



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JATOV

ZMENY A DOPLNKY č. 3

FEBRUÁR 2026

## **Identifikačné údaje**

Názov dokumentácie :

- Zmeny a doplnky č. 3 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. Danka Gajdošová  
registračné číslo 436  
Energetikov 1479/9, Banská Štiavnica

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 : aaaaaaaaaaaaaaaaa

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. 3 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
4.	Návrh dopravy	M = 1 : 5 000
5.	Vodné hospodárstvo	M = 1 : 5 000
6.	Návrh energetiky – VE + telekom.	M = 1 : 5 000
7.	Návrh energetiky – plynofikácia	M = 1 : 5 000
8.	Vyhodnotenie predpokladaného záberu PP A LP	M = 1 : 5 000

## 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 znehodnoteného 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

### 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 závere kapitoly sa pôvodný text na str. 4 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 dopĺňa nasledovne :

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. Závazná časť územného plánu obce bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Jatov č. 1/2017 zo dňa 18.01.2017, s účinnosťou od 04.02.2017.

Z dôvodu aktuálnych požiadaviek a potrieb na územný rozvoj obce, ako aj z hľadiska zosúladenia územného plánu obce s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, pristúpila Obec Jatov, ako príslušný orgán územného plánovania, k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov, predmetom ktorých 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 – obecné centrum „OC“ – polyfunkčná zástavba, časť Dolný Jatov,
- Lokalita č. 22 – zmena účelu využitia časti stávajúcej plochy občianskej vybavenosti a zmena účelu využitia rozvojovej plochy určenej pre výrobu a skladové hospodárstvo pre výstavbu rodinných domov na okraji centrálnej zóny obce Jatov – obecné centrum „OC“ – polyfunkčná zástavba, 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.

Spracovateľom Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Jatov je 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 pôvodný text na str. 5 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 dopĺňa nasledovne :

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Jatov menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu ÚPN obce Jatov v znení schválených Zmien a doplnkov č. 1/2015 ÚPN obce Jatov a Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN obce Jatov 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 pôvodný text na str. 5 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 dopĺňa nasledovne :

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Jatov 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 ČASŤÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.

**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**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 bez zmeny.

**A.2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA**

V kapitole sa pôvodný text na str. 14 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 v 8. odseku mení a 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 skompaktniť 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 existujúce 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 skompaktovania územia, ako i vytvorenia rezervy po návrhovom období,
- lokalita č. 1,2,3,11,19,22 - 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 fotovoltaickú elektrárňu a výrobu,
- lokalita č. 6 - plochy pre dopravné zariadenia,
- lokalita č. 4 - zmiešané územie (drobná výroba + bývanie),
- lokalita č. 7 - zmiešané územie (penzión, agropodnikanie, rekreácia),
- lokalita č. 8,15,20 - 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 formou nízkopodlažných bytových domov
- lokalita č. 21 - plochy pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo
- lokalita č. 23 - plochy občianskej vybavenosti sociálneho charakteru
- lokalita č. 24 - zmiešané územie  
(skladové hospodárstvo + OV / nevýrobné služby, obchod)
- lokalita č. 25 - plochy pre skladové hospodárstvo

#### 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 pôvodný text na str. 19 v znení Zmien a doplnkov č. 1 v 7. odseku mení a 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 posunuté 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. V severovýchodnej okrajovej časti je doplnené o výstavbu nových rodinných domov (lokalita č. 22) a v severozápadnej okrajovej časti je doplnené o výstavbu občianskej vybavenosti sociálneho charakteru – domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne (lokalita č. 23).

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 pôvodný text na str. 19 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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 a 2021-2032.

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 bolo 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 m<sup>2</sup>.

Podľa SODB v roku 2021 mala obec 713 obyvateľov, z toho 359 mužov a 354 žien. Bytový fond tvorilo 226 trvalo obývaných domov (z toho cca 214 v RD) + 78 neobývaných domov. Celkom bolo v obci 345 bytov, z toho 248 trvalo obývaných bytov (z toho 214 v RD) a 97 neobývaných bytov. Obložnosť bytu bola 3,5 obyvateľa/byt a priemerná podlahová plocha 104,32 m<sup>2</sup>.

V pôvodne navrhovanom období (rok 2020) predpokladáme sa predpokladalo s nárastom obyvateľov voči roku 2008 (786 obyv.) o 7% = 55 obyvateľov, čo ~~znamená~~ znamenalo celkový počet 841 obyvateľov. Pre tento počet obyvateľov je bolo potrebné uvažovať pri zachovaní ~~terajšej~~ vtedajšej obložnosti 3,00 obyv. / byt s kapacitou bývania 280 bytov – čo je o 42 bytov viac ako ~~teraz~~ vtedy trvalo obývaných (238 b.j.). V obci sa nachádzalo ešte 36 neobývaných bytov, z ktorých je bolo 8 určených na rekreáciu a zbytok – 28 b.j. využiteľných po rekonštrukcii a majetkoprávnom usporiadaní.

V novo navrhovanom období roku 2032 sa s ohľadom na súčasný vývoj počtu obyvateľstva predpokladaná s nárastom obyvateľov voči roku 2020 (841 obyv.) o 15 obyvateľov, čo znamená celkový počet 859 obyvateľov. Pre tento počet obyvateľov je potrebné uvažovať pri obložnosti 3,00 obyvateľa / byt s kapacitou bývania 286.

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

-	pre prírastok obyvateľov <del>55/3</del> <u>70/3</u>	<del>18</del> <u>24</u> 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	-
-----		
	CELKOM	<del>66</del> <u>72</u> b.j.

Z uvedeného počtu bytových jednotiek bude ~~18~~ 24 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 ~~5~~ lokality lokalít pre výstavbu IBV + rozptyl a 1 lokalitu pre bytovú výstavbu formou nízkopodlažných bytových domov.

Navrhované riešenie používa 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, 22). Nová výstavba skompaktní jestvujúcu zástavbu obce vid'. – grafická časť ÚPN-O.
- V miestnej časti Kendereš sú pre IBV v rámci hranice zastavaného územia navrhnuté 2 samostatne stojace rodinné domy v rozptyle v rámci stávajúcej uličnej zástavby a 1 rodinný dom v rozptyle v nadväznosti na stávajúcu zástavbu rodinných domov (lokalita č. 19).
- ÚPN-O navrhuje pre bývanie ~~130~~ 135 pozemkov – potencionálnych možností na výstavbu rodinných domov, z toho ~~121~~ 126 pozemkov v hranici zastavaného územia obce a 9 pozemkov mimo hranice zastavaného územia obce.

- 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 + nevyužitú podkrovia).

Priemerná plocha pozemku pre rodinný dom sa pohybuje okolo 8 – 10 árov. Predpokladaný záber PP pre jeden RD je 250 m<sup>2</sup>. Výšková hladina zástavby je navrhovaná do 2 nadzemných podlaží u IBV, 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) + priľahlý 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 m<sup>2</sup>.
- 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.
- v miestnej časti Kendereš – lokalita č. 20 – športový jazdecký klub, ktorý bude slúžiť na učenie jazdenia na koni, hipoterapiu, ako aj zúčastňovania sa na pretekoch.

- lokalita č. 15 na JZ okraji k.ú. – navrhnutá rezerva pre nešpecifikovaný druh rekreácie (strelnica) a verejnú zeleň, jedná sa o využitie plochy bývalej skládki 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 – fotovoltaiická elektrárňa 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.

**Územie pre skladové hospodárstvo** – zahŕňa skladovacie plochy a prevádzky nevýrobného charakteru, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a na obytné prostredie. Lokalita č. 25 – situovaná na východnom okraji obytného územia v obci Jatov, časť Kendereš, je určená výhradne na skladovanie a nebude nadmerným hlukom, prachom, zápachom a podobne ovplyvňovať obyvateľov stávajúcich rodinných domov a neďalekých plôch pre rekreáciu a šport.

**Zmiešané územie pre drobnú výrobu a bývanie** – zahŕňa plochy a prevádzky drobnej výroby, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a na obytné prostredie. Súčasťou funkčného využitia územia je aj bývanie. Lokalita č. 4 – situovaná na východnom okraji obytného územia v obci Jatov, časť Dolný Jatov, je určená pre drobnú výrobu, ktorá nebude nadmerným hlukom, prachom, zápachom a podobne ovplyvňovať obyvateľov okolitých rodinných domov.

**Zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod** – zahŕňa plochy a prevádzky skladového hospodárstva a občianskej vybavenosti (služby nevýrobného charakteru a obchod), ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a na obytné prostredie. Lokalita č. 24 – situovaná na severnom okraji obytného územia v obci Jatov, časť Dolný Jatov, je určená pre skladové hospodárstvo, nevýrobné služby a obchod, ktoré nebudú nadmerným hlukom, prachom, zápachom a podobne ovplyvňovať obyvateľov okolitých rodinných domov.

**Zmiešané územie pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo** – zahŕňa plochy a prevádzky, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a na obytné prostredie. Lokalita č. 21 – situovaná na západnom okraji obytného územia v obci Jatov, časť Kendereš je určená pre drobné prevádzky na spracovanie a uskladnenie produktov získaných z poľnohospodárstva, ktoré nebudú nadmerným hlukom, prachom, zápachom a podobne ovplyvňovať obyvateľov stávajúcich rodinných domov.

#### A.2.6.2.2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

V závere podkapitoly sa pôvodný text na str. 22 mení a dopĺňa nasledovne :

#### IV. Zariadenia zdravotníckej a sociálnej

Návrh :

- lokalita č. 7 – penzión, zväžiť možnosť zriadenia zdravotno-rehabilitačných zariadení, resp.
- dom opatrovateľskej služby,
- lokalita č. 23 – vybudovanie občianskej vybavenosti sociálneho charakteru / domova dôchodcov a domova sociálnych služieb a podobne.

V závere podkapitoly sa pôvodný text na str. 23 mení a dopĺňa nasledovne :

## VII. Zariadenia služieb

Návrh :

Napriek skutočnosti, že požiadavky na nové plochy pre iné konkrétne zariadenia neboli vznesené – doporučujeme vytvoriť nové rezervné plochy pre podnikateľské aktivity v okrajových častiach obce pri severnom vstupe do obce – areál býv. PD (výrobné územie) má značné rezervy pre drobné podnikateľské aktivity, remeselníkov a drobnú výrobu,

- výrobnú činnosť požadujeme realizovať tak, aby sa eliminovali všetky nepriaznivé a škodlivé účinky na zónu bývania.
- lokalita č. 24 – zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť, v rámci ktorého je možné umiestniť objekty nevýrobných služieb a obchodu, ktoré nebudú mať negatívny vplyv na životné a ani na obytné prostredie, t.j. že svojou činnosťou nebudú nadmerným hlukom, prachom, zápachom a podobne ovplyvňovať obyvateľov okolitých rodinných domov.

### 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

V úvode kapitoly sa pôvodný text na str. 26 mení a dopĺňa nasledovne :

Výroba je v obci zastúpená len v malom rozsahu. V areáli Agoconsulting s.r.o. pôsobí v prenájme fi CV servis s.r.o. – presná strojárská výroba – výroba foriem. ~~Zo strany firmy bola uplatnená požiadavka na nové plochy – výstavba výrobnéj haly na pozemku p.č.35/28 – lokalita č. 4.~~

Iná rozsiahlejšia výroba sa v obci nenachádza.

