

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **DOBRÁ NIVA**

## ZMENY A DOPLNKY č.3 TEXTOVÁ ČASŤ



|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| <b>SPRACOVATEĽ :</b>     | <b>NEUTRA – architektonický ateliér</b> |
|                          | <b>Ing. Arch. Peter Mizia,</b>          |
| <b>ADRESA:</b>           | <b>Farská č.1, 949 01 Nitra</b>         |
| <b>HLAVNÝ RIEŠITEĽ :</b> | <b>Ing. Arch. Peter Mizia,</b>          |
| <b>OBSTARÁVATEĽ:</b>     | <b>Obec Dobrá Niva</b>                  |
| <b>DÁTUM:</b>            | <b>06/ 2026</b>                         |

## A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**ÚLOHA :** ZMENY A DOPLNKY č.3 ( ZaD3)  
ÚPN OBCE DOBRÁ NIVA

**OBSTARÁVATEĽ :** Obec Dobrá Niva  
Sídlo: Námestie SNP 47/9, 962 61 Dobrá Niva  
Zastúpenie: Milan Jakubík - starosta obce  
IČO: 00319830  
Tel: 0905345706  
Email: [starosta@obecdobraniva.sk](mailto:starosta@obecdobraniva.sk)

**ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD( podľa § 2a Zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov):**

Ing. Martina Kukučková  
Sídlo: Venevská č.767/6, 990 01 Veľký Krtíš  
registračné číslo: 454  
tel.: +421915 872 042  
e-mail: [zarkon@slovanet.sk](mailto:zarkon@slovanet.sk)

**SPRACOVATEĽ :** NEUTRA – architektonický ateliér –

Ing. Arch. Peter Mizia,  
Sídlo: Farská č.1, 949 01 Nitra  
Autorizovaný architekt ,  
Hlavný riešiteľ: Ing. Arch. Peter Mizia,  
autorizačné oprávnenie číslo: 0550AA, Autorizovaný architekt  
IČO: 32762151  
DIČ: 1031843065  
Tel: 0905 277234  
e-mail: [peter.mizia@gmail.com](mailto:peter.mizia@gmail.com)

### **POSTUP A SPOSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.3**

Obstarávateľ formuloval požiadavky na spracovanie formálnej stránky dokumentácie. Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Dobrá Niva sú spracované ako samostatné prílohy textovej a grafickej časti k schválenému ÚPN obce Dobrá Niva .

Textová časť :

Smerná časť je spracovaná formou úvodnej inštrukcie následne formou doplnenia a vypustenia textu v príslušných kapitolách.

Zväzná časť ÚPN obce Dobrá Niva je spracovaná v **úplnom znení** /so zapracovaním predchádzajúcich zmien a doplnkov :

- ZAD č.1 (r.2019) **(zelená farba textu)**;
- ZAD č.2 **(modrá farba textu)**;

- ZAD č.3 (červená farba textu);
- pôvodný text ÚPN (r. 2016 )(Čierny text)
- odstránený - vypúšťaný text je označený vyčiarknutím :~~abcd~~

Grafická časť je spracovaná v rozsahu samostatných výkresov a jednej náložky k pôvodnému príslušnému výkresu s vyznačením polohy územia, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté. Transparentná náložka obsahuje - dokumentuje navrhovaný nový stav. Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Dobrá Niva bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Dobrá Niva .

## **OBSAH**

### **A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

### **B. SMERNÁ ČASŤ**

- B.1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI
- B.2. ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA SO ZADANÍM
- B.3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS
- B.4. VÄZBY VYPLYVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤI ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU
- B.5. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ,SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE
- B.6. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY
- B.7. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPSIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA
- B.8. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE
- B.9. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA , OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU , VÝROBY, REKREACIE
- B.10. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
- B.11. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV
- B.12. NÁVRH NA RIEŠENIE ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI
- B.13. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY
- B.14. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA
- B.15. NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA
- B.16. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
- B.17. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ , CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROCH
- B.18. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU
- B.19. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODARSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODARSKE ÚČELY
- B.20. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRON-MENTÁLNYCH EKONOMICKÝCH ,SOCIALNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

### **C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

- C.1. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽIVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA
- C.2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
- C.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA
- C.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVNIA
- C.5. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT
- C.6. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY SO ZRETEĽOM NA UDRŽANIE EKOLOGICKEJ STABILITY
- C.7. ZÁSADY A REGULATÍVY STRASOSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
- C.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMA OBCE
- C.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV
- C.10. VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY , NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASŤI KRAJINY
- C.11. VYMEDZENIE PLÔCH NA CHRÁNENÉ ČASŤI KRAJINY
- C.12. URČENIE, NA KTORÉ ČASŤI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁVAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY
- C.13. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH ZARIADENÍ A LÍNIOVÝCH STAVIEB
- C.14. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤI RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

## **B. SMERNÁ ČASŤ**

### **B.1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY , KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI**

#### ***B.1.1. Dôvody na obstaranie a postup obstarania územnoplánovacej dokumentácie***

ZaD č.3

Text sa mení a dopĺňa nasledovne.

Obec Dobrá Niva ako orgán územného plánovania v súvislosti s aktuálnou zmenou územných podmienok v záujmovom území obce rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Dobrá Niva /Uznesenie č.20/2026 Obecného Zastupiteľstva v Dobrej Nive zo dňa 25.02.2025/.

Odborný výkon obstarania zabezpečuje odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD a ÚPP Ing.Martina Kukučková.

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Dobrá Niva majú za cieľ riešiť zmenu funkčného využitia v určených lokalitách a prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPN a návrh záväznej časti ÚPN a súčasne zapracovať do návrhu zmien a doplnkov doteraz predložené požiadavky na úpravu funkčného využitia plôch v území.

- v lokalite 6 ZaD3 opraviť zrejmu chybu priebehu vzdušného 22kV elektrického vedenia resp. spresniť polohu vzdušného elektrického vedenia po zameraní;
- podrobnejšie zadefinovať a usmerniť spôsob využitia riešeného územia tak, aby došlo k zosúladieniu záujmov obce a záujmov zachovania proporcionálneho rozvoja všetkých zložiek životného prostredia a primeranej miery urbanizácie priestoru;
- vytvoriť predpoklady pre zachovanie a rozvoj rozptýleného- lazničkeho osídlenia , stanoviť potrebnú reguláciu;
- zapracovať požiadavky z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN VÚC Banskobystrický kraj /Zmeny a doplnky č.6 , ktoré sú v schvaľovacom procese/;
- úprava záväzných regulatívov funkčného a priestorového usporiadania a využitia obce ;
- v súčinnosti s elektroenergetikmi zabezpečiť efektívne zásobovanie riešeného územia a zosúladiť rozvoj obce s možnosťami kabelizácie vzdušných elektrických rozvodov;

Z hľadiska zachovania urbanistickej koncepcie - základnej rozvojovej stratégie vrátane regulatívov ,ktoré sú vyjadrené v ÚPN obce Dobrá Niva nedochádza pri riešení Zmien a doplnkov č.3 k zmene .Prijatá koncepcia rozvoja obce zostáva naďalej v platnosti.

#### ***B.1.2. Požiadavky na spracovanie a rozsah územnoplánovacej dokumentácie***

ZaD č.3

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

Zmeny a doplnky č3 sú spracované v súlade so schváleným zadáním ÚPN obce Dobrá Niva, zákonom č.50/1976 Zb., vyhláškou č.55/2001 Z.z. a metodickým usmernením pre spracovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie /MDAV SR 05/2020/.

Textová časť :

Smerná časť je spracovaná formou doplnenia a vypustenia textu v príslušných kapitolách .

