
Zadanie územného plánu obce Jarok

Základné údaje:

Názov územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán obce Jarok

Obstarávateľ

obec Jarok

Spracovateľ zadania

Ing. Lucia Ďuračková

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie

Ing. Lucia Ďuračková

Dátum spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie

05.12.2025

Obsah:

1. Priemet územia obce

Riešené územie je vymedzené administratívno-správnym územím obce Jarok, hranicou katastrálneho územia obce.

Obec Jarok sa nachádza v Nitrianskom kraji, v okrese Nitra, približne 10 km juhozápadne od krajského a okresného mesta Nitra. Administratívne územie obce tvorí jedno katastrálne územie s výmerou 2 211,28 ha. Obec je súčasťou sídelného zázemia mesta Nitra a jej rozvoj je výrazne ovplyvňovaný väzbami na krajské mesto, ako aj na okolité obce Veľké Zálužie, Báb, Lehota, Cabaj-Čápor, Močenok, Horná Kráľová a Hájske.

Územie obce sa nachádza v Podunajskej pahorkatine, v podcelku Nitrianska pahorkatina. Katastrálnym územím pretekajú vodné toky Jarocký potok, Dlhý kanál a Koša, ktoré spolu s vodnou nádržou Jarok predstavujú významné prírodné a krajinotvorné prvky územia.

Výhodná poloha obce v blízkosti mesta Nitra, dobrá dostupnosť nadradenej cestnej siete a existujúce funkčné väzby na okolité sídla vytvárajú predpoklady pre ďalší rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, hospodárskych aktivít a rekreácie pri zachovaní vidieckeho charakteru sídla a prírodných hodnôt krajiny.



2. Dôvody obstarania územného plánu obce

Dôvodom obstarania Územného plánu obce Jarok je zabezpečenie aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ktorá vytvorí koncepcný podklad pre koordinovaný a trvalo udržateľný rozvoj územia obce.

Územný plán obce vytvorí podmienky na zosúladenie verejných a súkromných záujmov v území, určí koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vytvorí predpoklady pre ochranu prírodných, kultúrnych a krajinotvorných hodnôt územia a stanoví podmienky jeho ďalšieho rozvoja.

Územný plán obce zároveň preverí rozvojové potreby obce, navrhne optimálny rozsah rozvojových plôch a vytvorí podmienky pre rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, hospodárskych aktivít, dopravnej a technickej infraštruktúry v kontexte širších územných vzťahov a rozvojových väzieb na okolité sídla a mesto Nitra.

3. Určenie hlavných cieľov a princípov územného rozvoja obce vyplývajúcich z Koncepcie územného rozvoja regiónu

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrno-historických regiónov na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:

1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,

1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavy a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavy obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov

1.16.3. a dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centráм, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.

1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce, ako aj vylúčiť výstavbu v inundačných územiach vodných tokov a na pobrežných pozemkoch vodných tokov.

1.18. Pokračovať v systematickom prieskume radiačnej záťaže obyvateľstva a vyčleniť územia a oblasti, kde sú potrebné protiradónové opatrenia pri výstavbe nových objektov alebo kde je nutné realizovať sanačné opatrenia v už existujúcom bytovom fonde s cieľom chrániť obyvateľov pred touto záťažou; na území, na ktorom je potrebné vzhľadom na výsledky monitorovania záťaže radónom realizovať potrebné protiradónové opatrenia, neplánovať výstavbu rekreačných objektov, nemocníc, školských a predškolských zariadení a liečební.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.

2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným alebo kultúrohistorickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...)

2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene,

2.13.2. rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi,

2.13.3. rozvojom rekreačnej vybavenosti pozdĺž cyklotrás, osobitnú pozornosť venovať vybavenosti v priesečníkoch viacerých cyklotrás.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva

3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.

3.3.3. Zabezpečovať protieróziu ochranu poľnohospodárskej pôdy 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.

3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.

3.3.7. Rešpektovať a zohľadňovať platný Program starostlivosti o les, rešpektovať ochranné pásmo lesnej pôdy, uprednostňovať ekologicky vhodné autochtónne (domáce) druhy drevín.

3.3.8. Podporovať v lesnom hospodárstve postupnú obnovu prirodzeného drevinového zloženia porastov, zabezpečovať obnovu porastov jemnejšími spôsobmi, zvyšovať podiel lesov osobitného určenia, zachovať pôvodné zvyšky klimaxových lesov v súvislosti s obnovami Programov starostlivosti o les.

