



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

JATOV

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2015

JÚL 2015

Identifikačné údaje

Názov dokumentácie :

- Zmeny a doplnky č. 1/2015 Územného plánu obce Jatov

Obstarávateľ dokumentácie :

- Obec Jatov
Jatov č. 190
941 09 Jatov
v zastúpení : Adriana Matúšková – starostka obce
- prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a Zákona č. 50/1976 Zb.
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov :
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová
registračné číslo 036
Pod Sokolom 9, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce

Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie :

- Ing. arch. Vlasta Čamajová – autorizovaný architekt
registračné číslo SKA 1272 AA
Záhradná 14, 965 01 Žiar nad Hronom

Poznámka :

Návrh zmien a doplnkov je spracovaný v textovej časti tak, že smerná a záväzná časť sú spracované formou doplnenia a vypustenia textu.

Dopĺňaný text : aaaaaaaaaaaaaaaa

Vypúšťaný text : ~~aaaaaaaaaaaaaaaa~~

Grafická časť zmien a doplnkov je spracovaná formou priesvitiek na výrezoch tých výkresov platnej územnoplánovacej dokumentácie, kde dochádza k zmenám. Výkresy, kde k zmenám nedochádza, ostávajú v platnom znení.

Zoznam grafických príloh Zmien a doplnkov č. 1/2015 ÚPN obce Jatov :

2.	Komplexný urbanistický návrh – sídelná štruktúra	M = 1 : 10 000
2a.	Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES	M = 1 : 10 000
3.	Komplexný urbanistický návrh	M = 1 : 5 000
8.	Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF	M = 1 : 10 000

OBSAH

- A1.) ZÁKLADNÉ ÚDAJE
- A2.) RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
- A3.) DOPLŇUJÚCE ÚDAJE
- A4.) DOKLADOVÁ ČASŤ

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši
- A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce
- A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

- 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
- A.2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia
- A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
- 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.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie
- A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce
- A.2.9. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území
- 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
- A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
- 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
- A.2.16. ~~Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely~~
Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- A.2.17. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov
- A.2.18. Návrh záväznej časti

A.3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

V doplňujúcich údajoch územného plánu obce sa uvádzajú číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje, ktoré nie je účelné uvádzať v texte.

A.4. DOKLADY

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši
- A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce
- A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZADANÍ A PRIEBEH SPRACOVANIA ÚPD

V kapitole sa dopĺňa 4. odsek s nasledovným textom :

Územný plán obce Jatov bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jatov č. 1/2010 zo dňa 26.01.2010. Závazná časť územného plánu obce bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Jatov č. 2010/1 zo dňa 26.01.2010, s účinnosťou od 11.02.2010.

Na základe aktuálnych potrieb schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Jatov uznesením č. 7/1-2013 zo dňa 29.01.2013 výstavbu nájomných bytov v obci Jatov. V nadväznosti na realizáciu uvedeného zámeru pristúpila Obec Jatov, ako príslušný orgán územného plánovania, k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 1/2015 k ÚPN obce Jatov, predmetom ktorých je :

- Lokalita č. 18 pre bytovú výstavbu v centrálnej zóne obce Jatov, časť Dolný Jatov - zmena funkčného využitia časti lokality pre potreby bytovej výstavby.

Spracovateľom Zmien a doplnkov č. 1/2015 územného plánu obce Jatov je na základe výsledkov prieskumu trhu – Výzvy na predloženie cenovej ponuky zo dňa 15.05.2015, Ing. arch. Vlasta Čamajová – autorizovaný architekt reg. č. 1272 AA, Záhradná 14, 965 01 Žiar nad Hronom.

HLAVNÝM CIEĽOM RIEŠENIA ÚPN-O v súlade so závermi zo schváleného zadania je :

Kapitola bez zmeny.

A.1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

V závere kapitoly sa dopĺňa text nasledovne :

Obec Jatov má spracovaný Územný plán obce Jatov, schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 1/2010 zo dňa 26.01.2010. Pôvodný ÚPN zatiaľ nebol aktualizovaný, nakoľko pôvodná dokumentácia je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Jatov. Zmeny a doplnky č. 1/2015 menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v predchádzajúcej kapitole A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši.

A.1.3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM A SO SÚBORNÝM STANOVISKOM Z PREROKOVANIA KONCEPTU

V závere kapitoly sa dopĺňa text nasledovne :

Návrh riešenia Územného plánu obce Jatov ako aj Zmeny a doplnky č. 1/2015 sú v zásadnom súlade s požiadavkami na riešenie, ktoré boli stanovené v zadaní, tak z hľadiska ich obsahového vymedzenia, ako aj koncepčného smerovania.

A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE JATOV

A.2.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS

Kapitola bez zmeny.

A.2.2. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Pôvodný text kapitoly sa nahrádza novým textom nasledovne :

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre spracovanie ÚPD obce Jatov je nový Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený zastupiteľstvom Nitrianskeho samosprávneho kraja Uznesením č.113/2012 zo dňa 14.05.2012, jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 2/2012 zo dňa 14.05.2012, s účinnosťou od 29.05.2012.

Tento dokument vo svojej záväznej časti určuje niektoré všeobecné podmienky pre rozvoj miest a obcí, ako aj konkrétne regulatívy vzťahujúce sa k riešenému územiu. Výstupy z riešenia ÚPD vyššieho stupňa – záväzná časť ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja sú záväzným dokumentom pre ÚPN obce Jatov a jeho zmeny a doplnky.

I. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA NITRIANSKEHO KRAJA VO VZŤAHU K ROZVOJOVÝM ZÁMEROM OBCE JATOV :

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

- 1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:
 - 1.15.8. podunajskej rozvojovej osi tretieho stupňa (Galanta) – Nové Zámky.
- 1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrnohistorických regiónov na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená :
 - 1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrnohistorických a urbanisticko-architektonických daností,
 - 1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavy a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov,
 - 1.16.3. a dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,
 - 1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centram, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.
- 1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce.
- 1.18. Pokračovať v systematickom prieskume radiačnej záťaže obyvateľstva a vyčleniť územia a oblasti, kde sú potrebné protiradónové opatrenia pri výstavbe nových objektov alebo kde je nutné realizovať sanačné opatrenia v už existujúcom bytovom

fonde s cieľom chrániť obyvateľov pred touto záťažou; na území, na ktorom je potrebné vzhľadom na výsledky monitorovania záťaže radónom realizovať potrebné protiradónové opatrenia, neplánovať výstavbu rekreačných objektov, nemocníc, školských a predškolských zariadení a liečební.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

- 2.1. Usmerňovať funkčno-priestorový subsystém turizmu a rekreácie v zhode s prírodnými a civilizačnými danosťami a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja, najmä mesta Nitry a ostatných väčších miest, na každodennú a víkendovú rekreáciu, ako aj nárokov účastníkov širšieho aj cezhraničného turizmu na poznávací a rekreačný turizmus. Podporiť predovšetkým rozvoj tých foriem turizmu, ktoré majú medzinárodný význam – turizmus pri vode na úrovni termálnych kúpalísk až relaxačno-rehabilitačných zariadení, rekreačný turizmus pre pobyt pri vodných plochách (štrkoviskách), vodná turistika a výletné plavby (na Dunaji), cykloturistika, poľovníctvo, poznávací kultúrny turizmus (návšteva pamätihodností, podujatí), kongresový turizmus a výstavníctvo (Nitra – Agrokomplex), tranzitný turizmus.
- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.8. Lokalizovať potrebnú vybavenosť v obciach ležiacich v blízkosti rekreačných cieľov, do voľnej krajiny umiestňovať len tú vybavenosť, ktorá sa viaže bezprostredne na uskutočňovanie činností závislých na prírodných danostiach.
- 2.9. Zabezpečiť prímestskú rekreáciu pre obyvateľov väčších miest v ich záujmovom území; týka sa to predovšetkým miest Nitra, Nové Zámky, Komárno (Apálie), Levice a Topoľčany, ďalej Šaľa, Zlaté Moravce a tiež miest Hurbanovo, Kolárovo, Šahy, Šurany, Vráble, Tlmače, Želiezovce.
- 2.10. Vytvárať podmienky pre realizáciu území lesoparkového charakteru lokálneho významu pri menších obciach, najmä pri obciach s rekreačným významom a prepájať centrá obcí, rekreačné areály s územiami lesoparkového charakteru.
- 2.12. Zabezpečiť zodpovedajúcu vybavenosť pre rozvoj turizmu a rekreácie v kraji :
 - 2.12.1. nadštandardnou vybavenosťou na hlavných turistických dopravných trasách,
 - 2.12.2. vytvorením komplexných služieb pre motoristov na vybudovaných a pripravovaných medzinárodných cestných trasách,
 - 2.12.3. dobudovaním komplexného systému služieb pre cestujúcich na medzinárodných trasách železničnej a vodnej dopravy, nadväzujúci na systém v krajinách Európskej únie.
- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...)
 - 2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene,
 - 2.13.2. rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi,
 - 2.13.3. rozvojom rekreačnej vybavenosti pozdĺž cyklotrás, osobitnú pozornosť venovať vybavenosti v priesečníkoch viacerých cyklotrás.
- 2.14. Podporovať prepojenie medzinárodnej cyklistickej turistickej trasy pozdĺž Dunaja s trasami smerom na Považie, Pohronie a Poiplie.

- 2.15. Dodržiavať na území národných parkov a chránených krajinných oblastí a v územiach európskeho významu únosný pomer funkcie ochrany prírody s funkciami spojenými s rekreáciou a turizmom.
- 2.16. Regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky ÚSES, rekreačný potenciál v lesných ekosystémoch využívať v súlade s ich únosnosťou.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

- 3.1. V oblasti hospodárstva
 - 3.1.5. Podporovať rozvoj územnotechnických podmienok k zamedzovaniu a dosahovaniu znižovania negatívnych dôsledkov odvetví hospodárstva na kvalitu životného prostredia a k obmedzovaniu prašných emisií do ovzdušia.
- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
 - 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
 - 3.3.3. Zabezpečovať protieróznú ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability.
 - 3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.
 - 3.3.6. Rešpektovať výmeru lesnej pôdy na plochách poľnohospodársky nevyužitelných nelesných pôd a na pozemkoch porastených lesnými drevinami, evidovaných v katastri nehnuteľnosti v druhu poľnohospodárska pôda.
 - 3.3.7. Rešpektovať a zohľadňovať platný lesný hospodársky plán, rešpektovať ochranné pásmo lesnej pôdy, uprednostňovať ekologicky vhodné autochtónne (domáce) druhy drevín.
 - 3.3.8. Podporovať v lesnom hospodárstve postupnú obnovu prirodzeného drevinového zloženia porastov, zabezpečovať obnovu porastov jemnejšími spôsobmi, zvyšovať podiel lesov osobitného určenia, zachovať pôvodné zvyšky klimaxových lesov v súvislosti s obnovami lesných hospodárskych plánov.
 - 3.3.9. Vytvárať územnotechnické podmienky pre zachovanie stability lesných porastov lužných stanovišť, zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrologické pomery vzhľadom na protipovodňové opatrenia.
 - 3.3.10. Netrieštiť ucelené komplexy lesov pri návrhu koridorov technickej infraštruktúry a líniových stavieb.

