

**OBEC
JAROK
NITRIANSKY OKRES, NITRIANSKY KRAJ**



**ÚZEMNÝ PLÁN - prerokovanie
ZMENY A DOPLNKY č. 1/2022
SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

OBSTARÁVATEĽ:
Obec Jarok
Stanislav Sťahel - starosta obce

ZHOTOVITEĽ:
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

**OSOBA SPÔSOBILÁ
NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:**
Bc. Beáta Nagyová, Kraľovičové Kračany

Obstarávateľ:

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

DIČ:

tel.:

mail:

Obec Jarok

Hlavná ul. 176, 951 48 Jarok

Stanislav Sťahel (starosta obce)

00308056

2021062714

0911 531 894

sekretariat@jarok.sk

Zhotoviteľka:

IČO:

DIČ:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

36935662

1039906725

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce:

spôsobilej osoby

tel.:

mail:

Bc. Beáta Nagyová, Kraľovičové Kračany

0905 716 201

nagyova.beata@wmx.sk

OBSAH: SMERNÁ ČASŤ**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

a. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce	5
b. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a postup spracovania ÚPD	
c. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	5
d. Východiskové podklady	

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

a. Vymedzenie riešeného územia, záujmového územia a jeho geografický opis	
b. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu a začlenenie riešenej obce do systému osídlenia	
c. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	
d. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce a prognózy	6
e. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území - obytné územie, zmiešané územie, výrobné územie, rekreačné územie, kúpeľné územie	
f. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby, obchodu a služieb, športu, rekreácie a cestovného ruchu	6
g. Návrh kultúrnych a historických hodnôt	
h. Návrh verejného dopravného vybavenia	
i. Návrh verejného technického vybavenia (vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo)	7
j. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, civilnej ochrany, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, radónovej ochrany	
k. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	7
l. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov a zosuvov	
m. Prvky územného systému ekologickej stability, návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, starostlivosť o životné prostredie	
n. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
o. Vymedzenie zastavaného územia obce	
p. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	8
r. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	

OBSAH: ZÁVÄZNÁ ČASŤ

a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky	
b. Vysvetlenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzita ich využitia	
c. Regulácie	9
d. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania	9
e. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry	9
f. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby	
g. Zásady a regulatívy umiestnenia obchodu a služieb	
h. Zásady a regulatívy umiestnenia športu, rekreácie a cestovného ruchu	
i. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt	
j. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	
k. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia (vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo)	

l. Zásady a regulatívy záujmov obrany štátu, civilnej ochrany, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, radónovej ochrany	
m. Zásady a regulatívy ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu	
n. Zásady a regulatívy prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov a zosuvov	
o. Zásady a regulatívy územného systému ekologickej stability, ochrany prírody a tvorby krajiny, starostlivosť o životné prostredie, ekostabilizačné opatrenia	
p. Vymedzenie zastavaného územia obce	
r. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	9
s. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny	
t. Obnova, prestavba a asanácia obce	
u. Zoznam verejnoprospešných stavieb	
v. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 1/2022 sú označené:

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

SMERNÁ ČASŤ ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

- na str. 4 Smernej časti sa vkladá text:

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

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 1/2022 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 51/2021 dňa 17.9.2021.

c. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši

- na str. 4 Smernej časti sa na konci vkladá nový pododsek:

c1. HLAVNÉ CIELE ZMIEN A DOPLNKOV č. 1/2022

lokalita J1 – nachádza sa mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ, 700m južne od obecného úradu, pri cintoríne, na ploche jestvujúcej ornej pôdy, v ÚP navrhovanej na bývanie v rodinných domoch a záhrady

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie záhrad na bývanie v rodinných domoch po úprave ochranného pásma pohrebiska
 - posun jestvujúcej miestnej komunikácie a návrh novej miestnej komunikácie

lokalita J13 – rozloha 0,2ha - nachádza sa mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ, 700m južne od obecného úradu, pri cintoríne, na ploche jestvujúcej ornej pôdy, v ÚP navrhovanej na záhrady

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie záhrad na bývanie v rodinných domoch po úprave ochranného pásma pohrebiska

lokalita J14 – rozloha 0,07ha - nachádza sa mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ, 600m južne od obecného úradu, pri bytovke, na nevyužívanej ploche, v ÚP navrhovanej na verejnú zeleň

- v ZaD sa rieši: - zmena funkcie verejnej zelene na bývanie v rodinnom dome

lokalita ŠV, ŠV1 – jestvujúce a navrhované pohrebisko - nachádza sa 700m južne od obecného úradu

