

Územný plán obce Kráľov Brod

Zmeny a doplnky č.3

Návrh

Obstarávateľ:

Obec Kráľov Brod
v zastúpení p. starosta Mgr. Gergely Agócs

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:

Ing. Miriam Károlyiová

Spracovateľ:

K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:

Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:

Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

December 2025

OBSAH

A	SMERNÁ ČASŤ	4
A1	Základné údaje	4
A.1.1	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	4
A.1.2	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce.....	4
A.1.3	Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	4
A2	riešenie územného plánu obce	4
A.2.1	Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	4
A.2.2	Väzby, vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC Trnavského kraja	4
A.2.3	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	4
A.2.4	Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy, dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia ..	4
A.2.5	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
A.2.6	Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania	5
A.2.7	Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.....	5
A.2.8	Vymedzenie zastavaného územia obce	5
A.2.9	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.....	6
A.2.10	Návrh na riešenie obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami .	6
A.2.11	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	6
A.2.12	Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	6
A.2.13	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie	8
A.2.14	Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov , napr. záplavové územie	8
A.2.15	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	8
A.2.16	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho a lesného fondu na nepoľnohospodárske účely.....	8
A.2.17	Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov.....	9
B	ZÁVÄZNÁ ČASŤ	11
B1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. Urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrno-historické, kúpeľné, krajinnoekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky	11
B2	Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia)	11
B.2.1	Určenie regulácie priestorového usporiadania.....	11
B.2.2	Určenie regulácie funkčného využívania územia	11
B3	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	11
B4	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	11
B.4.1	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia	11
B.4.2	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia	11
B5	Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	11
B.5.1	Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt	11
B.5.2	Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	12
B6	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	12

B7	Vymedzenie zastavaného územia obce	12
B8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	12
B9	Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny	12
B.9.1	Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby	12
B.9.2	Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov	12
B.9.3	Vymedzenie plôch na asanácie	12
B.9.4	Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny	12
B10	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny	12
B11	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť urbanistickú štúdiu	12
B12	Zoznam verejnoprospešných stavieb	13
B13	Prehľad záväzných regulatívov	13
B1	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	13

A SMERNÁ ČASŤ

V celom pôvodnom texte smernej časti platného ÚPN sa rušia zátvorky vyjadrujúce výhľadovú etapu pre rozvojové zámery plošné č.(1), (2) a (7).

A1 Základné údaje

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

A.1.1.1 Dôvody na obstaranie

Sa dopĺňa:

Na základe záujmu obce a súkromných investorov, obec Kráľov Brod ako orgán územného plánovania a obstarávateľ územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) rozhodol o obstaraní ÚPD Zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Kráľov Brod podľa § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov uznesením č. 7-OZ/2025 . Uznesenie obsahuje:

- Zrušenie procesu obstaranie zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Kráľov Brod v štádiu pripomienkového konania.
- Rozdelenie pôvodných zmien a doplnkov č. 2 na dva samostatné procesy a zabezpečiť nový proces obstarania zmien a doplnkov č.3 územného plánu obce Kráľov Brod.
- Obstaranie zmien a doplnkov na základe uznesenia neobsahuje lokalitu č.27 a lokality 21.1-21.9

A.1.1.2 Požiadavky na spracovanie a rozsah

- bez zmeny

A.1.1.3 Východiskové podklady

Sa dopĺňa:

- Územný plán obce Kráľov Brod – zmeny a doplnky č.1 schválené uznesením č. 6-OZ/2019 dňa 27.06.2019.

A.1.1.4 Ciele riešenia

Sa dopĺňa:

- Zmena lokalít 1,2,7 z výhľadu do návrhu na funkčné využitie bývanie v rodinných domoch
- rozdelenie lokality 12 na
 - lokalita 12.1 Bývanie v rodinných domoch
 - lokalita 12.2 Občianska vybavenosť
 - lokalita 12.3 Občianska vybavenosť
- Zmena lokalít 19,20 z funkčného využitia nepoľnohospodárskej výroby a skladov na funkčné využitie výroba a fotovoltaická elektrárň
- Nová rozvojová lokalita 25 ako rozšírenie lokality 4
- Nová rozvojová lokalita 26 ako rozšírenie lokality 3
- Nová rozvojová lokalita 28 na funkčné využitie bývanie v rodinných domoch
- Nová rozvojová lokalita 29 na funkčné využitie špeciálna zeleň – cintorín
- Nová rozvojová lokalita 30 na funkčné využitie priemyselná a poľnohospodárska výroba
- Nové rozvojová lokalita 31 na funkčné využitie občianska vybavenosť

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Sa dopĺňa:

Na základe záujmu obce a súkromných investorov, obec Kráľov Brod ako orgán územného plánovania a obstarávateľ územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) rozhodol o obstaraní ÚPD Zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Kráľov Brod podľa § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov uznesením č. 7-OZ/2025 dňa 30.10.2025.

