

OBEC JATOV

Obecný úrad Jatov, Jatov č. 190, 941 09 Jatov

Tel. číslo : 035/6482131, e-mail : obecjатов@gmail.com

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

podľa zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

JATOV

ZMENY A DOPLNKY č. 3

Marec 2026

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI

1. Názov

Obec Jatov

2. Identifikačné číslo

00 308 943

3. Adresa sídla

Obec Jatov, Jatov č. 190, 941 09 Jatov

4. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa

meno : Adriana Matúšeková – starostka obce
adresa : Obecný úrad Jatov, Jatov č. 190, 941 09 Jatov
telefónne číslo : 035/6482131
e-mail : obecjatov@gmail.com

5. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente a miesto na konzultácie

- nahliadnutie do dokumentácie a miesto na konzultácie
meno : Adriana Matúšeková – starostka obce
adresa : Obecný úrad Jatov, Jatov č. 190, 941 09 Jatov
telefónne číslo : 035/6482131
e-mail : obecjatov@gmail.com
- konzultácie
meno : Ing. arch. Vlasta Čamajová – spracovateľ dokumentácie
adresa : Záhradná 14, 965 01 Žiar nad Hronom
telefónne číslo : 0910 177 809
e-mail : vlasta.camajova.sk@gmail.com

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

1. Názov

Územný plán obce Jatov – Zmeny a doplnky č. 3

2. Charakter

Územný plán obce je strategickým dokumentom, ktorý v zmysle § 4 ods. 1 zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, prílohy č. 2 podlieha posudzovaniu jeho vplyvov na životné prostredie. Návrh Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov je strategický dokument s miestnym dosahom.

Návrh Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov je spracovaný v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v súčinnosti s § 40a zákona NR SR č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v platnom znení a Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, ako samostatná príloha k platnej územnoplánovacej dokumentácii, ktorou je Územný plán obce Jatov, ktorý bol schválený dňa 26.01.2010 uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jatov č. 1/2010. 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.

Zmeny a doplnky č. 1/2015 Územného plánu obce Jatov boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jatov č. 5/12-2015 zo dňa 21.12.2015 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Jatov č. 1/2015 zo dňa 21.12.2015, s účinnosťou od 07.01.2016.

Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu obce Jatov boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jatov č. 3/1-2017 zo dňa 18.01.2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Jatov č. 1/2017 zo dňa 10.01.2017, s účinnosťou od 04.02.2017.

Textová časť dokumentácie – smerná a záväzná časť, sú spracované formou doplnenia a vypustenia textu. Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek, pričom výkresy sú vzhľadom na malý rozsah zmien riešené formou výrezu. Grafická časť obsahuje len výkresy, ktoré je potrebné vzhľadom na zmenu funkčného využitia dotknutého územia upraviť. Zmeny sa týkajú výkresov č. 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7 a 8. Ostatné výkresy ostávajú bez zmeny oproti platnému ÚPN obce Jatov, vrátane Zmien a doplnkov č. 1 a 2.

3. Hlavné ciele

Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov č. 3 k Územnému plánu obce Jatov, je stanovenie základných funkcií rozvojových zámerov a zmeny využitia vymedzených lokalít v zastavanom území obce Jatov – centrálna časť Dolný Jatov a miestna časť Kendereš a určenie regulatívov a limitov pre optimálne priestorové a funkčné usporiadanie riešeného územia.

Predmetom riešenia Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Jatov je :

- Lokalita č. 4 – zmena účelu využitia rozvojovej plochy určenej pre výrobu a skladové hospodárstvo a zmena účelu rozvojovej plochy pre občiansku vybavenosť na zmiešané územie určené pre drobnú výrobu a bývanie, ktorá je situovaná v dotyku s centrálnou zónou obce Jatov, časť Dolný Jatov,
- Lokalita č. 22 – zmena účelu využitia časti stávajúcej plochy občianskej vybavenosť a zmena účelu využitia rozvojovej plochy určenej pre výrobu a skladové hospodárstvo pre výstavbu rodinných domov na okraji centrálnej zóny obce Jatov, časť Dolný Jatov,
- Lokalita č. 23 – zmena účelu využitia stávajúcej plochy rodinných domov pre výstavbu občianskej vybavenosti sociálneho charakteru, ktorá je situovaná v dotyku s centrálnou zónou obce Jatov – obecné centrum „OC“ – polyfunkčná zástavba, časť Dolný Jatov,
- Lokalita č. 24 – zmena účelu využitia stávajúcej plochy dopravných zariadení pre zmiešané územie skladového hospodárstva a občianskej vybavenosti / nevýrobné služby a obchod, ktorá je situovaná v dotyku s podružným centrom obce Jatov „C1“ – zmiešané územie (OV, verejná zeleň, podnikateľské aktivity), časť Dolný Jatov,
- Lokalita č. 25 – zmena účelu využitia časti rozvojovej plochy určenej pre šport a rekreáciu na rozvojovú plochu pre skladové hospodárstvo v obci Jatov, časť Kendereš.