Ďalej kapitola bez zmeny.

V závere kapitoly sa pôvodný text na str. 26 mení a dopĺňa nasledovne :

Návrh :

- ~~lokalita č. 4 – CV servis,~~
- lokalita č. 6 – autodoprava,
- rozptýlené drobné prevádzky služieb a remeselníckej výroby, je možné v obytnom území akceptovať v rozsahu funkcií prípustných pre obytné územie,
- nové výrobné prevádzky umiestňovať v areáli výrobného územia na severnom okraji obce – lokalita č. 9, 10, 13b,
- ÚPN-O navrhuje plochy pre vybudovanie alternatívnych zdrojov energie – lokalita č. 13a – fotovoltaická elektrárňa, lokalita č. 17 v severnej časti k.ú. obce – veterná elektrárňa, jedná sa o výstavbu cca 10 veterných ružíc.

#### A.2.6.2.3.4. Skladové hospodárstvo

V kapitole sa pôvodný text na str. 26 v znení Zmien a doplnkov č. 2 mení a dopĺňa nasledovne :

**Skladové hospodárstvo** – ako účelové samostatné zariadenie nie je vybudované žiadne, okrem objektov v bývalom areáli PD.

Návrh :

- zmiešané územie – plochy pre komerčné aktivity, skladové hospodárstvo, drobná výroba,
- zmiešané územie pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo – lokalita č. 21 v miestnej časti Kendereš, ktorá je určená pre drobné prevádzky na spracovanie a uskladnenie produktov získaných z poľnohospodárstva, ktoré nebudú mať negatívny vplyv na obyvateľov stávajúcich rodinných domov,
- zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť – lokalita č. 24 v severnej časti Dolný Jatov, ktorá je určená pre skladové hospodárstvo, nevýrobné služby a obchod, ktoré nebudú mať negatívny vplyv na obyvateľov okolitých stávajúcich rodinných domov,
- účelové samostatné zariadenie skladového hospodárstva – lokalita č. 25 v miestnej časti Kendereš, 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,
- využiť jestvujúce kapacity v areáli Agroconsulting a lokalita C2 v Malom Jatove.

**Návrh plôch pre výrobu a podnikateľské aktivity – výrobné územie :**

- ~~lokalita č. 4 (1,36 ha) – na východnom okraji obce, plochy pre OV + výstavbu haly fi CV servis – presná strojárská výroba,~~
- lokalita č. 5 (1,05 ha) – plochy na severovýchodnom okraji obce, plochy pre výrobu (rozvoj fi Agroconsulting),
- lokalita č. 6 (0,63 ha) – plochy na severozápadnom okraji obce, plochy pre autodopravu,
- lokalita č. 7 – plochy na severovýchodnom okraji obce, plochy pre penzión a agropodnikateľské aktivity,
- lokalita č. 9 (2,05 ha) a č. 10 (1,57 ha) sa nachádza v chotári – rezerva pre výrobu s prevahou poľnohospodárskej výroby, ako i podnikateľských aktivít obce,
- lokalita č. 13 (16,15 ha) areál bývalého PD v časti Kendereš – zastavané územie o výmere 6,07 ha a PPF o výmere 10,08 ha – vytvorí aj pre budúcnosť kompaktné ucelené výrobné územie v severnej časti obce v náväznosti na štátnu cestu I/75, so zabezpečením samostatného prístupu z prístupovej komunikácie do časti Kendereš, v blízkej náväznosti na jestvujúce IS,
- v časti 13a navrhujeme výstavbu fotovoltaickej elektrárne do 1 MV a plochy pre výrobu,
- v časti 13b – výrobné územie,
- lokalita č. 16 – poľnohospodárska výroba,
- lokalita č. 17 – veterný park v severnej časti k.ú. obce,
- lokalita č. 21 – zmiešané územie pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo v miestnej časti Kendereš,
- lokalita č. 24 – zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod v miestnej časti Dolný Jatov,
- lokalita č. 25 – plocha samostatného zariadenia skladového hospodárstva v miestnej časti Kendereš.

**Výrobné územie – charakteristika funkčného využitia :**

- plochy určené pre prevádzkové budovy a zariadenia, ktorých umiestnenie je neprípustné v obytnom území,
  - plochy pre priemyselnú výrobu, skladové hospodárstvo a dopravné zariadenia,
  - plochy pre poľnohospodársku výrobu,
  - plochy pre výstavbu fotovoltaickej elektrárne,
  - plochy pre výstavbu veternej elektrárne.
- Pri lokalitách určených na rozvoj výroby (lokality lokalita č. 4 → 5), ktoré susedia s lokalitami určenými na individuálne bývanie, je nutné osadzovať jednotlivé výrobné objekty v dostatočnej vzdialenosti od bytových objektov, podľa charakteru výrobných činností tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu obytnej zástavby.
  - V lokalite č. 17 je možné uvažovať s výstavbou veterných elektrární len v takom prípade, ak bude zachovaná minimálna vzdialenosť jednotlivých agregátov od súvislej bytovej zástavby 1200 m.
  - V lokalite č. 21, určenej pre zmiešané územie pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo, ktoré susedí s jestvujúcou obytňou zástavbou miestnej časti Kendereš, je nutné osadzovať jednotlivé prevádzkové a skladové objekty v dostatočnej vzdialenosti od stávajúcich rodinných domov tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu jej obyvateľov.
  - V lokalite č. 4, určenej pre zmiešané územie pre drobnú výrobu a bývanie, ktoré susedí s jestvujúcou a navrhovanou obytňou zástavbou miestnej časti Dolný Jatov, je nutné umiestňovať len také prevádzky drobnej výroby, ktoré nebudú nadmerným hlukom, prachom, zápachom a podobne ovplyvňovať obyvateľov okolitých rodinných domov.

**A.2.6.2.4. REKREAČNÉ ÚZEMIE**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.

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

V kapitole sa pôvodný text na str. 29 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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, 19, 22.
- Plochy pre bývanie formou nízkopodlažných bytových domov v centrálnej časti obce „OC“ – lokalita č. 18.
- Plochy pre občiansku vybavenosť sociálneho charakteru / domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne – lokalita č. 23 v miestnej časti Dolný Jatov.
- 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 elektrárňa, lokalita č. 17 – veterný park.
- Lokalita č. 6 – plochy pre dopravné zariadenia, lokalita č. 12 – mimoúrovňové križovanie cesty III. triedy so železničnou traťou.
- Rekreačné územie – lokalita č. 8, 15 a 20, lokalita č. 14 – rezerva pre rekreačné územie.
- Plochy zmiešaného územia pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo – lokalita č. 21 v miestnej časti Kendereš.
- Plochy zmiešaného územia pre drobnú výrobu a bývanie – lokalita č. 4 v miestnej časti Dolný Jatov.
- Plochy zmiešaného územia pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod – lokalita č. 24 v miestnej časti Dolný Jatov.
- Plochy územia pre skladové hospodárstvo – lokalita č. 25 v miestnej časti Kendereš.
- Navrhujeme odstrániť dopravné závady.
- Navrhujeme vybudovanie technickej infraštruktúru vo väzbe na rozvojové zámery obce.

#### A.2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V kapitole sa pôvodný text na str. 29 v znení Zmien a doplnkov č. 2 mení a dopĺňa nasledovne :

Urbanisticko-ekonomické vyhodnotenie obce Jatov vychádza z veľkosti vyčleneného územia v rámci hraníc zastavaného územia k 1.1.1990.

Intravilán – hranica zastavaného územia obce má rozlohu	.....	188,1314 ha
katastrálne územie obce	.....	1.677,5536 ha

Podľa údajov Správy katastra v Nových Zámkoch, úhrnné hodnoty jednotlivých druhov pozemkov v obci Jatov ku dňu 22.2.2008 sú nasledovné :

Druh pozemku	extravilán	intravilán	k.ú.
Orná pôda	1.387,4067 ha	76,2126 ha	1.463,6193 ha
Vinice	-	0,6127 ha	0,6127 ha
Záhrady	3,2498 ha	65,0896 ha	68,3394 ha
Ovocné sady	6,8347 ha	-	6,8347 ha
TTP	48,3274 ha	0,0227 ha	3,4535 ha
Lesné pozemky	48,5910 ha	-	48,5910 ha
Vodné plochy	90,4593 ha	9,0963 ha	99,5556 ha
Zastavané plochy	83,9914 ha	30,3863 ha	114,3777 ha
Ostatné plochy	8,6933 ha	6,7112 ha	15,4045 ha
<b>S p o l u</b>	<b>1.977,5536 ha</b>	<b>188,1314 ha</b>	<b>1.865,6850 ha</b>

Bilancia plôch je spracovaná z výkresovej dokumentácie PaR M = 1 : 5000 a údajov poskytnutých od užívateľov a Obecného úradu v Jatove v roku 2008-9.

Územný plán obce Jatov predkladá návrh rozvojových zámerov obce na ploche ..... ~~76,24 ha~~ 76,50 ha + 173 ha veterný park. Z danej výmery predstavuje pôdny fond ~~32,16~~ 31,36 ha (mimo hranice zastavaného územia) + ~~11,43~~ 11,65 ha (v hranici zastavaného územia).

Skutočný záber PP (zastavané a spevnené plochy) pre jeden RD predstavuje cca 250 – 300 m<sup>2</sup> z bilancovaných plôch. Záber PP bude uskutočňovaný postupne po jednotlivých lokalitách.

Podrobný rozbor vid'. časť – vyhodnotenie predpokladaného záberu PP.

**A.2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ**

V kapitole sa pôvodný text na str. 30 mení a dopĺňa nasledovne :

Aby sa zachovala čo najvyššia kvalita obytného prostredia obce, ako i v zmysle rešpektovania platných predpisov a vznesených požiadaviek zo strany dotknutých orgánov a organizácií je potrebné dodržať nasledovné ochranné pásma :

- od osi krajnej koľaje železnice 60 m
- od osi št. cesty I. tr. 50 m
- od osi komunikácie III. tr. 20 m
- od osi MK 15 m
- od el. vedenia do 35 kV 10 m
- od el. vedenia do 110 kV 15 m
- od kábelového vedenia slaboprúdu 1 m
- od ropovodu DN500 a DN700 300 m
- od produktovodu 300 m
- VTL medzištátny plynovod DN700 12 m od osi
- VTL plynovod DN300 8 m od osi
- VTL plynovodná prípojka DN100 4 m od osi
- VTL prepúšťacia regulačná stanica 8 m od pôdorysu
- VTL regulačné stanice 8 m od pôdorysu
- STL a NTL plynovody v extraviláne obce 4 m od osi
- STL a NTL plynovody v intraviláne obce 1 m od osi

Bezpečnostné pásma PZ navrhovaných a PZ nachádzajúcich sa v riešenej lokalite sú nasledovné :

- VTL medzištátny plynovod DN700 200 m od osi
- VTL plynovod DN300 20 m od osi
- VTL plynovodná prípojka DN100 20 m od osi
- VTL prepúšťacia regulačná stanica 10 m od pôdorysu
- VTL regulačné stanice 10 m od pôdorysu
- STL a NTL plynovody v extraviláne obce 10 m od osi
- STL a NTL plynovody v intraviláne obce (2+0,5xD) m od osi