4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí

- 4.1. V oblasti školstva
 - 4.1.1. Podporovať a optimalizovať rovnomerný rozvoj siete škôl, vzdelávacích, školiacich a preškoľovacích zariadení na území kraja v závislosti na vývoji obyvateľstva v území.
- 4.2. V oblasti zdravotníctva
 - 4.2.1. Rozvíjať rovnomerne na území kraja zdravotnú starostlivosť vo všetkých formách jej poskytovania – ambulantnej, ústavnej a lekárenskej.
 - 4.2.2. Vytvárať podmienky pre rovnocennú prístupnosť a rovnocennú dostupnosť obyvateľov jednotlivých oblastí kraja k nemocničným zariadeniam a zdravotníckym službám.
 - 4.2.3. Vytvárať územno-technické predpoklady pre rozvoj agentúr domácej ošetrovateľskej starostlivosti, domov ošetrovateľskej starostlivosti,

- geriatrických centier, stacionárov a zariadení liečebnej starostlivosti v priemete celého územia kraja.
- 4.3. V oblasti sociálnych vecí
- 4.3.2. Zabezpečovať rovnomernú sieť zariadení sociálnych služieb a terénnych služieb tak, aby územie Nitrianskeho kraja bolo v tejto oblasti sebestačné a vytvoriť z hľadiska kvality aj kvantitatively sieť dostupnú všetkým občanom v sociálnej a hmotnej núdzi.
- 4.3.3. Vytvárať územnotechnické podmienky pre nové, nedostatkové či absentujúce druhy sociálnych služieb vhodnou lokalizáciou na území kraja a zamerať pozornosť na také sociálne služby, ktorých cieľom je najmä podpora zotrvania klientov v prirodzenom sociálnom prostredí (terénne a ambulantné sociálne služby, sociálne služby v zariadeniach s týždenným pobytom), podpora sebestačnosti rodín, osobitne rodín s malými deťmi, realizovanie nízkoprahových aktivít pre rôzne marginalizované skupiny.
- 4.3.4. Podporovať sociálnu inklúziu prostredníctvom rozvoja sociálnych a zdravotníckych služieb s osobitným zreteľom na marginalizované komunity.
- 4.3.5. Očakávať nárast podielu obyvateľov v poproduktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).
- 4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry
- 4.4.1. Podporovať rozvoj zariadení kultúry v súlade s polycentrickým systémom osídlenia.
- 4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.
- 4.4.3. Podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrno-rekreačného charakteru lokálneho významu.
- 4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva.
- 5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu**
- 5.1. V oblasti starostlivosti o životné prostredie
- 5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.
- 5.1.2. Uprednostňovať pri budovaní nových priemyselných areálov a prevádzok zariadenia a technológie spĺňajúce národné limity a zároveň limity stanovené v environmentálnom práve EÚ.
- 5.1.3. Zabezpečovať podmienky pre postupnú účinnú sanáciu starých environmentálnych záťaží – bývalé skládky komunálneho odpadu, odkaliská a iné pozostatky z banskej ťažby.
- 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov.
- 5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území, revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.

- 5.1.6. Zabezpečovať podmienky pre vodný režim pre lužné lesy v oblastiach Dunaja a jeho prítokov, nivy Váhu, Hrona a Ipľa tak, aby nedochádzalo k odumieraniu lesných porastov.
- 5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny
- 5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.
- 5.2.2. Odstraňovať pôsobenia stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov územného systému ekologickej stability.
- 5.2.3. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov, prevažne v oblastiach Podunajskej pahorkatiny.
- 5.2.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu výsadby pôvodných a ekologicky vhodných druhov drevín v nivách riek, na plochách náchylných na eróziu a pri prameniskách, podporovať zvýšenie podielu nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie (hlavne pozdĺž tokov, kanálov a ciest a v oblasti svahov Podunajskej pahorkatiny).
- 5.2.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre priechodnosť existujúcich prekážok na vodných tokoch a líniových stavbách v krajine pre migrujúce živočíchy dodatočnými technickými opatreniami.
- 5.2.6. Podporovať územnoplánovacími nástrojmi zakladanie trávnych porastov, ochranu mokradí a zachovanie prírodných depresíí, spomalenie odtoku vody v upravených korytách a zachovanie starých ramien a meandrov v okolí Dunaja, Váhu, Hrona a Ipľa.
- 5.2.8. Podporovať aby podmáčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou.
- 5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prírodné lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno-historického dedičstva.
- 5.2.10. Rešpektovať požiadavky ochrany prírody a krajiny vyplývajúce z medzinárodných dohovorov (Bonnský, Bernský, Ramsarský, Haagský, Dunajský, Európsky dohovor o krajine a pod.)
- 5.2.11. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach.
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov
- 5.3.2. Zabezpečovať sanáciu a rekultiváciu opustených ťažobní a lomov s cieľom ich začlenenia do prírodnej krajiny.
- 5.3.3. Sledovať environmentálne ciele na zabezpečenie ochrany vôd a ich trvalo udržateľného využívania ako sú : postupné znižovanie znečisťovania prioritnými látkami, zastavenie alebo postupné ukončenie emisií, vypúšťania a únikov prioritných nebezpečných látok.
- 5.3.4. Rešpektovať ochranné pásmo lesov do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.
- 5.3.5. Uprednostňovať prirodzenú drevinovú skladbu porastov na jednotlivých stanovištiach za účelom potrebného zvyšovania infiltračnej schopnosti a retenčnej kapacity lesných pôd.

- 5.3.6. Nespôsobať pri územnom rozvoji fragmentáciu lesných ekosystémov.
- 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrnohistorického dedičstva

- 6.1. Rešpektovať kultúrne dedičstvo s jeho potenciálom v zmysle Európskeho dohovoru o kultúrnom dedičstve, Európskeho dohovoru o ochrane archeologického dedičstva a Deklarácii Národnej rady SR o ochrane kultúrneho dedičstva, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma).
- 6.3. Akceptovať a nadväzovať pri novej výstavbe na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifčnosti historického osídlenia.
- 6.4. Rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály ako potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.
- 6.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti, dominantné znaky typu kultúrnej krajiny so zachovanými vinohradníckymi oblasťami, oblasťami štálov a rôznych foriem vidieckeho osídlenia, vrátane rozptýleného osídlenia.
- 6.6. Rešpektovať a akceptovať v diaľkových pohľadoch a v krajinom obraze historicky utvorené dominanty spolu s vyhlásenými a navrhovanými ochrannými pásmami pamiatkového fondu.
- 6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja :
 - 6.7.3. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,
 - 6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce.
- 6.9. Zohľadňovať archeologické lokality a náleziská, ktoré v Nitrianskom kraji majú mimoriadny význam najmä z hľadiska pravekého a starovekého osídlenia. Kultúrne dedičstvo a pamiatkový fond s dôrazom na ochranu archeologických lokalít a nálezov je podľa pamiatkového zákona limitujúcim faktorom využívania územia nielen nad terénom, ale najmä pod terénom, kde sa nachádzajú rôzne vrstvy a stopy hmotnej časti kultúrneho dedičstva.

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

- 7.2. Zohľadňovať a rezervovať koridory vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach pre dopravné siete a zariadenia alokované v trasách multimodálnych koridorov (hlavná sieť TEN-T) prechádzajúcich Nitrianskym krajom :
 - 7.2.1. multimodálny koridor č. IV. (Berlín / Norimberg – Praha – Kúty – Bratislava) – Nové Zámky – Štúrovo – (Budapešť – Rumunsko / Turecko / Grécko) lokalizovaný pre konvenčné trate železničnej a kombinovanej dopravy siete TEN-T,
- 7.7. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGC, AGTC) koridory konvenčných tratí a zariadenia železničnej a kombinovanej dopravy
 - 7.7.1. trate E 52, C – E 52 (Viedeň – Marchegg – Bratislava – Galanta) – Nové Zámky – Štúrovo – (Szob – Budapešť – Nyíregyháza),
 - 7.7.2. trate E 61, C – E 61 (Bratislava) – Nové Zámky – Komárno – (Komárom – Budapešť),
- 7.11. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory ciest
 - 7.11.1. (Galanta) – Šaľa – Nové Zámky – Štúrovo.

- 7.13. Proporcionalne podporovať doplnkové postavenie dopravnej infraštruktúry prechádzajúce Nitrianskym krajom medzinárodného, celoštátneho a nadregionálneho významu, ktorá, spolu s paneurópskymi multimodálnymi koridorami ITF a sieťami TEN-T, vytvára nadradenú dopravnú sústavu Slovenskej republiky.
- 7.35. Rezervovať koridor pre homogenizáciu ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.
- 7.36. Zabezpečiť územnoplánovaciú prípravu a rezervovať územie pre výhľadové prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.
- 7.39. Orientovať pozornosť predovšetkým na rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.
- 7.40. Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.
- 7.41. Vytvoriť podmienky pre modernizáciu trate 130 (Bratislava) – Nové Zámky – Štúrovo na traťovú rýchlosť 160km/h.

8. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

8.1. V oblasti vodného hospodárstva

- 8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd :
- 8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine.
- 8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach :
- 8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (sieť vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,
- 8.1.2.2. dodržiavať princíp zadržiavania vôd v území,
- 8.1.2.3. navrhovať v rozvojových územiach technické opatrenia na odvádzanie vôd z povrchového odtoku na báze retencie (zadržania) v povodí, s vyústením takého množstva vôd do koncového recipienta, aké odtiekalo pred urbanizáciou jednotlivých zastavaných plôch,
- 8.1.2.4. zlepšovať vodohospodárske pomery na malých vodných tokoch a v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov v extrémnych situáciách tak povodňových, ako aj v období sucha,
- 8.1.2.6. podporovať výstavbu objektov protipovodňovej ochrany územia a nenavrhovať v inundačnom území tokov výstavbu a iné nevhodné aktivity,
- 8.1.2.7. zabezpečovať na neupravených úsekoch tokov predovšetkým ochranu intravilánov miest a obcí, nadväzne komplexne riešiť odtokové pomery na vodných tokoch s dôrazom na odvedenie vnútorných vôd podľa Programu protipovodňovej ochrany SR v súlade s ekologickými limitmi využívania územia a ochrany prírody,
- 8.1.3. Na úseku odvedenia vnútorných vôd :
- 8.1.3.3. rezervovať koridory na vybudovanie príslušnej kanálovej siete k novobudovaným čerpacím staniciam.
- 8.1.5. Na úseku verejných vodovodov :
- 8.1.5.1. vytvárať územnotechnické predpoklady pre komplexné zabezpečenie zásobovania obyvateľstva pitnou vodou, zvyšovanie podielu zásobovaných obyvateľov pitnou vodou z verejných vodovodov s cieľom približovať sa postupne k úrovni vyspelých štátov EÚ,