- v ZaD sa rieši: - zmena šírky OP ochranného pásma pohrebiska z 50m na 5m od hranice pozemku pohrebiska

lokalita navrhovaného ochranného pásma - medzi jestvujúcimi, navrhovanými plochami bývania a navrhovanými stavbami, zariadeniami elektronických komunikačných sietí, bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

d. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce a prognózy

OBYVATEĽSTVO

- na str. 15 Smernej časti ÚP sa vkladá text:

ZaD č. 1/2022 budú mať vplyv na zmenu počtu obyvateľov obce:

- lokalita J1 **nárast počtu obyvateľov o 24 (6b.j.)**
- lokalita J13 **nárast počtu obyvateľov o 12 (3b.j.)**
- lokalita J14 **nárast počtu obyvateľov o 4 (1b.j.)**
- spolu 40 obyvateľov (10b.j.)**

f. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby, obchodu a služieb, športu, rekreácie a cestovného ruchu

NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

- na str. 17-18 Smernej časti ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

č.	etapa	funkcia	počet domov	počet obyvateľov	rozloha (ha)	v ZÚ	mimo ZÚ	vyňatie v
J1	I.	obytné územie – návrh	12 18	48 72	1,33		1,33	1.33
J13	I.	obytné územie – návrh	3	12	0,2			0,2
J14	I.	obytné územie – návrh	1	4	0,07			
spolu – návrh			495 505	1860 1900				
I. etapa 1200 1240 obyvateľov			II. etapa 320 obyvateľov			III. etapa 340 obyv.		

Lokalita J1 I. etapa 1,33ha mimo ZÚ orná pôda

Plocha v južnej časti obce, pri cintoríne, mimo zastavaného územia, s pozemkom pre ~~12~~ **18**RD. Je potrebné dodržať ochranné pásmo pohrebiska ~~50m~~ **5m** od oplotenia.

- na str. 19 Smernej časti ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita J13 I. etapa 0,2ha mimo ZÚ záhrady

Plocha v južnej časti obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaná na ZÚ, s pozemkom pre **3RD**. Ide tu o zmenu funkcie záhrad na bývanie v rodinných domoch. Je potrebné dodržať ochranné pásmo pohrebiska 5m od oplotenia. Je potrebné vyňatie z poľnohospodárskej pôdy **0,2ha**. Inžinierske siete sa napoja na jestvujúce vedenia.

Lokalita J14 I. etapa 0,07ha mimo ZÚ ostatná plocha

Plocha v južnej časti obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaná na ZÚ, s pozemkom pre **1RD**. Ide tu o zmenu funkcie verejnej zelene na bývanie v rodinných domoch. Inžinierske siete sa napoja na jestvujúce vedenia.

NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEHO A ŠPECIFICKÉHO VYBAVENIA, SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY

OBČIANSKE A ŠPECIFICKÉ VYBAVENIE

Špecifická vybavenosť (Lokalita ŠV, ŠV1)

- na str. 22 Smernej časti ÚP sa upravuje text:

Lokalita ŠV 2,66ha mimo ZÚ

Plocha cintorína v južnej časti obce mimo zastavaného územia. Plocha sa zahrnie do zastavaného územia. Ochranné pásmo pohrebiska je ~~50m~~ **5m** od oplotenia; v OP sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

Lokalita ŠV1 1,83ha mimo ZÚ orná pôda

Plocha v južnej časti obce, mimo zastavaného územia. Je navrhnuté rozšírenie cintorína o plochu **18 300m²** v tesnom dotyku jestvujúceho cintorína. Plocha sa zahrnie do zastavaného územia.

Ochranné pásmo pohrebiska je ~~50m~~ **5m** od oplotenia; v OP sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom. Objekty na bývanie je navrhované situovať od hranice ochranného pásma pohrebiska.

i. Návrh verejného technického vybavenia (vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo)

VODNÉ HOSPODÁRSTVO

- na str. 40-41 Smernej časti ÚP sa upravuje text:

Potreba vody v území

Lokalita / RD	potreba vody		
	priemerná denná	max. denná	max. hodinová
	Qp (l/deň)	Qmax (l/s)	Qh (l/s)
J1 / 12 18	6960 10440	0,1289 0,1933	0,1412 0,2417
J13 / 3	1740	0,0322	0,0403
J14 / 1	580	0,0107	0,0134
spolu / 450RD 460RD	261 000 l/deň 266 800 l/deň	4,8331 l/s 4,9404 l/s	6,0236 l/s 6,1778 l/s

ENERGETIKA

Elektrická energia

- na str. 43 Smernej časti ÚP sa upravuje text:

Potreba elektrickej energie pre rozvojové lokality je navrhnutá podľa STN 33 2130.