A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Sa dopĺňa:

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Kráľov Brod sú v zásadných otázkach v súlade s dokumentom „Zadanie“ k ÚPN obce Kráľov Brod, ktoré bolo schválené uznesením č. 21-OZ/2008 bod. II/6 zo dňa 15.12.2008 v Kráľovom Brode a predtým prerokované s príslušnými orgánmi územného plánovania a dotknutými inštitúciami.

A2 riešenie územného plánu obce

A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

- bez zmeny

A.2.2 Väzby, vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC Trnavského kraja

- bez zmeny

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

- bez zmeny

A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy, dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia

- bez zmeny

A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

- bez zmeny

A.2.5.1 Urbanistická štruktúra a kompozičné vzťahy

- bez zmeny

A.2.5.2 Ochrana kultúrneho dedičstva

Architektonické a historické hodnoty a pamiatky

V nasledovnej stati sa vypúšťa text označený „xxx“:

„V riešenom území navrhujeme zachovať a chrániť objekty zo zachovanej historickej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom:

– obytné domy č. 90 (čiastočne prestavaný), 95, 230 (v narušenom stave), 242 v Kráľovom Brode

– domy č. 304, 305 v miestnej časti Slovenské Pole

a iné.“

A.2.5.3 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

- bez zmeny

A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využitia

- bez zmeny

A.2.6.1 Navrhované rozvojové zámery s určením hlavného (prevládajúceho) funkčného využitia

Dopĺňa sa tabuľka:

Rozvojová plocha č.	Hlavné (prevládajúce) funkčné využitie	výmera (ha)
1	Bývanie v rodinných domoch	0,6980
2	Bývanie v rodinných domoch	0,9343
7	Bývanie v rodinných domoch	6,4767
12.1	Bývanie v rodinných domoch	9,3473
12.2	Občianska vybavenosť	0,1728
12.3	Občianska vybavenosť	2,5896
19	Výroba a fotovoltaická elektrárň	7,3994
20	Výroba a fotovoltaická elektrárň	2,0463
25	Bývanie v rodinných domoch	4,0325
26	Bývanie v rodinných domoch	7,3511
28	Bývanie v rodinných domoch	6,2799
29	Špeciálna zeleň - cintorín	0,5725
30	Priemyselná a poľnohospodárska výroba	9,0021
31	Občianska vybavenosť	0,3557
spolu		57,2582

A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie**A.2.7.1 Bývanie**

Dopĺňa sa text:

V zmenách a doplnkoch č.3 dochádza k zmene výhľadových lokalít 1,2,7 určených na bývanie v rodinných domoch na návrh, a dochádza k návrhu nových rozvojových lokalít 25-28 určených na bývanie v rodinných domoch.

Mení sa časť tabuľky pre lokalitu 12 (zmena na lokalitu 12.1) a výhľadové lokality (1), (2),(7) nasledovne:

Rozvojová plocha č.	počet b.j.
1	8
2	10
7	50
12.1	100

Dopĺňa sa tabuľka:

Rozvojová plocha č.	počet b.j.
25	35
26	60
28	25
spolu	120

Nové rozvojové lokality majú orientačnú kapacitu 120 bytových jednotiek, čo predpokladá nárast o 300 obyvateľov. Pri výpočte sa uvažovalo s obložnosťou 2,5 obyvateľa na 1 bytovú jednotku.

A.2.7.2 Občianska vybavenosť so sociálnou infraštruktúrou

Dopĺňa sa text:

Zmeny a doplnky č.3 riešia návrh občianskej vybavenosti v lokalitách 12.2, 12.3, 31. V lokalitách sa navrhuje aj umiestnenie verejnoprospešných stavieb, v lokalite 31 - verejnoprospešná stavba - zariadenie pre seniorov. Súčasťou lokality 31 je aj dopravné napojenie predmetnej občianskej vybavenosti na parcele č. 401/3.