- 8.1.5.2. chrániť v maximálnej možnej miere zdroje pitnej vody, rešpektovať vymedzené vodárenské zariadenia regionálneho významu, vrátane ich ochranných pásiem,
 - 8.1.5.6. zabezpečovať územnú prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi predpokladaným nárastom obyvateľov a ostatných sídelných aktivít a rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
 - 8.1.5.7. zabezpečovať integrovanú ochranu vodárenských zdrojov pre trvalo udržateľné využívanie zdrojov pitnej vody, rešpektovanie pásiem ochrany vodárenských zdrojov (pásma hygienickej ochrany),
 - 8.1.5.8. zabezpečovať ochranu lokálnej, ako aj nadradenej vodárenskej infraštruktúry (ochranné pásma vodovodov, vodojemov, ČS a pod.), v prípade možností aj s ponechaním manipulačných pásov,
 - 8.1.5.9. rezervovať územie pre vybudovanie prívodu vody v smere (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky, prepojenie diaľkovodu Vlčany – Černík,
- 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií :
- 8.1.6.1. preferovať v návrhu skupinové kanalizácie pre aglomerácie viacerých sídiel so spoločnou ČOV,
 - 8.1.6.2. vymedziť územné rezervy plôch a koridorov pre kanalizačné stavby nadradeného významu,
 - 8.1.6.3. preferovať v návrhu odkanalizovania menších obcí delené sústavy so zadržiavaním dažďových vôd v území,
 - 8.1.6.4. zabezpečiť požiadavky v oblasti odkanalizovania s cieľom postupne zvyšovať úroveň v odkanalizovaní miest a obcí v súlade s požiadavkami legislatívy EU,
 - 8.1.6.8. zabezpečiť, ak je v aglomeráciách s veľkosťou pod 2000 EO vybudovaná stoková sieť, územnotechnické podmienky pre primeranú úroveň čistenia komunálnych alebo splaškových odpadových vôd tak, aby bola zabezpečená požadovaná miera ochrany recipienta; opatrenia realizovať priebežne v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,
- 8.2. V oblasti energetiky**
- 8.2.5. Rešpektovať existujúce koridory vedení 110 kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
 - 8.2.11. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.
 - 8.2.15. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.
 - 8.2.16. Obnoviteľné a druhotné zdroje energie situovať mimo zastavané a obytné zóny.
- 8.3. V oblasti telekomunikácií**
- 8.3.1. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
 - 8.3.2. Rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov.
 - 8.3.3. Akceptovať potrebu budovania telekomunikačnej infraštruktúry v nových rozvojových lokalitách.
 - 8.3.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie mobilnej siete GSM a umožniť aj služby mobilnej siete tretej generácie – UMTS s vysokorýchlostnou dátovou sieťou.
 - 8.3.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre budovanie prístupovej telekomunikačnej siete v optickom prevedení s maximálnym prístupom až k zákazníkovi.

- 8.3.6. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie rozsahu telekomunikačných služieb v pevnej aj mobilnej sieti.

8.4. V oblasti odpadového hospodárstva

- 8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,
8.4.2. vypracovať a priebežne aktualizovať programy odpadového hospodárstva Nitrianskeho kraja.

II. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov pre obec Jatov sú :

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.19. Homogenizácia ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.
1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

2. V oblasti železničnej dopravy

- 2.1. Modernizácia trate 130 (Bratislava) – Nové Zámky – Štúrovo na traťovú rýchlosť 160km/h.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd
5.1.2. stavby spojené s protipovodňovými opatreniami v čiastkových povodiach Váhu, Hrona a Ipľa na ochranu intravilánov miest a obcí v súlade s Programom protipovodňovej ochrany SR a ďalších vodných tokov v čiastkových povodiach Váhu, Hrona a Ipľa v súlade s investičným rozvojovým programom Slovenského vodohospodárskeho podniku a koncepciou vodného hospodárstva, najmä :
5.2. Verejné vodovody
5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje)
5.2.2. prívod vody (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky
5.3. Verejné kanalizácie
5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd)

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

A.2.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

[Kapitola bez zmeny.](#)

A.2.4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

[V kapitole sa upravuje text v 4. odseku nasledovne :](#)

~~V zmysle zmien a doplnkov 2004 a 2007 ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, vzhľadom na súčasné väzby ako i podľa "Zásad priestorového rozvoja a usporiadania územia ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja" z roku 1998~~ V zmysle nového Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, vzhľadom na súčasné väzby, ako i podľa „Zásad priestorového rozvoja a usporiadania ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja“ z roku 2012 vymedzuje pre daný región za ťažisko osídlenia celoštátneho až medzinárodného významu "Nitrianske ťažisko osídlenia" (podľa KURS 2001 – centrum osídlenia) a novozámocko-komárňanské ťažisko osídlenia druhej úrovne. Riešeným územím prechádza železničná trať a podunajská sídelná rozvojová os tretieho stupňa : Senec – Galanta – Nové Zámky.

A.2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

V kapitole sa text v 8. odseku dopĺňa nasledovne :

Ďalšiu výstavbu navrhujeme prioritne v rámci hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990, následne pristúpiť k rozšíreniu hranice intravilánu len v nevyhnutnom rozsahu (zarovnať hranice zastavaného územia po obvode obce a skompaktňiť funkčné zóny podľa druhu činností). Návrh riešenia územného plánu vo vzťahu k urbanistickej kompozícii rešpektuje a umocňuje tieto základné atribúty :

- hlavný kompozičný priestor v obci – „OC“ – polyfunkčná zástavba, ÚPN-O navrhuje dokompletovať obslužné centrum o chýbajúce zariadenia základnej a vyššej občianskej vybavenosti, komerčné aktivity, ubytovanie, služby – prioritne využiť jestvujúce objekty aj uplatnením zmeny funkčného využitia. V rámci verejnej zelene doplniť detské ihriská,
- sceliť obytné štruktúry IBV dostavbou jestvujúcich prelúk a rekonštrukciou schátralých častí obce, novú IBV navrhujeme v okrajových častiach obce s cieľom skompaktňenia územia, ako i vytvorenia rezervy po návrhovom období,
- lokalita č. 1,2,3,11 - plochy pre IBV – obytné územie,
- lokalita č. C1,2,3 - podružné centrum – zmiešané územie,
- lokalita č. 4,5,9,10,13b - plochy pre výrobu a podnikateľské aktivity,
- lokalita č. 13a - plochy pre fotovoltaiickú elektrárňu a výrobu,
- lokalita č. 6 - plochy pre dopravné zariadenia,
- lokalita č. 7 - zmiešané územie (penzión, agropodnikanie, rekreácia),
- lokalita č. 8,15 - plochy pre rekreáciu a šport,
- lokalita č. 14 - plochy pre rekreáciu a šport – rezerva po návrhovom období
- lokalita č. 12 - mimoúrovňové križovanie železničnej trate,
- lokalita č. 16 - poľnohospodárska výroba – Čierny vršok,
- lokalita č. 17 - veterný park
- lokalita č. 18 - plochy pre bytovú výstavbu (nízkopodlažné byt. domy)

Vyhodnotenie alternatívnych riešení ÚPN-O spracovaných v koncepte riešenia

Kapitola bez zmeny.

A.2.6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

A.2.6.1. STAROSTLIVOSŤ O KULTÚRNO-HISTORICKÉ PAMIATKY, KULTÚRNE, HISTORICKÉ A STAVEBNÉ HODNOTY ÚZEMIA

Kapitola bez zmeny.

A.2.6.2. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

V kapitole sa text v 7. odseku dopĺňa nasledovne :

Hlavnou úlohou ÚPN-O je vytvorenie kompozične uceleného sídelného útvaru, v ktorom sú bezkolízne usporiadané jednotlivé funkčné zóny tak, aby nedochádzalo k negatívnym vplyvom jednej na druhú. Zároveň určenie zásad a podmienok, ktorými by sa rozvoj obce v budúcnosti riadil. Rozmiestnenie hlavných funkcií v území sa v zásade nemení. V rámci zastavaného územia považujeme aj do budúcnosti za najexponovanejšiu a najvýznamnejšiu časť obce – obecné centrum a podružné centrá v nasledovnom vymedzení :

Dolný Jatov :

- Staré historické jadro obce na severnom okraji obce okolo kostola, (cintorín, kúria, PD) – t.č. podružné centrum „C1“ .
- Nové nedobudované centrum obce „OC“ má pretiahly tvar, je posunutú južne od pôvodného – na priečnej osi voči štátnej ceste I/75 – na ceste III/06425 Selice – Rastislavice, vo vymedzení ZŠ – športový areál – dom kultúry – nákupné stredisko – hostinec. Má vytvorenú rezervu pre dobudovanie o chýbajúcu občiansku vybavenosť a o bytovú výstavbu formou nízkopodlažných bytových domov.

Malý Jatov :

- V severnej časti v návaznosti na jestvujúcu OV sú vytvorené plochy na dobudovanie podružného centra obce „C2“.

Kendereš :

- Na vstupe do tejto miestnej časti (križovatka prístupovej a miestnej komunikácie) sú vytvorené podmienky pre dobudovanie podružného centra „C3“ .

A.2.6.2.1. OBYTNÉ A ZMIEŠANÉ ÚZEMIE

V kapitole sa upravuje a dopĺňa text nasledovne :

Organizácia funkčného využitia územia už má svoje pevné základy, ktoré sú buď korigované len čiastočne, alebo dochádza k úplnej zmene ich funkcie. Čiastočne dochádza k plošným zmenám vo funkcii bývania, občianskej vybavenosti, výroby a rekreácie. Z hľadiska funkčného zónovania výrazne prevláda zóna bývania, tvorená z prevažnej časti individuálnou bytovou výstavbou. Pre navrhovanie nových možností a plôch pre bývanie sú nevyhnutným podkladom základné demografické údaje.

Predkladaná územno-plánovacia dokumentácia pre obec Jatov rešpektuje :

- súčasný stav počtu obyvateľov,
- predpokladaný nárast počtu obyvateľov.

Vychádzajúc z retrospektívneho vývoja počtu obyvateľov obce je predpoklad, že v budúcnosti je treba rátať s nárastom počtu obyvateľov. Požiadavky na bývanie vyplývajú z predpokladaných demografických údajov o vývoji počtu obyvateľov obce do r. 2001-2020.

V roku 2001 mala obec 791 obyvateľov (podľa SODB v roku 2001), bytový fond v roku 2001 tvorilo 251 trvalo obývaných domov (z toho cca 244 v RD) + 36 neobývaných domov. Celkom je v obci 305 bytov z toho 238 trvalo obývaných bytov (z toho 219 v RD) a 36 neobývaných bytov. Obložnosť bytu bola 3,0 obyv./byt a priemerná obytná plocha 67,8 m².

V navrhovanom období (rok 2020) predpokladáme s nárastom obyvateľov voči roku 2008 (786 obyv.) o 7% = 55 obyvateľov, čo znamená celkový počet 841 obyvateľov. Pre tento počet obyvateľov je potrebné uvažovať pri zachovaní terajšej obložnosti 3,00 obyv. / byt

s kapacitou bývania 280 bytov – čo je o 42 bytov viac ako teraz trvalo obývaných (238 b.j.). V obci sa nachádza ešte 36 neobývaných bytov, z ktorých je 8 určených na rekreáciu a zbytok – 28 b.j. využiteľných po rekonštrukcii a majetkoprávnom usporiadaní.

Návrh Územného plánu obce bude uvažovať s týmto počtom nových bytových jednotiek :

-	pre prírastok obyvateľov 55/3	18 b.j.*
-	obnova 1/2 bytového fondu postaveného do r. 1919	3 b.j.
-	obnova 20 % bytového fondu postaveného v r. 1920 -1970	45 b.j.
-	pre zníženie obložnosti	–
C E L K O M		66 b.j.