Pre výrobné strediská poľnohospodárskej výroby platí vestník MPVZ - SSR, roč. VI. čiastka 5 z 10.3.1974

- od veľkokapacitných kravínov s 500 – 1000 ks 500 m
- od teľatníkov s 800 – 1400 ks 300 m
- chov ošípaných 5000 – 10000 ks 1000 m
- od jestvujúcich areálov (maštali) PD Jatov navrhujeme dodržať hyg. ochranné pásmo 100 m (korekcia tejto vzdialenosti je možná vo vzťahu k počtu hosp. zvierat)

Pre priemyselné závody platia hygienické predpisy zv. 354/MZ

- od výrobných prevádzok navrhujeme dodržať ochranné pásmo 50 m
- od vodných zdrojov podľa pásiem až do 250 m
- ~~od cintorína 50 m~~
- od vrtov vodného zdroja 10 m
- ochranné pásma tokov – ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke 6 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze Dlhého kanála, Cabajského potoka a toku Trnovec a min. 4 m od brehovej čiary ostatných drobných vodných tokov,
- od VN Jatov v šírke min. 10 m od zátopovej čiary vodnej nádrže pri max. hladine 116,4 m n.m.
- rešpektovať evidované stavby zapísané v ÚZKP SR, pamätihodnosti obce a archeologické lokality podľa požiadavky SAV a Krajského pamiatkového úradu

- rešpektovať § 30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je potrebný súhlas Leteckého Dopravného úradu SR na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby a zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky ak :
  - ~~vysoké 100 m a viac nad terénom,~~
  - ~~vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú zástavbu,~~
  - ~~sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,~~
  - ~~zariadenia ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia a vysielacie stanice,~~
  - ~~zariadenia ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamnú svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.~~

Celkovú kvalitu životného prostredia vylepšuje vybudovaný vodovod a plynovod. Väčšie plochy zelene v obci sa nachádzajú v areálových zariadeniach cintorína, ZŠ, parku, ako i pozdĺž vodných tokov.

#### **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 krajinoekologických 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 v znení Zmien a doplnkov č. 2 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/1500 (III/06425)**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.

##### **2.1.3. Miestne komunikácie**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 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 v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.

##### **2.1.8. Statická doprava**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 1 bez zmeny.

##### **2.1.9. Dopravné zariadenia**

Kapitola bez zmeny.

#### **2.2. Cestná hromadná doprava**

Kapitola bez zmeny.

#### **2.3. Železničná doprava**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 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/1500 (III/06425)**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 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**

V závere kapitoly sa pôvodný text na str. 41 mení a dopĺňa nasledovne :

Ochranné pásmo vodovodného potrubia v zmysle zákona č. 442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov je :

- pre potrubie do DN 500 – ~~1,5~~ 1,8 m horizontálne na obe strany od okraja potrubia,
- pre potrubie nad DN 500 – ~~2,5~~ 3,0 m horizontálne na obe strany od okraja potrubia.

Časť obyvateľstva je zásobená z vlastných domových studní.

### **Predpokladaný rozvoj verejných vodovodov**

Podkapitola bez zmeny.

### **Výhľadový stav**

V podkapitole sa pôvodný text na str. 42 v znení Zmien a doplnkov č. 2 mení a dopĺňa nasledovne :

Pre výhľadový stav riešený územným plánom obce Jatov je nutné rozšíriť jestvujúcu vodovodnú sieť o nasledovné :

- rozvádzacie vodovodné potrubie :
  - „1-1“ – HDPE PE 100 DN 100 – 325,00 m
  - „1-1-1“ – HDPE PE 100 DN 100 – 1.375,00 m
  - „1-2-3“ – HDPE PE 100 DN 80 – 100,00 m
  - „1-3“ – HDPE PE 100 DN 100 – 410,00 m + 165,00 m = 575,00 m
  - „1-3-1“ – HDPE PE 100 DN 100 – 245,00 m

Ďalej je potrebné rozšíriť vodovodné siete do obecných častí Malý Jatov a Kendereš. Pre tieto obecné časti má v súčasnosti obec pripravenú projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie, ktorá rieši zásobovanie predmetných obecných časti pitnou vodou z jestvujúceho vodného zdroja nachádzajúcom sa v obecnej časti Dolný Jatov.

Pre zásobovanie uvedených obecných časti je potrebné vybudovať nasledovné :

- nadzemný vodojem o objeme 150 m<sup>3</sup>
- prírodné potrubie Jatov – Malý Jatov – PVC DN 150 – 1.065 m
- prírodné potrubie Malý Jatov – Kendereš – PVC DN 150 – 2.425 m
- rozvodné potrubie :
  - „vetva 3“ – PVC DN 150 – 775 m
  - „vetva 3-1“ – PVC DN 100 – 380 m + 230 m = 610 m
  - „vetva 4“ – PVC DN 100 – 465 m
  - „vetva 4-1“ – PVC DN 100 – 300 m

ZsVS, a.s. Nitra má v súčasnosti spracovanú v rámci stavby „Región Nové Zámky – odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou – vodovodná sústava Jatov, Rastislavice, Tvrdošovce“ projektovú dokumentáciu v stupni pre územné rozhodnutie, ktorá rieši zásobovanie obce Jatov pitnou vodou cez vodovodnú sústavu zásobovanú z vodojemu Čiernik s napojením na vodovod v obci Komjatice, cez plánovaný vodojem v obci Rastislavice 1 x 200 m<sup>3</sup>.

Celkovo je potrebné pre zásobovanie obce Jatov pitnou vodou rozšíriť jestvujúcu vodovodnú sieť o nasledovné :

- rozvádzacie vodovodné potrubie HDPE PE 100 DN 100 dĺžky ~~2.520,00 m~~ 2.620,00 m, PVC DN 150 dĺžky 4.265,00 m a PVC DN 100 dĺžky 1.375,00 m.

Vodovodná sieť v obci je navrhovaná ako okružná sieť v kombinácii s vetvovou sieťou.

Tlakové pomery vo vodovodnej sieti sa budú pohybovať od 0,25 – 0,6 MPa.



Zámky v stupni projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, v rámci ktorej je uvažované s výstavbou kanalizačnej siete pre obec útvár Jatov, s odvedením odpadových vôd cez Tvrdošovce a Palárikovo do verejnej kanalizácie mesta Nové Zámky a čistením splaškových vôd na ČOV Nové Zámky.

Kanalizačná sieť v obci Jatov je navrhovaná ako delená kanalizácia – splašková kanalizačná sieť. Vzhľadom na nepriaznivú konfiguráciu terénu kanalizačná sieť je navrhnutá ako gravitačná sieť v kombinácii s čerpacími stanicami s prečerpávaním splaškových odpadových vôd do najbližšej gravitačnej kanalizačnej stoky.

Rozsah navrhovanej kanalizácie predstavuje :

- gravitačná kanalizácia – PVC DN 300 – 4.217 m
- výtlačná kanalizácia – 3.454 m
- čerpacie stanice – 6 ks
- výtlačné prepojovacie potrubie Jatov – Tvrdošovce – 3.276 m

Rozsah navrhovanej kanalizácie pre výhľadový stav riešený územným plánom :

- gravitačná kanalizácia :
 

<u>stoka A1-2</u>	– PVC DN 300 – 100,00 m
stoka B1	– PVC DN 300 – 410,00 m + 165,00 m
stoka B1-1	– PVC DN 300 – 245,00 m
stoka C1-1	– PVC DN 300 – 70,00 m
stoka C2	– PVC DN 300 – 150,00 m
stoka C3	– PVC DN 300 – 50,00 m
stoka E	– PVC DN 300 – 460,00 m
- výtlačná kanalizácia :
 

výtlak Ve	– HDPE D90 – 310,00 m
výtlak Vf	– HDPE D90 – 300,00 m
výtlak Vg	– HDPE D90 – 360,00 m
- čerpacie stanice – 3 ks

Celkovo je potrebné pre výhľadový stav riešený územným plánom doprojektovať a dobudovať ~~1.550,00 m~~ 1.650,00 m gravitačnej splaškovej kanalizácie, 970,00 m tlakovej kanalizácie a 3 kusy čerpacích staníc.

## Čistenie splaškových odpadových vôd

Podkapitola bez zmeny.

## Odvádzanie dažďových vôd

V závere kapitoly sa pôvodný text na str. 45 dopĺňa o novú podkapitolu „Odvádzanie dažďových vôd“ nasledovne :

Z hľadiska záujmov vodného hospodárstva a protipovodňovej ochrany je pred vyústením vôd z povrchového odtoku do recipientov potrebné uprednostniť ich vsakovanie na mieste vzniku tak, aby prírastkom ďalšieho nárazového množstva vôd nedochádzalo k zhoršovaniu povodňových situácií v nižšie položenom povodí. Likvidácia dažďových vôd v rámci jednotlivých rozvojových lokalít je v tejto súvislosti žiaduca ich individuálnym vsakovaním do podlažia na jednotlivých stavebných pozemkoch, resp. ich dočasnou akumuláciou v akumulačných nádržiach s následným využitím na technické alebo záhradnícke účely (zavlažovanie zelene) s prípadným vybudovaním bezpečnostného prepadu do individuálnych vsakovacích objektov zabezpečujúcich odvádzanie prebytočného

množstva vôd ich vsakovaním do podzemných vôd. Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá vrátane parkovacích a spevnených plôch, kde sa predpokladá výrazný obsah látok (ropné, olejové splachy), ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej a podzemnej vody, bude potrebné pri ich budovaní zvážiť osadenie odlučovača ropných látok s vyhovujúcou veľkosťou a stupňom čistenia.

#### A.2.12.2.5. Závlahy a odvodnenie

Kapitola bez zmeny.

#### A.2.12.3. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

V kapitole sa pôvodný text na str. 46 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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	71 RD	Pi = 511 kW	Ps = 158 kW
Lokalita č. 2	5 RD	Pi = 36 kW	Ps = 20 kW
Lokalita č. 3	4 RD	Pi = 28 kW	Ps = 17 kW
Lokalita č. 18 (bytový dom)	12 BJ	Pi = 143 kW	Ps = 72 kW
<u>Lokalita č. 22</u>	<u>5 RD</u>	<u>Pi = 36 kW</u>	<u>Ps = 20 kW</u>
Lokalita Malý Jatov		Pi = 230 kW	Ps = 80 kW
Lokalita č. 11	9 RD	Pi = 64 kW	Ps = 30 kW
Lokalita Kendereš	3 RD	Pi = 22 kW	Ps = 12 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 4Bx25mm<sup>2</sup>. Pre osvetlenie budú použité výbojkové svietidlá 1 x 70 W inštalované na pozinkovaných stožiaroch verejného osvetlenia výšky 6 m.