Záväzná časť ÚPN obce Dobrá Niva je spracovaná v **úplnom znení** /so zapracovaním predchádzajúcich zmien a doplnkov :

Grafická časť je spracovaná v rozsahu samostatných výkresov a jednej náložky k pôvodnému príslušnému výkresu s vyznačením polohy územia, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté. Transparentná náložka obsahuje - dokumentuje navrhovaný nový stav.

#### **Obsah zmien a doplnkov grafickej časti ÚPN obce Dobrá Niva / dotknuté grafické prílohy :**

|                                                                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1.</b> Širšie vzťahy                                                                                     | M 1:50 000 |
| <b>2.1</b> Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia                          | M 1:10 000 |
| <b>2.2</b> Výkres riešenia nadradených systémov dopravného a technického vybavenia                          | M1:10000   |
| <b>2.3</b> Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny                                                          | M 1:10 000 |
| <b>3.1.</b> Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia spolu s návrhom dopravy | M 1:5 000  |
| <b>3.2</b> Výkres verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo                                      | M 1:5 000  |
| <b>3.3</b> Výkres verejného technického vybavenia – zásobovanie el. energiou, zásobovanie plynom            | M 1:5 000  |
| <b>3.4</b> Výkres PPF                                                                                       | M 1:5000   |
| <b>3.5</b> Výkres verejnoprospešných stavieb                                                                | M 1:5000   |

#### ***B.1.3. Hlavné ciele riešenia a problémy , ktoré územný plán rieši***

ZaD č.3

Text sa dopĺňa nasledovne:

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Dobrá Niva majú za cieľ riešiť zmenu funkčného využitia v šiestich určených lokalitách a prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPN a návrh záväznej časti ÚPN a súčasne zapracovať do návrhu zmien a doplnkov doteraz predložené požiadavky na úpravu funkčného využitia riešených plôch.

#### **B.2. ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA SO ZADANÍM**

ZaD č.3

Na konci kapitoly sa vkladá text:

Návrh Zmien a doplnkov č. 3 nadväzuje na základnú koncepciu schválenú v zadávacom dokumente, ktorým je „Územný plán obce Dobrá Niva – zadanie“ schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Dobrej Nive č. 13/2012 zo dňa 13.09.2012.

Zadávací dokument formuluje požiadavky na riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania obce nasledovne:

- ☐ Súčasné rozvrhnutie funkčných plôch v území zásadne nemeniť. V návrhu je potrebné naň naviazovať a ďalej ho rozvíjať. Dôraz položiť na výškové zónovanie územia s cieľom nenarušiť doterajšiu siluetu zástavby.

ZaD č.3 rešpektuje všetky požiadavky zadania , ktoré sa vzťahujú na urbanistickú kompozíciu obce

Navrhovaná obytná funkcia bezprostredne nadväzuje na platné situovanie obytných plôch, počet obyvateľov nie je v zadávacom dokumente limitovaný.

### **B.3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS**

ZaD č.3

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

**Lokalita č.1 ZaD3 (Salašovci)** leží 2,6km od centra obce,

**Lokalita č.2 ZaD3 (Sušiny)** leží 1,8 km od centra obce,

**Lokalita č.3 ZaD3 (Podholienec)** leží 1,7km od centra obce,

**Lokalita č.4 ZaD3** leží 1,5km od centra obce,

**Riešené lokality č. 5 ZaD3 a 6 ZaD3** sa nachádzajú v zastavanom území obce.

Jednotlivé riešené lokality sú podrobne znázornené v príslušných výkresoch grafickej časti ÚPN.

Vymedzenie riešeného územia

Riešené lokality:

a) **Lokalita č.1 ZaD 3** / k.ú. Dobrá Niva /

Riešené územie leží severozápadne od obce cca 2,6 km od centra obce za hranicou zastavaného územia .Pôvodná osada Salašovci. Územie bude použité na realizáciu usadlostí- bývania s prioritou obhospodarovania krajiny - rozptýlené laznícke osídlenie a vybudovanie účelovej cesty. Celková plocha lokality je **11,700 ha**

b) **Lokalita č.2 ZaD 3** / k.ú. Dobrá Niva /

Riešené územie leží severozápadne od obce cca 1,8km od centra obce za hranicou zastavaného územia v lokalite Sušiny. Územie bude použité na realizáciu agroturistiky a rozvoj - rozptýleného laznického osídlenia. Celková plocha lokality je **3,4954 ha**

c) **Lokalita č.3 ZAD 3** / k.ú. Dobrá Niva /

Riešené územie leží severovýchodne od obce cca 1,7 km od centra obce za hranicou zastavaného územia .Pôvodná osada Podholienec. Územie bude použité na realizáciu usadlostí- bývania s prioritou obhospodarovania krajiny- rozptýlené laznícke osídlenie a vybudovanie účelovej cesty. Celková plocha lokality je **13,1400ha**

d) **Lokalita č.4 ZaD 3** / k.ú. Dobrá Niva /

Riešené územie leží severne od obce cca 1,5 km od centra obce za hranicou zastavaného územia . Územie bude použité na realizáciu výroby a podnikania a potrebnej technickej infraštruktúry. Celková plocha lokality je **0,6920ha**

e) **Lokalita č.5 ZaD 3** / k.ú. Dobrá Niva /

Územie sa nachádza v zastavanom území obce a bude použité na bývanie formou HBV -západ a izolačnú bariérovú zeleň. Celková plocha lokality je **1,1900ha**

f) **Lokalita č.6 ZaD 3** / k.ú. Dobrá Niva /

Lokalita sa nachádza severne od centra v zastavanom území obce a bude použitá na zmiešané územie /výroba, občianska vybavenosť, bývanie, technická infraštruktúra/ .

Celková plocha lokality je **1,0880 ha**

Ďalej text bez zmeny

### **B.3.1. Geomorfologické podmienky**

ZaD č.3 .Bez zmeny

### **B.3.2. Geologické podmienky**

ZaD č.3 .Bez zmeny

### **B.3.3. Pôdne podmienky**

ZaD č.3 .Bez zmeny

### **B.3.4. Hydrologické podmienky**

ZaD č.2 .Bez zmeny

### **B.3.5. Klimatické podmienky**

ZaD č.2 .Bez zmeny

## **B.4. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU,**

ZaD č.3

V časti:

### **I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia**

V kapitole:

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

Dopĺňa sa bod :

##### **1.8. V oblasti Štruktúry osídlenia:**

- 1.8.1. neumožňovať neodôvodnenú a nekoncepčnú fragmentáciu územia voľnej krajiny, najmä:
  - v priestore rozptýleného laznickeho osídlenia neumožňovať rozvoj obytnej funkcie bez jej väzby na obhospodarovanie krajiny,
  - v podrobnejších dokumentáciách stanoviť reguláciu laznickeho osídlenia tak, aby funkcia hospodárenia bola prioritovaná nad obytnou funkciou, tvoriacou doplnkovú funkciu,
  - ďalší rozvoj lazníckych usadlostí situovať do jestvujúcich štruktúr (s elimináciou uličnej zástavby), resp. prednostne využívať jestvujúci stavebný fond,
  - pre funkciu rekreácie využívať jestvujúci stavebný fond, neumožňovať realizáciu nových rekreačných štruktúr v rozptýlenom lazníckom osídlení,
  - rešpektovať charakteristický krajinný ráz pre formovanie architektonického výrazu jednotlivých stavieb, vylúčiť cudzie prvky (mobilné a kontajnerové domy a pod.),
- 1.8.2. V oblasti rozvoja obytnej funkcie sídelných štruktúr:
  - priestorový rozvoj sídelných útvarov navrhovať „rastlým“ spôsobom aditívnymi formami výlučne len smerom k existujúcemu pôvodnému sídlu - obci ako zastavanému územiu s vybavenosťou a infraštruktúrou,
  - neumožňovať vznik nových obytných satelitov,
- 1.8.3. rozvoj nových obytných zón v sídlach navrhnúť na základe reálneho demografického vývoja obyvateľstva.