Z uvedeného počtu bytových jednotiek bude 18 b.j.* realizovaných na nových pozemkoch. Skutočná potreba pozemkov pre výstavbu RD (rodinných domov) resp. HBV (hromadnej bytovej výstavby) ako málopodlažnej zástavby a nízkopodlažnej výstavby bytových domov, bude však do značnej miery závislá od ekonomických možností a schopností obyvateľstva. Z tohoto dôvodu bude v ÚPN-O predložený hlavne celkový návrh potencionálnych možností využitia územia pre zónu bývania, taktiež s vyznačením možnosti rezervy pre ďalší výhľad. Pri formovaní obytnej zóny je potrebné pre zástavbu využívať v prvom rade stavebné medzery, preluky a jednostranne obostavané ulice a až po naplnení týchto rezerv sa orientovať na plochy nadmerných záhrad a nové plochy. Pri výstavbe nových rodinných domov – sólo domky, uvažovať s výmerou pozemkov 6 – 10 árov. Je potrebné konštatovať, že možnosti pre ďalší rozvoj bývania sú v terajšom intraviláne za predpokladu využitia nadmerných záhrad dostatočné. Rezerva pre výstavbu RD je najmä v lokalitách po obvode hranice zastavaného územia obce (zarovnanie hranice) hlavne v jeho západnej časti obce. ÚPN-O predkladá návrh cca 4 lokality pre výstavbu IBV + rozptyl a 1 lokalitu pre bytovú výstavbu formou nízkopodlažných bytových domov.

Navrhované riešenie používa 3 4 formy bytovej výstavby :

- 1.) forma individuálnej bytovej výstavby
- 2.) forma polyfunkčnej výstavby
- 3.) forma málopodlažnej zástavby HBV
- 4.) forma nízkopodlažnej výstavby BD

1.) Forma IBV

- ÚPN-O prioritne navrhuje využiť možnosť druhostrannej zástavby jestvujúcich komunikácií a dostavbu voľných stavebných pozemkov (medzier v jestvujúcej zástavbe) a nadmerných záhrad v hranici zastavaného územia obce (1+ rozptyl).
- Nové plochy pre výstavbu RD sú navrhnuté najmä v lokalitách po obvode hranice zastavaného územia obce, na pozemkoch bezprostredne naväzujúcich na hranicu zastavaného územia v jeho západnej a južnej časti (lokalita č. 2, 3, 11). Nová výstavba skompaktní jestvujúcu zástavbu obce vid'. – grafická časť ÚPN-O.
- ÚPN-O navrhuje pre bývanie 110 pozemkov – potencionálnych možností na výstavbu rodinných domov .

2.) Forma polyfunkčnej výstavby je navrhovaná vo vymedzení obecného centra „OC“ a „C1,2,3“. Ide o doplnenie zástavby, resp. rekonštrukciu tejto frekventovanej časti obce s cieľom jej maximálneho využitia na polyfunkčné bývanie + komerčné aktivity a služby.

3.) Forma málopodlažnej zástavby HBV (štvorbytovky) je možná v OC (max. 3 NP vrátane využitia podkrovia).

4.) Forma nízkopodlažnej bytovej výstavby (bytový dom) je možná v OC (max. 3 NP + nevyužitie podkrovia).

Priemerná plocha pozemku pre rodinný dom sa pohybuje okolo 8 – 10 árov. Predpokladaný záber PPF pre jeden RD je 250 m². Výšková hladina zástavby je navrhovaná do 2 nadzemných podlaží u IBV, ~~a u bytoviek do troch nadzemných podlaží u štvorbytoviek do 3 nadzemných podlaží vrátane využitia podkrovia a u nízkopodlažných bytových domov do 3 nadzemných podlaží a neobytného podkrovia.~~ Vzhľadom ku spoločenským zmenám a trhovému spôsobu hospodárenia riešenie neuvažuje so striktnou etapizáciou výstavby. Postup výstavby bude ovplyvnený majetko-právnym vysporiadaním pozemkov a existenciou hygienických ochranných pásiem. Do 1. etapy však doporučujeme zahrnúť dobudovanie plôch a pozemkov v hranici zastavaného územia obce, ktoré sú vybavené prístupovými komunikáciami a inžinierskymi sieťami.

Prevažná časť zastavaného územia obce má **charakter obytného a zmiešaného územia**, (okrem – športového areálu – rekreačné územie, areál bývalého PD na severnom a východnom okraji obce – lokalita č. 4, 5, 6, 7, 8 – výrobné a zmiešané územie) s nasledovnou charakteristikou :

- a) obytné územie podľa § 12 odseku 4 písm. f vyhlášky č.55/2001 – jedná sa o plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská),
- b) v centrálnej časti obce "OC" centrálna zóna obce – zmiešané územie s mestskou štruktúrou, s nasledovným využitím : školstvo, šport, kultúra, administratíva, komerčné aktivity, služby, dopravné plochy a verejná zeleň. „C1“ – podružné centrum – zmiešané územie s nasledovným využitím : kostol, cintorín, základná OV, služby, administratíva, výroba, dopravné stavby, penzión, s prechodom do rekreačného územia. „C2,3“ – podružné centrum – zmiešané územie – polyfunkčná zástavba – bývanie a základná vybavenosť a verejnej zelene v rozsahu v súlade s potrebami obce,
- c) v okrajovej časti navrhovanej zástavby (lokalita č. 4, 6, C2) – je navrhnuté zmiešané územie s prevahou plôch pre občiansku vybavenosť, obytné budovy podľa odseku 4 písm. f) sú to plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, ani výrazne nerušia svoje okolie (napr. malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy).

Rekreačné územie – sa nachádza v nasledovných polohách obce :

- v centrálnej časti obce plocha na dobudovanie jestvujúceho športového areálu (obecného i školského) + príľahlý obecný park ,
- lokalita č. 8 – navrhované rekreačné územie na severnom okraji obce v návaznosti na jestvujúce vodné plochy – (vodná nádrž – rybník), s možnosťou budovania rekreačných stavieb do 60 m².
- v miestnej časti Kendereš – lokalita č. 14 – rezerva po návrhovom období (vybudovanie ihriska, rybníka a parku). V návaznosti na C3 a jestvujúce obecné ihrisko dobudovanie agroturistických aktivít .
- lokalita č. 15 na JZ okraji k.ú. – navrhnutá rezerva pre nešpecifikovaný druh rekreácie (strelnica) a verejnú zeleň, jedná sa o využitie plochy bývalej skládky TKO – po rekultivácii.
- Uvedené aktivity vytvárajú podmienky a zabezpečujú požiadavky každodennej, týždennej, aj celoročnej rekreácie.

Výrobné územie – zahŕňa plochy a prevádzky, ktoré sú neprípustné v obytných a zmiešaných územiach (hospodárske dvory poľnohospodárskej výroby, priemyselná výroba). ÚPN-O navrhuje nové plochy pre výrobu na severnom okraji obce areál býv. PD (Agrodivízia Selice a Agroconsulting) s rozvojom o lokality č. 5 a 7, v chotári – lokalita č. 9,

10, 13a+b, 16, ktoré naväzujú na areál hospodárskych dvorov bývalého PD a plochy bývalých maštali a tvorí aj do budúcnosti potenciálnu rezervu pre rozvoj výrobných aktivít obce. V lokalite č. 13a (bývalý areál PD) navrhujeme plochy pre obnoviteľné zdroje elektrickej energie – fotovoltaická elektrárň s výkonom do 1 MV. Lokalita č. 16 – bývalý majer na Čiernom vršku – rezerva pre poľnohospodársku výrobu. Lokalita č. 17 v severnej časti k.ú. obce je navrhnutá pre využitie veternej energie a výstavbu veternej elektrárne – alternatívne zdroje energie. Ostatné drobné prevádzky majú charakter služieb a drobnej nezávadnej výroby .

A.2.6.2.2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Kapitola bez zmeny.

A.2.6.2.3. VÝROBA A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO - výrobné územie

Kapitola bez zmeny.

A.2.6.2.3.2. Lesné hospodárstvo

Kapitola bez zmeny.

A.2.6.2.3.3. Priemyselný výroba a drobná výroba

Kapitola bez zmeny.

A.2.6.2.3.4. Skladové hospodárstvo

Kapitola bez zmeny.

A.2.6.2.4. REKREAČNÉ ÚZEMIE

Kapitola bez zmeny.

A.2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

V kapitole sa dopĺňa text nasledovne :

Plochy pre výrobu, podnikateľské aktivity obce, občiansku vybavenosť, bývanie, rekreáciu, šport, zeleň, dopravné zariadenia a technickú infraštruktúru :

- Plochy pre občiansku vybavenosť, dobudovanie uzlových bodov centrálnej časti obce „OC“ a podružné centrá „C1,2,3“ – rekonštrukcia a prestavba jestvujúcich objektov, dostavba (zmiešané územie).
- Plochy pre bývanie v návaznosti na jestvujúcu IBV na južnom a západnom okraji obce – lokalita č. 1, 2, 3, 11.
- Plochy pre bývanie formou nízkopodlažných bytových domov v centrálnej časti obce „OC“ – lokalita č. 18.
- Plochy pre výrobu – vychádzajúc zo skutočnosti, že v obci je veľmi malý počet pracovných príležitostí a vysoká miera nezamestnanosti – navrhujeme vytvoriť plochy pre podnikateľské aktivity v okrajových častiach obce – lokalita č. 7 (zmiešané územie), lokalita č. 4, 5, 9, 10, 13b, 16 (výrobné územie).
- Plochy pre obnoviteľné zdroje energie – lokalita č. 13a – fotovoltaická elektrárň, lokalita č. 17 – veterný park.
- Lokalita č. 6 – plochy pre dopravné zariadenia, lokalita č. 12 – mimoúrovňové križovanie cesty III. tr. so železničnou traťou.

- Rekreačné územie – lokalita č. 8 a 15, lokalita č. 14 – rezerva pre rekreačné územie.
- Navrhujeme odstrániť dopravné závady.
- Navrhujeme vybudovanie technickej infraštruktúry vo väzbe na rozvojové zámery obce.

A.2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Kapitola bez zmeny.

A.2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Kapitola bez zmeny.

A.2.10. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

Kapitola bez zmeny.

A.2.11. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ

Kapitola bez zmeny.

A.2.11.1. Stanovenie krajinnoekologických opatrení

Kapitola bez zmeny.

A.2.11.2. Stanovenie opatrení na zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity

Kapitola bez zmeny.

A.2.11.3. Opatrenia na zlepšenie pôsobenia štruktúry vnímanej krajiny

Kapitola bez zmeny.

A.2.12. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- A.2.12.1. NÁVRH DOPRAVY
- A.2.12.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO
- A.2.12.3. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU
- A.2.12.4. ZÁSOBOVANIE PLYNOM
- A.2.12.5. ZÁSOBOVANIE TEPLOM
- A.2.12.6. TELEKOMUNIKÁCIE

A.2.12.1. NÁVRH DOPRAVY

1. Širšie dopravné vzťahy

Kapitola bez zmeny.

2. Cestná doprava

2.1. Cestná sieť

2.1.1. Cesta I. triedy I/75

Kapitola bez zmeny.

2.1.2. Cesta III. triedy III/06425

Kapitola bez zmeny.

2.1.3. Miestne komunikácie

Kapitola bez zmeny.

2.1.4. Účelové komunikácie

Kapitola bez zmeny.

2.1.5. Poľné cesty

Kapitola bez zmeny.