### **Ochranné pásmo elektrických vedení a transformátora**

[V úvode podkapitoly sa pôvodný text na str. 47 mení a dopĺňa nasledovne :](#)

Ochranné pásmo el. vedení a transformátora treba dodržať v zmysle zákona NR SR č. 251/2012 Z.z. o energetike č. 656/2004 a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[Ďalej 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**

[V kapitole sa pôvodný text na str. 51 v znení Zmien a doplnkov č. 2 nemá a dopĺňa nasledovne :](#)

**VTL prípojka Kendereš :**

p.č.	úsek	PN v bar	DN v mm	dĺžka v bm	materiál
1	A-B	PN 40	DN 80	40	oceľ

**VTL RS Kendereš :**

p.č.	výkon	typ
1	1.000 m <sup>3</sup> /h	2/1.440

**STL plynovod Kendereš :**

p.č.	úsek	DN v mm	dĺžka v bm	materiál
1	13 – 14	D 110	820	HDPE MRS10 SDR17,6

**STL plynovody Dolný Jatov :**

p.č.	úsek	DN v mm	dĺžka v bm	materiál
1	1 – 2	D 90	170	HDPE MRS10 SDR17,6
	2 – 1'		165	
2	3 – 2 – 4	D 63	460	HDPE MRS10 SDR11
3	5 – 6	D 90	180	HDPE MRS10 SDR17,6
4	9 – 10		600	
5	15 – 16	D 90	100	HDPE MRS10 SDR17,6

**STL plynovody Malý Jatov :**

p.č.	úsek	DN v mm	dĺžka v bm	materiál
1	7 – 8	D 63	310	HDPE MRS10 SDR11
2	11 – 12	D 90	450	HDPE MRS10 SDR17,6

Dĺžky úsekov plynovodnej DS boli odčítavané z mapy mierky M 1 : 5 000 boli zaokrúhľované na celých 10 metrov.

**2.5. Nárast odberu ZP**

V kapitole sa pôvodný text na str. 51 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa nasledovne :

**na bývanie v zastavanom území :**

domy	počet BJ	m <sup>3</sup> /h	tis. m <sup>3</sup> /r
IBV	<del>121</del>	<del>142</del>	<del>303</del>
IBV	<u>126</u>	<u>177</u>	<u>315</u>
HBV	-	-	-
BD	12	17	30
<b>spolu</b>	<b><del>133</del></b>	<b><del>187</del></b>	<b><del>333</del></b>
<b>spolu</b>	<b><u>138</u></b>	<b><u>194</u></b>	<b><u>345</u></b>

**na bývanie mimo zastavané územie :**

domy	počet BJ	m <sup>3</sup> /h	tis. m <sup>3</sup> /r
IBV	9	13	23
HBV	-	-	-
<b>spolu</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>23</b>

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

Odberateľ	m <sup>3</sup> /h	tis. m <sup>3</sup> /r
OV	20	50
V a S	900	1.500

spolu	920	1.550
-------	-----	-------

\*odborný odhad

### 3. Ochranné a bezpečnostné pásma

V závere kapitoly sa pôvodný text na str. 52 mení a dopĺňa nasledovne :

Ochranné a bezpečnostné pásma PZ a činnosť v nich vymedzuje zákon NR SR č. 656/2004 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Pre situovanie PZ v dotknutom území platia ustanovenia STN 38 6410, STN 38 6413, STN 38 6415, STN 38 6417 a STN 73 6005. V katastri obce musia byť rešpektované všetky ochranné a bezpečnostné pásma PZ a odstupné vzdialenosti medzi PZ a ostatnými podzemnými i nadzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami.

### 4. Všeobecné podmienky

~~Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 1 bez zmeny.~~

#### A.2.12.5. ZÁSOBOVANIE TEPLOM

V kapitole sa pôvodný text na str. 52 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa nasledovne :

V návrhu ÚPN-O sa uvažuje s výstavbou cca ~~130~~ 135 bytov v rodinných domoch (z toho ~~121~~ 126 RD v hranici zastavaného územia a 9 RD mimo hranice zastavaného územia obce), s výstavbou nízkopodlažných bytových domoch s cca 12 bytovými jednotkami v 1 BD, administratívne, obchodné, skladovacie a výrobné zariadenie, športové ihriská, výrobné územie.

Ďalej kapitola bez zmeny.

V závere kapitoly sa pôvodný text na str. 52 mení a dopĺňa nasledovne :

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 TÚV 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 NR SR č. 146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov k zákonu o ochrane ovzdušia.

#### A.2.12.6. TELEKOMUNIKAČNÉ ZARIADENIA

V závere kapitoly sa pôvodný text na str. 53 mení a dopĺňa nasledovne :

V zmysle zákona č. ~~610/2003~~ NR SR č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách treba rešpektovať ochranné pásma.

~~Ochranné pásmo VTS je široké 1 m od osi jeho trasy. Hĺbka a výška OP je 2 m od úrovne zeme pri podzemných vedeniach a v okruhu 2 m pri nadzemných vedeniach. Ochranné pásmo vedenia je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Ochranné~~

pásmo vedení vstupujících do elektronického komunikačního uzla, v délce vedení 15 m od uzla, je 10 m od osi vedenia, pričom elektronickým komunikačným uzlom sa rozumie fyzický bod prepojenia sietí, v ktorom sa prepájajú vedenia medzi najmenej dvoma poskytovateľmi národných sietí a najmenej dvoma poskytovateľmi nadnárodných sietí. Hĺbka a výška ochranného pásma vedenia, ako aj ochranného pásma vedení vstupujících do elektronického komunikačného uzla, je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.

V ochrannom pásme nemožno :

- umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, ani vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť telekomunikačné zariadenia vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,
- vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku telekomunikačných zariadení alebo poskytovanie verejných telekomunikačných služieb sietí, pridružených rostriedkov a služieb.

Pri križovaní a súbehu podzemného telekomunikačného vedenia v obytných zónach sídelných útvarov vzdialenosti treba dodržať v zmysle štátnej normy a priestorovej úprave vedení technického vybavenia – STN 73 6005.

### **A.2.13. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.

### **A.2.14. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV**

V kapitole sa pôvodný text na str. 55 v znení Zmien a doplnkov č. 1 mení a vypúšťa nasledovne :

**Surovinová základňa** – v katastrálnom území obce Jatov sa podľa vyjadrenia Štátneho geologického ústavu nachádzajú, resp. sú evidované :

- celé územie obce Jatov leží v určenom prieskumnom území Nitra – ropa a horľavý zemný plyn, určené pre organizáciu Dunej Hydrocarbons s.r.o. Bratislava, s platnosťou do 8.2.2009.
- nie sú tu evidované ložiská vyhradených nerastov,
- nie sú tu evidované objekty na ktoré by sa vzťahovala ochrana ložísk, neevidujeme zosuvy, ani staré banské diela.

V katastrálnom území obce Jatov sa nachádza :

- prieskumné územie P19/14 „Horný Jatov – geotermálna energia“ určené pre držiteľa prieskumného územia Midia Energia s.r.o. Bratislava s platnosťou do 15.10.2018.

Poznámka : Hranica prieskumného územia je vyznačená na mapovom podklade 1 : 50 000, ktorý tvorí Prílohu č. 3 Územného plánu obce Jatov – Zmeny a doplnky č. 1/2015 a Zmeny a doplnky č. 2.

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

Kapitola bez zmeny.

Ing. arch. Vlasta Čamajová – autorizovaný architekt, Záhradná 14, 965 01 Žiar nad Hronom

---



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JATOV

## ZMENY A DOPLNKY č. 3

Časť – A.2.16.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na  
nepoľnohospodárske účely

FEBRUÁR 2026

## O b s a h

### a) TEXTOVÁ ČASŤ

- a.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie
- a.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu
- a.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít
- a.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

### b) TABUĽKOVÁ ČASŤ

#### Príloha 1

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

### c) GRAFICKÁ ČASŤ

Kópia mapy M 1 : 10 000 - vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF – výkres č. 8.

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

### a.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

V kapitole sa pôvodný text na str. 58 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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.

Zmeny a doplnky č. 2, ktoré obstarala obec Jatov, ako príslušný orgán územného plánovania, z dôvodu aktuálnych požiadaviek na územný rozvoj, vypracovala Ing. arch. Vlasta Čamajová – autorizovaný architekt, reg. číslo SKA 1272 AA, Záhradná 14, 965 01 Žiar nad Hronom.

Zmeny a doplnky č. 3, ktoré obstarala obec Jatov, ako príslušný orgán územného plánovania, z dôvodu aktuálnych požiadaviek na územný rozvoj, vypracovala 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“, ako aj „Zmien a doplnkov č. 2“ a „Zmien a doplnkov č. 3“, 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](http://www.katasterportal.sk).

### a.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

[Kapitola bez zmeny.](#)

### a.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít

V kapitole sa pôvodný text na str. 62 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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 krajinnoekologický 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 krajinno-ekologického plánu s rešpektovaním prírodných daností v území, výsadba novej izoláčnej zelene a vetrolamov.

Pre vyhodnotenie záberu PP 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~~ predpokladá približne 7 %-tný nárast počtu obyvateľov, čo je 786 + 55 = 841 obyvateľov. V navrhovanom období roku 2032 sa s ohľadom na súčasný vývoj počtu obyvateľstva predpokladaná s nárastom obyvateľov voči roku 2020 (841 obyv.) o 15 obyvateľov, čo znamená celkový počet 859 obyvateľov. Pri členení na cca ~~4 základné lokality~~ 5 lokalít + rozptyl, bolo vykázanych spolu cca ~~130~~ 135 pozemkov (potencionálnych možností) na výstavbu rodinných domov – IBV (z toho ~~121~~ 126 pozemkov v hranici zastavaného územia obce a 9 pozemkov mimo hranice zastavaného územia obce) 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 príslušných 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 + bývanie). Pre výstavbu objektov občianskej vybavenosti sociálneho charakteru / domov dôchodcov a domov sociálnych služieb a podobne je určená lokalita č. 23 – situovaná na západnom okraji obytného územia v obci Jatov, časť Dolný Jatov.

**Plochy zmiešaného územia pre drobnú výrobu a bývanie** – Lokalita č. 4 – situovaná na východnom okraji obytného územia v obci Jatov, časť Dolný Jatov, je určená pre drobnú výrobu, ktorá nebude nadmerným hlukom, prachom, zápachom a podobne ovplyvňovať obyvateľov okolitých rodinných domov. Súčasťou funkčného využitia územia je aj bývanie.

**Plochy zmiešaného územia** – Lokalita č. 21 – zmiešané územie pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo v miestnej časti Kendereš, ktoré je určené pre prevádzky na spracovanie a uskladnenie produktov z poľnohospodárstva, bez negatívneho dopadu na životné a obytné prostredie.

**Plochy zmiešaného územia pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod** – Lokalita č. 24 – situovaná na severnom okraji obytného územia v obci Jatov, časť Dolný Jatov, je určená pre skladové hospodárstvo, nevýrobné služby a obchod, ktoré nebudú nadmerným hlukom, prachom, zápachom a podobne ovplyvňovať obyvateľov okolitých rodinných domov.

**Plochy skladového hospodárstva** – Lokalita č. 25 – situovaná na východnom okraji obytného územia v obci Jatov, časť Kendereš, zahŕňa skladovacie plochy a prevádzky nevýrobného charakteru, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a na obytné prostredie.

