



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE  
**Nová Ves  
nad Žitavou**

**ZMENY A DOPLNKY Č. 1**

ktorými sa mení a dopĺňa Územný plán obce  
Nová Ves nad Žitavou schválený v roku 2009



**▶ ÚZEMNÝ PLÁN OBCE NOVÁ VES NAD ŽITAVOU  
ZMENY A DOPLNKY Č. 1**

**▶ Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Nová Ves nad Žitavou

**▶ Poverený obstarávaním dokumentácie:**

Ing. Mgr. Ľudmila Števicová

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

**▶ Spracovateľ dokumentácie:**

ECOCITIES, s.r.o.

[www.ecocity.szm.sk/upn](http://www.ecocity.szm.sk/upn)

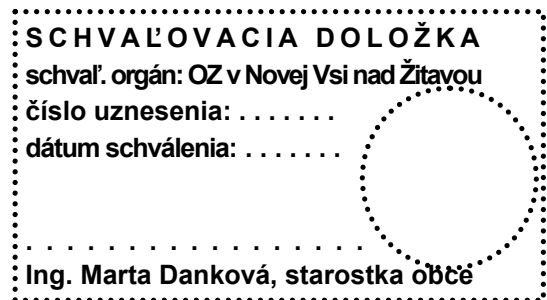
**▶ Dátum spracovania:**

2014

**▶ Hlavný riešiteľ:**

Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA



**A. Textová časť**

Návrh riešenia zmien a doplnkov územného plánu . . . . .	3
Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov územného plánu . . . . .	3
Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu . . . . .	4
Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu. . . . .	5
Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov územného plánu . . . . .	6
Opis riešenia lokalít zmien a doplnkov . . . . .	8
Východiskové podklady . . . . .	8
Návrh úpravy smernej časti územného plánu . . . . .	9
Návrh úpravy záväznej časti územného plánu . . . . .	22

**B. Grafická časť**

1. Širšie vzťahy, M 1: 50000 (bez zmien)
2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, M 1: 5000
3. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 5000
4. Výkres riešenia verejného technického vybavenia, M 1: 5000
5. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1: 5000
6. Ochrana prírody a tvorba krajiny, vrátane návrhu MÚSES, M 1: 10000

## ▶ A. Textová časť

### ▶ Základné údaje o riešení zmien a doplnkov územného plánu

### ▶ Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov územného plánu

Obec Nová Ves nad Žitavou má vypracovaný územný plán obce, ktorý schválilo obecné zastupiteľstvo v Novej Vsi nad Žitavou uznesením č. 88/2009 dňa 17. 12. 2009. Územný plán má charakter otvoreného dokumentu, ktorý by sa mal prispôsobovať aktuálnym vývojovým trendom a požiadavkám užívateľom územia za podmienky zachovania celkovej urbanistickej koncepcie.

Vzhľadom rôznym limitom, ktoré obmedzujú priestorový rozvoj obce vo všetkých potenciálnych rozvojových smeroch (západne od zastavaného územia obce preteká rieka Žitava s inundačným územím, severne zastavané územie obce hraničí s k.ú. Slepčany), nie sú v súčasnosti dostupné lokality pre výstavbu rodinných domov. Rozvojové plochy navrhované v doterajšom územnom pláne obce sú v súčasnosti problematické z hľadiska vlastníckych vzťahov, nakoľko sú lokalizované takmer výlučne vo vnútorných záhradách rodinných domov, ktoré nie sú dostupné z existujúcich komunikácií, resp. sú navrhnuté na pozemkoch v cirkevnom vlastníctve.

Obstaranie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou vyvolali:

- požiadavka obce Nová Ves nad Žitavou na výstavbu rodinných domov v lokalite za železnicou
- požiadavka vlastníkov pozemkov na výstavbu 2 rodinných domov v záhradách na južnom okraji obce
- požiadavka vlastníka nehnuteľnosti na využitie objektov hospodárskeho dvora pre byt správcu areálu v existujúcej administratívnej budove

Od schválenia Územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou v r. 2009 došlo k zmenám v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii. V roku 2012 bol schválený Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja. Aktualizovať bolo potrebné aj odkazy na novú legislatívu stanovujúcu ochranné pásma zariadení a sietí energetiky a ochranné pásma pohrebísk.

V zmysle platného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov obec Nová Ves nad Žitavou pristúpila k vypracovaniu zmien a doplnkov územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou.

## ► Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Ciele riešenia zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou sú nasledujúce:

- umožniť výstavbu rodinných domov v lokalite za železnicou
- umožniť výstavbu 2 rodinných domov v záhradách na južnom okraji obce
- umožniť využitie existujúcej administratívnej budovy pre 1 byt správcu v areáli hospodárskeho dvora
- umožniť využívanie bezprostredného okolia kostola ako verejnej zelene

Uvedené zámery sú v súlade so záujmami obce Nová Ves nad Žitavou. Neodporujú hlavným cieľom stanoveným v doterajšom Územnom pláne obce Nová Ves nad Žitavou ani v jeho zadaní. Nie sú v rozpore ani s miestnou rozvojovou stratégiou, ktorú reprezentuje schválený Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Nová Ves nad Žitavou.

V riešení zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou, ako aj pri jej implementácii v investičnom a rozvojovom procese, predstavujú záväzný legislatívny rámec nasledovné zákony a vyhlášky:

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- vyhláška č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- vyhláška č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
- zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách
- zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu
- vyhláška č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov
- zákon č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov
- zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- zákon č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov
- zákon č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov
- zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve
- vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov (vyhlášky MZ SR č. 237/2009 Z.z.)

## ► Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Návrh zmien a doplnkov územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou je vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 1 územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o modifikácie minimálneho rozsahu, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia, dopĺňajú alebo vypúšťajú. V úplnom znení je vypracovaná len záväzná časť.

Vzhľadom k rozsahu zmien a doplnkov sa úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie týka nasledovných kapitol textovej časti:

- 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu
- 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce
- 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce
- 2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov
- 2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu
- 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
- 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na lokality zmien a doplnkov, čo je vysvetlené v odôvodnení ku každej kapitole.