Lokalita 29 - je určená na rozšírenie existujúceho cintorína.

A.2.7.3 Výroba**Nepoľnohospodárska výroba a sklady**

Dopĺňa sa text:

Rozvojové lokality 19,20 v zmenách a doplnkoch č.3 menia funkčné využitie na funkčné využitie - Výroba a fotovoltaická elektrárň

Výroba a fotovoltaická elektrárň

Lokality 19 a 20 sú určené na funkčné využitie výroby a fotovoltaickej elektrárne.

A.2.7.4 Rekreácia

- bez zmeny

A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Dopĺňa sa tabuľka:

Rozvojová plocha č.	Hlavné (prevládajúce) funkčné využitie	výmera (ha)	
1	Bývanie v rodinných domoch	0,6980	rozšírenie v pôvodnom ÚP
2	Bývanie v rodinných domoch	0,9343	rozšírenie v pôvodnom ÚP
7	Bývanie v rodinných domoch	6,4767	rozšírenie v pôvodnom ÚP
12.1	Bývanie v rodinných domoch	9,3473	rozšírenie v pôvodnom ÚP
12.2	Občianska vybavenosť	0,1728	rozšírenie v pôvodnom ÚP
12.3	Občianska vybavenosť	2,5896	rozšírenie v pôvodnom ÚP
19	Výroba a fotovoltaická elektrárň	7,3994	rozšírenie v pôvodnom ÚP
20	Výroba a fotovoltaická elektrárň	2,0463	rozšírenie v pôvodnom ÚP
25	Bývanie v rodinných domoch	4,0325	navrhuje sa do z.ú.

Rozvojová plocha č.	Hlavné (prevládajúce) funkčné využitie	výmera (ha)	
26	Bývanie v rodinných domoch	7,3511	navrhuje sa do z.ú.
28	Bývanie v rodinných domoch	6,2799	navrhuje sa do z.ú.
29	Špeciálna zeleň - cinotrín	0,5725	navrhuje sa do z.ú.
30	Priemyselná a poľnohospodárska výroba	9,0021	rozšírenie v pôvodnom ÚP
31	Občianska vybavenosť	0,3557	nachádza sa v z.ú.
spolu		57,2582	
	Z toho rozšírenie z.ú. v ZaDč.3	18,2360	

A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

- bez zmeny

A.2.10 Návrh na riešenie obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

- bez zmeny

A.2.10.1 Záujmy obrany štátu

- bez zmeny

A.2.10.2 Civilná ochrana obyvateľstva

- bez zmeny

A.2.10.3 Požiarna ochrana

- bez zmeny

A.2.10.4 Ochrana pred povodňami

- bez zmeny

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

A.2.11.1 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Sa dopĺňa:

V predmetnom území je na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidovaná environmentálna záťaž:

Názov EZ: GA (003) / Kráľov Brod - obecná skládka KO

Názov lokality: obecná skládka KO

Druh činnosti: skládka komunálneho odpadu

Stupeň priority: v registri nie je uvedené

Registrovaná ako: C sanovaná/rekultivovaná lokalita

Environmentálna záťaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

Predmetné územie spadá do stredného radónového rizika, tak ako je to zobrazené vo výkrese širších vzťahov. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

Nová lokalita č. 25 je situovaná v dotyku s vodným tokom Malý Dunaj. Pri výstavbe v lokalite je potrebné rešpektovať:

- V zmysle §49 zákona o vodách č. 364/2004 z.z. v znení neskorších predpisov a vykonávacej normy STN 75 2102 zachovať ochranné pásmo toku Malý Dunaj v šírke min. 10m od brehovej čiary obojstranne
- v ochrannom pásme, bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí,
- osadenie stavieb, oplotenie samotného pozemku, resp. akékoľvek stavebné objekty v dotyku s vodným tokom umiestňovať za hranicou ochranného pásma
- zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity,
- na pobrežných pozemkoch neumiestňovať hnojiská, stavby, objekty alebo zariadenia, ktoré obsahujú škodlivé látky a nevykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť kvalitu vody a zhoršiť odtok povrchových vôd
- stavby situované v blízkosti vodného toku osádzať s úrovňou prízemí min, 0,5m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.