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

**Plochy pre šport a rekreáciu** – športový areál sa nachádza v centrálnej časti obce – žiaduce 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 a 20. Z toho lokalita č. 8 – rekreačné územie pri vodných plochách s možnosťou budovania staviieb pre individuálnu rekreáciu do 60 m<sup>2</sup>. Lokalita č. 15 – strelnica. Lokalita č. 14 – rezerva po návrhovom období. Lokalita č. 20 – športový jazdecký klub v miestnej časti Kendereš. 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 pôvodný text na str. 64 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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. 1

Miesto lokality : zastavané územie na južnom okraji obce  
 Druh výstavby : obytné územie – ~~52 RD~~ 61 RD  
 Rozloha lokality : ~~5,38 ha~~ 6,07 ha  
 Záber PPF : ~~5,38 ha záhrada~~ 6,05 ha záhrada  
 BPEJ : 0017002 + 0017005 so zaradením do 1. skupiny  
 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  
 Užívateľ : súkromné

##### Lokalita č. 4

Miesto lokality : východný okraj zastavaného územia obce (časť Dolný Jatov)  
 Druh výstavby : zmiešané územie (~~výroba + OV~~) (drobná výroba + bývanie)  
 Rozloha lokality : ~~1,36 ha~~ 0,38 ha (0,22 ha orná pôda + 0,16 ha ostatná plocha)  
 Záber PPF : ~~0,99 ha~~ 0,22 ha – orná pôda v zastavanom území obce  
 BPEJ : 0019005 so zaradením do 1. skupiny  
 Par. č. : 32/2, 35/28  
 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  
 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  
 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 ..... 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  
 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  
 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  
 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 elektráreň 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  
 Užívateľ : súkromné

Dotknutý PPF sa nachádza mimo hranice zastavaného územia s navrhovaným využitím pre fotovoltaickú elektráreň 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 – 60 % = 5,83 ha  
 BPEJ : 0017002 so zaradením do 1. skupiny – 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  
 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 m<sup>2</sup> = 0,40 ha  
 BPEJ : 0019002 + 0019005 + 0024004 + 0017005 so zaradením do 1. skupiny  
 85 % = 0,34 ha  
 0095002 + 0096002 so zaradením do 7. a 8. skupiny  
 15 % = 0,06 ha  
 Užívateľ : obec, súkromné

**Lokalita č. 18**

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

**Lokalita č. 19**

Miesto lokality : zastavané územie v miestnej časti Kendereš  
 Druh výstavby : obytné územie – IBV – 1 RD  
 Rozloha lokality : 0,1000 ha  
 Záber PPF : 0,1000 ha záhrada  
 BPEJ : 0017002 – 1  
 Užívateľ : súkromné

**Lokalita č. 20**

Miesto lokality : západný okraj zastavaného územia v miestnej časti Kendereš  
 Druh výstavby : rekreačné územie – športový jazdecký klub

Rozloha lokality : 0,6218 ha  
 Záber PPF : 0,6218 ha záhrada  
 BPEJ : 0017002 – 1  
 Užívateľ : súkromné

**Lokalita č. 21**

Miesto lokality : západný okraj zastavaného územia v miestnej časti Kendereš  
 Druh výstavby : zmiešané územie – poľnohospodárske a skladové hospodárstvo  
 Rozloha lokality : 0,3217 ha  
 Záber PPF : 0,3217 ha záhrada  
 BPEJ : 0017002 – 1  
 Užívateľ : súkromné

**Lokalita č. 22**

Miesto lokality : východný okraj prevažne zastavaného územia v miestnej časti Dolný Jatov  
 Druh výstavby : obytné územie – IBV – 5 RD  
 Rozloha lokality : 0,98 ha (0,79 ha v zastavanom území + 0,19 ha mimo zastavaného územia)  
 Záber PPF : 0,19 ha orná pôda mimo zastavaného územia obce  
 BPEJ : 0017002 so zaradením do 1. skupiny  
 Par. č. : 32/4, 32/5, 35/27, 35/57, 35/69, 135/2, 135/5  
 Užívateľ : obec, súkromné

Dotknutá poľnohospodárska pôda sa nachádza mimo zastavaného územia s navrhovaným využitím pre obytné územie – IBV (územie nadväzujúce na jestvujúcu obytnú zástavbu).

**Lokalita č. 23**

Miesto lokality : západný okraj mimo zastavaného územia v miestnej časti Dolný Jatov  
 Druh výstavby : občianska vybavenosť sociálneho charakteru  
 Rozloha lokality : 0,49 ha  
 Záber PPF : 0,36 ha záhrada mimo zastavaného územia obce  
 BPEJ : 0017005 so zaradením do 1. skupiny  
 Par. č. : 101/1, 101/2  
 Užívateľ : súkromné, SPF

Dotknutá poľnohospodárska pôda – záhrada sa nachádza mimo zastavaného územia s navrhovaným využitím pre občiansku vybavenosť sociálneho charakteru (územie nadväzujúce na jestvujúcu obytnú zástavbu).

**Lokalita č. 24**

Miesto lokality : severný okraj zastavaného územia v miestnej časti Dolný Jatov  
 Druh výstavby : skladové hospodárstvo a občianska vybavenosť  
 Rozloha lokality : 0,35 ha  
 Záber PPF : 0,08 ha záhrada v zastavanom území obce  
 BPEJ : 0017002 so zaradením do 1. skupiny  
 Par. č. : 57/3, 57/4, 61/4, 75/60, 75/62  
 Užívateľ : súkromné

**Lokalita č. 25**

Miesto lokality : severovýchodný okraj zastavaného územia v miestnej časti Kendereš  
 Druh výstavby : skladové hospodárstvo  
 Rozloha lokality : 0,26 ha  
 Záber PPF : –  
 BPEJ : –  
 Par. č. : 292/69, 292/11  
 Užívateľ : súkromné, 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 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 PP po jednotlivých lokalitách ÚPN-O Jatov**

V kapitole sa pôvodná tabuľka na str. 68 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa nasledovne:

Č. lokality	Plochy pre bývanie - počet IBV + HBV + BV	Celková výmera ha	Terajšie využitie	Návrh podľa ÚPN	PP	PP ha	PP ha
					%	V zastav. území obce	Mimo zastav. územia obce
rozptyl	40 RD	3,20	záhrada + zast. plocha	IBV	80 %	2,56	-
1	<del>61</del> <u>62</u> RD	6,07	záhrada + zast. plocha	IBV	99,7 %	6,05	-
2	5 RD	0,45	záhrada	IBV	100 %	0,45	-
3	4 RD	1,17	PP + komunikácie	IBV	72 %	-	0,84
11	9 RD	1,36	záhrada + PP	IBV	100 %	-	1,36
18	12 BJ + výhľad	0,30	záhrada + zast. plocha	BV	77 %	0,23	-
19	1 RD	0,10	záhrada	IBV	100 %	0,10	-
<u>22</u>	<u>5 RD</u>	<u>0,98</u>	<u>PP + zastavaná plocha</u>	<u>IBV</u>	<u>19,4 %</u>	-	<u>0,19</u>
Plochy pre bývanie	<del>120 RD – IBV BV</del> <u>126 RD – IBV 12 BJ – BV</u>	<del>12,65</del> <u>13,63</u>				9,39	<del>2,20</del> <u>2,39</u>
Iné plochy							
4	Zmiešané územie	<del>1,36</del> <u>0,38</u>	<u>PP + zastav. plocha</u> <u>PP + ostatná plocha</u>	ZU	<del>73 %</del> <u>22 %</u>	<u>0,22</u>	<del>0,99</del>
5	Výrobné územie	1,37	záhrada + PP	VU	100 %	0,32	1,05
6	Dopravné plochy	0,63	PP	Dopr.	100 %	-	0,63
7	Zmiešané územie	2,78	zast. plocha + záhrada	ZU	70 %	0,78	1,26
8	Rekreačné územie	16,14	PP + vodné plochy	RU	50 %	-	7,84
9	Výrobné územie	2,06	zastav. plochy + PP	VU	25 %	-	0,52
10	Výrobné územie	1,59	zastavané plochy	VU	-	-	-
12	Mimoúrovňové križovanie železnice	0,69	cesta + PP	Dopr.	50 %	-	0,35
13	Fotovolt. elektrárň + výrobné územie	16,15	zastav. plochy + PP	VU	60%	-	10,08
14	Rekreačné územie – rezerva	6,84	PP	RU	100 %	-	6,84
15	Rekreačné územie	6,56	vodné + ostat. plochy	RU	-	-	-
16	Poľnohospod. výroba	6,48	zastav. + ostat. plochy	VU	-	-	-
17	Veterný park – rezerva	173,00	PP + LP + ost. plocha	VP	100 %	-	0,40
20	Rekreačné územie	0,32	záhrada	RU	100 %	0,32	-
21	Zmiešané územie	0,62	záhrada	ZU	100 %	0,62	-
<u>23</u>	<u>Občianska vybavenosť</u>	<u>0,49</u>	<u>zast. plocha + záhrada</u>	<u>OV</u>	<u>73 %</u>	-	<u>0,36</u>
<u>24</u>	<u>Zmiešané územie</u>	<u>0,35</u>	<u>zast. plocha + záhrada</u>	<u>ZU</u>	<u>23 %</u>	<u>0,08</u>	-
<u>25</u>	<u>Skladové hospodárstvo</u>	<u>0,26</u>	<u>ostatná plocha</u>	<u>SH</u>	-	-	-
	spolu iné plochy	<del>63,59</del> <u>63,71</u> + 173 VP				<del>2,04</del> <u>2,34</u>	<del>29,96</del> <u>29,33</u>

	Celkom	<del>76,24</del> <u>77,34</u> + 173 VP				<del>11,43</del> <u>11,73</u>	<del>32,16</del> <u>31,72</u>
						<del>43,59</del> <u>43,45</u>	
13a	Fotovoltaická elektrárň a výroba	7,44	zastav. plocha + PP	TV+VU	5 %	-	0,37
13b	Výrobné územie	9,71	zastav. plocha + PP	VU	100 %	-	9,71

### Prehľad vývoja a zmeny počtu obyvateľov v obci Jatov.

V kapitole sa pôvodný text na str. 69 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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.

Návrh riešenia ÚPN obce predpokladá nasledovný nárast počtu obyvateľov :

rok	1991	2001	2004	2007	2008	2010	2020	<u>2032</u>
obec Jatov	802	791	780	775	786	802	841	<u>859</u>
						+ 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 ..... ~~76,24 ha~~ 77,34 ha + 173 ha veterný park. Z danej výmery predstavuje pôdny fond ~~32,16 ha~~ 31,72 ha (mimo hranice zastavaného územia) + ~~11,43 ha~~ 11,73 ha (v hranici zastavaného územia).

Skutočný záber PP (zastavané a spevnené plochy) pre jeden RD predstavuje cca 250 m<sup>2</sup> z bilancovaných plôch., t.j. ~~121 RD~~ 126 RD x 250 m<sup>2</sup> = ~~30.250 m<sup>2</sup>~~ 31.500 m<sup>2</sup>. Záber PP 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 pôvodný text na str. 70 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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 ~~navrhovného~~ obdobia (2020) sa ~~predpokladá~~ predpokladá približne 7 %-tný nárast počtu obyvateľov, čo je  $786 + 55 = 841$  obyvateľov. Pri členení na cca ~~4 základné lokality~~ 5 základných lokalít + rozptyl, bolo vykázaných spolu cca ~~130~~ 135 pozemkov (potencionálnych možností) na výstavbu rodinných domov – IBV (z toho ~~121~~ 126 pozemkov v hranici zastavaného územia obce a 9 pozemkov mimo hranice zastavaného územia obce) 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.....~~76,24 ha~~ 77,34 ha + 173 ha veterný park. Z danej výmery predstavuje pôdny fond ~~32,16 ha~~ 31,72 ha (mimo hranice zastavaného územia) + ~~11,43 ha~~ 11,73 ha (v hranici zastavaného územia).