V záväznej časti sa zmeny týkajú nasledovných kapitol:

- 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – dopĺňajú sa regulatívy funkčného využitia pre rozvojové plochy X1, X2, upravuje sa regulácia pre plochu so špecifickou reguláciou R–A. Poznámka: na rozvojové plochy X1, X2 sa vzťahujú aj regulatívy „maximálny počet podlaží“ „intenzita využitia plôch“, „podiel nespevnených plôch“ a iné, ktoré podľa doterajšej územnoplánovacej dokumentácie platia pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy.
- 3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

- 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.

V grafickej časti v jednotlivých výkresoch sú vyznačené 4 lokality zmien a doplnkov:

- lokalita (rozvojová plocha) X1: za železnicou (a vyplývajúca zmena polohy verejnoprospešnej stavby VD9: parkovisko pri cintoríne)
- lokalita (rozvojová plocha) X2: v záhradách na južnom okraji obce, oproti rozvojovej ploche č. 9
- lokalita X3: časť existujúceho výrobného územia, kde sa navrhuje zmena regulatívov
- lokalita X4: vyčlenenie okolia kostola na verejnú zeleň (a vyplývajúca zmena ochranného pásma cintorína)

Uvedené lokality zmien a doplnkov, ako aj súvisiace návrhy dopravného a technického vybavenia, sú zakreslené v grafickej časti. Zmeny a doplnky sú zakreslené na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavuje fragment jednotlivých výkresov územnoplánovacej dokumentácie v pôvodnom znení.

### ► Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov územného plánu

Riešenie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou sa týka nasledovných lokalít:

- lokalita (rozvojová plocha) X1:

Nachádza sa východne od železničnej trate. Z väčšej časti sa prekrýva s výhľadovou plochou pre bývanie, ktorá ďalej pokračuje paralelne so železničnou traťou. Cez územie vedie nadzemné elektrické vedenie VN 22 kV až k transformačnej stanici TS 053-4. Lokalita sa nachádza na pozemku s parc. č. 89 (reg. C). Pozemok je z väčšej časti vo vlastníctve obce. Výmera je 1,41 ha. Z hľadiska KN ide o ostatné plochy.

- lokalita (rozvojová plocha) X2:

Nachádza sa na južnom okraji obce, v záhradách, ktoré tu vytvárajú prieluku v zástavbe. Je situovaná oproti navrhovanej rozvojovej ploche č. 9 (v zmysle platného územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou). Ide o pozemky s parc. č. 392/1, 392/3, 393/1, 392/4 (reg. C). Výmera je  $1266 \text{ m}^2 = 0,13 \text{ ha}$  (z toho  $773 \text{ m}^2$  sú záhrady, zvyšok zastavané plochy).

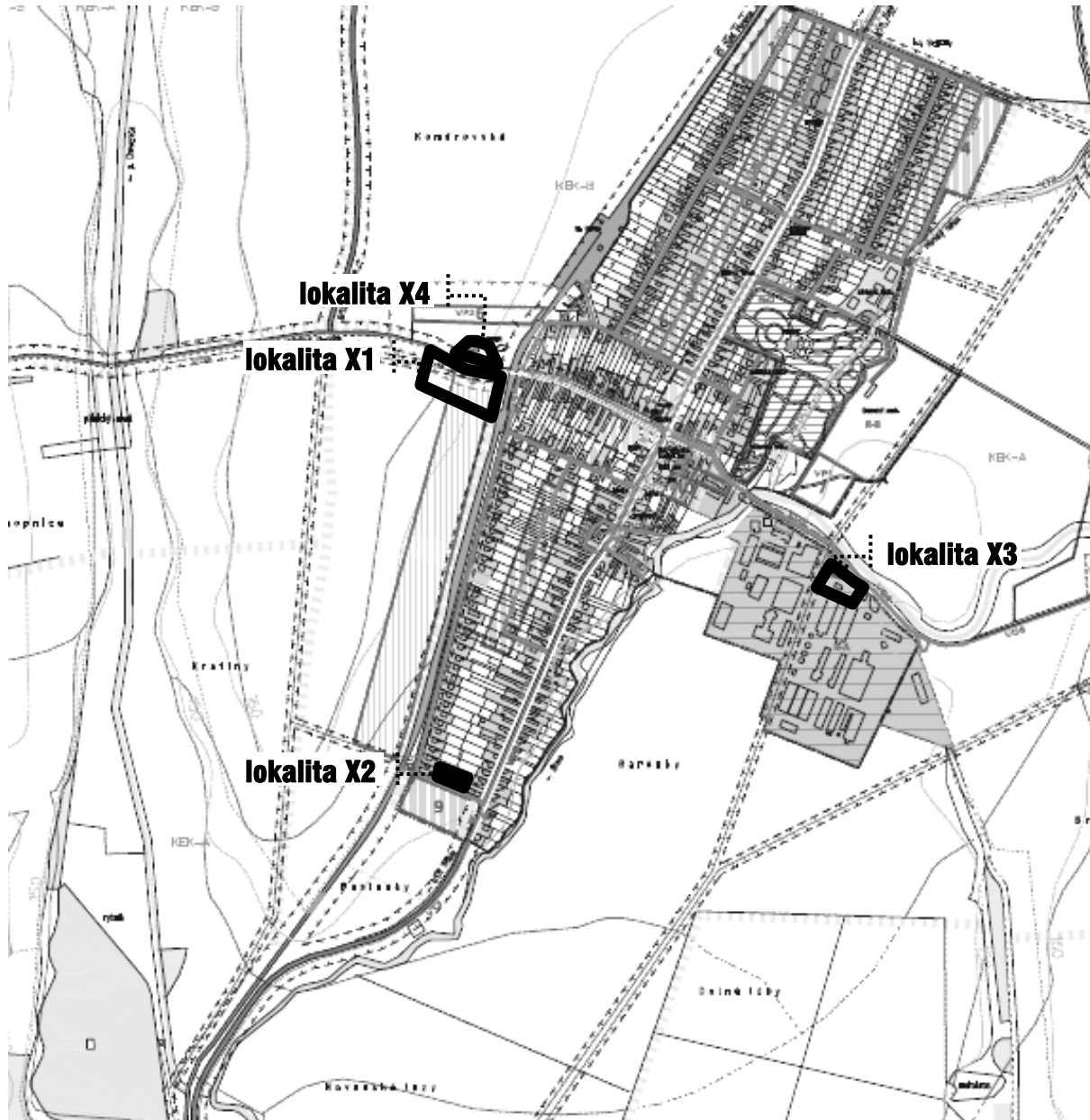
- lokalita X3:

V existujúcom výrobnom území – hospodárskom dvore, ktorý bol v Územnom pláne obce Nová Ves nad Žitavou definovaný ako plocha so špecifickou reguláciou R–A, sa navrhuje úprava regulatívov funkčného využitia. Konkrétne sa úprava týka prípustného doplnkového funkčného využitia, tak aby v existujúcej administratívnej budove areálu bolo možné umiestniť 1 byt správcu areálu.