A.2.11.2 Návrh prvkov MÚSES

- bez zmeny

A.2.11.3 Návrh ekostabilizačných opatrení

- bez zmeny

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

A.2.12.1 Doprava

Sa dopĺňa:

Rozvojové lokality v zmenách a doplnkoch č.3 určené na bývanie alebo občiansku vybavenosť budú napojené na dopravný systém obsluhovanými komunikáciami s postranným chodníkom min. š. uličného koridoru 8m.

Inžinierske siete, chodníky, cyklotrasy a ich súčasti musia byť umiestnené mimo cestný pozemok ciest II. a III. triedy a to vo vzdialenosti min. 3,0m od asfaltového kraja cesty v zastavanom území obce a mimo zastavaného územia min. 5,0m od asfaltového okraja cesty. V prípade stiesnených priestorových podmienok je možné udeliť výnimku, pričom je potrebné postupovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

A.2.12.2 Vodné hospodárstvo

Sa dopĺňa:

Nároky pitnej vody pre jednotlivé lokality riešené v zmenách a doplnkoch č.3:

Lokalita		Funkcia	počet b.j.	Qp (l/deň)	Qm (l/s)	Qh (l/s)	Qr (m3/rok)
1		Bývanie v rodinných domoch	8	3348,34	0,0620063	0,1116113	1222,1441
2		Bývanie v rodinných domoch	10	4185,425	0,0775079	0,1395142	1527,680125
7		Bývanie v rodinných domoch	50	20927,125	0,3875394	0,6975708	7638,400625
12.1		Bývanie v rodinných domoch	100	41854,25	0,7750787	1,3951417	15276,80125
12.2	*	Občianska vybavenosť					
12.3	*	Občianska vybavenosť					
19	*	Výroba a fotovoltická elektrárň					
20	*	Výroba a fotovoltická elektrárň					
25		Bývanie v rodinných domoch	35	14648,9875	0,2712775	0,4882996	5346,880438
26		Bývanie v rodinných domoch	60	25112,55	0,4650472	0,837085	9166,08075
28		Bývanie v rodinných domoch	25	10463,5625	0,1937697	0,3487854	3819,200313
29	**	Špeciálna zeleň - cinotrín					
30	*	Priemyselná a poľnohospodárska výroba					
31	*	Občianska vybavenosť					
spolu			288	70315,14	1,3021322	2,343838	25665,0261

* v tomto štádiu nie je možné určiť potrebu vody

** Lokality nie sú pripojené na rozvody vody

A.2.12.3 Energetika**Zásobovanie elektrickou energiou**

Sa dopĺňa:

Nároky el. energie pre jednotlivé lokality riešené v zmenách a doplnkoch č.3:

Lokalita		Funkcia	počet b.j.	Prírastok spotreby (kVa)
1		Bývanie v rodinných domoch	8	42,24
2		Bývanie v rodinných domoch	10	49,5
7		Bývanie v rodinných domoch	50	170,5
12.1		Bývanie v rodinných domoch	100	352
12.2	*	Občianska vybavenosť		
12.3	*	Občianska vybavenosť		
19	*	Výroba a fotovoltická elektrárň		
20	*	Výroba a fotovoltická elektrárň		
25		Bývanie v rodinných domoch	35	130,9
26		Bývanie v rodinných domoch	60	198
28		Bývanie v rodinných domoch	25	99
29	**	Špeciálna zeleň - cinotrín		
30	*	Priemyselná a poľnohospodárska výroba		
31	*	Občianska vybavenosť		
spolu			288	1042,14

* v tomto štádiu nie je možné určiť potrebu elektrickej energie

** Lokality nie sú pripojené na elektrickú energiu

Pripojenie budov na jednotlivých plochách bude možné pripojiť do distribučnej sústavy iba za predpokladu jej rozšírenia na základe Zmluvy o pripojení odberných elektrických zariadení do distribučnej sústavy uzatvorenej medzi spoločnosťou Západoslovenská distribučná a žiadateľom o pripojenie.

Požadované maximálne súčasné príkony považuje spoločnosť Západoslovenská distribučná za orientačné. Konkrétne výkonové požiadavky a iné technické podmienky rozvoja distribučnej sústavy je potrebné určiť v Zmluve o pripojení uzatvorenej medzi spoločnosťou Západoslovenská distribučná a žiadateľom o pripojenie.