funkcia	rozvojová plocha / b.j. / obyvatelia / m ²	koeficient súčasnosti	výkon b.j. kVA	Pp kVA
obytné územie	J1 / 12 18 b.j. / 48 72	0,43	Pb 11kW/b.j.	56,8 85,1
obytné územie	J13 / 3 b.j. / 12	0,66	Pb 11kW/b.j.	21,8
obytné územie	J14 / 1 b.j. / 4	0,77	Pb 11kW/b.j.	8,5
spolu	450 b.j. / 1800 obyv. 460 b.j. / 1840 obyv.			1596,1kVA 1654,7kVA

Plyn

- na str. 44-45 Smernej časti ÚP sa upravuje text:

Rozvojové lokality – potreba plynu

plocha	Funkcia	Počet domov	Počet obyvateľov	Rozloha (ha)	potreba plynu (m ³ /h)
J1	obytné územie	12 18	48 72	1,33	16,8 25,2
J9	obytné územie	3	12	0,2	4,2
J10	obytné územie	1	4	0,07	1,4
spolu OÚ		450 460	1800 1840		630 644

TELEKOMUNIKÁCIE

- na str. 46 Smernej časti ÚP sa na konci vkladá text:

Navrhuje sa ochranné pásmo medzi jestvujúcimi, navrhovanými plochami bývania a navrhovanými stavbami, zariadeniami elektronických komunikačných sietí, bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny.

k. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

- na str. 51 Smernej časti ÚP sa upravuje text:

Bývanie

Lokalita J1 I. etapa 1,33ha mimo ZÚ orná pôda

Plocha v južnej časti obce, pri cintoríne, mimo zastavaného územia, s pozemkom pre ~~12~~ 18RD. Je potrebné dodržať ochranné pásmo pohrebiska ~~50m~~ 5m od oplotenia.

- na str. 52 Smernej časti ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita J13 I. etapa 0,2ha mimo ZÚ záhrady

Plocha v južnej časti obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaná na ZÚ, s pozemkom pre 3RD. Ide tu o zmenu funkcie záhrad na bývanie v rodinných domoch. Je potrebné dodržať ochranné pásmo pohrebiska 5m od oplotenia.

- na str. 53 Smernej časti ÚP sa dopĺňa text:

VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY									
lokalita	etapa výst. I. II. III.	funkcia	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)			NP ZDP
			ZÚ	mimo ZÚ	spolu	BPEJ kód /skupina	výmera (ha)	výmera spolu (ha)	
J13	I.	OÚ		0,2	0,2	záhrady	0,2	0,2	

p. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Priestorové usporiadanie – ochranné pásma

- na str. 71 Smernej časti ÚP sa upravuje text:

Ochranné pásma telekomunikácií – telekomunikačné vedenia a zariadenia

- 1,5m od osi trasy **káblového vedenia** po oboch stranách

- od stavieb a zariadení elektronických komunikačných sietí po jestvujúce aj navrhované plochy bývania bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny

Ochranné pásmo pohrebiska

- ~~50m~~ 5m od hranice pozemku pohrebiska

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

c. Regulácie

- na str. 6 Závaznej časti ÚP sa dopĺňa text:

REGULÁCIA J, J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, **J13, J14** - OBYTNÉ ÚZEMIE

VYUŽITIE POZEMKU: ZASTAVANÁ PLOCHA 30-40% vrátane spevnených plôch (chodníky, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlna, sauna, altánok, skleník, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)

PODLAŽNOSŤ 2NP vrátane podkrovia

ETAPY VÝSTAVBY I. etapa J, J1, J2, J3, J4, J5, J6, **J13, J14**

d. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

- na str. 11 Závaznej časti ÚP sa dopĺňa text:

Lokality J7 a J8 môžu byť použité na bývanie až po zaplnení lokalít J1, J2, J3, J4, J5, J6, **J13, J14**.

e. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry

- na str. 12 Závaznej časti ÚP sa upravuje text:

ŠPECIFICKÁ VYBAVENOSŤ (regulácia ŠV, ŠV1)

- je potrebné dodržať ochranné pásmo ~~50m~~ **5m** od hranice pozemku pohrebiska (v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom)

k. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia (vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo)

Telekomunikačné siete a pošta

- na str. 19 Závaznej časti ÚP sa na konci vkladá text:

- rešpektovať navrhované ochranné pásmo od stavieb a zariadení elektronických komunikačných sietí po jestvujúce aj navrhované plochy bývania bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny

r. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Priestorové usporiadanie – ochranné pásma

- na str. 29 Závaznej časti ÚP sa upravuje text:

Ochranné pásma telekomunikácií – telekomunikačné vedenia a zariadenia

- 1,5m od osi trasy **káblového vedenia** po oboch stranách

- od stavieb a zariadení elektronických komunikačných sietí po jestvujúce aj navrhované plochy bývania bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny

Ochranné pásmo pohrebiska

- ~~50m~~ **5m** od hranice pozemku pohrebiska