- lokalita X4:

V existujúcom areáli cintorína sa zmení časť plochy cintorín – vyhradená zeleň na verejnú zeleň.

Obr. 1 Vymedzenie lokalít zmien a doplnkov





## ► Opis riešenia lokalít zmien a doplnkov

**Lokalita (rozvojová plocha) X1:** je určená pre výstavbu cca 12 rodinných domov, pričom regulačné podmienky tu pripúšťajú aj výstavbu bytových domov. Sčasti sem zasahujú ochranné pásma železnice a cintorína. Obytné objekty je potrebné situovať mimo ochranného pásma; v ochrannom pásme môžu byť umiestnené príslušné záhrady rodinných domov, prípadne odstavné plochy. Lokalita je dostupná priamo z cesty III. triedy č. III/511045 Nová Ves nad Žitavou – Veľké Chyndice. Vnútorňú obsluhu rozvojovej plochy budú zabezpečovať 2 úseky komunikácií. Chodník pre peších pozdĺž cesty III. triedy sa navrhuje predĺžiť až po vyústenie navrhovanej miestnej komunikácia funkčnej triedy C3. Podmieňujúcim predpokladom výstavby je odstránenie nadzemného elektrického vedenia VN 22 kV k transformačnej stanici a jeho náhrada za káblové vedenie. Súčasne sa navrhuje preloženie transformačnej stanice bližšie k železničnej trati (posun o cca 10 m západne). Napojenie samotnej lokality X1 na inžinierske siete bude riešené predĺžením rozvodov vody, plynu, elektrických rozvodov a kanalizácie, ktoré sú vedené pozdĺž cesty III. triedy a v súčasnosti končia pri cintoríne, resp. pred železnicou.

**Lokalita (rozvojová plocha) X2:** umožňuje výstavbu 2 rodinných domov v záhradách. Navrhovaná výstavba si nevyžaduje budovanie nového verejného dopravného vybavenia. Územie je dopravne obsluhované z príľahlej miestnej obslužnej komunikácie. Napojenie navrhovanej výstavby je možné prípojkami z príľahlých pozemkov. Napojenie je možné aj z navrhovaných inžinierskych sietí pre rozvojovú plochu č. 9, ktoré sú navrhované pozdĺž existujúcej komunikácie rodinných domov.

**Lokalita X3:** zmenou regulačných podmienok nevzniknú osobitné nároky na verejné technické a dopravné vybavenie, ani žiadne iné požiadavky.

**Lokalita X4:** v existujúcom areáli cintorína sa zmení časť plochy cintorín – vyhradená zeleň na verejnú zeleň. Dochádza k zmene hranice pozemku pohrebiska, čo sa premietne aj v zmene polohy ochranného pásma cintorína.

## ► Východiskové podklady

Východiskovými podkladmi pre spracovanie zmeny č. 1 Územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou boli nasledujúce dokumenty a materiály:

- Hluková štúdia – plocha X1 – zmeny a doplnky územný plán obce Nová Ves nad Žitavou, AES Consult Nitra, 2014
- Územný plán obce Nová Ves nad Žitavou, december 2009
- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, Aurex, 2012

## ► Návrh úpravy smernej časti územného plánu

### 1. Základné údaje

*Bez zmien*

### 2.1 Vymedzenie riešeného územia

*Bez zmien*

### 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

*Celý text kapitoly sa nahrádza nasledovným textom:*

Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja bol schválený uznesením č. 113/2012 na 23. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja dňa 14.05.2012 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2012 zo dňa 14.05.2012.

V záväznej časti ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja, sú určené niektoré všeobecné podmienky pre rozvoj miest a obcí, ako aj konkrétne požiadavky vzťahujúce sa na riešené územie:

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 kultúrnohistorických 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 kultúrnohistorických 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 zástavby 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 centráram, 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.

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

- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.8. Lokalizovať potrebnú vybavenosť v obciach ležiacich v blízkosti rekreačných cieľov, do voľnej krajiny umiestňovať len tú vybavenosť, ktorá sa viaže bezprostredne na uskutočňovanie činností závislých na prírodných danostiach.
- 2.11. Podporovať rozvoj vinohradníctva a vinárstva zachovaním a udržiavaním viníc ako prírodných zdrojov a súčasne cenných historických prvkov v krajinnom obraze vidieckej i mestskej krajiny.
- 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 územiaми s prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom,
- 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.
  - 4.3.5. 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
  - 4.4.1. Podporovať rozvoj zariadení kultúry v súlade s polycentrickým systémom osídlenia.
  - 4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.
- 5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie
  - 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov.
  - 5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území, 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
  - 5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.
  - 5.2.3. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov, prevažne v oblastiach Podunajskej pahorkatiny.
  - 5.2.7. Zachovávať pri rekultiváciách vo vinohradníckych oblastiach prirodzené biokoridory a pri vinohradoch s eróziou zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov.
  - 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 kultúrno-historického 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.
  - 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

## 8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

- 8.1. V oblasti vodného hospodárstva
  - 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:

- 8.1.6.3. preferovať v návrhu odkanalizovania menších obcí delené sústavy so zadržiavaním dažďových vôd v území,
- 8.1.6.7. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre zodpovedajúcu úroveň odvádzania a sekundárneho (biologického) čistenia komunálnych odpadových vôd z aglomerácií s produkciou organického znečistenia od 2000 EO do 10 000 EO v časovom horizonte do 31. 12. 2015 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,
- 8.1.6.10. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre splnenie cieľov stanovených do roku 2015 - výstavbu kanalizačných systémov a rozšírenie, intenzifikácie alebo obnovy ČOV v aglomeráciách od 2000 do 10 000 EO (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska): 3. aglomerácie v okrese Nitra: ... Vrábľa
- 8.2. V oblasti energetiky
  - 8.2.11. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.
- 8.3. V oblasti telekomunikácií
  - 8.3.1. Rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
  - 8.3.2. Rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov.
  - 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,

Verejnoprospešné stavby:

- 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....),

Záväzná časť Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja je záväzným podkladom pre riešenie Územného plánu obce Nová Ves nad Žitavou.