Plánovaná trasa cyklotrasy plocha 25.2, zasahuje do ochranného pásma, prípadne je v súbehu s elektrickým VN podzemným vedením č.418.

Prípadnú preložku elektrického vedenia alebo elektroenergetického zariadenia je potrebné vykonať v súlade s § 45 zákona o energetike na základe Zmluvy o vykonaní preložky elektroenergetického zariadenia uzatvorenej medzi spoločnosťou Západoslovenská distribučná a žiadateľom o preložku.

Zásobovanie zemným plynom

Sa dopĺňa:

Nároky na potrebu plynu pre jednotlivé lokality riešené v zmenách a doplnkoch č.3:

Lokalita		Funkcia	počet b.j.	Qh (m3/hod)	Qr (m3/rok)
1		Bývanie v rodinných domoch	8	11,2	20000
2		Bývanie v rodinných domoch	10	14	25000
7		Bývanie v rodinných domoch	50	70	125000

Lokalita		Funkcia	počet b.j.	Qh (m3/hod)	Qr (m3/rok)
12.1		Bývanie v rodinných domoch	100	140	250000
12.2	*	Občianska vybavenosť			
12.3	*	Občianska vybavenosť			
19	*	Výroba a fotovoltaická elektrárň			
20	*	Výroba a fotovoltaická elektrárň			
25		Bývanie v rodinných domoch	35	49	87500
26		Bývanie v rodinných domoch	60	84	150000
28		Bývanie v rodinných domoch	25	35	62500
29	*	Špeciálna zeleň - cintorín			
30	**	Priemyselná a poľnohospodárska výroba			
31	*	Občianska vybavenosť			
spolu			288	403,2	720000

A.2.12.4 Telekomunikácie

- bez zmeny

A.2.12.5 Zariadenia špeciálnej technickej vybavenosti

- bez zmeny

A.2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie

- bez zmeny

A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov, napr. záplavové územie

- bez zmeny

A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

- bez zmeny

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

Pre rozvojové potreby v obci Kráľov Brod nie je dostatočná disponibilita voľných plôch zodpovedajúca potrebám a rozvojovým zámerom. Potreba nových rozvojových lokalít si vyžaduje zábery aj mimo zastavaného územia. Navrhované potreby pre rozvoj a nárast sú definované vzhľadom na plošné nároky vo vzťahu k potrebám a vývoju obce. Proces rozvoja je možné riešiť a regulovať bez narušenia ekologickej rovnováhy za trvale udržateľných podmienok ekologickej stability a kvality životného prostredia.

Tab. 1 Zoznam lokalít s určením ich zastavanosti

Lokalita	Výmera v ha	Plán IBV a HBV	Zastavanosť (%)	Zdôvodnenie (ne)zastavanosti
Lokalita 3	0,7338	9	25%	Parcely na ktorej sa lokalita nachádza majú nevysporiadané vlastnícke vzťahy, ktoré bránia plnohodnotnému využitiu lokality
Lokalita 4	0,6300	7	15%	Nezáujem vlastníkov o výstavbu
Lokalita 5	0,9399	10	20%	Započatá výstavba, pozemky sú rozparcelované s určením na predaj
Lokalita 6	0,6980	8	50%	Čiastočne zastavaná, nezáujem ostatných vlastníkov o výstavbu
Lokalita 8	1,2583	15	10%	Nezáujem vlastníkov o výstavbu
Lokalita 9	1,2795	15	0%	Nezáujem vlastníkov o výstavbu
Lokalita 10	1,1219 1,0719	12	0%	Nezáujem vlastníkov o výstavbu
Lokalita 11	0,5115	5	0%	Nezáujem vlastníkov o výstavbu
Lokalita 12	12,1097	100	10%	Započatá výstavba, pozemky sú rozparcelované s určením na predaj
Lokalita 13	4,6939	40	0%	Parcely na ktorej sa lokalita nachádza majú nevysporiadané vlastnícke vzťahy, ktoré bránia plnohodnotnému využitiu lokality
Lokalita 14	0,1838	2	100%	Lokalita je plne zastavaná

V zmenách a doplnkoch č.3 Územného plánu obce Kráľov Brod dochádza k rozvoju nových lokalít nasledovne:
Zmena z výhľadu na návrh

- Bývanie v rodinných domoch – lokalita č.1, 2, 7

Zmena funkčného využitia

- Občianska vybavenosť – lokalita č. 12.2, 12.3 – zmena funkčného využitia
- Výroba a fotovoltaická elektrárň – lokalita č.19, 20