Lokalita č. 4, nachádzajúca sa v dotyku s centrálnou zónou obce Jatov, časť Dolný Jatov, bola v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie obce určená pre rozvoj občianskej vybavenosti a pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva. V rámci Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov je navrhnutá zmena účelu využitia predmetnej plochy pre zmiešané územie drobnej výroby a bývania. Zmena funkčného využitia lokality č. 4 sa navrhuje na parcelách č. 32/2 a 35/28 v k.ú. Jatov. Zo severozápadnej a severovýchodnej strany uvedené pozemky susedia s plochami ornej pôdy, z juhovýchodnej strany stávajúcou miestnou komunikáciou a stávajúcou zástavbou rodinných domov a z juhozápadnej strany navrhovanou prístupovou komunikáciou a navrhovanou zástavbou rodinných domov. Všetky dotknuté pozemky sú prístupné z jestvujúcej miestnej komunikácie, ktorá je situovaná na pozemku parcelné číslo 135/1 a 135/3 v k.ú. Jatov, vedené ako zastavaná plocha a nádvorie (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť) a z navrhovanej prístupovej komunikácie, ktorá je situovaná na pozemku parcelné číslo 35/69 a 32/5 v k.ú. Jatov, vedený ako ostatná plocha. Celková výmera lokality č. 4, ktorá je situovaná v zastavanom území obce, je cca 0,38 ha, z toho 0,22 ha tvorí orná pôda a 0,16 ha ostatná plocha. Pre navrhované zmiešané územie pre drobnú výrobu a bývanie sa predpokladá perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely o celkovej výmere 0,22 ha. (poznámka : V rámci platnej ÚPN obce bol na pôvodnú lokalitu č. 4 o celkovej rozlohe 1,36 ha udelený súhlas na vyňatie pôdy z PP o rozlohe 0,99 ha.)

Lokalita č. 22, nachádzajúca sa na severovýchodnom okraji centrálnej zóny obce Jatov, časť Dolný Jatov, bola v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie obce určená pre občiansku vybavenosť a pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva. V rámci Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov je navrhnutá zmena účelu využitia predmetnej plochy pre bývanie – IBV. Zmena funkčného využitia lokality č. 22 sa navrhuje na parcelách č. 32/4, 32/5, 35/27, 35/57, 35/69, 135/2 a 135/5 v k.ú. Jatov. Zo severozápadnej strany uvedené pozemky

susedia s plochami záhrad, zo severovýchodnej strany navrhovanou prístupovou komunikáciou a rozvojovou plochou pre zmiešané územie drobnej výroby a bývania (lokalita č. 4), z juhovýchodnej strany stávajúcou miestnou komunikáciou a stávajúcou zástavbou rodinných domov a z juhozápadnej strany stávajúcimi objektmi občianskej vybavenosti a stávajúcou zástavbou rodinných domov. Všetky dotknuté pozemky sú prístupné z jestvujúcej miestnej komunikácie, ktorá je situovaná na pozemku parcelné číslo 135/1 a 135/3 v k.ú. Jatov, vedené ako zastavaná plocha a nádvorie (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť) a z navrhovanej prístupovej komunikácie, ktorá je situovaná na pozemku parcelné číslo 35/69 a 32/5 v k.ú. Jatov, vedený ako ostatná plocha. Celková výmera lokality č. 22, ktorá je situovaná prevažne v zastavanom území obce, je cca 0,98 ha (0,79 ha v zastavanom území obce a 0,19 ha mimo zastavaného územia obce), z toho 0,19 ha tvorí orná pôda a 0,79 ha ostatná plocha. Pre navrhované územie pre bytovú výstavbu – IBV sa predpokladá perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely o celkovej výmere 0,19 ha. (poznámka : V rámci platnej ÚPN obce bola navrhovaná rozvojová lokalita č. 22 súčasťou pôvodne navrhovanej lokality č. 4 o celkovej rozlohe 1,36 ha, na ktorú bol udelený súhlas na vyňatie pôdy z PP o rozlohe 0,99 ha.)

