

# OBEC JAROK



## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE JAROK

č. 1/2022,

ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Jarok  
– Zmien a doplnkov  
č. 1/2022

---

Schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Jarok číslo 36/2022 dňa 28.06.2022.  
Vyvesené na úradnej tabuli pred schválením v OZ od 10.06.2022 do 25.06.2022 a po  
schválení OZ od 29.06.2022 do 14.07.2022.  
Dátum lehoty na pripomienkovanie do 20.06.2022.  
Platnosť nadobúda dňom schválenia v OZ a účinnosť nadobúda dňom 15.07.2022.

---

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE JAROK

č. 1/2022,

## ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Obce Jarok – Zmien a doplnkov č. 1/2022

Obecné zastupiteľstvo Jarok sa uznieslo v zmysle zákona o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov na tomto všeobecne záväznom nariadení:

### § 1

- 1) Vyhlasuje sa záväzná časť Územného plánu Obce Jarok – Zmien a doplnkov č. 1/2022. Priestorové vymedzenie riešeného územia obce je znázornené vo výkrese č. 2 s názvom „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania správneho územia“.
- 2) Základné zásady usporiadania riešeného územia a limity jeho využívania určené v záväzných regulatívach funkčného a priestorového usporiadania územia sú záväznou časťou Územného plánu Obce Jarok – Zmien a doplnkov č. 1/2022 a sú uvedené v osobitnej textovej časti s názvom „Záväzná časť“, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto VZN.
- 3) Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia a limity jeho využitia sú vymedzené vo výkrese č. 3a – „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania zastavaného územia – záväzná časť“. Tento tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto VZN.

### § 2

Dokumentácia schváleného Územného plánu Obce Jarok – Zmien a doplnkov č. 1/2022 je uložená a možno do nej nahliadnuť na Obci Jarok – Obecnom úrade Jarok, na stavebnom úrade obce a na Okresnom úrade v Nitre, odbore výstavby a bytovej politiky, na oddelení územného plánovania.

### § 3

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 dňom od vyvesenia.

Stanislav Sťahel v. r.  
starosta obce Jarok

**OBEC  
JAROK  
NITRIANSKY OKRES, NITRIANSKY KRAJ**



**ÚZEMNÝ PLÁN  
ZMENY A DOPLNKY č. 1/2022  
SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

**OBSTARÁVATEĽ:**  
Obec Jarok  
Stanislav Sťahel - starosta obce

**ZHOTOVITEĽ:**  
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

**OSOBA SPÔSOBILÁ  
NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:**  
Bc. Beáta Nagyová, Kraľovičové Kračany

**Obstarávateľ:**

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

DIČ:

tel.:

mail:

**Obec Jarok**

Hlavná ul. 176, 951 48 Jarok

Stanislav Sťahel (starosta obce)

00308056

2021062714

0911 531 894

sekretariat@jarok.sk

**Zhotoviteľka:**

tel.:

mail:

**Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra**

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

**Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce:**

spôsobilej osoby

tel.:

mail:

**Bc. Beáta Nagyová, Kraľovičové Kračany**

0905 716 201

nagyova.beata@wmx.sk

**OBSAH: SMERNÁ ČASŤ****ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

|                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------|---|
| a. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce                      | 5 |
| b. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a postup spracovania ÚPD |   |
| c. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši          | 5 |
| d. Východiskové podklady                                              |   |

**RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**

|                                                                                                                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| a. Vymedzenie riešeného územia, záujmového územia a jeho geografický opis                                                                                              |   |
| b. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu a začlenenie riešenej obce do systému osídlenia                                            |   |
| c. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia                                                                              |   |
| d. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce a prognózy                                                                                  | 6 |
| e. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území<br>- obytné územie, zmiešané územie, výrobné územie, rekreačné územie, kúpeľné územie |   |
| f. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby, obchodu a služieb, športu, rekreácie a cestovného ruchu                            | 6 |
| g. Návrh kultúrnych a historických hodnôt                                                                                                                              |   |
| h. Návrh verejného dopravného vybavenia                                                                                                                                |   |
| i. Návrh verejného technického vybavenia (vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo)                                                      | 7 |
| j. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, civilnej ochrany, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, radónovej ochrany                                                 |   |
| k. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely                                           | 7 |
| l. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov a zosuvov                                                           |   |
| m. Prvky územného systému ekologickej stability, návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, starostlivosť o životné prostredie                                            |   |
| n. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu                                                                                                                       |   |
| o. Vymedzenie zastavaného územia obce                                                                                                                                  |   |
| p. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov                                                                                          | 8 |
| r. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov                                        |   |