Skutočný záber PP (zastavané a spevnené plochy) pre jeden RD predstavuje cca  $250 \text{ m}^2$  z bilancovaných plôch., t.j. ~~121 RD~~ 126 RD  $\times 250 \text{ m}^2 =$  ~~30.250 m<sup>2</sup>~~ 31.500 m<sup>2</sup>. Záber PP bude uskutočňovaný postupne po jednotlivých lokalitách.

Ing. arch. Vlasta Čamajová – autorizovaný architekt, Záhradná 14, 965 01 Žiar nad Hronom

---



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JATOV

## ZMENY A DOPLNKY č. 3

Časť – A.2.18.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

FEBRUÁR 2026

## OBSAH

1. ÚVODNÁ ČASŤ
2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA
3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE JATOV
4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

**A.2.18. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI****A.2.18.1. ÚVODNÁ ČASŤ**

[Kapitola bez zmeny.](#)

Regulatívy územného rozvoja obce Jatov sú spracované na základe ÚPN obce a sú podkladom pre vypracovanie schvaľovacieho dokumentu. Obsahujú návrh zásad vyplývajúcich z riešenia ÚPN obce v členení na záväznú časť. Obsahujú presne formulované zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Predmetom riešenia ÚPN je OBEC JATOV.

**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.](#)

- 1.1. Podporovať rozvoj miesta Nové Zámky ako centra osídlenia regionálneho významu s možnosťou plnenia nadregionálnych funkcií, v súlade s Konceptiou územného rozvoja Slovenska, čo predpokladá podporovať predovšetkým rozvoj zariadení adekvátnych týmto centráram.
- 1.2. V týchto centrách podporovať predovšetkým zariadenia v oblasti :
  - a. školstva – materské a základné školy,
  - b. zdravotníctva – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,
  - c. telekomunikácií – pošty,
  - d. služieb – stravovacie zariadenia,
  - e. kultúrno-spoločenských zariadení – kiná, kultúrne domy, knižnice,
  - f. športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,
  - g. obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.
- 1.3. Podporovať rozvoj obce Jatov – ako samostatnú obec – vidiecky priestor, s cieľom vytvorenia rovnocenných životných podmienok obyvateľov, so zohľadnením jeho prírodných, kultúrnych a sídelných špecifík a zlepšením jeho sociálnej, technickej, hospodárskej a kultúrnej infraštruktúry. Rozvoj usmerňovať podľa schváleného ÚPN-O.
- 1.4. Rešpektovať výsledky prieskumu radiačnej záťaže obyvateľstva. Žiadúce je zabezpečiť priebežný monitorovací prieskum a na vybrané lokality IBV a OV spracovať doplnkový prieskum.

**2. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu**

[Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.](#)

- 2.1. Usmerňovať tvorbu funkčno-priestorového systému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačných krajinných celkov, pre zabezpečenie nárokov obyvateľov obce na

každodennú a koncotýždňovú rekreáciu – rekreačné územie na severnom a JZ okraji obce, (viď. ÚPN časť A.2.6.2.4).

- 2.2. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckej turistiky a jej formy agroturistiky, chov koní, **jazda na koni**.
- 2.3. Realizovať dobudovanie plôch pre šport, využitie vodných plôch, dobudovanie verejnej zelene.
- 2.4. Dosiahnuť čo najužšie prepojenie rekreačnej turistiky s poznávacou turistikou.

### 3. V oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry

#### Kapitola bez zmeny.

- 3.1. Školstvo : - dobudovať absentujúcu materiálno-technickú základňu pre ZŠ a MŠ, nie sú kladené požiadavky na nové plochy.
- 3.2. Zdravotníctvo : - zdravotné stredisko ani lekáreň sa v obci nenachádzajú. Obyvatelia využívajú zdravotnícke služby v Tvrdošovciach a Nových Zámkoch. Rozvíjať zdravotnú starostlivosť vo všetkých oblastiach – preventívnej, liečebnej a rehabilitačnej.
- 3.3. Sociálna starostlivosť : - vo väzbe na predpokladaný demografický vývoj očakávať nárast obyvateľov v poproduktívnom veku a zabezpečiť adekvátne nároky na ubytovacie zariadenia pre prestarnutých obyvateľov (domovy dôchodcov a domovy – penzióny pre dôchodcov), stanice opatrovateľskej služby – navrhujeme riešiť rekonštrukciou v jestvujúcich objektoch zmenou funkčného využitia (kúria).
- 3.4. Duševná kultúra : - podporovať rozvoj zariadení kultúry a nadviazať na prerušenú kontinuitu rozvíjania tradícií v kultúrno-spoločenskej oblasti v danom regióne, využiť rezervy vo využívaní jestvujúcich objektov. Pre klubovú, záujmovú a krúžkovú činnosť doporučujeme využívať priestory v dome kultúry a v základnej škole.
- 3.5. Telesná kultúra : rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom prostredí, čo je dôležité pre zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva – využiť pre tieto účely jestvujúci športový areál a rekreačné územie pri vodnej nádrži, ako i ďalších lokalitách podľa návrhu ÚPN-O.

### 4. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva

#### Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.

- 4.1. Rešpektovať pri ďalšom rozvoji poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako jeden z faktorov limitujúcich urbanistický rozvoj.
- 4.2. Zabezpečiť protieróznú ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu 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.
- 4.3. Vytvárať územnotechnické predpoklady pre zachovanie stability lesných porastov, zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrologické pomery, vzhľadom na protipovodňové opatrenia.
- 4.4. V lesnom hospodárstve zabezpečovať postupnú obnovu prirodzeného drevinového zloženia porastov, zabezpečovať obnovu porastov jemnejšími spôsobmi, zvyšovať podiel lesov osobitného určenia, v súvislosti s obnovami lesných hospodárskych plánov **Programom starostlivosti o les**.

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

### Kapitola bez zmeny.

Vytvoriť organizačné a materiálno-technické predpoklady pre uskutočňovanie ekologizačných opatrení predpísaných pre riešenie katastrálneho územia podľa ÚPN časť A.2.11. – ochrana prírody a tvorba krajiny, predovšetkým jeho základné prvky – biocentrá a biokoridory – a zabezpečiť tým udržovanie a zvyšovanie ekologickej stability a biodiverzity kultúrnej krajiny v intraviláne i extraviláne katastrálneho územia. V k.ú. obce sa nachádza :

- Chránené Vtáčie územie Dolné Považie, vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 593/2006. Na území je zakázané vykonávať činnosť podľa § 2 citovanej vyhlášky,
- Slanisko pri Čiernom vršku – územie evidované v Návrhu preventívnych opatrení ochrany prírody pre okres Nové Zámky,
- Cabajský potok s brehovými porastami – územie evidované v Návrhu preventívnych opatrení ochrany prírody pre okres Nové Zámky.

Predmetom záujmu štátnej ochrany prírody sú aj dreviny rastúce mimo lesa, mokrade, vodné toky, s brehovými porastami, trvale trávnaté porasty a pod.

- 5.1. Prejednať so samosprávami susedných katastrálnych území uskutočnenie ekologizačných opatrení pre biocentrá, ktoré sa nachádzajú na ich územiach ihneď za hranicou katastrov ako prvé po trase toho-ktorého biokoridoru, vedúceho z katastrálneho územia obce Jatov smerom von.
- 5.2. Zabezpečiť príslušný stupeň ochrany pre záujmové lokality štátnej ochrany prírody uvedené podľa RÚSES Nitrianskeho kraja a KEP obce Jatov, vid'. ÚPN-O časť A.2.11.
- 5.3. Dbáť o priebežnú rekonštrukciu obecných parkov, a cintorínov, jej obnovu, so zámerom prepojenia uličnou zeleňou v smere Z-V cez centrum obce.
- 5.4. Odstrániť pôsobenie stresových faktorov (divoké skládky odpadov) v k.ú. obce.
- 5.5. Realizovať výsadbu izolačnej zelene pri výrobných areáloch a výrobnom území.
- 5.6. Pri obnove vegetačných porastov uprednostňovať prirodzenú obnovu, dodržiavať prirodzené druhové zloženie drevín pre dané typy (postupná náhrada nepôvodných drevín pôvodnými), na maximálne možnú mieru obmedziť ťažbu veľkoplošnými holorubmi.
- 5.7. Revitalizovať skanalizované toky, kompletizovať sprievodnú vegetáciu výsadbou pásu domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšením podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov, opatrenia realizovať v súlade s projektmi pozemkových úprav území.

## 6. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

### Kapitola bez zmeny.

- 6.1. Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo danej obce, vid'. ÚPN časť A.2.6..
- 6.2. Pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti pôvodného osídlenia. Rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie a vytvárať pre ne vhodné prostredie.
- 6.3. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia, uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce, a jej častí.

- 6.4. Rešpektovať potenciál kultúrno-historických a spoločenských hodnôt a javov v danom prostredí (poľnohospodárske tradície, ľudové remeslá, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti na celom riešenom území).
- 6.5. Akceptovať pri tvorbe urbanistickej koncepcie a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty – kostol, kúria, prícestné sochy, pamätné miesta, archeologické lokality.
- 6.6. Rešpektovať
- ústredný priestor – (CENTRUM OBCE – OC a podružné centrá C1-2-3),
  - základné kompozičné osi – št. cesta I. tr. a cesta III. tr.,
  - funkčné zónovanie (bývanie, výroba, šport, rekreácia),
  - výškové zónovanie (typické pre vidiecke pomery, IBV 2, HBV max 3 nadzemné podlažia),
  - rozmiestnenie dominant (funkčné i priestorové) – posilnenie úseku OC. Výškovú a priestorovú dominantu obce tvorí kostol a dom kultúry.

## 7. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry

### Kapitola bez zmeny.

- 7.1. Rešpektovať dopravné siete nadregionálnej úrovne št. cesta I/75 – podunajská komunikačno-sídelná rozvojová os : Senec, Galanta, Nové Zámky, v extraviláne v kategórii C 11,5/80, v intraviláne kategórie MZ 13,5/50.
- 7.2. Cesty III. tr., navrhovaná kategória MZ 8/50 a mimo obce na kategóriu C 7,5/60, navrhujeme vybudovať mimoúrovňové križovanie so železničnou traťou.
- 7.3. Železničná trať Devínska Nová Ves – Štúrovo tvoriaca súčasť IV. Koridoru medzinárodnej európskej železničnej siete. Z výhľadového hľadiska je uvedená trať zahrnutá do Programu modernizácie trate Kúty – Bratislava – Štúrovo, v rámci ktorého je navrhované nahradenie železničného priecestia v žkm 142,001 cestným nadjazdom a nahradenie železničného priecestia v žkm 126,790 mimoúrovňovým križovaním.
- 7.4. Odstrániť bodové a líniové závady na št. ceste I. tr., podľa návrhu ÚPN časť A.2.12.1. - návrh dopravy.
- 7.5. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy realizovať podľa návrhu ÚPN obce časť A.12.2.1 – funkčná trieda C3,
- prestavba miestnych širších na kategóriu MO 7/40 a MOU 5,5/40,
  - na úzkych uliciach dobudovať na kategóriu MOU 5,5/40,
  - novobudované ulice IBV vybudovať v kategórii MOU 7,5/40,
  - na slepých uliciach vybudovať obratiská.
- 7.6. Na jestvujúcich miestnych komunikáciách podľa priestorových možností. S realizáciou nových komunikácií v novej zástavbe RD už súčasne budovať aj chodníky a to pre všetky body v šírkach  $n \times 0,75 (+0,50)$  v zmysle STN 736110.
- 7.7. Doplniť parkovacie miesta v obci podľa návrhu ÚPN-O.