#### **1. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry**

Dopĺňa sa bod :

6.9.6. Realizovať vetvy kostrovej siete hlavných cyklistických komunikácií na území Banskobystrického kraja:

- Hontianska (Zvolen – Dobrá Niva – Babiná - Krupina – Hontianske Nemce – Hontianske Tesáre – Dudince)

V časti :

## **II. Verejnoprospešné stavby**

Doplňa sa nasledovný text:

1. Cestná infraštruktúra a infraštruktúra nemotorovej dopravy

1.29. Realizovať vetvy kostrovej siete hlavných cyklistických komunikácií na území Banskobystrického kraja:

1.29.5. Hontianska (Zvolen- Dobrá Niva- Babiná- Krupina- Hontianske Nemce- Hontianske Tesáre -Dudince) .

## **B.5. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ , SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE**

ZaD č.3

Ruší sa pôvodná tabuľka č.1

Doplňa sa tabuľka č.1 Historický vývoj počtu obyvateľov

| Historický vývoj počtu obyvateľov |                  |      |                  |
|-----------------------------------|------------------|------|------------------|
| Rok                               | Počet obyvateľov | Rok  | Počet obyvateľov |
| 1869                              | 1945             | 1980 | 1685             |
| 1880                              | 1611             | 1991 | 1773             |
| 1890                              | 1753             | 2001 | 1728             |
| 1900                              | 1984             | 2011 | 1859             |
| 1910                              | 1819             | 2013 | 1873             |
| 1921                              | 1754             | 2017 | 1874             |
| 1930                              | 1758             | 2018 | 1856             |
| 1950                              | 1609             | 2021 | 1862             |
| 1961                              | 1757             | 2022 | 1856             |
| 1970                              | 1750             | 2025 | 1826             |

V závere dopĺňa sa:

Medzi základné priority rozvoja obce Dobrá Niva zaradiť:

- zastaviť pokles počtu obyvateľov;
- rozvoj pracovných príležitostí -malého a stredného podnikania;
- vytvárať územnotechnické predpoklady pre realizáciu všetkých foriem trvalého bývania a stabilizovať tak miestne obyvateľstvo, predovšetkým mladé rodiny a mládež;

## **B.6. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY**

ZaD č.3

Bez zmeny

## **B.7. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA**

ZaD č.3

Text sa v závere dopĺňa nasledovne:

- v súlade so zásadou schválenou v zadaní:

„Súčasný rozvrhnutie funkčných plôch v území zásadne nemeniť. V návrhu je potrebné naň nadviazať a ďalej ho rozvinúť. Dôraz položiť na výškové zónovanie územia s cieľom nenarušiť doterajšiu siluetu zástavby.“

V jestvujúcich lokalitách:

**-Lokalita č.1 ZaD3 (Salašovci)**

**-Lokalita č.2 ZaD3 (Sušiny)**

**- Lokalita č.3 ZaD3 (Podholienec)**

vzdialených od zastavaného územia jadrovej obce, zachovať a rozvíjať pôvodné osídlenie s prioritou obhospodarovania krajiny.

### ***B.7.1. Návrh ochrany kultúrneho dedičstva***

ZaD č.3

Bez zmeny

### ***B.7.2. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu***

ZaD č.3

Bez zmeny

## **B.8. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE**

ZaD č.3

Bez zmeny

## **B.9. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY, REKREÁCIE**

### ***B.9.1 Rozvoj obytnej funkcie***

ZaD č.3

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

Medzi nové rozvojové územia bývania sa dopĺňa:

#### **Lokalita - 5 ZaD3 /HBV- Dubovská ul./**

Lokalita leží na západnom obvode obce v zastavanom území obce Dobrá Niva. Vznikla oddelením nevyužívanej časti areálu PD a je určená na realizáciu hromadnej bytovej výstavby - HBV. Lokalita bude obsahovať a technickej infraštruktúry. Počet navrhovaných bytov je spolu 35 BJ /1.etapa do roku 2030 /.

Podmienkou pre napojenie tejto lokality na obecnú kanalizáciu a ČOV je rekonštrukcia a zvýšenie kapacity ČOV v novej lokalite 6ZAD2;

Súčasťou elektrifikácie tejto lokality je z dôvodu prírastkov - potreby novej výstavby rekonštrukcia TS - 10 PD na kiosk 400 kVA

Lokalita bude pripojená na vodovod a kanalizáciu v ul. Dubovská.

#### **Lokalita - 6 ZaD3 /ul.Slobody/**

Lokalita leží na severnom obvode obce, v zastavanom území obce Dobrá Niva v dotyku s cestou I/66. V rámci zmiešaného územia je v dotyku s jestvujúcou IBV na ul. Slobody navrhovaná aj bytová výstavba. Lokalita bude obsahovať a technickej infraštruktúry. Počet navrhovaných bytov je spolu 15 BJ /1.etapa do roku 2030 /.

Podmienkou pre napojenie tejto lokality na obecnú kanalizáciu a ČOV je rekonštrukcia a zvýšenie kapacity ČOV v novej lokalite 6ZAD2;  
 Súčasťou elektrifikácie tejto lokality je z dôvodu prírastkov - potreby novej výstavby rekonštrukcia TS - 10 PD na kiosk 400 kVA  
 Lokalita bude pripojená na technickú infraštruktúru v ul.Slobody.

Rozvojové plochy funkcie bývania

| Číslo<br>rozvojové<br>plochy | Názov<br>Lokality   | Forma<br>výstavby | Počet bytových jednotiek |     |          |     | Poznámka                                   |
|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|-----|----------|-----|--------------------------------------------|
|                              |                     |                   | I. etapa                 |     | II.etapa |     |                                            |
|                              |                     |                   | HBV                      | IBV | HBV      | IBV |                                            |
| 01                           | Ul. Slobody         | HBV               | 20                       |     |          |     |                                            |
| 02                           | Ul. kpt.<br>Nálepku | HBV               | 28                       |     |          |     | Rozostavané<br>zdevastované                |
| 03                           | Za<br>viničkami     | IBV               |                          |     |          | 69  | Lokalita bude<br>súčasťou 1ZAD2            |
| 04                           | Za mlynom           | IBV               |                          | 18  |          |     |                                            |
| 05                           | Studničný<br>Jarok  | IBV               |                          | 5   |          |     |                                            |
| 12                           |                     | IBV               |                          | 3   |          |     |                                            |
| 13                           |                     | IBV               |                          | 4   |          |     |                                            |
| 1/1                          | Ružová ulica        | IBV               |                          | 4   |          |     |                                            |
| 1 ZAD 2                      | Nad<br>višničkami   | IBV /<br>HBV      |                          |     | 55       | 124 |                                            |
| 2 ZAD 2                      | Za mlynom           | IBV               |                          | 5   |          |     |                                            |
| 5 ZAD3                       | Dubovská ul.        | HBV               | 35                       |     |          |     | V rámci revital .areálu<br>PD.             |
| 6 ZAD3                       | ul.Slobody          | HBV               | 15                       |     |          |     | V rámci zmiešaného<br>územia ( ul.Slobody) |
| Spolu                        |                     |                   | 48 98                    | 39  | 55       | 124 |                                            |
| Etapy<br>spolu:              |                     |                   | -87 137                  |     | 179      |     |                                            |
| Byty<br>spolu:               |                     |                   | 266 316                  |     |          |     |                                            |

Počet novonavrhovaných bytových jednotiek v novostavbách podľa etáp:

| Návrh    |           | Výhľad | Spolu   |
|----------|-----------|--------|---------|
| I. etapa | II. etapa |        |         |
| 87 137   | 179       | -      | 266 316 |
| 266 316  |           |        |         |