Lokalita č. 23, nachádzajúca sa na severozápadnom okraji centrálnej zóny obce Jatov, časť Dolný Jatov, bola v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie obce určená pre stávajúcu zástavbu rodinných domov. V rámci Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov je navrhnutá zmena účelu využitia predmetnej plochy pre občiansku vybavenosť sociálneho charakteru – domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne. Zmena funkčného využitia lokality č. 23 sa navrhuje na parcelách č. 101/1 a 101/2 v k.ú. Jatov. Zo severozápadnej strany uvedené pozemky susedia s miestnou komunikáciou a následne s plochami ornej pôdy, zo severovýchodnej strany plochami záhrad a rozvojovou plochou pre výstavbu rodinných domov (lokalita č. 2) a z juhozápadnej a juhovýchodnej strany rozsiahlymi plochami trvalých trávnych porastov. Všetky dotknuté pozemky sú prístupné z jestvujúcej miestnej komunikácie, ktorá je situovaná na pozemku parcelné číslo 426/1 v k.ú. Jatov, vedená ako zastavaná plocha a nádvorie (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť). Celková výmera lokality č. 23, ktorá je situovaná mimo zastavaného územia obce, je cca 0,49 ha, z toho 0,36 ha tvorí záhrada a 0,13 ha zastavaná plocha a nádvorie. Pre navrhované územie pre občiansku vybavenosť sociálneho charakteru – domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne sa predpokladá perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely o celkovej výmere 0,36 ha. (poznámka : V rámci platnej ÚPN obce bola navrhovaná rozvojová lokalita č. 23 súčasťou stávajúcej zástavby rodinných domov.)

Lokalita č. 24, nachádzajúca sa na severnom okraji zastavaného územia obce Jatov, časť Dolný Jatov, bola v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie obce určená pre stávajúcu plochu dopravných zariadení. V rámci Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov je navrhnutá zmena účelu využitia predmetnej plochy pre zmiešané územie skladového hospodárstva a občianskej vybavenosti – nevýrobné služby a obchod, ktoré svojou činnosťou nebude negatívne ovplyvňovať obyvateľov okolitej obytnej zástavby. Zmena funkčného

využitia lokality č. 24 sa navrhuje na parcelách č. 57/3, 57/4, 61/4, 75/60 a 75/62 v k.ú. Jatov. Zo severozápadnej strany uvedené pozemky susedia s miestnou komunikáciou a následne s areálom cintorína, zo severovýchodnej strany stávajúcim areálom požiarnej zbrojnice a stávajúcimi plochami záhrad a rodinných domov, z juhovýchodnej strany rozvojovou plochou pre dopravné zariadenia (lokalita č. 6) a z juhozápadnej strany stávajúcimi plochami záhrad a rodinných domov. Všetky dotknuté pozemky sú prístupné z jestvujúcej miestnej komunikácie, ktorá je situovaná na pozemku parcelné číslo 134/1 v k.ú. Jatov, vedená ako zastavaná plocha a nádvorie (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť). Celková výmera lokality č. 24, ktorá je situovaná v zastavanom území obce, je cca 0,35 ha, z toho 0,08 ha tvorí záhrada, 0,19 ha zastavaná plocha a nádvorie a 0,08 ha ostatná plocha. Pre navrhované územie pre zmiešané územie skladového hospodárstva a občianskej vybavenosti / nevýrobné služby a obchod sa predpokladá perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely o celkovej výmere 0,08 ha. (poznámka : V rámci platnej ÚPN obce bola navrhovaná rozvojová lokalita č. 24 súčasťou stávajúcej plochy pre dopravné zariadenia.)