2.1.6. Pešie komunikácie a priestranstvá

Kapitola bez zmeny.

2.1.8. Statická doprava

V kapitole sa dopĺňa text nasledovne :

Obec má vybudované väčšie parkovisko pred obecným úradom. Menšie parkovisko je vybudované pri pivárni. Individuálne parkovanie je zabezpečené v garážach rodinných domov.

V rámci návrhu riešenia sa uvažuje s bytovou výstavbou formou nízkopodlažných bytových domov, výstavbou priemyselných zón a športovo – rekreačnými aktivitami. Pri všetkých spomínaných aktivitách je potrebné uvažovať aj s navrhnutím potrebného počtu odstavných stojísk.

2.1.9. Dopravné zariadenia

Kapitola bez zmeny.

2.2. Cestná hromadná doprava

Kapitola bez zmeny.

2.3. Železničná doprava

Kapitola bez zmeny.

3. Ochranné pásma cestných dopravných trás

Kapitola bez zmeny.

4. Výpočet hluku z dopravy

Kapitola bez zmeny.

4.1.1. Dopravné podklady cesta I/75

Kapitola bez zmeny.

4.1.2. Základné parametre

Kapitola bez zmeny.

4.1.3. Výpočet

Kapitola bez zmeny.

4.1.4. Stanovenie vzdialenosti ekvivalentnej hladiny hluku $L_A = 60$ dB od osi krajného jazdného pruhu

Kapitola bez zmeny.

4.1.5. Záver

Kapitola bez zmeny.

4.2.1. Dopravné podklady cesta III/06425

Kapitola bez zmeny.

4.2.2. Základné parametre

Kapitola bez zmeny.

4.2.3. Výpočet

Kapitola bez zmeny.

4.2.4. Stanovenie vzdialenosti ekvivalentnej hladiny hluku $L_A = 60$ dB od osi krajného jazdného pruhu

Kapitola bez zmeny.

4.2.5. Záver

Kapitola bez zmeny.

A.2.12.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

A.2.12.2.1. Zásobovanie pitnou vodou

Kapitola bez zmeny.

A.2.12.2.2. Vodné zdroje

Kapitola bez zmeny.

A.2.12.2.3. Odtokové pomery

Kapitola bez zmeny.

A.2.12.2.4. Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

Kapitola bez zmeny.

A.2.12.2.5. Závlahy a odvodnenie

Kapitola bez zmeny.

A.2.12.3. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

V kapitole sa dopĺňa text nasledovne :

Podkladom pre vypracovanie návrhu zásobovania elektrickou energiou obce Jatov boli použité nasledovné východiskové podklady :

- mapové podklady riešenej lokality
- konzultácie na ZE

Popis stavu elektrifikácie :

Obec Jatov je pripojená na elektrickú energiu z distribučnej rozvodnej vzdušnej siete VN – 22 kV cez stožiarové trafostanice :

Číslo TS	Napojenie	Typ vodičov	Typ TS	Výkon tr.	Vlastník
0020-001	vzduch	AlFe 3x35	2 stožiarová	250 kVA	ZSE
0020-002	vzduch	AlFe 3x35	1 stožiarová	100 kVA	ZSE
0020-003	vzduch	AlFe 3x35	4 stožiarová	160 kVA	ZSE
0020-004	vzduch	AlFe 3x35	murovaná	250 kVA	ZSE
0020-008	vzduch	AlFe 3x35	murovaná	160 kVA	ZSE

Návrh rozvoja obce predpokladá nasledovné energetické požiadavky týchto lokalít :

Lokalita Dolný Jatov	6 RD	Pi = 43 kW	Ps = 23 kW
Lokalita č. 1	52 RD	Pi = 374 kW	Ps = 116 kW
Lokalita č. 2	4 RD	Pi = 28 kW	Ps = 17 kW
Lokalita č. 3	5 RD	Pi = 36 kW	Ps = 20 kW
<u>Lokalita č. 18 (bytový dom)</u>	<u>12 BJ</u>	<u>Pi = 143 kW</u>	<u>Ps = 72 kW</u>
Lokalita Malý Jatov		Pi = 230 kW	Ps = 80 kW
Lokalita č. 11	9 RD	Pi = 64 kW	Ps = 30 kW
Lokalita Kendereš	2 RD	Pi = 14 kW	Ps = 11 kW

Z predpokladaného rozšírenia výstavby rodinných domov IBV a bytovej výstavby formou nízkopodlažných bytových domov (1 BD s cca 12 bytovými jednotkami) obce Jatov je potrebné uvažovať s nasledovným technickým riešením elektrifikácie obce a z toho vyplývajúcej energetickej náročnosti :

Jestvujúce trafostanice TS1, TS2, TS3, TS4 a TS8 bude potrebné zrekonštruovať, vymeniť za kioskové trafostanice väčšieho potrebného výkonu do 1 x 630 kVA. Novovybudované kioskové transformačné stanice 22/ 0,42 /0,242kV, 50Hz budú začlenené do energetického systému VN 22kV vzdušných vedení zásobujúcich obec Jatov. Osadenie nových trafostaníc sa predpokladá v lokalite najbližšej k výstavbe nových rodinných domov. Plánované vonkajšie zemné káblové rozvody NN pre výstavbu rodinných domov budú urobené káblami AYKY príslušnej dimenzie. Rozvody budú uložené v zemi v káblových ryhách v zmysle STN 34 1050, priestorová úprava vedení bude urobená podľa STN 73 6005. Do káblových rozvodoch budú vsadené plastové rozpojovacie a istiace skrine pre pripojenie káblových prípojok pre rodinné domy k plastovým elektromerovým rozvádzačom RE rodinných domov,

ktoré budú osadené v oplotení rodinných domov. Bude použitá napäťová sústava : 3 + PEN ~ 50Hz, 230/400V a sieť TN-C. Plánované vonkajšie zemné káblové rozvody NN pre výstavbu nízkopodlažných bytových domov budú urobené káblami NAYY príslušnej dimenzie. Rozvody budú uložené v zemi v káblových ryhách v zmysle STN 34 1050, priestorová úprava vedení bude urobená podľa STN 73 6005. Elektromerový rozvádzač RE pre nízkopodlažný bytový dom bude osadený na verejne prístupnom mieste. Bude použitá napäťová sústava : 3 + N,PE TN-C-S, 50 Hz, 3x230/400V.

V riešenej lokalite výstavby rodinných domov bude vybudované verejné osvetlenie pouličných priestorov. Ovládanie verejného osvetlenia bude riešené z nového rozvádzača obce Jatov. Káblové rozvody pre verejné osvetlenie budú riešené zemným káblom AYKY 4Bx25mm². Pre osvetlenie budú použité výbojkové svietidlá 1x 70 W inštalované na pozinkovaných stožiaroch verejného osvetlenia výšky 6 m.

Ochranné pásmo elektrických vedení a transformátora

Kapitola bez zmeny.

A.2.12.4. ZÁSOBOVANIE PLYNOM

1. Úvod

1.1. Dôvody na vypracovanie generelu

Kapitola bez zmeny.

1.2. Podklady použité na vypracovanie generelu

Kapitola bez zmeny.

2. Jestvujúci stav a navrhované riešenie

2.1. Jestvujúci stav plynárenských zariadení

Kapitola bez zmeny.

2.2. Prehľad a parametre plynárenských zariadení

Kapitola bez zmeny.

2.3. Navrhované riešenie

Kapitola bez zmeny.

2.4. Rozsah navrhovaných PZ

Kapitola bez zmeny.

2.5. Nárast odberu ZP

V kapitole sa dopĺňa text nasledovne :

na bývanie v zastavanom území :

domy	počet BJ	m ³ /h	tis. m ³ /r
IBV	101	142	253
HBV	-	-	-
<u>BD</u>	<u>12</u>	<u>17</u>	<u>30</u>
spolu	101	142	253

spolu	113	159	283
na bývanie mimo zastavané územie :			
domy	počet BJ	m ³ /h	tis. m ³ /r
IBV	9	13	23
HBV	-	-	-
spolu	9	13	23

na občiansku vybavenosť (OV), výrobu (V) a služby (S)* :

Odberateľ	m ³ /h	tis. m ³ /r
OV	20	50
V a S	900	1.500
spolu	920	1.550

*odborný odhad

3. Ochranné a bezpečnostné pásma

Kapitola bez zmeny.

A.2.12.5. ZÁSOBOVANIE TEPLOM

V kapitole sa dopĺňa text nasledovne :

V návrhu ÚPN-O sa uvažuje s výstavbou cca 110 bytov v rodinných domoch, s výstavbou nízkopodlažných bytových domoch s cca 12 bytovými jednotkami v 1 BD, administratívne, obchodné, skladovacie a výrobné zariadenie, športové ihriská, výrobné územie.

V obci majú najväčší podiel na spotrebe tepla individuálne bytové domy. Tieto sú zásobované teplom lokálnymi spotrebičmi alebo malými domovými kotolňami s výkonom od 12,0 kW do 30,0 kW. Objekty sú prevažne splynofikované, niektoré sú ešte na pevné palivo. Objekty občianskej vybavenosti a výrobných zariadení z hľadiska zásobovania teplom je potrebné postupne prebudovať na plynové kotolne.

Pre zlepšenie životného prostredia je potrebné dokončiť plynofikáciu celej obce, vrátane novobudovaných častí a tým budú vytvorené podmienky, že všetky nové objekty ako i výrobné areály môžu byť plynofikované.

Domové a blokové kotolne budú budované postupne podľa výstavby jednotlivých objektov, ktorých budú súčasťou. Z dôvodu zvýšených nárokov na kvalitu životného prostredia je potrebné do kotolní osadiť kotlové jednotky s minimálnymi emisiami škodlivých látok. Týmto podmienkam vyhovujú kondenzačné kotle, vyznačujúce sa tiež vysokou účinnosťou. Potreby tepla na prípravu TUV v sezónnych zariadeniach doporučujeme zabezpečiť zo zásobníkových ohrievačov umiestnených v kotolniach susedných objektov. Umiestnenie zdrojov tepla priamo pri jeho odbere sa zvyšuje účinnosť zariadenia o tepelné straty v tepelných rozvodoch. Kotolne budú realizované s menovitým výkonom do 200,00 kW – malé zdroje znečisťovania ovzdušia. Kotlové jednotky musia vyhovovať požiadavkám Zákona č. 309/91 "O ochrane ovzdušia pred znečisťujúcimi látkami" na emisné i imisné limity.

A.2.12.6. TELEKOMUNIKAČNÉ ZARIADENIA

Kapitola bez zmeny.

A.2.13. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola bez zmeny.

A.2.14. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBYVACÍCH PRIESTOROV

Kapitola bez zmeny.

A.2.15. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU, NAPR. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMIE, ÚZEMIE ZNEHODNOTENÉ ŤAŽBOU, ZOSUVY

Kapitola bez zmeny.

A.2.16. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Kapitola bez zmeny.

a.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

V kapitole sa dopĺňa text nasledovne :

Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie formou územného plánu pre obec Jatov obstarala Obec Jatov. Spracovateľom dokumentácie je Ing. arch. Michal Borguľa – AUA, Nitra, Novozámocká 29.

Spracovateľom Zmien a doplnkov č. 1/2015, ktoré na základe aktuálnych potrieb obstarala Obec Jatov ako príslušný orgán územného plánovania, je Ing. arch. Vlasta Čamajová – autorizovaný architekt, reg. číslo SKA 1272 AA, Záhradná 14, 965 01 Žiar nad Hronom.