### 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

#### **Bez zmien**

*(Zmeny a doplnky ÚPD nebudú mať vplyv na záujmové územie obce)*

### 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

***V kapitole 2.4, odsek Vývoj počtu obyvateľov, prirodzený a mechanický pohyb sa dopĺňa text:***

V súvislosti s návrhom lokality X1 pre bývanie sa predpokladá prírastok 35 obyvateľov.

***V kapitole 2.4, odsek Vývoj počtu obyvateľov, prirodzený a mechanický pohyb sa nahrádza tabuľka:***

Tab.: Skladba obyvateľov podľa vekových skupín a podľa pohlavia

	2001	2011
Počet trvalo bývajúcich obyvateľov	1294	1333
z toho muži	618	646
z toho ženy	676	687
Počet obyvateľov v predproduktívnom veku (0-14)	203	188
Počet obyvateľov v produktívnom veku (M 15-59, Ž 15-54)	783	847
z toho muži	421	444
z toho ženy	362	403
Počet obyvateľov v poproduktívnom veku (M>60, Ž>55)	308	298

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001, 2011

## 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce

### ***Vypúšťa sa nasledovný text:***

Až výhľadovo (po roku 2020), v prípade pretrvávajúceho vysokého dopytu po bývaní v obci, je možné uvažovať s novou zástavbou za železnicou.

/

## 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce

### ***V podkapitole Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území, v 2. odseku v poslednej vete sa pôvodný text nahrádza nasledovným textom:***

Menšia časť plochy vymedzenej pre individuálnu bytovú výstavbu za železnicou v rozsahu rozvojovej plochy X1 je určená pre I. etapu výstavby, zvyšná časť plochy bude definovaná ako výhľadová rezerva.

/

### ***V podkapitole Určenie funkčných územných zón, sa dopĺňa nasledovná tabuľka:***

Tab.: Prehľad navrhovaných rozvojových plôch – lokality zmien a doplnkov č. 1 a ich funkčné využitie

číselné označenie lokality (rozvoj. plochy)	výmera v ha	funkčná územná zóna	hlavná funkcia
X1	1,41	obytné územie	bývanie v RD
X2	0,13	obytné územie	bývanie v RD
X3	0,25	výrobné územie	nepoľn. výroba
X4	0,41	obytné územie	verejná zeleň

/

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy funkčného využitia pre lokality – rozvojové plochy X1 a X2:***

***// Lokality – rozvojové plochy X1 a X2***

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

/

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R-A dopĺňa regulatív príпустného doplnkového funkčného využitia:***

- bývanie správcu – len 1 byt a len v existujúcej administratívnej budove v lokalite X3

/



## 2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov

***Dopĺňa sa text a tabuľka v kapitole 2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov, v podkapitole 2.7.1 Bývanie***

Pre bývanie ako hlavnú funkciu sa v zmenách a doplnkoch č. 1 vymedzujú lokality - rozvojové plochy X1 a X2. X1 sa nachádza na západnom okraji obce, za železnicou. X2 sa nachádza na južnom okraji obce, v záhradách v zastavanom území. Celková kapacita uvedených rozvojových plôch predstavuje 14 bytových jednotiek. Pri obložnosti 2,5 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt úplným využitím týchto plôch je možné dosiahnuť prírastok 35 obyvateľov.

Tab.: Rekapitulácia prírastku bytového fondu podľa rozvojových plôch v lokalitách zmien a doplnkov

Označenie	Počet bytových jednotiek	Etapa
X1	12	I.
X2	2	I.

/

## 2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu

***Dopĺňa sa nasledovný text:***

Zmeny a doplnky č. 1 vymedzujú pre zástavbu lokalitu X1, ktorá sa navrhuje na zahrnutie do zastavaného územia obce a lokalitu X2, ktorá sa nachádza v zastavanom území obce.

/

## 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

***Z dôvodu nahradenia zákona č. 656/2004 Z.z. zákonom č. 251/2012 Z. z. a sa príslušné časti textu nahrádzajú nasledovným textom:***

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:

- vonkajšie vedenie 22 kV – 10m
- zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
- vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
  - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
  - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
  - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
  - 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)

/

***Z dôvodu nahradenia zákona č. 470/2005 Z.z. zákonom č. 131/2010 Z. z. a sa príslušné časti textu nahrádzajú nasledovným textom:***

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- ochranné pásmo pohrebiska = 50 m od hranice pozemku pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)

/

## 2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

### **Bez zmien**

*(Zmeny a doplnky ÚPD si nevyžadujú špecifické opatrenia v oblasti civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami nad rámec opatrení, stanovených v schválenom územnom pláne obce Nová Ves nad Žitavou)*

## 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability

### **Bez zmien**

*(Lokalita zmien a doplnkov ÚPD sú situované mimo území ochrany prírody a krajiny a mimo prvkov územného systému ekologickej stability)*

## 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

### ***V podkapitole 2.12.1 Doprava, odsek Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text***

Lokalita s označením X1 je dostupná priamo z cesty III. triedy č. III/511045 Nová Ves nad Žitavou – Veľké Chyndice. Vnútorňú obsluhu budú zabezpečovať 2 úseky komunikácií:

- miestna komunikácia funkčnej triedy C3 s dĺžkou 70 m, so zabezpečením výhľadového prepojenia do lokality určenej výhľadovo pre bytovú výstavbu (v zmysle doterajšieho územného plánu obce).
- upokojená komunikácia funkčnej triedy D1 s dĺžkou 90 m, v kolmom smere na navrhovanú miestnu komunikáciu funkčnej triedy C3.

/

### ***V podkapitole 2.12.1 Doprava, odsek Nemotorová doprava sa dopĺňa nasledovný text***

Chodník pre peších pozdĺž cesty III. triedy č. III/511045 sa navrhuje predĺžiť až po vyústenie navrhovanej miestnej komunikácie funkčnej triedy C3 v lokalite X1.

/

***V podkapitole 2.12.3 Energetika, odsek Nadradené elektroenergetické sústavy a rozvody VN sa dopĺňa nasledovný text***

Podmieňujúcim predpokladom výstavby v lokalite X1 je odstránenie nadzemného elektrického vedenia VN 22 kV k transformačnej stanici a jeho náhrada za káblové vedenie. Súčasne sa navrhuje preloženie transformačnej stanice bližšie k železničnej trati (posun o cca 10 m západne).