Navrhnuté rozvojové plochy majú celkovú kapacitu ~~266~~ 316 nových bytových jednotiek.  
Navrhovaná obložnosť je 4,0 ob./1byt

Celkový nárast bytových jednotiek – novonavrhované plochy + rekonštrukcie v jestvujúcich plochách:

| Etapa                                          |                                | Prírastok bj         |                       | Počet bj                  | Prírastok obyvateľov  |                       | Počet obyvateľov             | Priemerná obložnosť         |
|------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Existujúci stav</b>                         |                                |                      |                       | <b>715</b>                |                       |                       | <b><del>1.842</del> 1826</b> | <b><del>2,56</del> 2,55</b> |
| <b>1. etapa</b><br>rok 2025<br><del>2030</del> | Navrhovaná výstavba            | <del>87</del><br>137 | <del>101</del><br>151 | <del>815</del><br>866     | <del>348</del><br>548 | <del>404</del><br>604 | <del>2.246</del><br>2 430    | <del>2,75</del><br>2,80     |
|                                                | Prírastok bytov rekonštrukciou | 14                   |                       |                           | 56                    |                       |                              |                             |
| <b>2. etapa</b><br>rok 2035<br><del>2040</del> | Navrhovaná výstavba            | 179                  | 189                   | <del>1.004</del><br>1 055 | 716                   | 756                   | <del>3.002</del><br>3 186    | <del>2,99</del><br>3,01     |
|                                                | Prírastok bytov rekonštrukciou | 10                   |                       |                           | 40                    |                       |                              |                             |

V rámci sceľovania a delenia pozemkov je potrebné aby boli rozvojové plochy rozčlenené na parcely viacerých veľkostných kategórií. Priemerná odporúčaná veľkosť stavebných pozemkov je 900 m<sup>2</sup>.

Celkove je vymedzených ~~10~~ 11 lokalít pre túto funkciu. Z toho ~~9~~ 10 lokalít pre 1. etapu a 1 lokalita pre 2. etapu výstavby.

Okrem štandardnej formy bývania, ktorá je predmetom bilančnej tabuľky sa v záujmovom území obce vyskytuje aj špecifická forma osídlenia úzko naviazaná na poľnohospodársku výrobu- rozptýlené lazničné osídlenie. Bývanie na samotách- poľnohospodárskych usadlostiach. Sú to predovšetkým :

- Lokalita č.1 ZaD3 (Salašovci);
- Lokalita č.2 ZaD3 (Sušiny);
- Lokalita č.3 ZaD3 (Podholienec);

V týchto lokalitách nejde o vytváranie obytných štvrtí ,satelitov , ktoré si budú následne vynucovať dobudovanie infraštruktúry a vybavenosti .V týchto lokalitách ide o rozvoj a podporu pôvodného poľnohospodárskeho osídlenia krajiny založeného na obhospodarovaní krajiny. Tieto lokality budú mať charakter poľnohospodárskeho rozptýleného osídlenia , ktoré bude pozostávať z jednotlivých jestvujúcich-rekonštruovaných a nových usadlostí založených na obhospodarovaní krajiny. Jednou z charakteristík tohto lazničného osídlenia je že plochy a objekty výroby budú prevládať nad plochami a objektami bývania. Umožní sa návrat záujemcom o tento spôsob obživy a života v úzkom kontakte s krajinou a prírodou.

Minimálna výmera záujmového územia jedného lazničného osídlenia- usadlosti je 20á. Maximálna výmera nie je limitovaná.

### **B.9.2. Občianske vybavenie so sociálnou infraštruktúrou**

ZaD č.3

Text sa v závere odstavca : Maloobchod , dopĺňa nasledovne:

**-V lokalite 6 ZaD3** /zmiešané územie/.v súvislosti s nárastom plôch bývania riešiť plošný a priestorový rozvoj komerčnej občianskej vybavenosti v dotyku s cestou I. triedy I/66 ;

### **B.9.3. Výroba**

ZaD č.3

Text sa v závere odstavca : Potravinárska a priemyselná výroba ,dopĺňa nasledovne:

V rámci ZaD3 vytvárať predpoklady pre rozvoj priemyselných a výrobnopodnikateľských areálov:

**- V lokalite 4 ZaD3** – realizovať areál výroby a priemyslu – sever;

**- V lokalite 6 ZAD2** - podporovať rozvoj výrobnopodnikateľských aktivít bez negatívneho Text sa v závere odstavca : Poľnohospodárstvo, dopĺňa nasledovne:

**- V lokalitách č. 1 ZaD3, 2 ZaD3, 3 ZaD3,** - podporovať rozvoj poľnohospodárskej výroby v rámci laznického osídlenia .

### **B.9.4. Rozvoj funkcie rekreácie, cestovného ruchu, turizmu**

ZaD č.3

Bez zmeny

### **B.9.5. Plochy dopravnej a technickej infraštruktúry**

ZAD č.3

Bez zmeny

### **B.9.6. Funkčné členenie jednotlivých lokalít**

ZAD č.3

Bez zmeny

## **B.10. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

ZAD č.3

Bez zmeny

## **B.11. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBYTNÝCH PREDPISOV**

ZAD č.3

Bez zmeny

## **B.12. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI,**

### **B.12.1. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu.**

ZaD č.3

Bez zmeny

### **B.12.2. Návrh na riešenie civilnej ochrany obyvateľstva.**

ZaD č.3  
Bez zmeny

***B.12.3. Návrh na riešenie požiarnej ochrany.***

ZaD č.3  
Bez zmeny

***B.12.4. Návrh riešenia pred povodňami.***

ZaD č.3  
Bez zmeny

**B.13. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY**

***B.13.1. Súčasná /druhotná/ krajinná štruktúra***

ZaD č.3  
Bez zmeny

***B.13.2. Základné zoografické podmienky***

ZaD č.3  
Bez zmeny

***B.13.3. Základné fytogeografické podmienky***

ZaD č.3  
Bez zmeny

***B.13.4. Ochrana prírody***

ZaD č.3  
Bez zmeny

***B.13.5. Prvky územného systému ekologickej stability***

ZaD č.3  
Bez zmeny

***B.13.6. Krajinnoekologické odporúčania***

ZaD č.3  
Bez zmeny

**B.14. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA :**

***B.14.1. Širšie dopravné vzťahy***

ZaD č.3  
Bez zmeny

***B.14.2. Cestná doprava***

ZaD č.3

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

V záverečnej časti:

Rešpektovať nasledovné:

Rušia sa body:

**3.** výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 14(13,5)/60 vo funkčnej triede B1 v zmysle STN 736110.

4. výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy mimo zastavané územie v kategórií C 11,5/80 v zmysle STN 73 6101.

Doplňajú sa body:

3. výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy I/66 v zastavanom území v kategórií MZ 14(13,5)/60 vo funkčnej triede MZ1 v zmysle STN 736110: 2024.

4. výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy mimo zastavané územie v kategórií C 11,5/90 v zmysle STN 73 6101:2024.

8. Rešpektovať jestvujúce funkčné dopravné napojenie lokality č.6 ZaD3 z cesty I/66.

#### ***B.14.3. Dopravné riešenie komunikačnej siete v obci***

ZaD č.3

Bez zmeny

#### ***B.14.4. Funkcia a kategorizácia ciest***

ZaD č.3

Bez zmeny

#### ***B.14.5. Nároky statickej dopravy***

ZaD č.3

Text sa dopĺňa nasledovne:

Vytvoriť územnotechnické a realizačné predpoklady parkovísk pre osobné automobily v rámci lokality 5 ZaD3 - hromadná bytová výstavba.