Zmena rozlohy resp. umiestnenia

- Bývanie v rodinných domoch – lokalita č.12.1

Nové rozvojové lokality

- Bývanie v rodinných domoch – lokalita č. 25, 26, 28
- Špeciálna zeleň – cintorín – lokalita č. 29
- Priemyselná a poľnohospodárska výroba – lokalita č.30
- Občianska vybavenosť – lokalita č.31

K záberu poľnohospodárskej pôdy nedochádza v nasledovných lokalitách:

- Lokalita č.12.1 – druh pozemku ostatné plochy
- Lokalita č.12.2 – druh pozemku ostatné plochy
- Lokalita č.12.3 – druh pozemku ostatné plochy
- Lokalita č.19 – druh pozemku zastavané plochy a nádvoria
- Lokalita č.20 – druh pozemku zastavané plochy a nádvoria
- Lokalita č. 30 – druh pozemku zastavané plochy a nádvoria

K záberu poľnohospodárskej pôdy dochádza v nasledovných lokalitách:

Lokality, ktoré boli v pôvodnom územnom pláne definované ako výhľadov, ale na, ktoré nebol bol udelený súhlas:

- Lokalita č.1 - Bývanie v rodinných domoch – 0,6980ha
- Lokalita č.2 - Bývanie v rodinných domoch – 0,9343ha
- Lokalita č.7 - Bývanie v rodinných domoch – 6,4767ha

Nové rozvojové lokality:

- Lokalita č.25 - Bývanie v rodinných domoch
Výmera - 4,0325ha
Lokalita priamo nadväzuje na lokalitu č.2, s možnosťou výstavby cca 35 rodinných domov. Lokalita bude napojená na dopravný systém pomocou obslužných komunikácií a na sieť technickej infraštruktúry.
- Lokalita č.26 - Bývanie v rodinných domoch
Výmera - 7,3511ha
Lokalita priamo nadväzuje na lokalitu č.1, s možnosťou výstavby cca 60 rodinných domov. Lokalita bude napojená na dopravný systém pomocou obslužných komunikácií a na sieť technickej infraštruktúry.
- Lokalita č.28 - Bývanie v rodinných domoch
Výmera - 6,2799ha
Lokalita sa nachádza v lokalite Slovenské pole a uvažuje s možnosťou výstavby cca 55 rodinných domov popri už existujúcich cestách.
- Lokalita č.29 – Špeciálna zeleň – cintorín
Výmera 0,5718ha
Jedná sa o rozšírenie existujúceho cintorína bez špeciálnych nárokov na inžinierske siete a dopravu.
- Lokalita č.31 – Občianska vybavenosť
Výmera - 0,3557ha
Jedná sa o územie v zastavanom území obce určené pre občiansku vybavenosť – pre umiestnenie objektu – zariadenia pre seniorov.

Za najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy v katastrálnom území Kráľov Brod podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) sa považujú: 0002002, 0018003, 0019002, 0020003. Celkový prehľad záberov poľnohospodárskej pôdy sa nachádza v Tab. a Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde.

Hydromeliorácie š.p. evidujú hydromelioračné zariadenia v nasledovných lokalitách:

Lokalita č.1, 7, 12.1, 12.2,12.3, 26, 28, 29 a 30.

Závlahová stavba pozostáva zo záujmového územia závlahy a podzemných rozvodov závlahovej vody, ktoré sú rôznych profilov a z rôznych materiálov (PVC, AZC, oceľ). Na povrch sú vyvedené hydranty, vzdušníky, kalníky, ktoré sú chránené betónovými skružami.

A.2.16.1 Poľnohospodárska pôda

- bez zmeny

A.2.16.2 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ÚPN obce Kráľov BrodA.2.16.3 Lesná pôda

- bez zmeny

A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkovA.2.17.1 Environmentálne dôsledky navrhovaného riešenia