/

### **2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

***V kapitole 2.13, v odseku Opatrenia na zlepšenie kvality životného prostredia a ochranu zdravia obyvateľstva sa dopĺňa nasledovný text***

Na základe hlukovej štúdie a ďalších požiadaviek je potrebné pri obytnej výstavbe v lokalite X1 uskutočniť nasledujúce opatrenia:

- na fasáde priľahlej ku ceste III/511045 a železnici realizovať okná s akustickým labyrintom
- obvodové konštrukcie a výplne otvorov obytných budov a vnútorné vodorovné a zvislé konštrukcie obytných budov musia zodpovedať novelizovanej STN 73 0532 (tabuľky č. 6, 7, 8).
- v záhradách, v časti priľahlej k železnici, vysádzať zeleň s protihlukovou funkciou

/

### **2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

***Bez zmien***

*(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť / dopĺňať vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov ochranu)*

## 2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

### Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť / dopĺňať vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu)

## 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

### Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:

V lokalite zmien a doplnkov X2 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy 3. skupiny kvality v zmysle Zákona č. 220/2004 Z.z. (príloha č. 3). Celková plocha záberov predstavuje 0,08 ha, z toho skutočný záber poľnohospodárskej pôdy bude predstavovať len asi 40% uvedenej výmery (predpokladá sa, že vynímané budú len zastavané plochy objektov a pozemky pod komunikáciami).

### Prehľad o štruktúre pôdneho fondu v lokalitách zmien a doplnkov č. 1 s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely

Lok. číslo	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpok. výmera poľn. pôdy		Užív. poľnoh. pôdy	Vybud. hydrom. zariad.	Časová etapa realiz.	Iná inform.	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ výmera ha					
X1	Nová Ves nad Žitavou	bývanie	1,41	0	–	0	obec	–	I.	–
X2	Nová Ves nad Žitavou	bývanie	0,13	0,08	0144202/3.	0,08	FO	–	I.	V zast. území obce
Spolu			1,46	0,08		0,08				

/

## **2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov**

***Bez zmien***

*(Zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)*

## ► Návrh úpravy záväznej časti územného plánu

Vysvetlivky: obyčajný text = pôvodná ÚPD, podčiarknutie+podfarbenie = zmeny a doplnky č.1

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkres č. 4 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb a výkres č. 2 Komplexný priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, kde sú vymedzené krajinnoeekologické komplexy mimo zastavaného územia.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

---

### 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

---

#### Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- architektonicko-urbanisticky dotvoriť centrálnu časť obce (R-C)
- podporiť pôsobenie sekundárnej (priečnej) kompozičnej osi situovaním občianskeho vybavenia, výstavbou chodníkov, úpravou verejných priestranstiev

- zachovať kompaktný a laterálne vyvážený pôdorys obce
- vytvoriť v nadmerných záhradách nové ulice, paralelné s hlavnou kompozičnou osou
- rozšíriť zastavané územie obce podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov (regulačnými celkami sa v ďalšom texte rozumejú plochy so špecifickou reguláciou v existujúcom zastavanom území, rozvojové plochy pre novú výstavbu a krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia a bez predpokladu lokalizácie výstavby)
- rezervovať integrované koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

### **Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia**

- pri plošnom rozvoji obce rešpektovať limity prírodného i antropogénneho rázu
- výrobné aktivity rozvíjať v existujúcom výrobnom areáli, za predpokladu intenzifikácie jeho využitia a rekonštrukcie stavebného fondu
- nové obytné ulice vytvoriť v nadmerných záhradách v rámci zastavaného územia obce
- novú výstavbu priestorovo rovnomerne rozložiť v rámci obce
- rozšíriť športový areál o novú plochu pre výstavbu športovísk a prevádzkových objektov
- s rekreačnými aktivitami počítať vo voľnej krajine
- rozšíriť cintorín o rezervu pre pochovávanie, v nadväznosti na dlhšiu stranu cintorína

### **Regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

#### **▮ Maximálny počet podlaží**

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných (resp. podzemných) podlaží a ich výškový ekvivalent v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálny počet podlaží je stanovený nasledovne:

- 3 nadzemné podlažia + podkrovia (= 10 m) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy



Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia a plôch určených pre výstavbu.

### **Intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby jednotne:

- 40%

Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený. Pre efektívne využitie územia a kvalitnej ornej pôdy sa však odporúča, aby nebol nižší ako 15%.

### **Podiel nespevnených plôch**

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavne plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatravnovacími tvárnicami. Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie – jednotne:

- 30%

### **Odstupové vzdialenosti medzi objektmi**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

### **Plochy s obmedzeniami pre výstavbu**

Plochy s obmedzeniami pre výstavbu, t.j. plochy na ktorých nie je prípustná výstavba a plochy, alebo na ktorých je výstavba obmedzená v zmysle platnej legislatívy a technických noriem, sú vymedzené nasledujúce:

- plochy v ochranných a bezpečnostných pásmach stavieb technickej infraštruktúry, najmä elektroenergetických vzdušných vedení
- plochy v ochranných pásmach ciest II. triedy a III. triedy (mimo zastavaného územia obce) a železnice
- plochy v ochrannom pásme cintorína
- rezervy pre dopravné prepojenie, resp. napojenie rozvojových plôch
- plochy verejnej a vyhradenej zelene (existujúce + navrhované)
- plochy a objekty chránené podľa zákona o ochrane pamiatkového fondu a zákona o ochrane prírody a krajiny
- zaplavované územie

Plochy s obmedzeniami pre výstavbu sú vymedzené vo výkrese „Komplexný výkres ...“.

### **Regulatívy funkčného využitia územia**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov). Jednotlivé plochy sú priradené k tzv. funkčným územným zónam (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).