**OBSAH: ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

|                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky                        |    |
| b. Vysvetlenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzita ich využitia                     |    |
| c. Regulácie                                                                                                                                       | 9  |
| d. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania                                                                                                         | 9  |
| e. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry                                                                | 10 |
| f. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby                                                                                                          |    |
| g. Zásady a regulatívy umiestnenia obchodu a služieb                                                                                               |    |
| h. Zásady a regulatívy umiestnenia športu, rekreácie a cestovného ruchu                                                                            |    |
| i. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt                                                                                       |    |
| j. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia                                                                           | 10 |
| k. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia (vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo) | 10 |

|                                                                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| l. Zásady a regulatívy záujmov obrany štátu, civilnej ochrany, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, radónovej ochrany                                    |    |
| m. Zásady a regulatívy ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu                                                                        |    |
| n. Zásady a regulatívy prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov a zosuvov                                                       |    |
| o. Zásady a regulatívy územného systému ekologickej stability, ochrany prírody a tvorby krajiny, starostlivosť o životné prostredie, ekostabilizačné opatrenia | 10 |
| p. Vymedzenie zastavaného územia obce                                                                                                                          |    |
| r. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov                                                                                  | 10 |
| s. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny                                                                               |    |
| t. Obnova, prestavba a asanácia obce                                                                                                                           |    |
| u. Zoznam verejnoprospešných stavieb                                                                                                                           |    |
| v. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb                                                                                                |    |

**Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 1/2022 sú označené:**

- |                                   |                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| - pôvodným písmom                 | - pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia |
| - <b>hrubým písmom</b>            | - <b>doplnený, upravený, nahrádzajúci text</b>                |
| - <del>prečiarknutým písmom</del> | - <del>vypustený, neaktuálny text</del>                       |

## SMERNÁ ČASŤ ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### a. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

- vkladá sa text:

Zmenou spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území, vznikla potreba vypracovať zmeny a doplnky. Návrh vznikol na podnet obce a občanov.

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 1/2022 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 51/2021 dňa 17.9.2021.

### c. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši

- na konci sa vkladá nový pododsek:

#### **c1. HLAVNÉ CIELE ZMIEN A DOPLNKOV č. 1/2022**

lokalita J1 – nachádza sa mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ, 700m južne od obecného úradu, pri cintoríne, na ploche jestvujúcej ornej pôdy, v ÚP navrhovanej na bývanie v rodinných domoch a záhrady

- v ZaD sa rieši:        - zmena funkcie záhrad na bývanie v rodinných domoch po úprave ochranného pásma pohrebiska  
                                 - posun jestvujúcej miestnej komunikácie a návrh novej miestnej komunikácie

lokalita J13 – rozloha 0,2ha - nachádza sa mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ, 700m južne od obecného úradu, pri cintoríne, na ploche jestvujúcej ornej pôdy, v ÚP navrhovanej na záhrady

- v ZaD sa rieši:        - zmena funkcie záhrad na bývanie v rodinných domoch po úprave ochranného pásma pohrebiska

lokalita J14 – rozloha 0,07ha - nachádza sa mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaného na ZÚ, 600m južne od obecného úradu, pri bytovke, na nevyužívanej ploche, v ÚP navrhovanej na verejnú zeleň

- v ZaD sa rieši:        - zmena funkcie verejnej zelene na bývanie v rodinnom dome

lokalita ŠV, ŠV1 – jestvujúce a navrhované pohrebisko - nachádza sa 700m južne od obecného úradu

- v ZaD sa rieši:        - zmena šírky OP ochranného pásma pohrebiska z 50m na 5m od hranice pozemku pohrebiska

lokalita navrhovaného ochranného pásma - medzi jestvujúcimi, navrhovanými plochami bývania a navrhovanými stavbami, zariadeniami elektronických komunikačných sietí, bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny

## RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

d. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce a prognózy

## OBYVATEĽSTVO

- vkladá sa text:

**ZaD č. 1/2022 budú mať vplyv na zmenu počtu obyvateľov obce:**

- lokalita J1               nárast počtu obyvateľov o 24 (6b.j.)
- lokalita J13           nárast počtu obyvateľov o 12 (3b.j.)
- lokalita J14           nárast počtu obyvateľov o 4 (1b.j.)
- spolu               40 obyvateľov (10b.j.)**

f. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby, obchodu a služieb, športu, rekreácie a cestovného ruchu

## NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

- upravuje a dopĺňa sa text:

| č.                                       | etapa | funkcia               | počet domov              | počet obyvateľov | rozloha (ha) | v ZÚ                 | mimo ZÚ | vyňatie V |
|------------------------------------------|-------|-----------------------|--------------------------|------------------|--------------|----------------------|---------|-----------|
| J1                                       | I.    | obytné územie – návrh | <del>12</del> 18         | 48 72            | 1,33         |                      | 1,33    | 1.33      |
| J13                                      | I.    | obytné územie – návrh | 3                        | 12               | 0,2          |                      |         | 0,2       |
| J14                                      | I.    | obytné územie – návrh | 1                        | 4                | 0,07         |                      |         |           |
| spolu – návrh                            |       |                       | 495505                   | 1860 1900        |              |                      |         |           |
| I. etapa <del>1200</del> 1240 obyvateľov |       |                       | II. etapa 320 obyvateľov |                  |              | III. etapa 340 obyv. |         |           |

Lokalita J1 I. etapa 1,33ha mimo ZÚ orná pôda

Plocha v južnej časti obce, pri cintoríne, mimo zastavaného územia, s pozemkom pre ~~12~~ 18RD. Je potrebné dodržať ochranné pásmo pohrebiska ~~50m~~ 5m od oplotenia.

- dopĺňa sa text:

**Lokalita J13 I. etapa 0,2ha mimo ZÚ záhrady**

Plocha v južnej časti obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaná na ZÚ, s pozemkom pre 3RD. Ide tu o zmenu funkcie záhrad na bývanie v rodinných domoch. Je potrebné dodržať ochranné pásmo pohrebiska 5m od oplotenia. Je potrebné vyňatie z poľnohospodárskej pôdy 0,2ha. Inžinierske siete sa napoja na jestvujúce vedenia.

**Lokalita J14 I. etapa 0,07ha mimo ZÚ ostatná plocha**

Plocha v južnej časti obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaná na ZÚ, s pozemkom pre 1RD. Ide tu o zmenu funkcie verejnej zelene na bývanie v rodinných domoch. Inžinierske siete sa napoja na jestvujúce vedenia.

## NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEHO A ŠPECIFICKÉHO VYBAVENIA, SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY

## OBČIANSKE A ŠPECIFICKÉ VYBAVENIE

Špecifická vybavenosť (Lokalita ŠV, ŠV1)

- upravuje sa text:

Lokalita ŠV 2,66ha mimo ZÚ

Plocha cintorína v južnej časti obce mimo zastavaného územia. Plocha sa zahrnie do zastavaného územia. Ochranné pásmo pohrebiska je ~~50m~~ 5m od oplotenia; v OP sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

Lokalita ŠV1 1,83ha mimo ZÚ orná pôda

Plocha v južnej časti obce, mimo zastavaného územia. Je navrhnuté rozšírenie cintorína o plochu 18 300m<sup>2</sup> v tesnom dotyku jestvujúceho cintorína. Plocha sa zahrnie do zastavaného územia.



Ochranné pásmo pohrebiska je ~~50m~~ **5m** od oplotenia; v OP sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom. Objekty na bývanie je navrhované situovať od hranice ochranného pásma pohrebiska.

i. Návrh verejného technického vybavenia (vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo)

#### VODNÉ HOSPODÁRSTVO

- *upravuje sa text:*

Potreba vody v území

| Lokalita / RD                            | potreba vody                                     |                                            |                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                          | priemerná denná                                  | max. denná                                 | max. hodinová                              |
|                                          | Qp (l/deň)                                       | Qmax (l/s)                                 | Qh (l/s)                                   |
| J1 / <del>12</del> <b>18</b>             | <del>6960</del> <b>10440</b>                     | <del>0,1289</del> <b>0,1933</b>            | <del>0,1412</del> <b>0,2417</b>            |
| <b>J13 / 3</b>                           | <b>1740</b>                                      | <b>0,0322</b>                              | <b>0,0403</b>                              |
| <b>J14 / 1</b>                           | <b>580</b>                                       | <b>0,0107</b>                              | <b>0,0134</b>                              |
| spolu / <del>450RD</del><br><b>460RD</b> | <del>261 000 l/deň</del><br><b>266 800 l/deň</b> | <del>4,8331 l/s</del><br><b>4,9404 l/s</b> | <del>6,0236 l/s</del><br><b>6,1778 l/s</b> |