Lokalita č. 25 – rozvojová plocha pre skladové hospodárstvo sa nachádza v miestnej časti Kendereš, ktorá bola v zmysle platnej územno-plánovacej dokumentácie obce určená pre šport a rekreáciu. V rámci Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov je navrhnutá zmena účelu využitia predmetnej plochy pre skladové hospodárstvo, v rámci ktorej nie je možné situovať výrobné prevádzky. Navrhovaná rozvojová lokalita č. 25 sa nachádza v zastavanom území obce Jatov, miestna časť Kendereš, na časti parcely č. 292/69 a na parcele č. 292/11 v k.ú. Jatov, ktoré sú vedené ako ostatná plocha. Zo severozápadnej strany pozemky hraničia s miestnou komunikáciou a následne so stávajúcimi plochami pre šport, zo severovýchodnej strany jestvujúcou železnicou a následne s navrhovanými plochami pre výrobu a skladové hospodárstvo, z juhovýchodnej strany plochami záhrad a z juhozápadnej strany plochami pre rozvoj športu a rekreácie. Celková výmera lokality č. 25 pre skladové hospodárstvo, ktorá sa nachádza v zastavanom území obce, je cca 0,26 ha. Pre navrhované územie pre skladové hospodárstvo sa nepredpokladá perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, nakoľko sa jedná o ostatné plochy.

4. Obsah (osnova)

Obsah Zmien a doplnkov č. 3 k ÚPN obce Jatov – textová 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, ak existuje
- A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

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 znehodnotenú ťažbou
- A.2.16. 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
Záväzné regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia :
 - v oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry
 - v oblasti rozvoja rekreácie a turizmu
 - v oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry
 - v oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva
 - v oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu
 - v oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva
 - v oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry
 - v oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry
 - v oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva
 - v oblasti hospodárskeho a regionálneho rozvoja kraja
 - v oblasti priemyslu a stavebníctva
 - určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja zóny
 - určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie reguláciu využitia jednotlivých plôch
 - vymedzenie zastavaného územia
 - vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

- plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

A.3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

A.4. DOKLADY

Obsah Zmien a doplnkov č. 3 k ÚPN obce Jatov – výkresová časť

Výkres č. 2.	Komplexný urbanistický návrh – sídelná štruktúra	M = 1 : 10 000
Výkres č. 2a.	Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES	M = 1 : 10 000
Výkres č. 3.	Komplexný urbanistický návrh	M = 1 : 5 000
Výkres č. 4.	Návrh dopravy	M = 1 : 5 000
Výkres č. 5.	Vodné hospodárstvo	M = 1 : 5 000
Výkres č. 6.	Návrh energetiky – VE + telekom.	M = 1 : 5 000
Výkres č. 7.	Návrh energetiky - plynofikácia	M = 1 : 5 000
Výkres č. 8.	Vyhodnotenie predpokladaného záberu PP a LP	M = 1 : 5 000

5. Uvažované variantné riešenia zohľadňujúce ciele a geografický rozmer strategického dokumentu

Zmeny a doplnky č. 3 k ÚPN obce Jatov neobsahujú variantné riešenia, nakoľko zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie sa v zmysle platnej legislatívy spracúvajú ako návrh územnoplánovacej dokumentácie, ktorý sa rieši vždy invariantne.

6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania

Prerokovanie návrhu Zmien a doplnkov č. 3 k ÚPN obce Jatov sa uskutočňuje primerane podľa ustanovení § 31 zákona o územnom plánovaní. Návrh bude vystavený na verejné nahliadnutie podľa § 31 ods. 5 zákona o územnom plánovaní spôsobom v mieste obvyklým. Dotknutým orgánom štátnej správy, dotknutým fyzickým a právnickým osobám, správcom inžinierskych sietí budú zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie doručené osobitne. Po vyhodnotení všetkých pripomienok a opätovnom prerokovaní pripomienok, ktoré nebude možné akceptovať, bude územnoplánovacia dokumentácia v zmysle akceptovaných pripomienok upravená. Následne bude územnoplánovacia dokumentácia predložená na preskúmanie na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu v Nitre. Po vydaní súhlasného stanoviska bude môcť byť schválená v obecnom zastupiteľstve.

- Spracovanie návrhu Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov :	02/2026
- Oznámenie o strategickom dokumente :	03/2026
- Prerokovanie Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov :	04-05/2026
- Schválenie Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov :	06/2026

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom

Návrh Zmien a doplnkov č. 3 k ÚPN obce Jatov je spracovaný v súlade so zadávacím dokumentom – Zadaním pre Územný plán obce Jatov, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Jatove uznesením č. 2008/10, zo dňa 11. decembra 2010.