## 8. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry

### V kapitole sa pôvodný text na str. 75 mení a dopĺňa nasledovne :

- 8.1. Vodné hospodárstvo
- 8.1.1. Na úseku ochrany pred povodňami  
Vykonávať na upravených tokoch údržbu za účelom udržiavania vybudovaných kapacít, zlepšovať vodohospodárske pomery v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov za extrémnych situácií tak povodňových, ako i v období sucha.
- 8.1.2. Na úseku odvedenia vnútorných vôd  
Vykonávať pravidelnú údržbu na odvodňovacích kanáloch, previesť doplnenie sústavy za účelom zabezpečenia prietochnosti.

- 8.1.4. Na úseku verejných vodovodov  
 ÚPN – obce výhľadovo rozširuje vodovodnú sieť do miestnych častí Malý Jatov a Kendereš – vybudovať vodovodné rady, ktoré budú prepojovať jednotlivé časti obce a vybudovať vodovodnú sieť aj v novonavrhovaných uliciach jednotlivých častí obce – vid' časť A.2.12.2.1. ÚPN.
- 8.1.5. Na úseku verejných kanalizácií  
 V súlade s Konceptiou ZsVS, a.s. Nitra – v rámci stavby „Región Nové Zámky – odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou“ aglomerácia Nové Zámky v stupni projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, v rámci ktorej je uvažované s výstavbou kanalizačnej siete pre obec útvar Jatov, s odvedením odpadových vôd cez Tvrdošovce a Palárikovo do verejnej kanalizácie mesta Nové Zámky a čistením splaškových vôd na ČOV Nové Zámky.
- zabezpečiť vypúšťanie odpadových vôd do recipientov v súlade so zákonom ~~č. 138/1973 Zb.~~ NR SR č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a nariadením vlády SR č. 242/1993 Z.z. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v znení neskorších predpisov,
  - budovaním kanalizácií a ČOV zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody a iných vôd,
  - zabezpečiť odkanalizovanie obcí s vybudovaným verejným vodovodom, čím sa zníži veľký podiel obyvateľstva na znečisťovaní povrchových a podzemných vôd,
  - ÚPN-O navrhuje vybudovanie stokových sietí a 6 ČS v obci Jatov podľa návrhu ÚPN časť A.2.12.2., čím sa zvýši životná úroveň obyvateľov a súčasne sa zlepši životné prostredie v obci. Odvedenie splaškových vôd do ČOV Nové Zámky.
- 8.2. Energetika
- rešpektovať koridory jestvujúcich vedení,
  - rešpektovať koridory súčasných plynovodov prechádzajúcich územím,
  - rekonštrukcia TS1, 2, 3, 8, za kioskové transformačné stanice vrátane rekonštrukcie niektorých úsekov 22 kV vedenia, zvýšenie prenosovej schopnosti niektorých úsekov NN vedenia,
  - vybudovať novú TS pre lokalitu IBV č. 1,
  - vybudovať novú RS pre výrobné územie – lokalita č. 13,
  - realizovať rozvody IS (VE, SL, plyn) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN časť A.2.12.3. +4 +6,
  - pre využitie alternatívnych zdrojov energie – veterný park – lokalita č. 17,
  - obnoviteľné zdroje energie – výstavba fotovoltaickej elektrárne – lokalita č. 13a.

## 9. V oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva

### Kapitola bez zmeny.

- Riešiť zneškodňovania komunálnych odpadov z územia obce v súlade na ciele "Okresnej koncepcie odpadového hospodárstva" ako i spracovaného "Programu odpadového hospodárstva a VZN na likvidáciu odpadu v obci Jatov". Zber odpadu v domácnostiach uskutočňovať do vlastných nádob. Odvoz zabezpečuje zmluvná firma 1x za 14 dní na regionálnu skládku TKO Tvrdošovce.
- Uprednostňovať v odpadovom hospodárstve minimalizáciu odpadov, separovaný zber a zhodnocovanie odpadov s využitím ekonomických a legislatívnych nástrojov, zabezpečiť lepšie využitie biologických odpadov vybudovaním kompostovacích zariadení – ÚPN-O navrhuje zriadiť zberné miesto rastlinného odpadu v lokalite č.13 – areál bývalého PD.
- Zabezpečiť zneškodňovanie nebezpečných odpadov z obce na základe zmluvných vzťahov v najbližších vyhovujúcich zariadeniach splňujúcich stanovené emisné limity.

**10. V oblasti hospodárskeho a regionálneho rozvoja kraja**

## Kapitola bez zmeny.

- 10.1. Územnotechnickými a územnoplánovacími plánovacími prístupmi napomáhať diverzifikovať odvetvovú ekonomickú základňu v obci a vytvárať tak podmienky trvalej udržateľnosti malé a stredné podnikanie.
- 10.2. Územnotechnickými a územnoplánovacími plánovacími prístupmi napomáhať vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie obyvateľstva s vyššou kvalifikáciou.

**11. V oblasti priemyslu a stavebníctva**

## V kapitole sa pôvodný text na str. 76 v znení Zmien a doplnkov č. 2 mení a dopĺňa nasledovne :

- 11.1. Pri územnom rozvoji obce navrhujeme dobudovanie, rekonštrukcie a sanácie existujúcich výrobných a poľnohospodárskych areálov, plochy pre nové výrobné a rekreačné územie, ako aj plochy pre výstavbu bytových domov.
- 11.2. ÚPN-O vytvára podmienky pre realizáciu výroby, skladov a podnikateľských aktivít – v lokalite č. 4, 5, 9, 10, 13, plochy pre dopravné zariadenia – lokalita č. 6. Lokalita č. 16 – poľnohospodárska výroba, **lokalita č. 21 – zmiešané územie pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo**, lokalita č. 4 – zmiešané územie pre drobnú výrobu a bývanie, lokalita č. 24 – zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod, lokalita č. 25 – skladové hospodárstvo.
- vychádzať nielen z ekonomickej a sociálnej, ale aj územnej a environmentálnej únosnosti územia v súčinnosti s hodnotami a limitami kultúrno-historického potenciálu územia a historického stavebného fondu so zohľadnením miestnych špecifik a využívať pri tom miestne suroviny.
  - pri vytváraní a prevádzke výrobných kapacít vychádzať z komparatívnych výhod regiónu (poloha, ekonomický potenciál, disponibilné zdroje).

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

## Kapitola bez zmeny.

- 12.1. Pre optimálne urbanistické riešenie navrhovanej koncepcie ÚPN OBCE JATOV je potrebné regulovať výstavbu IBV, dodržať výškovú hladinu zástavby, stavebnú čiaru, podlažnosť a architektonický výraz, rešpektovať v plnom rozsahu chránené objekty a lokality a objekty pamiatkového záujmu, všetky hygienické ochranné pásma, infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Vyriešením a odstránením hygienických závad a výsadbou verejnej zelene skvalitniť životné prostredie v obci.
- 12.2. Následná projektová dokumentácia musí vychádzať z koncepcie ÚPN-O Jatov.
- 12.3. Doporučujeme vypracovanie ÚPN-Z centrálnej časti obce „OC“ (lokalita pri dome kultúry), s aspektom na zastavovacie podmienky objektov, doriešenie peších trás, drobnej architektúry a sadových úprav. Tvaroslovné a výtvarné riešenie objektov novonavrhovanej zástavby navrhovať v súčinnosti s tvaroslovnými a výtvarnými detailami jestvujúcich starých historických objektov a tvorivo ich aplikovať do súčasnej modernej architektúry. Požadujeme rešpektovať hlavnú kompozičnú os, dominanty ako i funkčné zónovania obce podľa návrhu ÚPN-O.
- 12.4. Spracovať samostatnú štúdiu urbanistického a technického doriešenia väčších lokalít obytného, výrobného a rekreačného územia (lokalita č. 1, 8, 13).

### 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, 18, 19 a 22

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 bez zmeny.

- 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, veľkochov, 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 priľahlé okolie.
- - pozemky pre individuálne rodinné domy – priemer cca 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
- pozemky pre individuálne rodinné domy spolu s remeselnou výrobou podľa potreby,
- pozemky pre bytové domy – podľa disponibility prostredia v súčasnej zástavbe.
- **Lokalita č. 18 – bytová výstavba formou nízkopodlažných bytových domov – územie s prevládajúcou funkciou bývania, v rámci ktorého je prípustné umiestňovanie pomocných a technických zariadení slúžiacich pre obyvateľov tohto územia (napr. hromadné garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, ihriská a športoviská, priestory pre oddych, prípadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti, umiestnené v parteri nízkopodlažných bytových domov). Obmedzujúca je výstavba samostatne stojacich, alebo k nízkopodlažným bytovým domom pričlenených zariadení základnej občianskej vybavenosti, slúžiacej pre obsluhu daného územia. V území je neprípustné umiestňovať akékoľvek zariadenia priemyselnej výroby a zariadenia pre veľkochov. Intenzita využitia územia, resp. maximálna výmera zastavaných plôch vrátane spevnených plôch je 30 % plochy pozemku a minimálny podiel zelene je 40 % plochy pozemku.**
- **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 + 20 + 23“

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.

- **Zastavovacie regulatívy :**
  - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, stanovenie vstupov do objektu a prístupových komunikácií k vchodu, miesta parkoviska, miesta na prístrešok kontajnerov komunálnych odpadkov, vymedzenie plochy vyhradenej zelene,
- Výška zástavby :
  - maximálne 2 nadzemné podlažia,
  - maximálne 2 nadzemné podlažia + podkrovie (lokalita č. 23)
- Typy striech :
  - sedlové so štítom, valbové,
- Tvaroslovné prvky :
  - odporúčané prvky
    - preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu.

Stavby pre individuálnu rekreáciu – lokalita č. 8 vo výmere do 60 m<sup>2</sup>. Lokalita č. 14 – rezerva.

### 13.3. Pre funkciu výroby – lokalita č. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 16 a 21, 24 a 25

V kapitole sa pôvodný text na str. 78 v znení Zmien a doplnkov č. 2 mení a dopĺňa nasledovne :

- Lokalita č. 4 na východnom okraji obce – zmiešané územie ~~OV + výroba~~ **drobná výroba + bývanie**. Výroba má charakter miestnej výroby a služieb, bez negatívnych vplyvov na príslušné okolie. Koeficient zastavania 50 %. Zo strany obytného územia navrhujeme vysadiť vzrastlú zeleň.