### **Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy**

#### **/// Rozvojová plocha č. 1, 2, 5, 8**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Etapa výstavby:

- I. (2009 – 2015)

#### **/// Rozvojové plochy č. 4, 9**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Etapu výstavby:

- II. (2016 – 2020)

### **/// Rozvojová plocha č. 6**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **vyhradená zeleň – cintorín**

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie okrem hlavnej funkcie

### **/// Rozvojová plocha č. 7**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **šport**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávne porasty
- verejná zeleň

- občianska vybavenosť (súvisiace služby – napr. požičovne športových potrieb, maloobchodné prevádzky – napr. spoločné stravovanie, občerstvenie, ubytovanie)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- logistické prevádzky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

### **/// Rozvojová plocha č. 10**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (vrátane drobného chovu)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Etapa výstavby:

- I. (2009 – 2015)

### **/// Lokality – rozvojové plochy č. X1 a X2**

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- **bývanie v bytových domoch**

- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

#### Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

### **Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu**

#### **Existujúce obytné územie**

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce, s výnimkou plôch so špecifickou reguláciou R-A, R-B, R-C, R-D

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- plochy športu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň, cintorín
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Neprípustné funkčné využitie:

- nepoľnohospodárska a živočíšna výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (okrem drobného)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch verejnej a vyhradenej zelene, cintorína v pôvodnom rozsahu

## Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–A

Vymedzenie:

- existujúci výrobný a skladový areál na východnom okraji obce

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy (logistické prevádzky) a plochy technických zariadení miestneho významu
- zariadenia na zber, zneškodňovanie a zhodnocovanie odpadu
- občianska vybavenosť (výrobné a remeselné služby)
- agroturistika
- odstavné plochy
- bývanie správcu – len 1 byt a len v existujúcej administratívnej budove v lokalite X3

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadlokálneho významu

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

### Špecifické požiadavky:

- v priestore pred oknami obytných miestností objektu s bývaním správcu (II. kategória územia) je potrebné dodržanie prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom prostredí v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

## Existujúce rekreačné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–B

Vymedzenie:

- existujúci športový areál na východnom okraji obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **šport**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávne porasty, lesná vegetácia, nelesná drevinová vegetácia
- drobné objekty – oddychové altánky, posedenia, požičovne športových potrieb, bufet
- odstavné plochy

Neprípustné funkčné využitie:

- výstavba uzavretých objektov trvalého charakteru okrem existujúcich
- všetky ostatné funkcie

### **/// Polyfunkčné centrum obce – plocha so špecifickou reguláciou R–C**

Vymedzenie:

- v grafickej časti vo výkrese č. 03 „Komplexný výkres ...“ (plochy okolo ústrednej križovatky)

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **občianska vybavenosť** (vrátane príslušného verejného dopravného a technického vybavenia nevyhnutného pre obsluhu územia)
- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- verejná zeleň

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- priemyselná výroba a podnikateľské prevádzky s rušivými vplyvmi na obytné územie (napr. drevovýroba, kovovýroba, čistiareň)
- logistické prevádzky, skladové prevádzky s rušivými vplyvmi na obytné územie (napr. sklady stavebných materiálov, živočíšnych produktov, chemikálií)

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie pôvodnej urbanistickej štruktúry a historicky hodnotných objektov

### **/// Územie ochrany prírodných a historických hodnôt – plocha so špecifickou reguláciou R–D**

Vymedzenie:

- v rozsahu vyhláseného Chráneného areálu Novoveský park

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **parková vegetácia**
- **nekomerčná (sociálna) občianska vybavenosť**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komerčné prevádzky zamerané na cestovný ruch (napr. ubytovanie, predaj suvenírov) – len v existujúcich objektoch
- drobné objekty – oddychové altánky

Nepripustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

Ďalšie ustanovenia:

- dodržiavať požiadavky vyplývajúce z 3. stupeň územnej ochrany podľa Zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- dodržiavať požiadavky ochrany národných kultúrnych pamiatok podľa Zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu

### **Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby**

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Nová Ves nad Žitavou. Vymedzené boli 4 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (p. Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé krajinnoekologické komplexy bolo definované vhodné, prípadne aj podmiennečne vhodné a nevhodné využitie.

### **KEK A**

Vymedzenie / charakteristika:

- Oráčinová krajina na riečnej nive

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, trvalé trávne porasty, vodné toky, lesné hospodárstvo (bez holorubov), nelesná drevinová vegetácia

Podmiennečne vhodné využitie:



- zariadenia a stavby technickej vybavenosti, vrátane energetických zariadení na zhodnocovanie obnoviteľných zdrojov energie

### **KEK B**

Vymedzenie / charakteristika:

- Oráčinová krajina na svahoch pahorkatiny, miestami s prejavmi erózie

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, trvalé trávne porasty, vodné toky, lesné hospodárstvo (bez holorubov), nelesná drevinová vegetácia, vodné toky a plochy

Podmienečne vhodné využitie:

- rekreačné využitie krajiny

### **KEK C**

Vymedzenie / charakteristika:

- Krajina s trvalými kultúrami

Vhodné využitie:

- trvalé kultúry – vinohrady na malých honoch, ovocné sady, záhrady, nelesná drevinová vegetácia, lesné plochy, trvalé trávne porasty

---

## **3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia**

---

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- dobudovanie vybavenostného centra v ťažiskovej časti obce, v rámci regulačného bloku C – polyfunkčné centrum obce
- rekonštrukcia budov základnej školy a materskej školy
- rozšírenie cintorína realizovať v rámci rozvojovej plochy č. 6
- modernizácia verejných budov a zariadení nekomerčnej vybavenosti – prestavba požiarnej zbrojnice, úpravy dispozičného riešenia kultúrneho domu
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

v prípade výstavby zariadení sociálnej infraštruktúry je potrebné zablokovanie výstavby pre verejnoprospešné stavby

---

### 3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

---

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – ciest II. a III. triedy, železnice
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 12(11,5)/50, resp. MZ 8,5/50 a vo funkčnej triede B2 a v kategórii C 9,5/70 mimo zastavaného územia
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 a vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia
- doplnenie komunikačného systému obce o novonavrhané prepojenia miestnych komunikácií
- vybudovanie výbočísk pri autobusových zastávkach v zmysle STN 73 6425
- prestavba miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 na kategóriu minimálne MO 7,5/40 (C2) a MO (MOK) 7/30 (C3); pokiaľ to neumožňujú priestorové pomery výnimočne na kategóriu MO 5/30
- navrhované nové komunikácie funkčnej triedy C2 vybudovať v kategórii MO 7,5/40, komunikácie funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/30, komunikácie funkčnej triedy D1 v kategórii MOU 6,5/20, MOU 5,5/20
- na slepých uliciach dlhších ako 100 m vybudovať obratiská
- doplniť plochy statickej dopravy vo vyznačených lokalitách (podľa grafickej časti)
- dobudovanie, resp. rozšírenie chodníkov (min. 1,5 m) pozdĺž prieťahu cesty III. triedy zastavaným územím obce **až po lokalitu X1** v zmysle STN 73 6110
- zabezpečiť prepojenie obce s okolitými sídlami – Chyndice, Slepčany, Nevidzany, Vrábľe prostredníctvom cyklistických trás