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre ÚPN obce Jatov je 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. Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja boli schválené Uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 6/2015 zo dňa 26.10.2015, s účinnosťou od 25.11.2015.

9. Orgán kompetentný na jeho prijatie

Obecné zastupiteľstvo obce Jatov

10. Druh schvaľovacieho dokumentu

Uznesenie obecného zastupiteľstva

III. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH STRATEGICKÉHO DOKUMENTU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA

1. Požiadavky na vstupy

Obec Jatov, ako príslušný orgán územného plánovania, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Obec Jatov na základe aktuálnych potrieb prehodnotila navrhnutú koncepciu riešenia územia a pristúpila k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 3 územnoplánovacej dokumentácie obce Jatov pre predmetné lokality, ktoré nemajú väzbu na nadradenú územnoplánovaciu dokumentáciu a riešia čiastkové problémy v území popísané v predchádzajúcej kapitole II. bod. 3.

Rozvojové lokality, ktoré sú určené pre zmiešané územie pre drobnú výrobu a bývanie (lokalita č. 4), rozvoj obytných plôch pre IBV (lokalita č. 22), pre rozvoj občianskej vybavenosti sociálneho charakteru / domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne (lokalita č. 23), pre zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod (lokalita č. 24) a pre skladové hospodárstvo (lokalita č. 25), vrátane výstavby novej prístupovej komunikácie a potrebnej technickej infraštruktúry, majú nasledovné vstupné nároky :

- **Pôda**

V rámci zastavaného územia obce určeného k 1.1.1990 je navrhnutá rozvojová lokalita č. 4 – zmiešané územie pre drobnú výrobu a bývanie, rozvojová lokalita č. 24 – zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod a rozvojová lokalita č. 25 pre skladové hospodárstvo. Rozvojová lokalita č. 22 – obytné územie / IBV sa nachádza v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce. Rozvojová lokalita č. 23 – občianska vybavenosť sociálneho charakteru / domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne sa nachádza mimo zastavaného územia obce.

Rozvojová lokalita č. 4 – zmiešané územie pre drobnú výrobu a bývanie, sa nachádza v zastavanom území obce. Rozvojovú lokalitu č. 4 o celkovej výmere 0,38 ha tvorí 0,22 ha orná pôda a 0,16 ha ostatná plocha. S vyňatím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v zastavanom území obce o celkovej výmere 0,22 ha. Nakoľko v predmetnej rozvojovej lokalite č. 4 dochádza ku zmene účelu navrhovaného funkčného využitia časti rozvojovej plochy č. 4 – zmiešané územie (výroba + OV) na zmiešané územie pre drobnú výrobu a bývanie, pre uvedenú rozvojovú lokalitu už bol udelený súhlas v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii o celkovej výmere 0,99 ha.

Rozvojová lokalita č. 22, ktorá je určená pre bytovú výstavbu – IBV formou rodinných domov, sa v prevažnej miere nachádza v zastavanom území obce (0,79 ha z celkovej plochy 0,98 ha). Mimo zastavaného územia obce sa nachádza časť rozvojovej lokality č. 22 o výmere 0,19 ha, ktorá je vedená ako orná pôda. S vyňatím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie mimo zastavaného územia obce o celkovej výmere 0,19 ha. Nakoľko v predmetnej rozvojovej lokalite č. 22 dochádza ku zmene účelu navrhovaného funkčného využitia časti rozvojovej

plochy č. 4 – zmiešané územie (výroba + OV) na bývanie, pre uvedenú rozvojovú lokalitu už bol udelený súhlas v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii o celkovej výmere 0,99 ha. Rozvojová lokalita č. 23, ktorá je určená pre výstavbu občianskej vybavenosti sociálneho charakteru – domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne, sa nachádza v zastavanom území obce. Rozvojovú lokalitu č. 23 o celkovej výmere 0,49 ha tvorí 0,36 ha záhrada a 0,13 ha zastavaná plocha a nádvorie. S vyňatím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v zastavanom území obce o celkovej výmere 0,36 ha. Nakoľko v predmetnej rozvojovej lokalite č. 23 dochádza ku zmene účelu pôvodného funkčného využitia plochy stávajúcej zástavby rodinných domov na rozvojovú plochu pre občiansku vybavenosť sociálneho charakteru, pre uvedenú rozvojovú lokalitu nebolo potrebné žiadať o súhlas v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii.