3.3.10. Netrieštiť ucelené komplexy lesov pri návrhu koridorov technickej infraštruktúry a líniových stavieb

4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí

4.1. V oblasti školstva

4.1.1. Podporovať a optimalizovať rovnomerný rozvoj siete škôl, vzdelávacích, školiacich a preškoľovacích zariadení na území kraja v závislosti na vývoji obyvateľstva v území.

4.2. V oblasti zdravotníctva

4.2.1. Rozvíjať rovnomerne na území kraja zdravotnú starostlivosť vo všetkých formách jej poskytovania – ambulantnej, ústavnej a lekárenskej.

4.2.2. Vytvárať podmienky pre rovnocennú prístupnosť a rovnocennú dostupnosť obyvateľov jednotlivých oblastí kraja k nemocničným zariadeniam a zdravotníckym službám.

4.2.3. Vytvárať územno-technické predpoklady pre rozvoj agentúr domácej ošetrovateľskej starostlivosti, domov ošetrovateľskej starostlivosti, geriatrických centier, stacionárov a zariadení liečebnej starostlivosti v priemete celého územia kraja.

4.3. V oblasti sociálnych vecí

4.3.1. Rekonštruovať a obnovovať budovy a zariadenia sociálnych služieb, komplexne modernizovať sociálnu infraštruktúru v existujúcich zariadeniach sociálnych služieb.

4.3.2. Zabezpečovať rovnomernú sieť zariadení sociálnych služieb a terénnych služieb tak, aby územie Nitrianskeho kraja bolo v tejto oblasti sebestačné a vytvoriť z hľadiska kvality aj kvantity sieť dostupnú všetkým občanom v sociálnej a hmotnej núdzi

4.3.3. Vytvárať územnotechnické podmienky pre nové, nedostatkové či absentujúce druhy sociálnych služieb vhodnou lokalizáciou na území kraja a zamerať pozornosť na také sociálne služby, ktorých cieľom je najmä podpora zotrvania klientov v prirodzenom sociálnom prostredí (terénne a ambulantné sociálne služby, sociálne služby v zariadeniach s týždenným pobytom), podpora sebestačnosti rodín, osobitne rodín s malými deťmi, realizovanie nízkoprahových aktivít pre rôzne marginalizované skupiny.

4.3.4. Podporovať sociálnu inklúziu prostredníctvom rozvoja sociálnych a zdravotníckych služieb s osobitným zreteľom na marginalizované komunity.

4.3.5. Očakávať nárast podielu obyvateľov v poproduktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).

4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry

4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva.

5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu

5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie

5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.

5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí.

5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území a v súlade s podmienkami, určenými príslušným správcom toku revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.

5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny

5.2.3. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznú ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov, prevažne v oblastiach Podunajskej pahorkatiny.

5.2.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu výsadby pôvodných a ekologicky vhodných druhov drevín v nivách riek, na plochách náchylných na eróziu a pri prameniskách, podporovať zvýšenie podielu nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie (hlavne pozdĺž tokov, kanálov a ciest a v oblasti svahov Podunajskej pahorkatiny).

5.2.8. Podporovať aby podmáčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou.

5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prirodzené lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrohistorického dedičstva.

5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov

5.3.4. Rešpektovať ochranné pásmo lesov do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.

5.3.5. Uprednostňovať prirodzenú drevinovú skladbu porastov na jednotlivých stanovištiach za účelom potrebného zvyšovania infiltračnej schopnosti a retenčnej kapacity lesných pôd.

5.3.6. Nespôsobovať pri územnom rozvoji fragmentáciu lesných ekosystémov.

5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrohistorického dedičstva

6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:

6.7.4. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality: pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky – Iža, Komárno, Kostolany pod Tribečom, Nitra – hrad, Topoľčianky, Sazdice, Želiezovce a pod.,

6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce.

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

7.14. Rezervovať koridory pre výhľadové trasy rýchlostných ciest R3, R7 a R8 na území Nitrianskeho kraja:

7.14.3. koridor rýchlostnej cesty R8 v trase vedenej od napojenia na rýchlostnú cestu R1 západne od Nitry v polohe západne od cesty I/64, východne od Topoľčian, v pokračovaní medzi obcami Bošany a Krušovce a prechodom do Trenčianskeho kraja východne od Rajčian.