Vytvoriť územnotechnické a realizačné predpoklady parkovísk pre osobné automobily v rámci lokality 6 ZaD3 - zmiešané územie.

#### ***B.14.6. Doprava autobusová***

ZaD č.3

Bez zmeny

#### ***B.14.7. Doprava železničná***

ZaD č.3

Bez zmeny

#### ***B.14.8. Nemotoristická doprava***

ZaD č.3

Bez zmeny

#### ***B.14.8. Letecká doprava***

ZaD č.3

Bez zmeny

### **B.15. NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

#### ***B.15.1. Vodné hospodárstvo - zásobovanie pitnou a úžitkovou vodou***

ZaD č.3

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

### Súčasný stav

V riešenom území sa nachádza jadrová obec Dobrá Niva a lazničné osídlenie (Podholienec , Kráľová, Žigovci).

### Zásobovanie vodou v obci Dobrá Niva

Obec Dobrá Niva je zásobovaná z vodného zdroja „Dobrá Niva, Bariny“ vrt DN1, HŠ 7 a HDN 5, povolené množstvo  $Q_{\max. \text{denné}} = 57 \text{ l.s}^{-1}$  (Rozhodnutie č. 00U-BB-0SZP2-2018/005478-004 zo dňa

17.1.2018). Z vodného zdroja „Dobrá Niva, Bariny“ je zásobovaná obec Dobrá Niva, Babiná, Krupina a Bzovík.

Akumuláciu vody pre obec vytvára vodojem  $400 \text{ m}^3$  na kóte 432,00 m n.m., umiestnený na ľavej strane štátnej cesty Dobrá Niva - Krupina. Voda je privádzaná do VDJ vodovodným potrubím oceľ DN 300 a DN 150 a HDPE 250 mm.

Zásobným potrubím oceľ DN 300 je voda dodávaná do obce. Pre zásobovanie obce sú zriadené dve odbočenia PVC DN 300 - jedno pri vstupe do obce od Krupiny a druhé na ulici Dubovská za posledným domom zástavby. Na oboch napojeniach sú umiestnené šachty s redukčným ventilom. Výstupný tlak na redukčnom ventile je nastavený na hodnotu 4,5 bar.

Rozvodné vodovodné potrubie v obci bolo vybudované v rokoch 1965 - 1969 z rúr oceľ, liatina DN 40, 60, 80, 100, 150 a 160 mm.

V roku 2000 bolo vybudované rozvodné vodovodné potrubie PVC DN 100 v ulici Slávikova pre novú IBV a v roku 2009 rozvodné vodovodné potrubie HDPE DN 110 v ulici Štiavnická. Trasy rozvodného potrubia sú vedené v miestnych komunikáciách.

Celková dĺžka vodovodného potrubia je 8 500 m.

### Koncepcia riešenia

Koncepcia zásobovania vodou v obci Dobrá Niva (okrem osád) je založená na princípe:

- Zdroj vody budú vodné zdroje z vodného zdroja „Dobrá Niva, Bariny“ vrt DN1, HŠ 7 a HDN 5, povolené množstvo  $Q_{\max. \text{denné}} = 91 \text{ l.s}^{-1}$ .
- Akumuláciu bude tvoriť 1 vodojem  $400 \text{ m}^3$  na kóte 432,00 m n.m.
- Zásobovanie vodou bude realizované v jednom tlakovom pásme.

K 31.12.2014 v obci (v celom katastrálnom území) žilo 1.842 obyvateľov, z toho v samotnej zastavanej časti obce žilo 1.820 obyvateľov.

Navrhovaná lokalita 1/1 a 2ZAD2 bude zásobovaná z verejného vodovodu predĺžením jestvujúcej vetvy z Ružovej ulice.

Navrhovaná lokalita 1 ZAD2 bude zásobovaná z verejného vodovodu, ktorý vznikne prepojením vodovodov v ul. Dubovská a v ul.Školská.

Návrh riešenia - podľa jednotlivých navrhovaných lokalít:

| Lokalita    | Funkcia | Bývanie<br>počet b.j. |         | Vybavenosť | Výroba | Šport |
|-------------|---------|-----------------------|---------|------------|--------|-------|
|             |         | 1.etapa               | 2.etapa |            |        |       |
| Lokalita 01 | bývanie | 20                    |         |            |        |       |
| Lokalita 02 | bývanie | 28                    |         |            |        |       |
| Lokalita 03 | bývanie |                       | 69      |            |        |       |
| Lokalita    | bývanie | 18                    |         |            |        |       |

|                  |                  |    |     |                      |                        |                                 |
|------------------|------------------|----|-----|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| 04               |                  |    |     |                      |                        |                                 |
| Lokalita 05      | bývanie          | 5  |     |                      |                        |                                 |
| Lokalita 06      | vybavenosť       |    |     | ČS PHM               |                        |                                 |
| Lokalita 07      | výroba           |    |     |                      | priemyselný park       |                                 |
| Lokalita 09      | rozšírenie ČOV   |    |     | Technická vybavenosť |                        |                                 |
| Lokalita 10      | Šport            |    |     |                      |                        | Rozšírenie športového areálu    |
| Lokalita 11      | rekreácia        |    |     |                      |                        | Priestor pri rybníku            |
| Lokalita 12      | bývanie          | 3  |     |                      |                        |                                 |
| Lokalita 13      | bývanie          | 4  |     |                      |                        |                                 |
| Lokalita 14      | rekreácia        |    |     |                      |                        | Priestor Kráľová                |
| Lokalita 15      | táborisko        |    |     |                      |                        | Priestor pod železničným mostom |
| Lokalita 1/1     | bývanie          | 4  |     |                      |                        | Predĺženie Ružovej ulice        |
| Lokalita 1 ZAD2  | bývanie          |    | 179 |                      |                        | Nad višničkami                  |
| Lokalita 2 ZAD2  | bývanie          | 5  |     |                      |                        | Za mlynom                       |
| Lokalita 3 ZAD2  | Šport/ rekreácia |    |     |                      |                        | Nový športový areál             |
| Lokalita 4 ZAD2  | Šport            |    |     |                      |                        | Rozšírenie športového areálu    |
| Lokalita 5 ZAD2  | výroba           |    |     |                      | Výroba/ podnikanie     |                                 |
| Lokalita 6 ZAD2  | Areál ČOV        |    |     | Technická vybavenosť |                        |                                 |
| Lokalita 7 ZAD2  | výroba           |    |     |                      | priemyselný park-Sever |                                 |
| Lokalita 8 ZAD2  | Zberný dvor      |    |     | Technická vybavenosť |                        |                                 |
| Lokalita 10 ZAD2 | rekreácia        |    |     |                      |                        | lesopark                        |
| Lokalita 15 ZAD2 | výroba           |    |     |                      | Poľnohosp. výroba      |                                 |
| Lokalita 16 ZAD2 | Obč. vybavenosť  |    |     | Obč. Vybavenosť      |                        |                                 |
| Lokalita 4 ZaD3  | výroba           |    |     |                      | priemyselný park-Sever |                                 |
| Lokalita 5 ZaD3  | bývanie          | 35 |     |                      |                        |                                 |
| Lokalita 6 ZaD3  | Zmiešané územie  | 15 |     | Obč. Vybavenosť      | Výroba/ podnikanie     |                                 |

|       |                                          |                         |  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------|-------------------------|--|--|--|--|
|       | /bývanie , OV,<br>výroba/                |                         |  |  |  |  |
| Spolu | 1.<br>etapa<br><del>87</del> 137<br>b.j. | 2.<br>etapa<br>179 b.j. |  |  |  |  |
|       | <del>266</del> 316 b.j.                  |                         |  |  |  |  |

### Výpočet obyvateľov

#### I. etapa do roku ~~2025~~ 2030

- ~~87~~ 137 nových bytov (mimo lazničkeho osídlenia)
- 14 bytov nadstavbami, dostavbami
- Spolu do roku ~~2025~~ 2030 pribudne ~~101~~ 151 nových bytov
- ~~101~~ 151 bytov x 4 obyvatelia = ~~404~~ 604 obyvateľov
- Spolu počet obyvateľov do roku 2025 (mimo lazničkeho osídlenia) = ~~1.842~~ 1826 + 404 604 = ~~2246~~ 2430

#### II. etapa do roku 2035

- 179 bytov
- 10 bytov nadstavbami, dostavbami
- Spolu do roku ~~2035~~ 2040 pribudne 189 bytov
- 189 bytov x 4 obyvatelia = 756 obyvateľov
- Spolu počet obyvateľov do roku ~~2035~~ 2040 = ~~2246~~ 2430 + 756 = ~~3002~~ 3186

Vytvoriť územnotechnické podmienky pre realizáciu verejného vodovodu v lokalite č.1ZAD2 ,v lokalite č.5 ZaD3, .