- bez zmeny

A.2.17.2 Ekonomické a sociálne dôsledky navrhovaného riešenia

- bez zmeny

A.2.17.3 Územno-technické dôsledky navrhovaného riešenia

- bez zmeny

Tab. a Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Lokalita číslo	funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Najkvalitnejšie pôdy podľa Z.z.58/2013	z.ú/ mimo z.ú.	Alternatíva
			Celkom v ha	z toho						
				Kód BPEJ /skup. kvality/	Výmera v ha					
1	Bývanie v rodinných domoch	0,6980	0,6980	0002002/2	0,6980	súkromný	áno	áno	mimo z.ú.	-
2	Bývanie v rodinných domoch	0,9343	0,9343	0002002/2	0,9343	súkromný	áno	áno	mimo z.ú.	-
7	Bývanie v rodinných domoch	6,4767	6,4767	0002002/2	0,1322	súkromný	áno	áno	mimo z.ú.	-
				0028004/5	1,9573			nie		
				0024004/4	4,3872			nie		
25	Bývanie v rodinných domoch	4,0325	4,0325	002002/2	4,0325	súkromný	áno	áno	mimo z.ú.	-
26	Bývanie v rodinných domoch	7,3511	7,3511	002002/2	4,1555	súkromný	áno	áno	mimo z.ú.	-
				0024004/4	3,1956	súkromný		nie	mimo z.ú.	
28	Bývanie v rodinných domoch	6,2799	6,2799	ovocné sady, záhrady	6,2799	súkromný	nie	nie	mimo z.ú.	
29	Špeciálna zeleň - cinotrín	0,5725	0,5725	0024004/4	0,5725	súkromný	nie	nie	mimo z.ú.	
31	Občianska vybavenosť	0,3557	0,2485	ovocné sady	0,2485	súkromný	nie	nie	z.ú.	
spolu		44,9392	31,652		31,652					

B ZÁVÄZNÁ ČASŤ

B1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. Urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrno-historické, kúpeľné, krajinnoekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Doplňajú sa regulatívy:

- **PV: Priemyselná a poľnohospodárska výroba**

B2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

- bez zmeny

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

- bez zmeny

B3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

- bez zmeny

B4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

Sa dopĺňa:

- Pri stavebných prácach týkajúcich sa ciest II. a III. triedy postupovať v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov,
- zásahy do ciest II. a III. triedy alebo do ich ochranného pásma je podmienené súhlasom príslušných orgánov štátnej správy OÚ Galanta, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií,
- Všetky budúce zásahy (technické, prevádzkové, vlastnícke), vyplývajúce z predmetných zámerov do ciest II. a III. triedy, samostatne rozpracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle platných STN vrátane nových dopravných napojení. Zároveň bude potrebné presne vyšpecifikovať kapacitné potreby navrhovaných lokalít z hľadiska dopravy (predovšetkým pri priemyselných lokalitách). V prípade zvýšenej dopravnej intenzity na cestách II. alebo III. vypracovať aj posúdenie intenzity dopravného zaťaženia. Na základe tohto posúdenia budú v rámci širších súvislostí stanovené aj potrebné stavebné úpravy dotknutých ciest (rozšírenie cesty, vybudovanie samostatného odbočovacieho pruhu, spevnenie podložia a pod.).
- Navrhovanie nových dopravných napojení a križovatiek na cestách II. a III. triedy je podmienené ich odsúhlasením príslušným dopravným inšpektorátom, Okresným úradom Galanta a Správou a údržbou ciest TTSK,

- Ak navrhovaná výstavba vyvolá potrebu stavebných úprav ciest II. alebo III. triedy z dôvodu zvýšenia bezpečnosti, plynulosti alebo kapacity dopravy, musia byť tieto úpravy realizované na náklady investora, ktorý túto potrebu vyvolal,
- Križovania inžinierskych sietí s cestami II. a III. triedy musia byť riešené kolmo na os komunikácie, uložením do chráničiek pod cestným telesom bez zásahu do konštrukcie vozovky.
- Stavebnou činnosťou nesmie dôjsť k ohrozeniu stability, technického stavu ani odtokových pomerov ciest II. a III. triedy.
- Nové dopravné napojenia musia byť navrhované tak, aby nebol narušený odtok dažďových vôd z ciest II. a III. triedy a aby dažďová voda z pripájanej komunikácie nestekala na tieto cesty.
- Umiestnenie novej obytnej zástavby v blízkosti ciest II. a III. triedy je podmienené preukázaním dodržania prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa osobitných predpisov; v prípade ich prekročenia je investor povinný navrhnuť a realizovať primerané opatrenia na ochranu obytného prostredia na vlastné náklady.
- Nové rozvojové lokality prednostne dopravne pripojiť na cesty nižšieho významu
- Umiestňovanie inžinierskych sietí, chodníkov, cyklotrás a ich súčastí v kontakte s cestami II. a III. triedy sa vyžaduje riešiť prednostne mimo cestný pozemok týchto komunikácií, s rešpektovaním požiadaviek správcu cesty a platných technických predpisov.