7.40. Orientovať pozornosť predovšetkým na rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

8.1. V oblasti vodného hospodárstva

8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd:

8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine,

ZaD 8.1.1.2. rešpektovať pri podrobnejších dokumentáciách ochranné pásma pre vodné toky podľa zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.

8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach:

8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (sieť vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,

ZaD 8.1.2.2. dodržiavať princíp zadržiavania vôd v povodí (vrátane urbanizovaných povodí),

8.1.2.4. zlepšovať vodohospodárske pomery na malých vodných tokoch a v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov v extrémnych situáciách tak povodňových, ako aj v období sucha,

8.1.3. Na úseku odvedenia vnútorných vôd:

8.1.3.3. rezervovať koridory na vybudovanie príslušnej kanálovej siete k novobudovaným čerpacím staniciam.

8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:

8.1.5.1. vytvárať územnotechnické predpoklady pre komplexné zabezpečenie zásobovania obyvateľstva pitnou vodou, zvyšovanie podielu zásobovaných obyvateľov pitnou vodou z verejných vodovodov s cieľom približovať sa postupne k úrovni vyspelých štátov EÚ,

8.1.5.22. rezervovať územie pre vybudovanie vodovodov v obciach bez vodovodu.

8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:

ZaD 8.1.6.1. podmieniť nový územný rozvoj obcí napojením na existujúcu, resp. navrhovanú verejnú kanalizačnú sieť, s následným čistením komunálnych odpadových vôd v ČOV. Pri odvádzaní prívalových dažďových vôd z rozvojových plôch do vodných tokov zabezpečiť redukciu a reguláciu odtoku vypúšťaných vôd v zmysle legislatívnych požiadaviek.

ZaD 8.1.6.9. zabezpečiť, ak je v aglomeráciách s veľkosťou pod 2000 EO vybudovaná stoková sieť, územnotechnické podmienky pre primeranú úroveň čistenia komunálnych alebo splaškových odpadových vôd tak, aby bola zabezpečená požadovaná miera ochrany recipienta; opatrenia realizovať priebežne v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,

8.2. V oblasti energetiky

8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.

8.2.16. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.

8.3. V oblasti telekomunikácií

8.3.1. Rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.

8.3.3. Akceptovať potrebu budovania telekomunikačnej infraštruktúry v nových rozvojových lokalitách.

8.4. V oblasti odpadového hospodárstva

8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,

II. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

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,

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....)

5.3. 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....),

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a nasl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

4. Identifikácia hlavných problémov a stretov v území obce

- Tlak na rozvoj bývania vyvolaný blízkosťou mesta Nitra a suburbanizačnými procesmi,
- nízky podiel krajinej zelene v intenzívne využívannej poľnohospodárskej krajine,
- nedostatok pracovných príležitostí priamo v obci a vysoká miera dochádzky za prácou,
- absencia bezpečného cyklistického prepojenia medzi obcami Jarok a obcou Veľké Zálužie,
- nevyhovujúci stav peších a cestných komunikácií,
- nedostatočné napojenie všetkých častí obce na verejnú kanalizáciu,
- nedostatočne vymedzený rozsah areálu existujúcej bioskládky,
- nevyhovujúce umiestnenie existujúceho zberného dvora,
- kapacitné obmedzenia existujúcej čistiarny odpadových vôd,
- nedostatočná ochrana zastavaného územia a krajiny pred prítokovými vodami a povodňovými javmi
- nedostatok plôch vhodných pre rozvoj individuálnej bytovej výstavby v časti Brehy.

5. Požiadavky na riešenie vyplývajúce z demografických, sociálnych, ekonomických a environmentálnych potrieb obce

a) **tendencie a predpoklady vývoja obyvateľstva**

- vyhodnotiť doterajší demografický vývoj obce a predpoklady budúceho populačného vývoja,
- zohľadniť migračné a rozvojové trendy vyplývajúce z polohy obce v zázemí mesta Nitra a z väzieb na okolité sídla,
- preveriť vplyv suburbanizačných procesov na populačný vývoj a priestorové nároky obce,
- zohľadniť predpokladaný vývoj vekovej štruktúry obyvateľstva a jeho dopady na potreby bývania, občianskej vybavenosti, školstva, zdravotníckych a sociálnych služieb,
- vytvoriť podmienky pre stabilizáciu obyvateľstva a primeraný populačný rast obce,
- navrhnúť rozvoj obce s ohľadom na predpokladaný počet obyvateľov v návrhovom období,
- zohľadniť potreby všetkých vekových skupín obyvateľstva vrátane detí, mladých rodín a seniorov.
- vytvárať podmienky na udržanie mladých rodín v obci a podporovať vytváranie vhodných podmienok pre ich bývanie a každodenné potreby.