---

### 3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

---

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vodovodov a prívodného potrubia vody
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- vybudovať splaškovú kanalizáciu v celej obci

- zabezpečiť čistenie splaškových vôd z kanalizácie v čistiarni odpadových vôd Vráble
- vybudovať prepojovacie potrubia splaškovej kanalizácie Slepčany – Nová Ves nad Žitavou a Nová Ves nad Žitavou - Vráble
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- čerpace stanice splaškových vôd umiestňovať mimo komunikácie
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu
- väčšie spevnené plochy (nad 200 m<sup>2</sup>) budovať s priepustným povrchom (zo zatrávňovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie
- zabezpečiť zásobovanie nových rozvojových lokalít z existujúcich trafostaníc, pri zvýšení ich výkonu
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- nové strednotlakové plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadenia telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete riešiť zemným vedením
- nové vysielacie zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v zastavanom území obce, ani v rámci jeho navrhovaného rozšírenia

---

### **3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt**

---

V zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu zachovať a chrániť národné kultúrne pamiatky:

- kaštieľ č. 249 s parkom (v ÚZPF evidovaný pod číslom 1517) – kaštieľ Klobušického a Keltza, neoklasicistická dvojpodlažná trojtraktová stavba postavená r. 1872.
- kaštieľ č. 68 s parkom (v ÚZPF evidovaný pod číslom 1518) – kaštieľ Slávyho a Nyáryho, neobarokový, resp. neorokokový, pôvodne barokový z 18. stor., prefasádovaný v pol. 18. stor. s úpravami z 20. stor.
- rímskokatolícky kostol sv. Tomáša (v ÚZPF evidovaný pod číslom 1519)

- turecký most na ceste do Chyndíc (v ÚZPF evidovaný pod číslom 2361) z konca 18. storočia

Ďalej sa požaduje zachovať a chrániť pamiatky s architektonickými a kultúrno-historickými hodnotami, ktoré nie sú zapísané v ÚZPF:

- pôvodne barokový kaštieľ Jozefa Berchtolda
- hospodárske budovy kaštieľov
- skulpturálne pamiatky – sochy a kríže: kríž so Sedembolestnou P. Máriou postavený pred kostolom, Kríž na Hrádku, Kríž na Pasienkoch, Kríž na Jovke, Socha sv. Floriána, Socha Najsvätejšej Trojice (cesta do Vrábľa), kamenné kríže na cintoríne.

V zastavanom území sa ďalej požaduje:

- zachovať pôvodný charakter zástavby a pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby a zachovať typickú siluetu zástavby
- zachovať objekty z pôvodnej zástavby, ktoré sú vo vyhovujúcom technickom stave. Odstránenie objektov je prípustné len v prípade závažného narušenia konštrukcie.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku je potrebné aby investor, resp. stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadal konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti, vzhľadom k tomu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu archeologických nálezov a nálezísk. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad SR.

---

### **3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability**

---

#### **Zásady ochrany prírody a krajiny**

- rešpektovať požiadavky ochrany prírody a krajiny v chránenom areáli Novoveský park (označ. v rámci RÚSES vA36). V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona č. 454/2007 Z. z. tu platí 3. stupeň ochrany. Predmetom ochrany je historický prírodno–krajinársky park.

#### **Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES)**

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biokoridor regionálneho významu rBK Žitava
- biokoridor regionálneho významu rBK Čerešňový potok
- biokoridor regionálneho významu rBK Drevenica
- biokoridor regionálneho významu rBK Hostovský potok
- biokoridor miestneho významu mBK Mlynský kanál
- biokoridor miestneho významu mBK Nová Ves – Horný Ohaj
- biocentrum miestneho významu mBC Slepčanský Háj
- biocentrum miestneho významu mBC Háj nad Žitavou
- biocentrum miestneho významu mBC Novoveský rybník
- biocentrum miestneho významu mBC Novoveský park
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: sprievodná vegetácia poľných ciest, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde (okrem biokoridorov), tradičné maloplošné vinohradnícke hony s rozptýlenou drevinovou vegetáciou a ohraničené trvalými trávnyimi porastami a stromoradiami, menšie remízky a ostrovčeky zelene na poľnohospodárskej pôde, parková výsadba v pútnickom areáli Studnička, plochy cintorína a verejnej zelene v zastavanom území obce (okrem parku, ktorý je klasifikovaný ako biocentrum)

### **Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení**

- opatrenia na ochranu pred veternou eróziou aplikovať na veľkoblokových pôdnych celkoch ich rozčlenením líniovou zeleňou
- opatrenia proti vodnej erózii prioritne aplikovať na svahoch s väčším sklonom, ktoré sú najviac exponované účinkom vodných procesov. Opatrenia zahŕňajú optimalizácie agrotechnických postupov – orba po vrstevnici, zvýšenie podielu viacročných krmovín a ozimín na ornej pôde a zvýšenie podielu bezorbového obrábania pôdy.
- postupne revitalizovať existujúce a zakladať nové pásy zelene, stromoradia a aleje, s prihliadnutím na priebeh parcelných hraníc a tieto návrhy následne premietnuť do pozemkových úprav.
- polia v blízkosti vodného toku, ktoré sú počas povodní zaplavované, zatrávniť na lúky s prirodzeným druhovým zložením, s dôrazom na posilnenie diverzity rastlinných druhov
- vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž vodných tokov Drevenica, mlynský kanál – nárazníkové pásy – mali by byť široké minimálne 10 – 15 m, zatrávnené a ponechané na sukcesiu (zarastanie drevinami a krovunami); hlavnou funkciou pásu je retencia vody a živín, spomalenie odtoku, eliminácia znečisťovania vody