#### ENERGETIKA

Elektrická energia

- *upravuje sa text:*

Potreba elektrickej energie pre rozvojové lokality je navrhnutá podľa STN 33 2130.

| funkcia              | rozvojová plocha /<br>b.j. / obyvatelia / m <sup>2</sup>         | koeficient<br>súčasnosti | výkon b.j.<br>kVA   | Pp kVA                                   |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| obytné územie        | J1 / <del>12</del> <b>18</b> b.j. / <del>48</del> <b>72</b>      | 0,43                     | Pb 11kW/b.j.        | <del>56,8</del> <b>85,1</b>              |
| <b>obytné územie</b> | <b>J13 / 3</b> b.j. / <b>12</b>                                  | <b>0,66</b>              | <b>Pb 11kW/b.j.</b> | <b>21,8</b>                              |
| <b>obytné územie</b> | <b>J14 / 1</b> b.j. / <b>4</b>                                   | <b>0,77</b>              | <b>Pb 11kW/b.j.</b> | <b>8,5</b>                               |
| spolu                | <del>450 b.j. / 1800 obyv.</del><br><b>460 b.j. / 1840 obyv.</b> |                          |                     | <del>1596,1kVA</del><br><b>1654,7kVA</b> |

Plyn

- *upravuje sa text:*

Rozvojové lokality – potreba plynu

| plocha     | Funkcia              | Počet<br>domov            | Počet<br>obyvateľov         | Rozloha<br>(ha) | potreba plynu<br>(m <sup>3</sup> /h) |
|------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| J1         | obytné územie        | <del>12</del> <b>18</b>   | <del>48</del> <b>72</b>     | 1,33            | <del>16,8</del> <b>25,2</b>          |
| <b>J9</b>  | <b>obytné územie</b> | <b>3</b>                  | <b>12</b>                   | <b>0,2</b>      | <b>4,2</b>                           |
| <b>J10</b> | <b>obytné územie</b> | <b>1</b>                  | <b>4</b>                    | <b>0,07</b>     | <b>1,4</b>                           |
| spolu OÚ   |                      | <del>450</del> <b>460</b> | <del>1800</del> <b>1840</b> |                 | <del>630</del> <b>644</b>            |

#### TELEKOMUNIKÁCIE

- *na konci sa vkladá text:*

Navrhuje sa ochranné pásmo medzi jestvujúcimi, navrhovanými plochami bývania a navrhovanými stavbami, zariadeniami elektronických komunikačných sietí, bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny.

k. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

#### POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

- *upravuje sa text:*

Bývanie

Lokalita J1 I. etapa 1,33ha mimo ZÚ orná pôda

Plocha v južnej časti obce, pri cintoríne, mimo zastavaného územia, s pozemkom pre ~~12~~ 18RD. Je potrebné dodržať ochranné pásmo pohrebiska ~~50m~~ 5m od oplotenia.

- *dopĺňa sa text:*

Lokalita J13 I. etapa 0,2ha mimo ZÚ záhrady

Plocha v južnej časti obce, mimo zastavaného územia, v ÚP navrhovaná na ZÚ, s pozemkom pre 3RD. Ide tu o zmenu funkcie záhrad na bývanie v rodinných domoch. Je potrebné dodržať ochranné pásmo pohrebiska 5m od oplotenia.

- *dopĺňa sa text:*

| VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY |                               |         |                      |            |       |                                    |                     |                      |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|----------------------|------------|-------|------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------|
| lokalita                                                                                | etapa<br>výst.<br>I. II. III. | funkcia | výmera lokality (ha) |            |       | výmera poľnohospodárskej pôdy (ha) |                     |                      | NP<br>ZDP |
|                                                                                         |                               |         | ZÚ                   | mimo<br>ZÚ | spolu | BPEJ kód<br>/skupina               | výmera<br>(ha)      | výmera<br>spolu (ha) |           |
| J1                                                                                      | I.                            | OÚ      |                      | 1,33       | 1,33  | 0038202/5                          | zmena časti funkcie |                      |           |
| J13                                                                                     | I.                            | OÚ      |                      | 0,2        | 0,2   | záhrady                            | 0,2                 | 0,2                  |           |

p. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Priestorové usporiadanie – ochranné pásma