b) **zabezpečenie rozvoja bývania, sociálneho bývania a nájomného bývania**

- preveriť potreby rozvoja bývania vo vzťahu k predpokladanému demografickému vývoju obce,
- vytvárať podmienky pre primeraný rozvoj bývania v nadväznosti na existujúcu urbanistickú štruktúru sídla,
- uprednostňovať využitie stavebných medzier, prieluk a nedostatočne využívaných plôch v zastavanom území obce,
- navrhnúť nové rozvojové plochy bývania v priamej väzbe na existujúce zastavané územie a verejnú infraštruktúru,
- stanoviť regulatívy priestorového usporiadania a intenzity využitia územia tak, aby bol zachovaný vidiecky charakter obce a kvalita obytného prostredia,
- vytvárať podmienky pre rozvoj bývania rôznych foriem zodpovedajúcich potrebám jednotlivých skupín obyvateľstva,

-
- preveriť potrebu a možnosti rozvoja nájomného bývania a sociálneho bývania,
 - zabezpečiť vzájomnú kompatibilitu bývania s občianskou vybavenosťou, rekreáciou, športom a hospodárskymi aktivitami,
 - vytvárať podmienky pre vznik kvalitných verejných priestorov a sídelnej zelene v nových obytných lokalitách,
 - navrhovať rozvoj bývania s prihliadnutím na kapacitné možnosti dopravnej a technickej infraštruktúry.
 - usmerňovať rozvoj bývania tak, aby nedochádzalo k vzniku izolovaných obytných súborov bez väzby na existujúcu sídelnú štruktúru obce.
 - preveriť možnosti vytvorenia novej obytnej lokality pre individuálnu bytovú výstavbu v časti Brehy,
 - stanoviť primeraný rozsah rozvoja lokality Brehy s ohľadom na nadväznosť na existujúcu sídelnú štruktúru, možnosti dopravného napojenia, dostupnosť technickej infraštruktúry, limity územia a ochranu poľnohospodárskej pôdy,
 - riešiť lokalitu Brehy ako koncepčne ucelenú obytnú lokalitu vrátane potrebných verejných priestorov, dopravnej a technickej vybavenosti.

c) **zabezpečenie rozvoja sociálnej vybavenosti a sociálnych služieb**

- vytvárať podmienky pre rozvoj občianskej vybavenosti primeranej veľkosti a významu obce,
- preveriť potreby rozvoja zariadení občianskej vybavenosti a služieb vo vzťahu k predpokladanému populačnému vývoju,
- vytvárať podmienky pre rozvoj sociálnych služieb zodpovedajúcich demografickému vývoju obce,
- podporovať rozvoj občianskej vybavenosti prednostne v nadväznosti na existujúcu štruktúru sídla a formou polyfunkčných objektov,
- preveriť potrebu vymedzenia plôch pre občiansku vybavenosť aj v rámci navrhovaných rozvojových lokalít,
- vytvárať podmienky pre rozvoj kultúrnych, spoločenských, komunitných a voľnočasových zariadení,
- preveriť potrebu a možnosti umiestnenia zariadení sociálnych služieb vrátane zariadení pre seniorov a osoby odkázané na pomoc iných osôb,
- vytvárať podmienky pre rozvoj komunitných a integračných zariadení slúžiacich všetkým vekovým skupinám obyvateľov,
- preveriť potrebu rozvoja zariadení súvisiacich s pohrebníctvom vrátane možností rozšírenia cintorína, zriadenia urnového hája a zabezpečenia statickej dopravy.

d) **zabezpečenie rozvoja školstva**

- rešpektovať existujúce zariadenia predškolského a školského vzdelávania a ich areály,
- preveriť kapacitné možnosti existujúcich školských zariadení vo vzťahu k predpokladanému populačnému vývoju obce,
- vytvárať územné podmienky pre rozvoj školských a predškolských zariadení primerane veľkostnej kategórii obce,
- preveriť potrebu rozšírenia existujúcich školských a predškolských zariadení alebo vymedzenia plôch pre ich budúci rozvoj,
- zabezpečiť dostatočné plochy pre športové, oddychové a voľnočasové aktivity v areáloch školských a predškolských zariadení,
- zabezpečiť územné podmienky pre rozvoj súvisiacich zariadení občianskej vybavenosti slúžiacich deťom a mládeži.