Pre potreby realizácie lokality 1ZAD2 realizovať prekládku prívodného vodovodného potrubia V požadovanom úseku.

- v lokalite 1 ZAD2 /Nad višničkami/, sa nachádza zásobné vodovodné potrubie oceľ DN 300 mm v prevádzke StVPS, a.s. a v majetku StVS, a.s. Banská Bystrica.
- pri návrhu výstavby je potrebné uvažovať s prekládkou zásobné vodovodné potrubie oceľ DN 300 mm, potrubie umiestniť na verejne prístupnom priestranstve,
- Možnosť rozšírenia infraštruktúry je potrebné prejednať so StVS, a.s. Banská Bystrica tam kde je vlastníkom verejného vodovodu,

Požiadavky na zásobovanie lokalít riešených v rámci ZAD2 pitnou vodou .

Výpočet potreby vody podľa prílohy č.1 vyhlášky 684/2006 z.z.

Lokalita č.1 ZAD2 ,2ZAD2

Počet obyvateľov pre jeden RD.....cca 4 obyvatelia  
1 osoba.....145 l/deň

Počet domov : 184 domov

Počet obyvateľov : 736 obyvateľov

Koeficienty:  $k_d = 1,6$   $k_h = 1,8$

Priemerná potreba vody

$Q_p = 184 \times 145 = 26\,680$  l/d = 0,308 l/s

Maximálna denná potreba

$Q_m = 0,308 \times 1,6 = 0,494$  l/s

Maximálna hodinová potreba

$$Q_h = 0,494 \times 1,8 = 0,889 \text{ l/s}$$

Požiadavky na zásobovanie lokalít riešených v rámci ZaD3 pitnou vodou .

Výpočet potreby vody podľa prílohy č.1 vyhlášky 684/2006 z.z.

Lokalita č.5 ZaD3 , 6 ZaD3

Počet obyvateľov pre jeden RD.....cca 4 obyvatelia

1 osoba.....145 l/deň

Počet bytov : 50 bytov

Počet obyvateľov : 200 obyvateľov

Koeficienty:  $k_d = 1,6$   $k_h = 1,8$

Priemerná potreba vody

$$Q_p = 200 \times 145 = 29\,000 \text{ l/d} = 0,335 \text{ l/s}$$

Maximálna denná potreba

$$Q_m = 0,335 \times 1,6 = 0,537 \text{ l/s}$$

Maximálna hodinová potreba

$$Q_h = 0,537 \times 1,8 = 0,966 \text{ l/s}$$

### ***B.15.2. Vodné hospodárstvo – odkanalizovanie a likvidácia odpadových vôd***

ZaD č.3

Text sa dopĺňa nasledovne:

Vytvoriť územnotechnické podmienky pre realizáciu verejnej kanalizácie v lokalite č.5 ZAD3, 6 ZaD3

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd

Počet bytov – 50

Počet obyvateľov na 1 byt – 4 obyvatelia

Počet obyvateľov v lokalitách 5 ZAD3, 6 ZAD3 : 200 obyvateľov

Priemerný denný prietok splaškov

$$Q_{sd} = M \times q : 1000$$

$$Q_{sd} = 200 \times 145 : 1000$$

$$Q_{sd} = 29 \text{ m}^3/\text{d} = 0,335 \text{ l/s}$$

Priemerný hodinový prietok

$$Q_{s24} = Q_{sd} : 24$$

$$Q_{s24} = 29 : 24$$

$$Q_{s24} = 1,208 \text{ m}^3/\text{h}$$

Maximálny hodinový prietok splaškov

$$Q_{smax} = k_{max} \times Q_{s24}$$

$$Q_{smax} = 4,4 \times 1,208$$

$$Q_{smax} = 5,316 \text{ m}^3/\text{h} = 1,47 \text{ l/s}$$

V prípade existujúcich inžinierskych sietí dodržiavať ochranné pásma v riešenom území (vodovod, kanalizácia).

Vypúšťanie obsahu žump do povrchových vôd a do podzemných vôd je zakázané.

Dodržiavať aktuálne platný vodný zákon č.364/2004 Z. z a platné nariadenie vlády SR č. 269/2010Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

V lokalitách č.1 ZaD3, 2 ZaD3, 3 ZaD3 a v miestnych častiach, ktoré nebude možné pripojiť na verejnú kanalizáciu je odkanalizovanie odpadových vôd do malej domovej ČOV („MČOV“) alternatívou k žumpe len v prípade, že sa v mieste vypúšťania prečistených odpadových vôd bude nachádzať vhodný a vyhovujúci recipient. Každá žiadosť o zriadenie MČOV bude posudzovaná individuálne.

- Výstavbu v nových lokalitách časovo zosúladiť s výstavbou – rozšírením zberačov verejných kanalizácií s koncovkou obecnej (obecných) ČOV a s dostatočným rozšírením kapacity vzhľadom na počet obyvateľov. Limitujúcim faktorom výstavby je kapacita zberačov verejnej kanalizácie a ČOV, na ktoré sa plánuje výstavba pripájať. Upozorňujeme, že pri rozširovaní výstavby je potrebné vziať do úvahy skutočnosť, že odpadové vody v súčasnosti čistené na „starej ČOV“ sa majú podľa vydaných vodoprávných rozhodnutí prepojiť na „novú“ ČOV po jej rozšírení.

- Rešpektovať pásmo hygienickej ochrany vodárenských zdrojov a ochranné pásma pobrežných pozemkov.

- Ponechať pobrežné pozemky drobných vodných tokov a manipulačné pásy pri kanáloch, ktoré sú súčasťou hydromelioračných stavieb do 5m od brehovej čiary, pri vodnej nádrži Dobrá Niva, pri vodnom toku Neresnica a Kalný potok do 10m bez stavebných zásahov z dôvodu výkonu oprávnení a prípadných opatrení správcu týchto vodných tokov a stavieb.

#### **Dažďová kanalizácia**

V rámci všetkých lokalít ZaD3 riešiť odvádzanie dažďových vôd zo striech a spevnených plôch prednostne v mieste dopadu zrážkovej vody, na pozemku investora tak, aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou výstavby. Napríklad vsakovaním vody z týchto plôch do podlažia, alebo akumuláciou v retenčných nádržiach a jej následným využívaním, ako úžitkovú vodu. V rámci rozsiahlejších investičných zámerov je vhodné realizovať záchytné vsakovacie priestory, v ktorých bude akumulovaná zrážková voda a následne bude pozvoľna vsakovať a výparom ochladzovať okolité územie. Vykonaním týchto opatrení je možné predchádzať vzniku povodní vybrežením z koryta v nižšie položených úsekoch povodia a zároveň efektívne zmierňovať následky suchých období.