- Lokalita č. 5 na SV okraji obce – rezerva pre rozšírenie areálu bývalého PD – mechanizačné stredisko, potravinárska výroba, podnikateľské aktivity, kovovýroba, drevovýroba, priemyselná výroba. ÚPN-O navrhuje nové plochy mimo zastavaného územia v návaznosti na jestvujúcu zástavbu, vo väzbe na jestvujúce IS a dopravné koridory. Koeficient zastavania 50 %. Zo strany obytného územia navrhujeme vysadiť vzrastlú zeleň.
- Lokalita č. 6 – plochy pre nákladnú autodopravu.
- Lokalita č. 7 – agropodnikateľské aktivity a sociálne služby.
- Lokalita č. 9, 10 v chotári na spojnici medzi Malým a Dolným Jatovom – (areál bývalých maštali pre HD a ošípané – t.č. asanované) navrhujeme plochy využiť na prevádzky, ktoré sú neprípustné v obytných a zmiešaných územiach (hospodárske dvory poľnohospodárskej výroby, živočíšna výroba, potravinárska výroba, agropodnikateľské aktivity, kovovýroba, drevovýroba, priemyselná výroba). Koeficient zastavania 50 %.
- Lokalita č. 13 (a + b) na SV okraji obce časť Kendereš (medzi železničnou traťou a štátnou cestou I/75) vrátane plochy bývalého areálu PD – rezerva pre výrobné územie s možnosťou umiestnenia funkcií neprípustných v obytnom území (poľnohospodárska veľkovýroba, mechanizačné stredisko, potravinárska výroba, podnikateľské aktivity, kovovýroba, drevovýroba, priemyselná výroba, kamiónová doprava). Časť 13a – fotovoltaická elektrárňa.
- Lokalita č. 16 – Čierny vršok – poľnohospodárska výroba.
- **Lokalita č. 21 v časti Kendereš – zmiešané územie pre poľnohospodárske a skladové hospodárstvo určené pre prevádzky na spracovanie a uskladnenie produktov z poľnohospodárstva bez negatívnych vplyvov na príslušné obytné územie. Koeficient zastavania 50 %. Zo strany obytného územia navrhujeme vysadiť vzrastlú zeleň.**
- Lokalita č. 24 v časti Dolný Jatov – zmiešané územie pre skladové hospodárstvo a občiansku vybavenosť / nevýrobné služby a obchod určené pre prevádzky bez negatívnych vplyvov na príslušné obytné územie. Koeficient zastavania 50 %. Zo strany obytného územia navrhujeme vysadiť vzrastlú zeleň.
- Lokalita č. 25 v časti Kendereš – územie pre skladové hospodárstvo určené pre prevádzky na spracovanie a uskladnenie produktov z poľnohospodárstva bez negatívnych vplyvov na príslušné obytné územie. Koeficient zastavania 50 %. Zo strany obytného územia navrhujeme vysadiť vzrastlú zeleň.
- ÚPN-O navrhuje nové plochy mimo zastavaného územia v návaznosti na jestvujúcu zástavbu, vo väzbe na jestvujúce IS a dopravné koridory. Koeficient zastavania 50 %. Zo strany obytného územia navrhujeme vysadiť vzrastlú zeleň.
- **Zastavovacie regulatívy :**
  - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavieb, spôsobu zastrešenia stavieb, stanovenie vstupov do areálu a prístupových komunikácií k vchodu, miesta parkoviska, vymedzenie plochy vyhradenej zelene,
  - areál po svojom obvode doplniť vzrastlou izolačnou zeleňou (oddelenie výrobného územia od bývania, resp. zmiešaného územia líniovou ochrannou zeleňou).
- Výška zástavby :
  - maximálne 2 nadzemné podlažia

#### 14. Vymedzenie zastavaného územia

V kapitole sa pôvodný text na str. 79 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa 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 ..... ~~76,24~~ 77,34 ha + 173 ha veterný park. Z danej výmery predstavuje pôdny fond ~~32,16~~ 31,72 ha (mimo hranice zastavaného územia) + ~~11,43~~ 11,73 ha (v hranici zastavaného územia).

## 15. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Kapitola bez zmeny.

- Chránené Vtáčie územie Dolné Považie, vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 593/2006 Z.z. Na území je zakázané vykonávať činnosť podľa § 2 citovanej vyhlášky. CHVÚ zasahuje do k.ú. obce na južnom okraji po cestu III. tr. do Selíc.
- Slanisko pri Čiernom vršku – územie evidované v Návrhu preventívnych opatrení ochrany prírody pre okres Nové Zámky.
- Cabajský potok s brehovými porastami – územie evidované v Návrhu preventívnych opatrení ochrany prírody pre okres Nové Zámky.

vid'. Časť A.2.9. – Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území a časť A.2.11. – Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení.

## 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 v znení Zmien a doplnkov č. 2 bez zmeny.

Priemetom záväzných regulatív z ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja v znení Zmien a doplnkov č. 1 (2015) 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.

16.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom

Kapitola bez zmeny.

- plochy pre Mimoúrovňové križovanie cesty III. tr. so železničnou traťou, lokalita č. 12,
- plochy pre dobudovanie technickej infraštruktúry, nových komunikácií a odstránenie dopravných závad (bodové a líniové),
- vybudovanie rozvodov všetkých IS vo väzbe na rozvoj obce, + 1 nová TS +1 nová RS,
- výstavba kanalizácie a čerpacích staníc – 6 ks,
- dobudovanie siete jestvujúcich odvodňovacích kanálov v katastri obce,
- rozšírenie a prebudovanie jestvujúcich trafostaníc,
- dobudovanie športového areálu a detských ihrísk,
- výrobné územie na severnom okraji obce – lokalita č. 13,
- veterný park – lokalita č. 17,

- fotovoltaická elektrárň – lokalita č. 13a,
- rekreačné územia na severnom a západnom okraji obce – lokalita č. 8, 15,
- vybudovanie obecného parku a detských ihrísk, dobudovanie OC.

### A.2.18.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE JATOV

Kapitola v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 bez zmeny.

Priemetom záväzných regulatív z ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja v znení Zmien a doplnkov č. 1 sú v ÚPN obce navrhnuté nasledovné plochy pre verejnoprospešné stavby :

#### 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 160 km/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.

- 1.1. Dobudovanie št. cesty I/75 na kategóriu C 11,5/80 a MZ 13,5/50.
- 1.2. Mimoúrovňové križovanie cesty III. tr. so železničnou traťou – lokalita č. 12.
- 1.3. Odstrániť bodové a líniové závady na ceste III. tr., podľa návrhu ÚPN časť A.2.12.1.
  - návrh dopravy – a zabezpečenie pozemkovej rezervy pre dostavbu normovej kategórie v zmysle STN 73 6110 v zastavanom území a STN 73 6101 v extraviláne(MZ 8/50 a C 7,5/60).
- 1.4. Dobudovať zastávkové pruhy v zmysle STN 73 6425.
- 1.5. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy realizovať podľa návrhu ÚPN obce časť A.12.2.1 – funkčná trieda C3,
  - prestavba miestnych širších na kategóriu MO 7,5/40 a MOU 5,5/40,
  - novobudované ulice IBV vybudovať v kategórii MOU 7,5/40,

- na slepých uliciach vybudovať obratiská,
  - nespevnené účelové komunikácie – spevniť.
- 1.6. Dobudovanie chodníkov na jestvujúcich miestnych komunikáciách podľa priestorových možností. S realizáciou nových komunikácií v novej zástavbe RD už súčasne budovať aj chodníky v šírkach  $n \times 0,75 (+0,50)$  v zmysle STN 736110.
- 1.7. Doplniť parkovacie miesta v obci podľa návrhu ÚPN-O.

## 2. V oblasti vodného hospodárstva

### Kapitola bez zmeny.

- 2.1. Verejné vodovody :
- 2.1.1. Rozvody vody v obci dobudovať pre miestnu časť Malý Jatov a Kendereš, aj pre nové lokality podľa návrhu ÚPN, časť A.2.12.2.1.
- 2.2. Verejné kanalizácie :
- 2.2.1. Výstavba stokových sietí gravitačná aj tlaková + 6ks ČS s predpokladom odvedenia do ČOV Nové Zámky podľa návrhu ÚPN, časť A.2.12.2. Dobudovať sieť odvodňovacích rigolov v obci.

## 3. V oblasti energetiky

### Kapitola bez zmeny.

- 3.1. Realizovať novú TS pre IBV – lokalita č. 1 a RS plynu pre výrobné územie č. 13.
- 3.2. Rekonštrukcia jestvujúcich TS1, 2, 3, 4, 8 za kioskové transformačné stanice vrátane rekonštrukcie niektorých úsekov 22 kV vedenia, zvýšenie prenosovej schopnosti niektorých úsekov NN vedenia.
- 3.3. Realizovať rozvody IS (VE, SL, plyn) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN, časť A.2.12.3 +4 +6.
- 3.4. Technická infraštruktúra pre veterný park – lokalita č. 17.
- 3.5. Technická infraštruktúra pre fotovoltaickú elektrárňu – lokalita č. 13a.

## 4. V oblasti infraštruktúry, odpadového hospodárstva a verejnej zelene

### Kapitola bez zmeny.

- 4.1. Výsadba izolačnej zelene pozdĺž výrobných plôch, ciest, odvodových kanálov, vodných tokov a šport. areálu, s prepojením do centra obce.
- 4.2. Rekonštrukcia obecných parkov uličnej a verejnej zelene.
- 4.3. Lokalita č. 13 areál býv. PD – rezerva aj pre kompostovanie rastlinného odpadu.
- 4.4. Technická infraštruktúra pre rekreačné územie – lokalita č. 8, 15.
- 4.5. Technická infraštruktúra pre výrobné územie – lokalita č. 13 časť a+b.

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 pôvodný text na str. 81 v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2 mení a dopĺňa nasledovne :

Schválená ÚPD a schvaľovací protokol budú jediným prostriedkom na realizáciu návrhu ÚPN

obce Jatov, vrátane Zmien a doplnkov č. 1/2015, Zmien a doplnkov č. 2, Zmien a doplnkov č. 3 a z tohoto hľadiska je preto potrebné :

1. Dodržať koncepciu riešenia ÚPN obce Jatov. Výkresová dokumentácia, vrátane Zmien a doplnkov č. 1/2015, Zmien a doplnkov č. 2 a Zmien a doplnkov č. 3 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 priľahlom území obce rešpektovať zákon o ochrane PP.
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 príľahlej občianskej vybavenosti, skompaktňiť jestvujúcu štruktúru zástavby.
6. Dotvoriť jestvujúce podružné centrá obce – „C1-2-3“. C1 s dominantným postavením kostola, kúrie a príľahlej občianskej vybavenosti, skompaktňiť 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.

#### Poznámka :

Záväzná časť Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN obce Jatov je spracovaná formou doplnenia a vypustenia textu nasledovne :

Dopĺňaný text Zmien a doplnkov č. 1/2015 : aaaaaaaaaaaaaaaaaa

Dopĺňaný text Zmien a doplnkov č. 2 : aaaaaaaaaaaaaaaaaa

Dopĺňaný text Zmien a doplnkov č. 3 : aaaaaaaaaaaaaaaaaa

Vypúšťaný text ÚPN obce Jatov : aaaaaaaaaaaaaaaaaa

### **A.3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE**

#### **A.4. DOKLADY**