecifickou reguláciou R–C**

Vymedzenie:

- v grafickej časti vo výkrese č. 03 „Komplexný výkres ...“ (plochy okolo ústrednej križovatky)

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **občianska vybavenosť** (vrátane príslušného verejného dopravného a technického vybavenia nevyhnutného pre obsluhu územia)
- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- verejná zeleň

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- priemyselná výroba a podnikateľské prevádzky s rušivými vplyvmi na obytné územie (napr. drevovýroba, kovovýroba, čistiareň)
- logistické prevádzky, skladové prevádzky s rušivými vplyvmi na obytné územie (napr. sklady stavebných materiálov, živočíšnych produktov, chemikálií)

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie pôvodnej urbanistickej štruktúry a historicky hodnotných objektov

### Územie ochrany prírodných a historických hodnôt – plocha so špecifickou reguláciou R-D

Vymedzenie:

- v rozsahu vyhláseného Chráneného areálu Novoveský park

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **parková vegetácia**
- **nekomerčná (sociálna) občianska vybavenosť**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komerčné prevádzky zamerané na cestovný ruch (napr. ubytovanie, predaj suvenírov) – len v existujúcich objektoch
- drobné objekty – oddychové altánky

Neprípustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

Ďalšie ustanovenia:

- dodržiavať požiadavky vyplývajúce z 3. stupeň územnej ochrany podľa Zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- dodržiavať požiadavky ochrany národných kultúrnych pamiatok podľa Zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu

## Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Nová Ves nad Žitavou. Vymedzené boli 4 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (p. Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé krajinnoekologické komplexy bolo definované vhodné, prípadne aj podmiennečne vhodné a nevhodné využitie.

### KEK A

Vymedzenie / charakteristika:

- Oráčinová krajina na riečnej nive

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, trvalé trávne porasty, vodné toky, lesné hospodárstvo (bez holorubov), nelesná drevinová vegetácia

Podmiennečne vhodné využitie:

- zariadenia a stavby technickej vybavenosti, vrátane energetických zariadení na zhodnocovanie obnoviteľných zdrojov energie

### KEK B

Vymedzenie / charakteristika:

- Oráčinová krajina na svahoch pahorkatiny, miestami s prejavmi erózie

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, trvalé trávne porasty, vodné toky, lesné hospodárstvo (bez holorubov), nelesná drevinová vegetácia, vodné toky a plochy

Podmiennečne vhodné využitie:

- rekreačné využitie krajiny

### KEK C

Vymedzenie / charakteristika:

- Krajina s trvalými kultúrami predstavujúca rekreačné územie

Vhodné (prípustné) využitie:

- trvalé kultúry – vinohrady na malých honoch, ovocné sady, záhrady, nelesná drevinová vegetácia, lesné plochy, trvalé trávne porasty
- rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 60 m<sup>2</sup>

- vínne pivnice prístupné verejnosti, plochy pre pikniky, expozície vinohradníckej tradície

Nevhodné (neprípustné) využitie:

- bývanie
- iné formy rekreácie, vrátane prechodného ubytovania
- výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie)

# 4.2 Rekapitulácia územného rozsahu komplexu KEK C