Súčasťou spracovania územnoplánovacej dokumentácie vrátane jej zmien a doplnkov, je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu pre nové rozvojové zámery obce. Vyhodnotenie má textovú, tabuľkovú a grafickú časť.

Tabuľková časť je súčasťou textovej časti. Grafická časť je spracovaná v M 1 : 10 000, v ktorej sú vykreslené riešené plochy na zmenu funkčného využitia.

Záväznými podkladmi pre vyhodnotenie záberu sú :

- údaje o jednotlivých dotknutých parcelách v riešených lokalitách
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- mapové podklady so zakreslenými bonitovanými pôdnoekologickými jednotkami v M 1 : 10 000
- Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a zmena zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a zmena a doplnenie niektorých zákonov.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia v znení zákona č. 57/2013 Z.z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z.z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z.z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité bonitované pôdno-ekologické jednotky podľa ÚPN Obce Jatov a podklady o druhu pozemkov podľa www.katasterportal.sk.

a.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

Kapitola bez zmeny.

a.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít

V kapitole sa upravuje a dopĺňa text nasledovne :

Riešené územie obce Jatov predstavuje tak zastavané územie ako i plochy mimo zastavaného územia obce. Ustupuje sa tak od doterajších praktík – samostatného čiastkového riešenia územia. Pristupuje sa ku komplexnému chápaniu chotára s cieľom dosiahnuť komplexný krajinnoeologický rozvoj, ktorý je dlhodobý a otvorený, čiže je ho možné postupne dopĺňať a zveľaďovať riešením ďalších čiastkových úloh.

Preto sa predmetná riešená dokumentácia zaoberá :

- priamym previazaním zastavaného územia s extravilánom so stanovením hranice zastavaného územia ako i územného rozvoja obce,
- ozelenenie poľnohospodárskej krajiny prostredníctvom riešenia krajinnoeologického plánu s rešpektovaním prírodných daností v území, výsadba novej izolačnej zelene a vetrolamov.

Pre vyhodnotenie záberu PPF sa vyhodnocujú lokality tak v zastavanom území, ako i mimo zastavaného územia a vyjadruje sa k nim príslušný územný orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu (podľa Zákona č. 220/2004 Z.z.). Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutnom rozsahu a v odôvodnených prípadoch.

Plochy pre bývanie - Oproti roku 2008 do konca návrhového obdobia (2020) sa predpokladá približne 7 %-tný nárast počtu obyvateľov, čo je 786+55=841 obyvateľov. Pri členení na cca 4 základné lokality + rozptyl, bolo vykázanych spolu cca 110 pozemkov (potencionálnych možností) na výstavbu rodinných domov – IBV a 1 lokalitu pre bytovú výstavbu formou nízkopodlažných bytových domov s cca 12 bytovými jednotkami v 1 BD. Obec Jatov eviduje t.č. cca 8 žiadostí na výstavbu RD a ročne pribúda cca 5 záujemcov o poskytnutie stavebného pozemku na výstavbu rodinných domov. Skutočná potreba pozemkov pre výstavbu RD, ako i hromadného bývania bude však do značnej miery závislá od ekonomických možností a schopností obyvateľstva. Z tohoto dôvodu je v ÚPN predložený hlavne celkový návrh potenciálnych možností územia pre zónu bývania, taktiež s vyznačením možnosti rezervy pre ďalší výhľad. Pri formovaní obytnej zóny je potrebné pre zástavbu využívať v prvom rade stavebné medzery, preluky a jednostranne obostavané ulice a až po naplnení týchto rezerv sa orientovať na plochy nadmerných záhrad a nové plochy. Pri výstavbe nových rodinných domov – sólo domky, uvažovať s výmerou pozemkov 8 – 10 árov. Je potrebné konštatovať, že možnosti pre ďalší rozvoj bývania sú v terajšej hranici zastavaného územia obce dostatočné. Rozvojové požiadavky pre RD sú aj v lokalitách po obvode zastavaného územia – jedná sa o zarovnanie hranice – vytvorenie kompaktno uceleného zastavaného územia obce. Alternatívne riešenie – nulový variant. Lokalita č.1 a 3 je navrhnutá alternatívne ako intenzifikovaný variant „B“. Vzhľadom na prítomnosť „Vtáčieho územia“ – doporučený je základný variant „A“.

Plochy pre vybavenosť – Celkový rozsah základnej vybavenosti je minimálny, obyvatelia najmä v oblasti služieb a špecializovaných predajní sú odkázaní na využívanie vybavenosti priľahlých obcí a okresného mesta. Zámerom ÚPN je usmerniť územný rozvoj obce vo všetkých funkčných zložkách sociálnej infraštruktúry a komerčnej vybavenosti tak, aby boli plne zabezpečené potreby obyvateľov obce na úrovni vidieckeho sídla. ÚPN-O navrhuje dobudovanie obecného centra „OC“ a v obytnom území dobudovanie uzlových bodov (podružné centrá – C1,2,3) so základnou občianskou vybavenosťou. Pri východnom a severnom vstupe do obce navrhujeme zmiešané územie – lokalita č. 4, 7 (sociálna vybavenosť, komerčné aktivity, skladové hospodárstvo a drobná výroba).

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 zadanie pre ÚPN-O navrhujeme pre podnikateľské aktivity využiť areál bývalého PD na severnom okraji obce a plochy prilahlé, lokalita č. 5, 9, 10, 13 – výrobné územie, lokalita č. 16 – poľnohospodárska výroba. Lokalita č. 6 a 12 – dopravné zariadenia, lokalita č.13a – fotovoltaická elektrárňa, lokalita č. 17 – veterný park. Alternatívne riešenie – nulový variant.

Plochy pre šport a rekreáciu – športový areál sa nachádza v centrálnej časti obce – žiadúce je jeho dobudovanie, ako i dobudovanie školských ihrísk vrátane telocvične. V centrálnej časti obce sa nachádza obecný park, tento navrhujeme rozšíriť s previazaním na dom kultúry, športové zariadenia a uličnú zeleň. Lesy, pobrežnú a sprievodnú zeleň, ktoré sa v obci nachádzajú – navrhujeme zachovať. Okolo výrobných zariadení, zo strany obytného územia navrhujeme v areáli prevádzky vybudovať izolačnú zeleň. Pre športovo rekreačné zariadenia sú navrhnuté plochy č. 8, 14, 15. Z toho lokalita č. 8 – rekreačné územie pri vodných plochách s možnosťou budovania stavieb pre individuálnu rekreáciu do 60 m². Lokalita č. 15 – strelnica. Lokalita č. 14 – rezerva po návrhovom období. Alternatívne riešenie – nulový variant.

Závažnú úlohu však naďalej zohráva zaujímavá poloha obce pri hlavnom cestnom ťahu, ako i primeraná dostupnosť vo vzťahu k Novým Zámkom a Nitre – ako centru hospodárskej sféry regiónu a možnosť naplno využívať tieto danosti. Uvedené aktivity vytvárajú podmienky a zabezpečujú požiadavky každodennej, týždennej, sezónnej rekreácie.

a.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

[V kapitole sa upravuje a dopĺňa text nasledovne :](#)

Dokumentácia ÚPN-O Jatov rieši nové funkčné využitie územia na obdobie 15 – 20 rokov, a to hlavne v oblasti bývania, ale i technickej a občianskej vybavenosti ako i zariadení podporujúce rozvoj výroby a turizmu v obci a regióne. Podľa urbanisticko-architektonického riešenia predkladá sa vyhodnotenie lokalít ktoré sú určené pre bývanie, výrobu, rekreáciu, šport a technickú vybavenosť. Ich hodnotenie je nasledovné :

PLOCHY PRE BÝVANIE

Rozptyl – IBV

Miesto lokality : zastavané územie obce
 Druh výstavby : obytné územie – IBV – 40 RD
 Rozloha lokality : 3,20 ha
 Záber PPF : 80% = 2,56 ha záhrady v intraviláne
 BPEJ : 1, 6
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 2

Miesto lokality : juhozápadný okraj zastavaného územia obce
 Druh výstavby : obytné územie – IBV – 5 RD
 Rozloha lokality : 0,45 ha
 Záber PPF : 0,45 ha záhrada
 BPEJ : 0017005 – 1
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 3

Miesto lokality : juhozápadný okraj obce
 Druh výstavby : obytné územie – IBV – 4 RD

Rozloha lokality : 1,17 ha
 Záber PPF : 0,84 ha mimo zastavaného územia
 BPEJ : 0017005 so zaradením do 1. skupiny podľa nar. vlády SR č. 19/1993 Zb.
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 4

Miesto lokality : východný okraj obce
 Druh výstavby : zmiešané územie (výroba + OV)
 Rozloha lokality : 1,36 ha
 Záber PPF : 0,99 ha
 BPEJ : 0019005 so zaradením do 1. skupiny podľa nar. vlády SR č. 19/1993 Zb.
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 5

Miesto lokality : severovýchodný okraj obce, mimo hranice zastavaného územia obce
 Druh výstavby : výrobné územie
 – rozvojové zámery jestvujúceho poľnohosp. výrobného areálu
 Rozloha lokality : 1,37 ha PPF + záhrady
 Záber PPF : 1,37 ha
 BPEJ : 0095002 so zaradením do 1. skupiny podľa nar. vlády č. SR 19/1993 Zb.
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 6

Miesto lokality : severozápadná okrajová časť obce (časť Dolný Jatov)
 Druh výstavby : dopravné plochy – rozšírenie jestvujúceho areálu
 Rozloha lokality : 0,63 ha záhrady + PPF
 Záber PPF : 0,63 ha mimo hranice zastavaného územia obce
 BPEJ : 0017002 so zaradením do 1. skupiny podľa nar. vlády SR č. 19/1993 Zb.
 Užívateľ : súkromné
 Dotknutý PPF sa nachádza mimo zastavaného územia s navrhovaným využitím pre obytné územie – IBV (územie naväzujúce na jestvujúcu IBV).

Lokalita č. 7

Miesto lokality : v hranici zastavaného územia obce – pri kúrii
 Druh výstavby : penzión a agropodnikateľské aktivity
 Rozloha lokality : 1,52 ha v hranici zast. územia + 1,26 ha mimo zast. územia
 Záber PPF : 0,78 + 1,26 ha záhrada
 BPEJ : 0017002 – 1
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 8

Miesto lokality : severný okraj zastavaného územia obce – pri vodnej nádrži
 Druh výstavby : rekreačné územie
 Rozloha lokality : 16,14 ha PPF, záhrady, vodné plochy, zastavané plochy
 Záber PPF : 7,84 ha
 Vodné plochy : 7,66 ha
 Zastavané plochy – komunikácie : 0,42 ha
 BPEJ : 0031002 so zaradením do 6. skupiny podľa nar. vlády SR č. 19/1993 Zb. 0,35 ha
 BPEJ : 0019005 + 0019002 + 0095002 so zaradením do 1. skupiny 7,49 ha
 Užívateľ : súkromné + obec

Lokalita č. 9

Miesto lokality : severná časť obce – medzi Malým a Dolným Jatovom – bývalé maštale HD
 Druh výstavby : výrobné územie
 Rozloha lokality : 2,06 ha
 Záber PPF : 0,52 ha

BPEJ : 0017005 so zaradením do 1. skupiny podľa ~~nar. vlády SR č. 19/1993 Zb.~~
 Par. č. : 75/20, 75/48, 75/49
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 10

Miesto lokality : severná časť obce – medzi Malým a Dolným Jatovom – bývalá ošipáreň
 Druh výstavby : výrobné územie
 Rozloha lokality : 1,59 ha zastavané plochy
 Záber PPF : –
 BPEJ : –
 Par. č. : 401/2
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 11

Miesto lokality : juhozápadný okraj zastavaného územia obce – časť Malý Jatov
 Druh výstavby : obytné územie – IBV – 9 RD + verejná zeleň
 Rozloha lokality : 1,36 ha
 Záber PPF : 1,36 ha PPF + záhrada
 BPEJ : 0017005 so zaradením do 1. skupiny podľa ~~nar. vlády SR č. 19/1993 Zb.~~
 Užívateľ : súkromné
 Dotknutý PPF sa nachádza mimo zastavaného územia s navrhovaným využitím pre obytné územie – IBV (územie naväzujúce na jestvujúcu IBV).