- výsadba pásu (nepriepustnej línie) izolačnej zelene okolo plôch výroby a pozdĺž železnice a pozdĺž cesty II. triedy, ktoré eliminujú ich negatívne vplyvy na obytné prostredie
- komplexná revitalizácia parkovej zelene pri kaštieloch, vrátane obnovenia systému zavlažovacích priekop a zavodnenia jazierok
- vydať všeobecne záväzný predpis (VZN) o verejnej zeleni
- v rámci projektovej dokumentácie investičných projektov požadovať odborne spracovanú časť „Sadové úpravy“
- v nových hlavných obytných uliciach funkčnej triedy C2 a C3 rezervovať priestor pre výsadbu aspoň jednostrannej línie zelene
- vo vyznačených lokalitách (v grafickej časti), na ktorých sú navrhované prvky systému ekologickej stability (regionálne a miestne biokoridory, biocentrá, interakčné prvky) zabezpečiť zmenu využitia PPF z ornej pôdy na trvalé trávne porasty, resp. lesné porasty
- v oblasti odpadového hospodárstva zriadiť kompostovisko a zberný dvor
- na základe hlukovej štúdie a ďalších požiadaviek je potrebné pri obytnej výstavbe v lokalite X1 uskutočniť nasledujúce opatrenia:
  - na fasáde priľahlej ku ceste III/511045 a železnici realizovať okná s akustickým labyrintom
  - obvodové konštrukcie a výplne otvorov obytných budov a vnútorné vodorovné a zvislé konštrukcie obytných budov musia zodpovedať novelizovanej STN 73 0532 (tabuľky č. 6, 7, 8).
  - v záhradách, v časti priľahlej k železnici, vysádzať zeleň s protihlukovou funkciou

---

### 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

---

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje územný plán obce Nová Ves nad Žitavou zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- rozvojovú plochu č. 9
- časť rozvojovej plochy č. 4, zasahujúcej mimo súčasné zastavané územie obce
- lokalitu X1

---

### 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

---

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo cesty II. triedy definované v šírke 25 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)
- ochranné pásmo cesty III. triedy definované v šírke 20 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)
- ochranné pásmo železnice (regionálnej dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona o dráhach č. 164/1996 Z. z.)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - vonkajšie vedenie 22 kV – 10m
  - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
  - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
  - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
  - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých

zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z. z.
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z.:
  - 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)
  - 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia nad 500 mm)
- ochranné pásmo vodných tokov vymedzujúce pobrežné pozemky pre výkon správy toku v šírke do 10 m od brehovej čiary, resp. od vzdušnej a návodnej päty hrádze v prípade vodohospodársky významných tokov (Žitava, Drevenica, Čerešňový potok) a v šírke do 5 m pri drobných vodných tokoch, v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z. z.

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- ochranné pásmo pohrebiska = 50 m od hranice pozemku pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)

---

### **3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu**

---

Územný plán obce Nová Ves nad Žitavou vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby plošného charakteru:

- plocha pre dobudovanie športového areálu v rozsahu rozvojovej plochy č. 7
- plocha pre rozšírenie cintorína v rozsahu rozvojovej plochy č. 6
- plochy pre zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu (kompostovisko) a zberný dvor

Plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkresoch č. 02 a 03. Pre verejnoprospešné stavby líniového charakteru sú vymedzené koridory. Ich zoznam je uvedený v kap. 3.10. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len



orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Na plochách navrhovaných pre výrobu a ostatné funkcie predpokladáme najmä sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov. Nakoľko územný plán obce Nová Ves nad Žitavou nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Územný plán obce Nová Ves nad Žitavou nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

---

### **3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Územný plán obce Nová Ves nad Žitavou určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu:

- VD1: miestna komunikácia v kategórii MO 7,5/40, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií) – pre dopravnú obsluhu rozvojovej plochy č. 1
- VD2: miestne komunikácie v kategórii MO 7/40, pre dopravnú obsluhu rozvojovej plochy č. 4, vrátane inžinierskych sietí
- VD3: upokojené komunikácie D1-MOU 5,5/20, vrátane inžinierskych sietí – pre dopravnú obsluhu rozvojových plôch č. 2, 5, 8, 10
- VD4: miestna prepojovacia komunikácia v kategórii MO 7/40 – pre prepojenie ulíc pozdĺž železnice
- VD5: rekonštrukcia miestnej komunikácie v kategórii MO 7,5/40, vrátane inžinierskych sietí – od križovatky s cestou II. triedy po výrobný areál
- VD6: cyklistické trasy – vyznačenie po existujúcich komunikáciách
- VD7: chodník pozdĺž cesty III. triedy – od železničnej trate až po rozvojovú plochu č. 10
- VD8: rekonštrukcia chodníkov pozdĺž cesty II. triedy – priefahu zastavaným územím obce
- VD9: parkovisko pri cintoríne
- VT1: rekonštrukcia a intenzifikácia trafostaníc

- VT2: revitalizácia mlynského kanála (zavodnenie)
- VT3: prepojovacie potrubia splaškovej kanalizácie – Slepčany – Nová Ves nad Žitavou a Nová Ves nad Žitavou – Vráble
- VT4: stoky splaškovej kanalizácie v existujúcich uliciach s následnou rekonštrukciou vozovky
- VP1: športový areál – v rozsahu rozvojovej plochy č. 7
- VP2: rozšírenie cintorína – v rozsahu rozvojovej plochy č. 6
- VP3: plocha pre kompostovisko (zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu) a zberný dvor

Verejnoprospešné stavby líniového charakteru a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb plošného charakteru sú zakreslené vo výkresoch č. 02 a 03. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

---

### **3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny**

---

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov – územného plánu zóny, prípadne urbanistickej štúdie, je nevyhnutnou podmienkou pre:

- polyfunkčné centrum obce v rozsahu plochy so špecifickou reguláciou R-C
- navrhované rozvojové lokality č. 1, 2, 4, 5, 8, 9.

Pri výstavbe v prielukách sa okrem plochy R-C spracovanie podrobnejšej dokumentácie nevyžaduje.

## ▶ B. Grafická časť

- ▶ 1. Širšie vzťahy, M 1: 50000 (bez zmien)
- ▶ 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, M 1: 5000
- ▶ 3. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 5000
- ▶ 4. Výkres riešenia verejného technického vybavenia, M 1: 5000
- ▶ 5. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1: 5000
- ▶ 6. Ochrana prírody a tvorba krajiny, vrátane návrhu MÚSES, M 1: 10000