Rozvojová lokalita č. 24 – zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod, sa nachádza v zastavanom území obce. Rozvojovú lokalitu č. 24 o celkovej výmere 0,35 ha tvorí 0,08 ha záhrada, 0,19 ha zastavaná plocha a nádvorie a 0,08 ha ostatná plocha. S vyňatím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v zastavanom území obce o celkovej výmere 0,08 ha. Nakoľko v predmetnej rozvojovej lokalite č. 24 dochádza ku zmene účelu pôvodného funkčného využitia plochy pre stávajúce dopravné zariadenia na zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť, pre uvedenú rozvojovú lokalitu nebolo potrebné žiadať o súhlas v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii.

Rozvojová lokalita č. 25 – skladové hospodárstvo, sa nachádza v zastavanom území obce. Rozvojovú lokalitu č. 23 o celkovej výmere 0,26 ha tvorí ostatná plocha. Z uvedeného dôvodu sa s vyňatím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie neuvažuje.

V rámci Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v zastavanom území obce o celkovej výmere 0,30 ha (0,22 ha lokalita č. 4 + 0,08 ha lokalita č. 24) a mimo zastavaného územia obce o celkovej výmere 0,55 ha (0,19 ha lokalita č. 22 + 0,36 ha lokalita č. 23). Nakoľko v lokalitách č. 4, 22 a 25 sa jedná o zmenu účelu využitia v týchto rozvojových lokalitách, súhlas na vyňatie pôdy z PP bol už udelený v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii – ÚPN obce Jatov, resp. nebol z hľadiska druhu pozemku potrebný. Aj napriek tomu, že v lokalitách č. 23 a 24 sa tiež jedná o zmenu účelu využitia, súhlas na vyňatie pôdy z PP nebol v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii – ÚPN obce Jatov udelený, nakoľko sa jednalo o stávajúce funkčné využitie na týchto plochách.

- **Voda**

Nároky na odber vody budú zodpovedať objektom, ktoré budú umiestnené na jednotlivých rozvojových plochách. Očakávané nároky nie sú v takom rozsahu, ktorý by mohol výrazným spôsobom ovplyvniť životné prostredie.

- **Energetické zdroje**

Pri navrhovanom využití rozvojových plôch pre obytné územie IBV (lokalita č. 22) a pre občiansku vybavenosť sociálneho charakteru (lokalita č. 23) bude potrebné zabezpečiť

elektrinu a teplo. Vzhľadom na veľkosť plôch nie sú očakávané nároky takého rozsahu, ktorý by mohol výrazným spôsobom ovplyvniť životné prostredie.

- **Nároky na dopravu a inú infraštruktúru**

Dotknuté plochy budú dopravne sprístupnené z existujúcej siete miestnych, účelových a poľných komunikácií. Medzi rozvojovou lokalitou č. 22 a č. 4 je navrhnutá nová prístupová komunikácia, ktorá bude zabezpečovať prístup k novo navrhovanej zástavbe rodinných domov. Súčasťou novej prístupovej komunikácie budú aj nové rozvody potrebnej technickej infraštruktúry. Ostatné lokality majú zabezpečený prístup z jestvujúcich miestnych komunikácií a budú napojené na jestvujúce rozvody potrebnej technickej infraštruktúry samostatnými prípojkami.

2. Údaje o výstupoch

Územný plán obce Jatov je riešený ako komplexná územnoplánovacia dokumentácia s cieľom vytvorenia dokumentu, vytvárajúceho predpoklady pre optimálne rozloženie funkčných plôch, priestorové usporiadanie územia so zámerom cieleného využívania prírodného prostredia a krajiny v katastrálnom území obce, vytvorenie podmienok pre trvalo udržateľný rozvoj územného priestoru obce Jatov a jej jednotlivých častí. Vytvorenie optimálnych životných podmienok pre navrhovaný počet obyvateľov, zabezpečenie kvality životného prostredia a ochrana prírodného prostredia. Predmetným návrhom Zmien a doplnkov č. 3, ktorými sa upravuje platný ÚPN obce Jatov, sa tento cieľ nemení.

Návrh Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov bude po jeho schválení v obecnom zastupiteľstve slúžiť ako záväzný územnoplánovací dokument v rozsahu riešených zmien a doplnkov. Z pohľadu Obce Jatov, ako orgánu územného plánovania v zmysle platnej legislatívy, sa riešením Zmien a doplnkov č. 3 nejedná o zásadné zmeny z pohľadu koncepcie zadefinovanej platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce.