-Manipulačné a skladovacie plochy navrhovaných činností je potrebné zabezpečiť proti priesakom do podlažia a proti negatívnym vplyvom odplavením materiálov počas extrémnych zrážok do vodného toku.

#### ***B.15.2.1. Vodné hospodárstvo- hydromeliorácie***

ZaD č.3

Text sa dopĺňa nasledovne.

V lokalitách riešených v rámci **Zmien a doplnkov č. 3** v k. ú. Dobrá Niva sa hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p. nenachádzajú.

Projektové dokumentácie stavieb, ktoré budú navrhnuté na závlahovom potrubí a odvodňovacom kanáli alebo v blízkosti závlahového potrubia a odvodňovacieho kanála predložiť na odsúhlasenie podniku Hydromeliorácie š.p.

#### ***B.15.3. Zásobovanie elektrickou energiou***

ZaD č.3

Text sa dopĺňa nasledovne.

Rekonštrukcia jestvujúcej trafostanice TS -10 PD na kiosk 400 kVA z dôvodu prírastkov - potreby novej HBV -hromadnej bytovej výstavby v lokalite č.5 ZaD3 .

Rekonštrukcia jestvujúcej trafostanice TS - Podholienec na kiosk 250 kVA z dôvodu prírastkov - potreby v lokalite č.3 ZaD3 (Podholienec).

Rekonštrukcia jestvujúcej trafostanice TS - farma Hyza v lokalite Sušiny na kiosk 630 kVA z dôvodu prírastkov - potreby v lokalitách č.1 ZaD3 (Salašovci) , č. 2 ZaD3 (Sušiny).

#### **B.15.4. Zásobovanie zemným plynom**

ZaD č.3

Text sa dopĺňa nasledovne.

Vytvoriť územnotechnické podmienky pre plynifikáciu rozvojových lokalít č.4 ZaD3, 5 ZaD3, 6 ZaD3,

PZ musia byť navrhnuté tak, aby sa docielilo:

- zachovanie bezpečnostných pásiem na zamedzenie resp. zmiernenie účinkov havárií PZ
- minimálne križovanie ciest;
- plošné pokrytie riešeného územia;
- minimálny vecný rozsah PZ a nákladov na ich zriadenie;
- dostatočná prepravná kapacita očakávaných množstiev ZP k miestam jeho budúcej spotreby;
- minimálne zaťaženie súkromných pozemkov vecným bremenom zo situovania PZ; Lokality riešené v rámci zmien a doplnkov č. 3 nezasahujú do ochranného ani bezpečnostného pásma prepravnej siete eustream. a.s ;

#### **B. 15.5. Netradičné druhy energie**

ZAD č.2

Bez zmeny

#### **B.15.6. Elektronické komunikácie**

ZaD č.3

Bez zmeny

### **B.16. KONCEPCIA STROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

#### **B.16.1. Ochrana vôd**

ZaD č.3

Dodržať a rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a ostatné súvisiace platné predpisy a normy;

- dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd;
- neohroziť kvalitu tečúcich vodných tokov a podzemných vôd;
- zrážkové vody primárne zachytávať vsakovaním na mieste dopadu,
- zosúladiť priestorové a funkčné plánovanie stavieb tak, aby nemohli spôsobiť povodňové škody, a navrhnúť s opatreniami na ochranu pred povodňami;
- pri priestorovom plánovaní postupovať tak, aby bolo zabezpečené trvalo udržateľné využívanie vôd;
- pri realizácii prác v blízkosti vodných tokov rešpektovať stanovisko správcu vodného toku;
- dažďové vody a vody z povrchového odtoku odvádzať do recipientov iba v množstve zodpovedajúcom prirodzenému odtoku z územia. Zvýšený odtok riešiť vsakovaním prečistených vôd alebo ich retenciou, resp. inými opatreniami.

### **B.16.2. Ochrana ovzdušia**

ZaD č.3

Na území obce nie sú evidované veľké zdroje znečistenia ovzdušia.

Pri návrhu riešenia konkrétnych zdrojov znečisťovania ovzdušia rešpektovať zásady funkčného a priestorového usporiadania územia . V procese povoľovania nových zdrojov postupovať v zmysle platnej legislatívy na úseku ochrany ovzdušia a primerane zohľadniť odporúčané odstupové vzdialenosti pre umiestňovanie zdrojov znečisťovania, resp. navrhovanej zástavby na bývanie od zdrojov znečisťovania v zmysle prílohy č.10 vyhl. MŽP SR č.248/2023 Z.z.. Pri povoľovaní konkrétnej stavby zohľadniť odporúčané odstupové vzdialenosti v tom prípade, ak zdroje znečistenia dosahujú prahové kapacity uvedené v prílohe č.10. vyhl. MŽP SR č.248/2023 Z.z..

Pri povoľovaní nových rozvojových lokalít (aj v rámci zastavaného územia) postupovať v zmysle platnej legislatívy na úseku ochrany ovzdušia vrátane návrhu eliminačných opatrení negatívnych vplyvov existujúcich zdrojov znečistenia na navrhované funkčné využitie.“.

Orientáciu a vzdialenosť zdrojov znečisťovania ovzdušia voči obytným zónam zvažovať podľa lokálnych podmienok, brať do úvahy reliéf krajiny, smer prevládajúcich vetrov, aby nedochádzalo k obťažovaniu obyvateľov emisiami a tým aj k zhoršeniu kvality bývania;

Aktívne využívať kompenzačné opatrenia na ochranu citlivých receptorov, napr. výsadbu zelených berier;

Vopred určiť najvhodnejšie dostupné komunikačné trasy prepravy materiálov, ktoré nebudú nadmerne zaťažovať obyvateľstvo(znečistenie ciest, prašnosť , zápach);

Pri realizácii stavebných prác pri ktorých je riziku vzniku prašných emisií prijať opatrenia na elimináciu prašnosti;

V urbanizovanej aj vo voľnej krajine počítat' s plochami zelene v dostatočnom rozsahu a množstve pretože môžu nielen ovplyvniť prúdenie vzduchu ale aj plniť významnú úlohu z pohľadu rozptylu a usadzovania znečisťujúcich látok;

V území v súčasnosti nie sú známe žiadne riziká z pohľadu priemyselných havárií, ktoré by mali vplyv na realizáciu výstavby v navrhovanom území. V prípade, že by sa na území mesta uvažovalo s umiestnením podniku, na ktorý by sa vzťahoval zákon o PZPH je orgán verejnej správy, ktorý obstaráva rozvojové koncepcie, ÚPD alebo povoľuje stavby a zariadenia povinný zohľadniť ciele prevencie závažných priemyselných havárií a obmedzovania ich následkov.

### **B.16.3. Ochrana pôdy**

ZaD č.3

Bez zmeny

### **B .16.4. Odpadové hospodárstvo**

ZaD č.3

Bez zmeny

### **B.16.5. Hluk a vybrácie**

ZaD č.3

Bez zmeny

**B.16.6. Prírodná rádioaktivita**

ZaD č.3

Text sa dopĺňa nasledovne:

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika tak, ako je to zobrazené vo výkrese č.2.1. - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia/ M 1:10 000/

Vzhľadom na rozsah stredného radónového rizika vyžadovať od investorov a stavebníkov v povoľovacom procese stavieb realizáciu protiradónovej ochrany.

**B. 17. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ ,CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV**

ZaD č.3

Bez zmeny

**B.18. VYVYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU**

ZaD č.3

Bez zmeny

**B. 19. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY.**

ZaD č.3

Text sa dopĺňa nasledovne:

Súčasťou spracovania zmien a doplnkov č.3 je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy, ktoré sa realizuje na základe zákona č. 220/2004 Z.z. O ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z.