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

- bez zmeny

B5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Bod 1. sa nahrádza textom:

1. zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré sú zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako nehnuteľné národné kultúrne pamiatky:

- *socha na stĺpe – sv. Michal archanjel“, národná kultúrna pamiatka“ zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11348/1-2*

Nehnutelnú národnú kultúrnu pamiatku „socha na stĺpe – sv. Michal archanjel“, evidovanú v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11348/1-2, je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 33 pamiatkového zákona. V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

Bod. 2 „zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, ale majú historické a kultúrne hodnoty“ sa dopĺňa:

- Zvonica (v areáli cintorína, zvonica drevenej konštrukcie s jedným zvonom, z. r.2008)
- Božia muka (za obcou, pri ceste smerom na Trstice)

Z bodu 3. 3. zachovať a chrániť objekty zo zachovanej historickej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom sa vypúšťa text:

- ~~obytné domy č. 90 (čiastočne prestavaný), 95, 230 (v narušenom stave), 242 v Kráľovom Brode~~

Bod 9 sa nahrádza textom:

Stavebník / investor každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v rámci povoľovacieho konania príslušného stavebného úradu vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, líniové stavby, budovanie komunikácií, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezov a nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a archeologických nálezísk.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

- bez zmeny

B6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Bod 2. „zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí: sa dopĺňa:“

- Pri nových rozvojových lokalitách v prípade potreby navrhnuť opatrenia na elimináciu negatívnych účinkov dopravy a

B7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Sa dopĺňa:

- v zmenách a doplnkoch č.3 sa zastavané územie rozširuje o lokality 25, 26, 28.

B8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Text „V zmysle § 30 zákona č. 143/1998.... zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).“ sa nahrádza textom:

V zmysle leteckého zákona je na území obce Dopravný úrad dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov, stavieb pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavieb a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:

- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
- sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.

B9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

body uvedené v zozname plôch pre verejnoprospešné stavby sa dopĺňajú:

14. objekty občianskej vybavenosti slúžiace verejnému záujmu

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

- bez zmeny

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie

- bez zmeny

B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

- bez zmeny

B10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebnéobstarať a schváliť územný plán zóny

- bez zmeny

B11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebnéobstarať urbanistickú štúdiu

- bez zmeny

B12 Zoznam verejnoprospešných stavieb

body uvedené v zozname plôch pre verejnoprospešné stavby sa dopĺňajú:

14. objekty občianskej vybavenosti slúžiace verejnému záujmu

B13 Prehľad záväzných regulatívov

Pôvodné regulatívy sa nemenia. Dopĺňajú sa nové regulatívy podľa **Tab. b** a **Tab. c**.

B1 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

- bez zmeny

Tab. b Prehľad záväzných regulatívov pre regulačný blok VF –Výrob a fotovoltaická elektrárň

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
VF	Výroba a fotovoltaická elektrárň	dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia sklady súvisiace s hlavnou funkciou občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou zberný dvor komunálneho odpadu, zariadenia na využitie príp. zneškodnenie vyprodukovaných drobných odpadov, kompostáreň	trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov) občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m2 predajnej plochy) nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi – závody ťažkej priemyselnej výroby poľnohospodárska (živočíšna) výroba šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)	12 m (neplatí pre bodové stavby technického charakteru)	50%	10%	

Tab. c Prehľad záväzných regulatívov pre regulačný blok: PV - Priemyselná a poľnohospodárska výroba

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
PV	Priemyselná a poľnohospodárska výroba	dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia sklady súvisiace s hlavnou funkciou rekreačné aktivity súvisiace s hlavnou funkciou (agroturistika) občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou zberný dvor komunálneho odpadu, zariadenia na využitie príp. zneškodnenie vyprodukovaných drobných odpadov, kompostáreň	trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov) občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m2 predajnej plochy) nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi – závody ťažkej priemyselnej výroby poľnohospodárska (živočíšna) výroba šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)	12 m (neplatí pre bodové stavby technického charakteru (sýpka ...)	40%	20%	-