Výstupmi strategického dokumentu, ktorým je územný plán, sú záväzné limity a regulatívy územného rozvoja, tvorby krajiny, riešenia verejného dopravného a technického vybavenia riešeného územia vrátane verejnoprospešných stavieb. Ich určení predchádza zohľadnenie všetkých právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva. Výstupy z riešenia Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov budú formulované v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, ktorou sa dopĺňa záväzná časť platného ÚPN obce Jatov a ktorá bude vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce.

3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

V platnom ÚPN obce Jatov je problematika životného prostredia riešená komplexne. Navrhovaným riešením Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov sa podmienky dané koncepciou platného ÚPN obce Jatov z hľadiska možných vplyvov na životné prostredie nemenia.

V miestnej časti Dolný Jatov sa v lokalite č. 4 mení funkčné využitie rozvojovej plochy pôvodne určenej pre výrobu a skladové hospodárstvo a rozvojovej plochy pre občiansku vybavenosť na zmiešané územie určené pre drobnú výrobu a bývanie, kde prevádzky drobnej výroby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie a ani na obytné prostredie okolitej stávajúcej i navrhovanej výstavby rodinných domov.

V miestnej časti Dolný Jatov sa v lokalite č. 22 mení funkčné využitie rozvojovej plochy pôvodne určenej pre výrobu a skladové hospodárstvo a rozvojovej plochy pre občiansku vybavenosť na obytné územie určené pre výstavbu rodinných domov, pri prevádzke ktorých sa výrazné negatívne vplyvy na životné prostredie nepredpokladajú.

V miestnej časti Dolný Jatov sa v lokalite č. 23 mení funkčné využitie pôvodnej plochy pre stávajúcu zástavbu rodinných domov pre občiansku vybavenosť sociálneho charakteru / domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne, pri prevádzke ktorých sa výrazné negatívne vplyvy na životné prostredie nepredpokladajú.

V miestnej časti Dolný Jatov sa v lokalite č. 24 mení funkčné využitie pôvodnej plochy pre dopravné zariadenia na zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a jestvujúce obytné prostredie, na základe čoho sa pri ich prevádzke výrazné negatívne vplyvy na životné prostredie nepredpokladajú.

V miestnej časti Kendereš sa v lokalite č. 25 mení funkčné využitie rozvojovej plochy pre šport a rekreáciu na rozvojovú plochu pre skladové hospodárstvo, ktoré zahŕňa skladovacie plochy a prevádzky nevýrobného charakteru, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a jestvujúce obytné prostredie, vrátane neďalekých plôch pre rekreáciu a šport.

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva

Nepredpokladá sa vplyv na zdravotný stav obyvateľstva, východiskové zámery zodpovedajú podmienkam ochrany verejného zdravia vyplývajúcich zo zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Pri navrhovanom koncepčnom riešení bývania, verejnej zelene, dopravnej vybavenosti, technickej vybavenosti a zložiek a faktorov ovplyvňujúcich kvalitu životného prostredia, ekologickej stability územia a ochrany poľnohospodárskej pôdy, strategický dokument nebude mať priame negatívne účinky na obyvateľstvo, krajinnú štruktúru a životné prostredie, za podmienky rešpektovania navrhovaných opatrení.

5. Vplyvy na chránené územia (napr. navrhované chránené vtáčie územia, územia európskeho významu, súvislé hospodárske oblasti a pod.) vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie.

Riešené lokality sa nachádzajú v katastrálnom území obce Jatov, v zastavanom území časti Dolný Jatov a v jeho tesnej blízkosti (lokalita č. 4, 22, 23 a 24) a v zastavanej časti Kendereš (lokalita č. 25), v území s platným prvým stupňom ochrany prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, kde platí všeobecná ochrana prírody a krajiny.

Južná a juhovýchodná časť katastrálneho územia (mimo zastavaného územia, vrátane všetkých riešených lokalít č. 4, 22, 23 a 24) sa nachádza v navrhovanom chránenom vtáčom území Dolné Považie, ktoré bolo vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 593/2006 a na území ktorého je zakázané vykonávať činnosť podľa § 2 citovanej vyhlášky. V katastrálnom území (mimo riešených lokalít) sa nachádza, resp. do neho zasahuje Slanisko pri Čiernom vršku – územie evidované v Návrhu preventívnych opatrení ochrany prírody pre okres Nové Zámky a Cabajský potok s brehovými

porastami – územie evidované v Návrhu preventívnych opatrení ochrany prírody pre okres Nové Zámky.