A) Charakteristika jednotlivých lokalít v ktorých dochádza k vyňatiu z pôdneho fondu:

Prehľad plošného záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Celková výmera riešeného územia v rámci ZaD č.3 | 31,3054 ha |
| Z toho poľnohospodárska pôda                    | 29,3795 ha |
| Celkový záber poľnohospodárskej pôdy            | 27,7862 ha |
| Z toho požadovaný záber poľnohospodárske pôdy   | 27,7862 ha |

Riešené lokality:

1. Vnútorne rozvojové plochy

**Lokalita č.27 / „5 ZaD3 “ k.ú. Dobrá Niva /**

Riešené územie sa nachádza v severozápadnej časti v zastavanom území obce ,ktorý bude v rámci revitalizácie nevyužívaných častí PD použitý na rozvoj bývania formou HBV /hromadná bytová výstavba/ , miestnej cesty a technickej infraštruktúry.

Celková plocha lokality je 0,3521 ha

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom:

**0757202 – BPEJ , 6 skupina - 100%.**

Hrúbka skrývky je navrhovaná na 20 cm. Ornica bude rozprestretá v záhradných častiach jednotlivých pozemkov.

Plošná výmera lokality č.27 určená na vyňatie je **0,3251 ha.**

## 2. Vonkajšie rozvojové plochy

**Lokalita č.28** / „4 ZAD3 “ k.ú. Dobrá Niva /

Riešené územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce, leží na severnom obvode obce a bude použitý na rozvoj výroby, podnikania a súvisiacej technickej infraštruktúry. Celková plocha lokality je 0,6920 ha

- Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom:

**0777462 – BPEJ , 8 skupina - 24%.**

**0757202 – BPEJ , 6 skupina - 76%.**

Hrúbka skrývky je navrhovaná na 20 cm. Ornica bude rozprestretá v záhradných častiach jednotlivých pozemkov.

Plošná výmera lokality č.28 určená na vyňatie je **0,5505 ha.**

**Lokalita č.29** / „1 ZAD3 “ k.ú. Dobrá Niva /

Riešené územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce, leží na severnom obvode obce a bude použitý na rozvoj rozptýleného, lazničkeho osídlenia- bývania s prioritou obhospodarovania krajiny a súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry.

Celková plocha lokality je 11,700 ha

- Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom:

**0757202 – BPEJ , 6 skupina - 10%.**

**0761432 – BPEJ , 6 skupina - 22%.**

**0789012 – BPEJ , 7 skupina - 9%.**

**0789212 – BPEJ , 7 skupina - 41%.**

**0794002 – BPEJ , 8 skupina - 16%.**

**0789412 – BPEJ , 8 skupina - 2%.**

Hrúbka skrývky je navrhovaná na 20 cm. Ornica bude rozprestretá v záhradných častiach jednotlivých pozemkov.

Plošná výmera lokality č.29 určená na vyňatie je **0,5505 ha.**

**Lokalita č.30** / „2 ZAD3 “ k.ú. Dobrá Niva /

Riešené územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce, leží na severnom obvode obce a bude použitý na rozvoj rozptýleného, lazničkeho osídlenia - bývania s prioritou obhospodarovania krajiny a súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry.

Celková plocha lokality je 3,4954 ha

- Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom:

**0757202 – BPEJ , 6 skupina - 100%.**

Hrúbka skrývky je navrhovaná na 20 cm. Ornica bude rozprestretá v záhradných častiach jednotlivých pozemkov.

Plošná výmera lokality č.30 určená na vyňatie je **2,9838 ha.**

**Lokalita č.31** / „3 ZAD3 “ k.ú. Dobrá Niva /

Riešené územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce, leží na severnom obvode obce a bude použitý na rozvoj rozptýleného, lazničkeho osídlenia - bývania s prioritou obhospodarovania krajiny a súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry.

Celková plocha lokality je 13,1400 ha

- Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom:

**0857205 – BPEJ , 5 skupina - 80%**

**0757202 – BPEJ , 6 skupina - 6%**

**0877462 – BPEJ , 8 skupina - 6%**

**0881682 – BPEJ , 9 skupina - 8%**

Hrúbka skrývky je navrhovaná na 20 cm. Ornica bude rozprestretá v záhradných častiach jednotlivých pozemkov.

Plošná výmera lokality č.31 určená na vyňatie je 12,1998 ha.

- Podrobný rozbor použitia poľnohospodárskej pôdy vid' tabuľka :

Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely...

### **Zdôvodnenie zaberov**

Sociologický prieskum v obci Dobrá Niva a rozbor demografického správania obyvateľstva jednoznačne potvrdzujú úbytok mládeže a jej odchádzanie za bývaním do okolitých sídel. Na mnohých schválených lokalitách pretrvávajú a prehlbujú sa majetkové problémy a preto tieto súkromné lokality stagnujú. Preto chce obec riešiť túto nepriaznivú situáciu komplexne a dlhodobo. Riešením je územno-technická a majetková príprava podmienok pre rozvoj bývania v lokalite Nad višničkami. V lokalite je schválená realizácia JPÚ. Ide o dlhodobý zámer obce , ktorý má všeobecnú podporu a obec v ňom vidí perspektívu riešenia, ako stabilizovať obyvateľstvo a predovšetkým mladé rodiny.

Najdôležitejšími lokalitami z hľadiska perspektívneho vývoja obce sú lokality **č.29, 30, 31.**, Skutočné odňatie bude tu bude realizované len na konkrétne hospodárske a obytné stavby- usadlosti v rámci laznického osídlenia .

### **Vyhodnotenie ako boli využité udelené súhlasy v rámci ÚPN -2016**

Lokalita č.1...50% /realizácia HBV- pokračuje /.

Lokalita č.2...100% ,realizovaná HBV

Lokalita č.3...0% , IBV nad višničkami – zámer pokračuje je súčasťou lokality : 1ZAD2 /č.22/

Lokalita č.4...50% IBV;

Lokalita č.5...20%,IBV v realizácii ,TI

Lokalita č.6...0% -zámer zrušený

Lokalita č.7a...90% , výroba

Lokalita č.7b...0%

Lokalita č.8...0% ,zámer pokračuje -polder

Lokalita č.9...100% -ČOV

Lokalita č.10...0%

Lokalita č.11...0%

Lokalita č.12...0%

Lokalita č.13...0%

Lokalita č.14...0%

### **Vyhodnotenie ako boli využité udelené súhlasy v rámci ZAD č.1 ÚPN -2019**

Lokalita č.15...0%

### **Vyhodnotenie ako boli využité udelené súhlasy v rámci ZAD č.2 ÚPN -2024**

Lokalita č.16...0%, prebieha projektová príprava na HBV

Lokalita č.17...0%, prebieha projektová príprava na IBV

Lokalita č.18...0% ,lokalita bola zrušená.

Lokalita č.19...50% , nová ČOV vo výstavbe.

Lokalita č. 20...100% ,športovisko

Lokalita č. 21...100%, parkovisko  
Lokalita č. 22...0% , prebieha projektová príprava na IBV  
Lokalita č. 23...0%, prebieha projektová príprava na IBV  
Lokalita č. 24...0%, prebieha projektová príprava na HBV  
Lokalita č. 25...0%, prebieha projektová príprava na OV  
Lokalita č. 26...0% ,výroba

**B.20. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH  
EKONOMICKÝCH A SOCIÁLNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV**

***B.20.1. Environmentálne dôsledky navrhovaného riešenia***

ZaD č3

Bez zmeny

***B.20.2. Ekonomické a sociálne dôsledky navrhovaného riešenia***

ZaD č.3

Bez zmeny

***B.20.3. Územnotechnické dôsledky navrhovaného riešenia***

ZaD č.3

Bez zmeny

Spracoval Ing. arch. Peter Mizia

NEUTRA 06/2026

## **DOKLADY - PRÍLOHY**