e) **zabezpečenie rozvoja zdravotníckych služieb**

- preveriť dostupnosť zdravotníckych služieb pre obyvateľov obce a vytvárať podmienky pre ich ďalší rozvoj,
- preveriť potreby rozvoja ambulantných zdravotníckych služieb a súvisiacich zariadení,

f) **zabezpečenie rozvoja športu, rekreácie a cestovného ruchu**

- preveriť potreby rozvoja športových, rekreačných a voľnočasových aktivít pre všetky vekové skupiny obyvateľov,
- preveriť potrebu vymedzenia nových plôch a zariadení pre šport, rekreáciu a oddych,
- vytvárať podmienky pre rozvoj športovej infraštruktúry, detských ihrísk, multifunkčných športovísk a oddychových plôch,
- preveriť potrebu vytvorenia alebo rozšírenia verejných parkov a plôch verejnej zelene,
- podporovať rozvoj cyklistickej dopravy, cykloturistiky a pešej turistiky v nadväznosti na okolité obce a región,
- vytvárať podmienky pre rozvoj každodennej rekreácie obyvateľov v zastavanom území aj vo voľnej krajine,
- podporovať využitie vodných tokov, vodných plôch a prírodných prvkov krajiny pre rekreačné a oddychové aktivity pri zachovaní ich prírodných hodnôt,
- vo voľnej krajine umiestňovať len zariadenia a stavby, ktoré sú funkčne alebo prevádzkovo viazané na prírodné prostredie alebo rekreačné využívanie krajiny,
- rozvíjať rekreačný potenciál územia pri zachovaní vidieckeho charakteru obce a krajiny,
- preveriť možnosti rekreačného využitia priestoru vodnej nádrže Jarok a jej okolia pri rešpektovaní požiadaviek ochrany prírody, vodného hospodárstva a ekologickej stability územia.

g) **tendencie a rozvoj v ekonomickej a hospodárskej oblasti**

- vytvárať podmienky na vznik nových pracovných príležitostí priamo v obci,
- podporovať rozvoj malého a stredného podnikania, služieb a remeselnej výroby primeranej charakteru obce,
- vytvárať podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít bez negatívnych vplyvov na kvalitu obytného prostredia,
- plochy pre nové výrobné a hospodárske aktivity prednostne navrhovať v nadväznosti na existujúce výrobné areály alebo na plochách bývalých hospodárskych a výrobných prevádzok,
- preveriť možnosti revitalizácie a intenzívnejšieho využitia existujúcich nevyužívaných alebo nedostatočne využívaných hospodárskych areálov,
- existujúce výrobné a hospodárske areály v kontakte s obytným územím oddeliť vhodnou ochrannou a izolačnou zeleňou,
- vytvárať podmienky pre rozvoj poľnohospodárskych a s poľnohospodárstvom súvisiacich hospodárskych aktivít pri rešpektovaní požiadaviek ochrany životného prostredia,
- preveriť možnosti rozšírenia existujúceho areálu bioskládky a vymedziť jeho jednoznačné a dlhodobé stabilné priestorové hranice, určiť vhodnú lokalitu pre zberný dvor s ohľadom na dopravnú dostupnosť, ochranu obytného prostredia a možnosti napojenia na technickú infraštruktúru,

- vytvoriť podmienky na funkčné a priestorové oddelenie zariadení odpadového hospodárstva od obytného územia, najmä prostredníctvom primeraných odstupov a ochrannej a izolačnej zelene.
- podporovať rozvoj ekonomických aktivít využívajúcich výhodnú polohu obce vo vzťahu k mestu Nitra,
- vytvárať podmienky na znižovanie dennej dochádzky za prácou podporou miestnych pracovných príležitostí.
- preveriť možnosti umiestnenia zariadení na produkciu energie z obnoviteľných zdrojov v súlade s potrebami obce a limitmi využitia územia,
- vytvoriť územné podmienky pre umiestnenie zariadení na produkciu energie z obnoviteľných zdrojov