Lokalita č. 12

Miesto lokality : JZ časť obce
 Druh výstavby : mimoúrovňové križovanie železničnej trate
 Rozloha lokality : 0,69 ha
 Záber PPF : 0,35 ha PPF
 BPEJ : 0017005 so zaradením do 1. skupiny podľa ~~nar. vlády SR č. 19/1993 Zb.~~
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 13a

Miesto lokality : SZ časť k.ú. medzi žel. traťou a št. cestou I/75, mimo hranice zastavaného územia obce – areál bývalého PD
 Druh výstavby : fotovoltaická elektrárňa a výroba
 Rozloha lokality : 7,44 ha
 areál bývalého PD 6,07 ha – zastavané plochy
 Záber PPF : 0,37 ha
 BPEJ : 0017002 so zaradením do 1. skupiny podľa ~~nar. vlády SR č. 19/1993 Zb.~~
 Užívateľ : súkromné
 Dotknutý PPF sa nachádza mimo hranice zastavaného územia s navrhovaným využitím pre fotovoltaickú elektrárňa a výrobu.
 Par. č. : 250/2,3,5,6,11,12,13,15-18, 25-29
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 13b

Miesto lokality : SZ časť k.ú. medzi žel. traťou a št. cestou I/75, mimo hranice zastavaného územia obce – v náväznosti na areál bývalého PD
 Druh výstavby : výrobné územie
 Rozloha lokality : 9,71 ha
 Záber PPF : 9,71 ha
 BPEJ : 0019002 so zaradením do 1. skupiny podľa ~~nar. vlády SR 19/1993 Zb.~~ - 60%=5,83 ha
 BPEJ : 0017002 so zaradením do 1. skupiny podľa ~~nar. vlády SR 19/1993 Zb.~~ - 40%=3,88 ha
 Užívateľ : súkromné
 Dotknutý PPF sa nachádza mimo hranice zastavaného územia s navrhovaným využitím pre výrobné územie .

Par. č. : 250/30, 250/32
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 14 – rezerva po návrhovom období

Miesto lokality : južný okraj miestnej časti Kendereš
 Druh výstavby : rekreačné územie
 Rozloha lokality : 6,84 ha
 Záber PPF : 6,84 ha
 BPEJ : 0019002 so zaradením do 1. skupiny podľa nar. vlády SR č. 19/1993 Zb.
 Užívateľ : súkromné

Lokalita č. 15

Miesto lokality : JZ okraj k.ú. obce – bývalá skládka TKO po prevedenej rekultivácii
 Druh výstavby : rekreačné územie – strelnica
 Rozloha lokality : 6,56 ha z toho 5,58 ha – vodné plochy a 0,98 ha – ostatné plochy
 Záber PPF : –
 BPEJ : –
 Par. č. : 355/1, 355/2
 Užívateľ : obec

Lokalita č. 16

Miesto lokality : SV časť k.ú. obce, Čierny vršok – bývalý Horný majer
 Druh výstavby : poľnohospodárska výroba
 Rozloha lokality : areál bývalého PD 6,48 ha – zastavané plochy
 Záber PPF : –
 Parc. č. : 154/2, 155, 160/3
 Užívateľ : obec, súkromné

Lokalita č. 17

Miesto lokality : SV časť k.ú. obce, v chotári pri jestvujúcich poľných cestách
 Druh výstavby : alternatívne zdroje energie – veterný park – cca 10 ružíc
 Rozloha lokality : 173 ha
 Záber PPF : 10 x 400 m² = 0,40 ha
 BPEJ : 0019002 + 0019005 + 0024004 + 0017005 so zaradením do 1. skupiny podľa nar. vlády SR č. 19/1993 Zb. 85% = 0,34 ha
 0095002 + 0096002 so zaradením do 7. a 8. skupiny podľa nar. vlády SR č. 19/1993 Zb. 15% = 0,06 ha
 Užívateľ : obec, súkromné

Lokalita č. 18

Miesto lokality : zastavané územie OC
Druh výstavby : obytné územie – BV
Rozloha lokality : 0,3024 ha
Záber PPF : 0,2256 ha záhrada
BPEJ : 0017002 – 1
Užívateľ : obec

V zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov bude investorom vykonaná skrývka humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečené jej hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu, ktorá bude doložená k rozhodnutiu o vyňatí poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17 zákona.

Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať ~~Obvodný pozemkový úrad v Nových Zámkoch~~ Okresný úrad v Nových Zámkoch, pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona.

Investor k žiadosti predloží nasledovné doklady :

- súhlas podľa § 13 zákona
- právoplatné územné rozhodnutie alebo potvrdenie stavebného úradu o zlúčení územného a stavebného konania
- list vlastníctva alebo iný doklad preukazujúci oprávnenosť držby pôdy, na ktorej bude realizovaná investícia, geometrický plán na základe ktorého bude trvalo odňatá pôda zapísaná do evidencie katastra nehnuteľností ako ostatná plocha
- bilanciu skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy s návrhom na jej hospodárske využitie
- projektovú dokumentáciu s vypracovanou poľnohospodárskou časťou
- potvrdenie o BPEJ
- potvrdenie podniku Hydromeliorácie š.p., o zabudovaných hydromelioračných zariadeniach s návrhom ich vysporiadania
- vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy podľa pokynu Obvodného pozemkového úradu.

Každá zmena týkajúca sa parciel, nárastu výmery a funkčného využitia poľnohospodárskej pôdy podlieha novému súhlasu.

BILANCIA PLÔCH – vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF po jednotlivých lokalitách ÚPN-O Jatov

V kapitole sa upravuje a dopĺňa text nasledovne :

Č. lokality	Plochy pre bývanie - počet IBV + HBV + BV	Celková výmera ha	Terajšie využitie	Návrh podľa ÚPN	PPF	PPF ha	PPF ha
					%	V zastav. území	Mimo zastav. územia obce k 1.1.1990
rozptyl	40 RD	3,20	záhrada + zast. plocha	IBV	80 %	2,56	-
1	52 RD	5,38	záhrada	IBV	100 %	5,38	-
2	5 RD	0,45	záhrada	IBV	100 %	0,45	-
3	4 RD	1,17	PPF + komunikácie	IBV	72 %	-	0,84
11	9 RD	1,36	záhrada + PPF	IBV	100 %	-	1,36
18	12 BJ + výhľad	0,30	záhrada + zast. plocha	BV	77 %	0,23	-
Plochy pre Bývanie	110 RD – IBV BV	44,56 <u>11,86</u>				8,39 <u>8,62</u>	2,20
Iné plochy							
4	Zmiešané územie	1,36	PPF + zastav. plocha	ZU	73%	-	0,99
5	Výrobné územie	1,37	záhrada + PPF	VU	100 %	0,32	1,05
6	Dopravné plochy	0,63	PPF	Dopr.	100 %	-	0,63
7	Zmiešané územie	2,78	zast. plocha + záhrada	ZU	70 %	0,78	1,26
8	Rekreačné územie	16,14	PPF + vodné plochy	RU	50 %	-	7,84
9	Výrobné územie	2,06	zastav. plochy + PPF	VU	25 %	-	0,52
10	Výrobné územie	1,59	zastavané plochy	VU	-	-	-
12	Mimoúrovňové križovanie železnice	0,69	cesta + PPF	Dopr.	50 %	-	0,35
13	Fotovoltaická elektrárň + výrobné územie	16,15	zastav. plochy + PPF	VU	60%	-	10,08
14	Rekreačné územie - rezerva	6,84	PPF	RU	100 %	-	6,84
15	Rekreačné územie	6,56	vodné + ostat. plochy	RU	-	-	-
16	Poľnohospodárska výroba	6,48	zastav. + ostat. plochy	VU	-	-	-
17	Veterný park - rezerva	173,00	PPF+LPE+ost. plocha	VP	100 %	-	0,40
	spolu iné plochy	62,65 + 173 VP				1,10	29,96
	Celkom	74,24 <u>74,51</u> + 173 VP				9,49 <u>9,72</u>	32,16
						41,65 <u>41,88</u>	
13a	Fotovoltaická elektrárň a výroba	7,44	zastav. plocha + PPF	TV+VU	5 %	-	0,37
13b	Výrobné územie	9,71	zastav. plocha + PPF	VU	100 %	-	9,71

Prehľad vývoja a zmeny počtu obyvateľov v obci Jatov.

V kapitole sa upravuje a dopĺňa text nasledovne :

ÚPN obce Jatov navrhuje vytvoriť podmienky pre koordinovaný rozvoj obce v oblasti : bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby a rekreácie. Riešenie ÚPN obce vychádza z veľkosti vyčleneného územia v rámci hranice zastavaného územia k 1.1.1990 a jeho navrhovaného rozšírenia – zarovnania hraníc zastavaného územia po jeho obvode – v návaznosti na rozvojové potreby obce.

Návrh riešenia ÚPN obce predpokladá nasledovný nárast počtu obyvateľov :

rok	1991	2001	2004	2007	2008	2010	2020
obec Jatov	802	791	780	775	786	802	841
						+ 2 % = 16	+ 5 % = 39
celkom					786	+ 7% = + 55 obyv.	= 841

Územný plán obce Jatov z dôvodov ako je to uvedené v predchádzajúcich častiach predkladá návrh na rozvojové zámery obce na ploche.....~~74,24~~ 74,51 ha + 173 ha veterný park. Z danej výmery predstavuje pôdny fond 32,16 ha (mimo hranice zastavaného územia) + ~~9,49~~ 9,72 ha (v hranici zastavaného územia).

Skutočný záber PPE (zastavané a spevnené plochy) pre jeden RD predstavuje cca 250m² z bilancovaných plôch., t.j. 110 RD x 250 m² = 275 000 m². Záber PPE bude uskutočňovaný postupne po jednotlivých lokalitách.

B/ Tabuľková príloha

Príloha 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN–O Jatov.

A.2.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

V kapitole sa upravuje a dopĺňa text nasledovne :

ÚPN obce Jatov navrhuje vytvoriť podmienky pre koordinovaný rozvoj obce v oblasti : bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby a rekreácie. Riešenie ÚPN obce vychádza z veľkosti vyčleneného územia v rámci hranice zastavaného územia k 1.1.1990 a jeho navrhovaného rozšírenia – zarovnania hraníc zastavaného územia po jeho obvode – v náväznosti na rozvojové potreby obce.