Navrhované zmeny činnosti v zmysle Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov sa nenachádzajú v území chránenom na úseku ochrany pamiatkového fondu. Na území rozvojových lokalít sa nenachádzajú žiadne chránené ložiskové územia, dobývacie priestory a prieskumné územia, na ktorých ochranu a racionálne využívanie nerastného bohatstva sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov. Do riešeného územia nezasahuje žiadna chránená vodohospodárska oblasť.

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu

Nepredpokladajú sa významnejšie riziká spojené s uplatňovaním strategického materiálu vo vzťahu k životnému prostrediu.

7. Vplyvy na životné prostredie prekračujúce štátne hranice

Nepredpokladá sa vplyv na životné prostredie prekračujúci štátne hranice.

IV. DOTKNUTÉ SUBJEKTY

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti

Obyvatelia obce Jatov, fyzické a právnické osoby so záujmami na území obce Jatov (podnikateľské subjekty, neziskové organizácie, občianske združenia).

2. Zoznam dotknutých subjektov

1. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
2. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
3. Krajský pamiatkový úrad, Námestie Jána Pavla II. č. 8, 949 01 Nitra
4. Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova trieda č. 69, 949 01 Nitra
5. Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, Štefánikova trieda č. 69, 949 01 Nitra
6. Okresný úrad Nové Zámky, odbor starostlivosti o životné prostredie, Podzámska č. 25, 940 01 Nové Zámky
7. Okresný úrad Nové Zámky, odbor krízového riadenia, Podzámska č. 25, 940 01 Nové Zámky
8. Okresný úrad Nové Zámky, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Podzámska č. 25, 940 01 Nové Zámky
9. Okresný úrad Nové Zámky, pozemkový a lesný odbor, Podzámska č. 25, 940 01 Nové Zámky
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nových Zámkoch, Slovenská č. 8354/13, 940 30 Nové Zámky
11. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Nové Zámky, Komárňanská cesta č. 1148/15, Dolná kapsa, 940 02 Nové Zámky
12. Obec Veľká Dolina, Obecný úrad Veľká Dolina č. 282, 951 15 Veľká Dolina
13. Obec Poľný Kesov, Obecný úrad Poľný Kesov č. 68, 951 15 Poľný Kesov
14. Obec Rastislavice, Obecný úrad Rastislavice č. 27, 941 08 Rastislavice
15. Obec Tvrdošovce, Obecný úrad Tvrdošovce, Novozámocká č. 56, 941 10 Tvrdošovce
16. Obec Trnovec nad Váhom, Obecný úrad Trnovec nad Váhom č. 587, 925 71 Trnovec nad Váhom
17. Obec Selice, Obecný úrad Selice, Sovietskej armády 1131, 925 72 Selice

3. Dotknuté susedné štáty

Riešením Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov nie je dotknuté územie iného štátu.

V. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

1. Mapová a iná grafická dokumentácia (napr. výkres širších vzťahov v mierke primeranej charakteru a pôsobnosti strategického dokumentu)

Grafická časť Zmien a doplnkov č. 3 k ÚPN obce Jatov je spracovaná formou priesvitiek riešených ako náložky na výkresy platného ÚPN obce Jatov, ktorý je spracovaný v mierke 1 : 10 000, resp. 1 : 5 000. Kompletná územnoplánovacia dokumentácia je zverejnená na webovej stránke obce Jatov www.obecjatov.sk.

2. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu

- ÚPN obce Jatov
- Zadanie pre Územný plán obce Jatov
- Zmeny a doplnky č. 1/2015 ÚPN obce Jatov
- Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN obce Jatov
- ÚPN regiónu Nitriansky kraj
- Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN regiónu Nitriansky kraj

VI. MIESTO A DÁTUM VYPRACOVANIA OZNÁMENIA

Obec Jatov, 09.03.2026

VII. POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV

1. Meno spracovateľa oznámenia

Ing. arch. Vlasta Čamajová – autorizovaný architekt, reg. č. SKA 1272 AA

2. Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka

Adriana Matúšeková
starostka obce Jatov