h) zabezpečenie ochrany prírody a krajiny

- rešpektovať prírodné hodnoty územia a charakteristický krajinný obraz obce,
- zachovať a rozvíjať typické krajinné štruktúry, najmä sprievodnú vegetáciu vodných tokov, aleje, remízky, vetrolamy a tradičné záhrady,
- navrhnúť opatrenia na ochranu a rozvoj sídelnej a krajinej zelene,
- podporovať dopĺňanie zelene vo verejných priestoroch, rozvojových lokalitách a na okrajoch zastavaného územia,
- navrhnúť opatrenia na obmedzovanie šírenia invázných nepôvodných druhov rastlín,
- rešpektovať a rozvíjať ekologickú a krajínovú funkciu vodných tokov a vodných plôch (najmä Jarockého potoka, Dlhého kanála, toku Koša a vodnej nádrže Jarok),
- navrhnúť opatrenia na zvyšovanie retenčnej schopnosti krajiny a adaptáciu územia na dôsledky klimatických zmien,
- preveriť potrebu revitalizácie vodných tokov a vodných plôch,
- pri návrhu výrobných a hospodárskych areálov vytvárať podmienky pre výsadbu ochrannej a izolačnej zelene,
- identifikovať konfliktné miesta medzi rozvojovými zámermi a prírodnými hodnotami územia a navrhnúť opatrenia na elimináciu negatívnych vplyvov.
- vytvoriť územné podmienky pre realizáciu poldra ako súčasť systému protipovodňových opatrení,
-

i) zabezpečenie ochrany a využiteľnosti zdrojov a ložísk nerastov

- v obci sa nenachádzajú evidované zdroje a ložiská nerastov

j) zabezpečenie ekologickej stability a konektivity územia, vyplývajúce z priemetu regionálnych územných systémov ekologickej stability, miestnych územných systémov ekologickej stability a z krajinnoplánovacích štúdií, ak boli spracované

- rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Nitra a ďalšie záväzné podklady ochrany prírody a krajiny,
- preveriť aktuálnosť existujúcich prvkov územného systému ekologickej stability a navrhnúť ich doplnenie alebo úpravu podľa súčasného stavu územia,
- zabezpečiť zachovanie a posilnenie ekologickej konektivity územia prostredníctvom biocentier, biokoridorov a interakčných prvkov miestneho významu,
- navrhnúť opatrenia na zlepšenie ekologickej stability krajiny, najmä formou výsadby líniovej, sprievodnej a krajinej zelene, obnovy remízok, vetrolamov a brehových porastov,

- podporiť ochranu a obnovu prirodzených biotopov, mokradí, vodných tokov a ich sprievodnej vegetácie,
 - rešpektovať existujúce ekologicky významné segmenty krajiny a zabezpečiť ich ochranu pred nevhodnou urbanizáciou a fragmentáciou územia,
 - zabezpečiť prepojenie sídelnej zelene s prvkami krajinného prostredia a vytvárať súvislú sieť ekologicky stabilných plôch,
 - pri návrhu rozvojových plôch minimalizovať zásahy do ekologicky významných území a zachovať priechodnosť krajiny pre živočíchy,
 - navrhnúť opatrenia na znižovanie erózie pôdy, zvyšovanie retenčnej schopnosti krajiny a podporu prirodzeného vodného režimu územia.
- k) **zabezpečenie adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy pre implementáciu Stratégie adaptácie SR na zmenu klímy, (MŽP SR, 2021)**
- Rešpektovať Stratégiu adaptácie SR na zmenu klímy – aktualizácia (MŽP SR, 2018) a Akčný plán
 - v súlade so Stratégiou adaptácie SR navrhnúť opatrenia voči:
 - častejším a intenzívnejším vlnám horúčav,
 - častejšiemu výskytu silných vetrov a víchric,
 - častejšiemu výskytu sucha,
 - častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok.