- Oproti roku 2008 do konca návrhového obdobia (2020) sa predpokladá približne 7 %-tný nárast počtu obyvateľov, čo je $786+55=841$ obyvateľov. Pri členení na cca 4 základné lokality + rozptyl, bolo vykázanych spolu cca 110 pozemkov (potenciálnych možností) na výstavbu rodinných domov – IBV a 1 lokalitu pre bytovú výstavbu formou nízkopodlažných bytových domov s cca 12 bytovými jednotkami v 1 BD. Obec Jatov eviduje t.č. cca 8 žiadostí na výstavbu RD a ročne pribúda cca 5 záujemcov o poskytnutie stavebného pozemku na výstavbu rodinných domov. Skutočná potreba pozemkov pre výstavbu RD, ako i hromadného bývania bude však do značnej miery závislá od ekonomických možností a schopností obyvateľstva. Z tohoto dôvodu je v ÚPN predložený hlavne celkový návrh potenciálnych možností územia pre zónu bývania, taktiež s vyznačením možnosti rezervy pre ďalší výhľad. Pri formovaní obytnej zóny je potrebné pre zástavbu využívať v prvom rade stavebné medzery, preluky a jednostranne obostavané ulice a až po naplnení týchto rezerv sa orientovať na plochy nadmerných záhrad a nové plochy. Pri výstavbe nových rodinných domov – sólo domky, uvažovať s výmerou pozemkov 8 – 10 árov. Je potrebné konštatovať, že možnosti pre ďalší rozvoj bývania sú v terajšej hranici zastavaného územia obce dostatočné. Rozvojové požiadavky pre RD sú aj v lokalitách po obvode zastavaného územia – jedná sa o zarovnanie hranice – vytvorenie kompaktné uceleného zastavaného územia obce. Lokalita č. 1 a 3 bola v KR ÚPN-O navrhnutá alternatívne ako alt.“A“ – základný variant, alt.“B“ – intenzifikovaný variant „B“. Na základe prerokovania KR je doporučený základný variant „A“.

Územný plán obce Jatov z dôvodov ako je to uvedené v predchádzajúcich častiach predkladá návrh na rozvojové zámery obce na ploche 74,24 74,51 ha + 173 ha veterný park. Z danej výmery predstavuje pôdny fond 32,16 ha (mimo hranice zastavaného územia) + 9,49 9,72 ha (v hranici zastavaného územia).

Skutočný záber PPF (zastavané a spevnené plochy) pre jeden RD predstavuje cca 250m^2 z bilancovaných plôch., t.j. $110\text{ RD} \times 250\text{ m}^2 = 275\ 000\text{ m}^2$. Záber PPF bude uskutočňovaný postupne po jednotlivých lokalitách.

A.2.18. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

A.2.18.1. ÚVODNÁ ČASŤ

[Kapitola bez zmeny.](#)

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

Pri riadení využitia a usporiadania obce Jatov je potrebné dodržať tieto záväzné regulatívy :

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

[Kapitola bez zmeny.](#)

2. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu

[Kapitola bez zmeny.](#)

3. V oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry

[Kapitola bez zmeny.](#)

4. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva

[Kapitola bez zmeny.](#)

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

[Kapitola bez zmeny.](#)

6. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno–historického dedičstva

[Kapitola bez zmeny.](#)

7. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry

[Kapitola bez zmeny.](#)

8. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry

[Kapitola bez zmeny.](#)

9. V oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva

[Kapitola bez zmeny.](#)

10. V oblasti hospodárskeho a regionálneho rozvoja kraja

[Kapitola bez zmeny.](#)

11. V oblasti priemyslu a stavebníctva

[Kapitola bez zmeny.](#)

12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja zóny

Kapitola bez zmeny.

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 – lokalita č. 1, 2, 3, 11 a 18.

V kapitole sa dopĺňa text nasledovne :

- 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, veľkochovy, intenzita využitia – zástavby / zeleň – 30 % / 70 %
- Lokalita „OC“ – zmiešané územie – polyfunkčná zástavba s mestskou štruktúrou je navrhovaná po obvode obecného centra „OC“ – jedná sa o dostavbu a prestavbu. Ide o doplnenie zástavby, resp. rekonštrukciu tejto frekventovanej časti obce s cieľom jej maximálneho využitia na polyfunkčné bývanie – komerčné aktivity, služby, dopravné plochy a verejnú zeleň.
- Lokalita podružných centier „C1,2,3“ – zmiešané územie – jedná sa o dostavbu a prestavbu. Ide o doplnenie zástavby, resp. rekonštrukciu tejto frekventovanej časti obce s cieľom jej maximálneho využitia na polyfunkčné bývanie – komerčné aktivity, služby, dopravné plochy, verejnú zeleň a podnikateľské aktivity bez negatívnych vplyvov na príľahlé okolie.
- - pozemky pre individuálne rodinné domy – priemer cca 600 – 1000 m²,
 - pozemky pre individuálne rodinné domy spolu s remeselnou výrobou podľa potreby,
 - 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.
 -
- **Zastavovacie regulatívy pre bytovú zástavbu :**
 - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, stanovenie prístupových komunikácií k vchodu do spoločnej garáže domu, stanovenie miesta na prístrešok kontajnerov komunálnych odpadkov, detské ihrisko (pri súbore domov) vymedzenie plochy vyhradenej zelene, vstupov do domu.
- 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,
 - nových bytových domov (HBV) – maximálne 3 NP vrátane zastrešenia,
 - nových bytových domov (BV) – maximálne 3 NP + zastrešenie.
- Typy striech :
 - rodinné domy – sedlové so štítom, valbové,
 - bytové 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,
 - neodporúčané prvky :
 - oblúkové vonkajšie dvere, okná,
 - podkrovné strešné okná,
 - neprípustné prvky :
 - azbestocementová krytina.

13.2. Pre funkcie občianskej a rekreačno-športovej vybavenosti – lokalita č. : „OC + 8 + 14 + 15“

Kapitola bez zmeny.

13.3. Pre funkciu výroby – lokalita č. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 16

Kapitola bez zmeny.

14. Vymedzenie zastavaného územia

V kapitole sa upravuje a dopĺňa text nasledovne :

Vid' časť – A.2.1 – Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Katastrálne územie obce Jatov má výmeru	1.677,5536 ha
Rozloha zastavaného územia obce – hranica k 1.1.1990 Jatov	188,1314 ha

Územný plán obce Jatov predkladá rozvojové zámery obce mimo hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990 – na ploche ~~74,24~~ 74,51 ha + 173 ha veterný park. Z danej výmery predstavuje pôdny fond 32,16 ha (mimo hranice zastavaného územia) + ~~9,49~~ 9,72 ha (v hranici zastavaného územia).

15. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Kapitola bez zmeny.

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

- 16.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov a iných projektov

Kapitola bez zmeny.

- 16.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom

Kapitola bez zmeny.

A.2.18.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE JATOV

V kapitole sa upravuje a dopĺňa text nasledovne :

Priemetom záväzných regulatív z ÚPN ~~VÚC~~ regiónu Nitrianskeho kraja sú v ÚPN obce navrhnuté nasledovné plochy pre verejnoprospešné stavby :

- ~~železničná trať Bratislava – Nové Zámky~~
- ~~komunikácia Senec – Galanta – Nové Zámky~~
- ~~zabezpečiť odkanalizovanie sídiel s vybudovaným verejným vodovodom, čím sa zníži veľký podiel obyvateľstva na znečisťovaní povrchových a podzemných vôd, zabezpečiť dobudovanie stokových sietí v obci Jatov – aglomerácia Nové Zámky.~~

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.19. Homogenizácia ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.
- 1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

2. V oblasti železničnej dopravy

- 2.1. Modernizácia trate 130 (Bratislava) – Nové Zámky – Štúrovo na traťovú rýchlosť 160km/h.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd
- 5.1.2. stavby spojené s protipovodňovými opatreniami v čiastkových povodiach Váhu, Hrona a Ipľa na ochranu intravilánov miest a obcí v súlade s Programom protipovodňovej ochrany SR a ďalších vodných tokov v čiastkových povodiach Váhu, Hrona a Ipľa v súlade s investičným rozvojovým programom Slovenského vodohospodárskeho podniku a koncepciou vodného hospodárstva, najmä :
 - 5.2. Verejné vodovody
 - 5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje)
 - 5.2.2. prívod vody (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky
 - 5.3. Verejné kanalizácie
 - 5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd)

Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom

1. V oblasti cestnej dopravy

[Kapitola bez zmeny.](#)

2. V oblasti vodného hospodárstva

[Kapitola bez zmeny.](#)

3. V oblasti energetiky

[Kapitola bez zmeny.](#)

4. V oblasti infraštruktúry, odpadového hospodárstva a verejnej zelene

[Kapitola bez zmeny.](#)

Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb je možné podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení

neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z., pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

A.2.18.4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

V kapitole sa dopĺňa text nasledovne :

Schválená ÚPD a schvaľovací protokol budú jediným prostriedkom na realizáciu návrhu ÚPN obce Jatov, vrátane Zmien a doplnkov č. 1/2015 a z tohoto hľadiska je preto potrebné :

1. Dodržať koncepciu riešenia ÚPN obce Jatov. Výkresová dokumentácia, vrátane Zmien a doplnkov č. 1/2015 je záväzná v rozsahu :
 - výkres č. 3 – Komplexný urbanistický návrh – funkčné členenie plôch navrhnuté v ÚPN-O je záväzné podľa výkresovej dokumentácie, navrhnutý počet RD je smerný.
 - výkres č. 4 – Návrh dopravy – návrh koncepcie dopravného riešenia obce a funkčná kategorizácia trás je záväzná, korekcie smerových úprav sú prípustné len v detailoch po konzultácii so spracovateľom ÚPN-O.
2. Odstrániť všetky hygienické závady v obci, zamedziť nepriaznivým vplyvom výrobných prevádzok na obytné územie.
3. Pri akejkoľvek investičnej činnosti v zastavanom a k nemu prilahlom území obce rešpektovať zákon o ochrane PPF.
4. V obci, najmä v styku výroba – bývanie, vysadiť izolačnú zeleň a tým zvýšiť kvalitu životného prostredia .
5. Dotvoriť jestvujúce centrum obce – „OC“ s dominantným postavením domu kultúry a prilahlej občianskej vybavenosti, skompaktniť jestvujúcu štruktúru zástavby.
6. Dotvoriť jestvujúce podružné centrá obce – „C1-2-3“. C1 s dominantným postavením kostola, kúrie a prilahlej občianskej vybavenosti, skompaktniť jestvujúcu štruktúru zástavby.
7. Rekonštruovať a zapojiť dôstojne do verejného života všetky objekty zapísané v ÚZKP SR ako i pamätihodnosti obce a archeologické lokality.
8. K realizácii jednotlivých investičných zámerov v obci zabezpečiť vypracovanie urbanisticko-architektonických štúdií, ktoré preveria limity možnosti využiteľnosti územia, ako aj výtvarné pôsobenie novonavrhovanej architektúry na okolitú zástavbu.
9. Zabezpečiť kvalitné objemové štúdie novonavrhovaných rodinných i bytových domov tak, aby svojou štruktúrou a merítkom prispeli k obohateniu jestvujúcej zástavby, skvalitneniu architektúry a bohatosti výtvarných detailov.

A.4. DOKLADY