6. Hlavné požiadavky na územie obce z hľadiska priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia

Priestorové usporiadanie územia

- stanoviť regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vrátane regulácie intenzity využitia územia, výškového usporiadania zástavby, urbanistickej štruktúry a charakteru verejných priestorov,
- pri návrhu rozvojových plôch zabezpečiť ich dopravnú a technickú obsluhu tak, aby nebola znemožnená alebo neprimerane obmedzená budúca výstavba na susedných pozemkoch,
- preveriť možnosti dotvorenia a posilnenia centrálného priestoru obce ako prirodzeného centra spoločenského života a občianskej vybavenosti,
- uprednostniť rozvoj nadväzujúci na existujúce zastavané územie ,
- preveriť potrebu vymedzenia rozvojových plôch tak, aby bol zabezpečený dlhodobý územný rozvoj obce počas celého návrhového obdobia,
- rešpektovať postavenie obce v sídelnej štruktúre Nitrianskeho kraja a jej väzby na mesto Nitra a okolité obce,
- zohľadniť suburbanizačné tlaky vyplývajúce z blízkosti mesta Nitra,
- určiť dlhodobú urbanistickú koncepciu rozvoja obce,
- navrhnúť kompaktný rozvoj sídla s prednostným využívaním stavebných medzier a nedostatočne využívaných plôch,
- zachovať charakter vidieckeho sídla a identitu obce,
- preveriť možnosti postupného prepájania nových rozvojových lokalít s existujúcou urbanistickou štruktúrou,
- zabrániť vzniku izolovaných obytných súborov bez väzby na zastavané územie obce,
- navrhnúť systém verejných priestorov tvoriacich kostru rozvoja sídla.

Funkčné využívanie územia

- preveriť potreby rozvoja bývania v nadväznosti na predpokladaný demografický vývoj,
- vytvoriť podmienky pre primeraný rozvoj bývania pri zachovaní kvality obytného prostredia a vidieckeho charakteru obce,
- preveriť možnosti rozvoja občianskej vybavenosti a služieb,
- vytvoriť podmienky pre rozvoj pracovných príležitostí a podnikateľských aktivít primeraných charakteru obce,
- preveriť potreby rozvoja športových, rekreačných a oddychových plôch,
- zabezpečiť vzájomnú kompatibilitu jednotlivých funkcií a eliminovať konflikty medzi bývaním, výrobou, dopravou a rekreáciou,
- rešpektovať existujúce funkčné členenie územia a nevytvárať nové výrobné plochy v konfliktnom kontakte s obytným alebo rekreačným územím,
- navrhnúť podmienky pre rozvoj zmiešaných funkcií v centrálnej časti obce
- rešpektovať existujúce a navrhované dopravné koridory a preveriť ich vplyv na možnosti rozvoja obce.

Dopravná infraštruktúra

- preveriť kapacitu, funkčnosť a bezpečnosť existujúcej cestnej siete,
- navrhnúť dopravné napojenie existujúcich a navrhovaných rozvojových plôch,
- navrhnúť dopravný systém obce tak, aby nové rozvojové lokality vytvárali logické prepojenia s existujúcou komunikačnou sieťou a nevyžadovali budovanie slepých alebo kapacitne nevyhovujúcich komunikácií,
- zabezpečiť dostatočnú priepustnosť sídla pre pešiu, cyklistickú a automobilovú dopravu,
- vytvoriť podmienky pre územnú rezervu budúcich dopravných prepojení a komunikácií zabezpečujúcich ďalší rozvoj obce,
- vytvoriť podmienky pre bezpečný pohyb chodcov,
- vytvoriť podmienky pre rozvoj cyklistickej dopravy v rámci obce aj vo vzťahu k okolitým obciam,
- preveriť možnosti vybudovania cyklistického prepojenia Jarok – Veľké Zálužie, ktoré by umožnilo bezpečný pohyb obyvateľov a školopovinných detí medzi obcami,
- preveriť možnosti cyklistického prepojenia a napojenia na regionálne cyklotrasy,
- navrhnúť podmienky na rozvoj cyklistickej a pešej infraštruktúry pozdĺž hlavných dopravných trás,
- navrhnúť systém statickej dopravy a parkovania,
- preveriť možnosti zlepšenia pešej a cyklistickej dostupnosti a bezpečnosti pohybu v zastavanom území obce,
- preveriť možnosti zlepšenia dostupnosti verejnej osobnej dopravy.

Technická infraštruktúra

- preveriť kapacitné možnosti existujúcich systémov technickej infraštruktúry vo vzťahu k predpokladanému rozvoju obce,
- preveriť potreby rozvoja verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a súvisiacich vodohospodárskych zariadení,
- preveriť potreby rozvoja elektroenergetických, plynárenských, telekomunikačných a dátových sietí,

- navrhnuť koncepciu hospodárenia so zrážkovými vodami s dôrazom na ich zadržiavanie, vsakovanie a využívanie v mieste dopadu,
- preveriť potreby rozvoja verejného osvetlenia v existujúcich aj navrhovaných rozvojových lokalitách,
- preveriť podmienky zabezpečenia požiarnej ochrany a zásobovania požiarnou vodou,
- vytvoriť podmienky pre zvyšovanie energetickej efektívnosti a primerané využívanie obnoviteľných zdrojov energie,
- zosúladiť navrhovaný rozvoj obce s kapacitnými a priestorovými limitmi existujúcich zariadení technickej infraštruktúry,
- navrhnuť územné podmienky pre rozšírenie, intenzifikáciu alebo modernizáciu čistiarne odpadových vôd vrátane súvisiacej technickej infraštruktúry,
- preveriť a navrhnuť novú lokalitu zberného dvora,
- vymedziť stabilizované hranice a rozvojové možnosti areálu bioskládky,
- vymedziť plochu poldra a súvisiacich protipovodňových zariadení ako súčasť technickej alebo krajinej infraštruktúry vo verejnom záujme.

Verejné priestory

- navrhnuť systém verejných priestorov a peších prepojení tak, aby bola zabezpečená ich dostupnosť pre všetky skupiny obyvateľov vrátane osôb so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie.
- navrhnuť systém verejných priestorov vrátane nových verejných priestranstiev v rozvojových lokalitách zabezpečujúci dostupnosť služieb, občianskej vybavenosti a verejnej infraštruktúry,
- podporovať zvyšovanie kvality verejných priestorov a sídelnej zelene,
- preveriť možnosti dotvorenia a skvalitnenia centrálnych verejných priestorov obce ako prirodzeného centra spoločenského života.

Požiadavky na vymedzenie plôch a koridorov pre stavby a zelenú infraštruktúru vo verejnom záujme

- preveriť potrebu vymedzenia plôch a koridorov pre stavby vo verejnom záujme
- vymedziť plochy a koridory pre stavby dopravnej infraštruktúry vo verejnom záujme, najmä miestne komunikácie, chodníky, cyklistické komunikácie, dopravné prepojenia a súvisiace dopravné zariadenia,
- vymedziť plochy a koridory pre stavby technickej infraštruktúry vo verejnom záujme, najmä vodovodné, kanalizačné, energetické, telekomunikačné a ďalšie technické zariadenia slúžiace verejnému záujmu,
- preveriť potrebu vymedzenia plôch pre stavby pre vybavenosť vo verejnom záujme,
- preveriť potrebu vymedzenia plôch pre stavby pre ochranu kultúrneho, prírodného a historického dedičstva vo verejnom záujme,
- preveriť potrebu vymedzenia plôch pre stavby pre ochranu a tvorbu krajiny vo verejnom záujme,
- preveriť potrebu vymedzenia plôch pre stavby pre rozvoj alebo ochranu územia obce vo verejnom záujme
- vymedziť plochy a koridory pre stavby vo verejnom záujme tak, aby umožňovali dlhodobý rozvoj obce a zabezpečovali verejný záujem.
- preveriť potrebu vymedzenia koridorov pre pešie a cyklistické prepojenia obce s okolitými sídlami, najmä v smere Jarok – Veľké Zálužie.

7. Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva

- identifikovať a vyhodnotiť kultúrno-historické hodnoty územia obce,
- rešpektovať národné kultúrne pamiatky, pamätihodnosti obce a ďalšie hodnotné objekty a areály kultúrneho dedičstva,
- identifikovať a vyhodnotiť archeologické lokality a územia s predpokladom archeologických nálezov,
- identifikovať a vyhodnotiť historické urbanistické a krajinárske hodnoty územia vrátane pôvodnej sídelnej štruktúry obce
- navrhnúť podmienky ochrany kultúrno-historických hodnôt a archeologického dedičstva,
- preveriť potrebu ochrany historickej urbanistickej štruktúry obce, významných priehľadov, dominant a panoramatických pohľadov,
- navrhnúť regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na ochranu identifikovaných kultúrno-historických hodnôt,
- preveriť existenciu a stav miestnych pamätihodností a vytvoriť podmienky pre ich ochranu a evidenciu,
- zosúladiť návrh územného plánu s požiadavkami príslušného orgánu ochrany pamiatkového fondu.
-

8. Požiadavky na rozsah a obsah riešenia

Obsah územného plánu obce Jarok bude vypracovaný v súlade so zákonom č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a podľa §12 vyhlášky č. 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia.

9. Informácia o potrebe vypracovania variantného návrhu riešenia

Územný plán bude vypracovaný v jednom invariantnom riešení.