- *upravuje sa text:*

Ochranné pásma telekomunikácií – telekomunikačné vedenia a zariadenia

- 1,5m od osi trasy **káblového vedenia** po oboch stranách

- **od stavieb a zariadení elektronických komunikačných sietí po jestvujúce aj navrhované plochy bývania bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny**

Ochranné pásmo pohrebiska

- ~~50m~~ 5m od hranice pozemku pohrebiska

**ZÁVÄZNÄ ČASŤ****c. Regulácie**

- *dopĺňa sa text, regulácia pre lokality J-J12 je rovnaká aj pre navrhované lokality J13 a J14:*

REGULÁCIA J, J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, **J13, J14** - OBYTNÉ ÚZEMIE

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ

- bývanie v rodinných domoch so súkromným zázemím (hospodárske objekty pre rodinné domy, sklady, objekty pre maloobchod)
- súkromná zeleň (úžitkové a okrasné záhrady)
- šport (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy)

**DOPLNKOVÉ**

- občianska vybavenosť situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch:
  - školstvo (kluby, ZŠ, MŠ, jasle)
  - osвета (knihnica, redakcia)
  - cirkevné zariadenia (kostoly, pastoračné centrá)
  - kultúra (kultúrny dom, kultúrne stredisko, kino, amfiteáter, kluby, skanzen)
  - zdravotníctvo a sociálna starostlivosť (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne)
  - obchod a služby, verejné stravovanie a ubytovanie (maloobchod, bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod., administratíva)
  - šport a rekreácia (detské ihriská, športoviská)
  - námestie, verejné priestranstvo
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň)
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

**ZAKAZUJÚCE**

- vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, znižujúca kvalitu obytného prostredia, zvyšujúca dopravnú záťaž:
  - obchodno - obslužná vybavenosť
  - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby a zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov
  - priemyselná výroba
  - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia

VYUŽITIE POZEMKU: ZASTAVANÁ PLOCHA 30-40% vrátane spevnených plôch (chodníky, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlna, sauna, altánok, skleníky, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)

**PODLAŽNOSŤ**

2NP vrátane podkrovia

**ZELEŇ**

60%

**ETAPY VÝSTAVBY**

|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| I. etapa   | J, J1, J2, J3, J4, J5, J6, <b>J13, J14</b> |
| II. etapa  | J7, J8                                     |
| III. etapa | J9, J10                                    |

**d. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania**

- *dopĺňa sa text:*

Lokality J7 a J8 môžu byť použité na bývanie až po zaplnení lokalít J1, J2, J3, J4, J5, J6, **J13, J14**.

e. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry

- *upravuje sa text:*

ŠPECIFICKÁ VYBAVENOSŤ (regulácia ŠV, ŠV1)

- je potrebné dodržať ochranné pásmo ~~50m~~ **5m** od hranice pozemku pohrebiska (v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom)

j. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Miestne komunikácie

- *text pre lokality J-J12 je rovnaký aj pre navrhované lokality J13 a J14:*

k. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia (vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo)

VODNÉ HOSPODÁRSTVO

- *regulácie pre lokality J-J12 je rovnaký aj pre navrhované lokality J13 a J14:*

ENERGETIKA

- *regulácie pre lokality J-J12 je rovnaký aj pre navrhované lokality J13 a J14:*

Telekomunikačné siete a pošta

- *na konci sa vkladá text:*

- **rešpektovať navrhované ochranné pásmo od stavieb a zariadení elektronických komunikačných sietí po jestvujúce aj navrhované plochy bývania bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny**

o. Zásady a regulatívy územného systému ekologickej stability, ochrany prírody a tvorby krajiny, starostlivosť o životné prostredie, ekostabilizačné opatrenia

OCHRANA PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Ochrana ovzdušia

- *na konci odseku sa dopĺňa text:*

- **z hľadiska záujmov ochrany ovzdušia umiestňovať také činnosti, ktoré negatívne neovplyvnia kvalitu ovzdušia v území**

STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- *na konci odseku sa dopĺňa text:*

- **územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (napr. dopravná funkcia v protiklade s obytnou a resp. výrobnou funkciou)**

- **pri návrhoch nových obytných súborov je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí**

- **pri realizácii navrhovaných činností vykonať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov na všetky zložky životného prostredia a zdravie obyvateľstva**

r. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Priestorové usporiadanie – ochranné pásma

- *upravuje sa text:*

Ochranné pásma telekomunikácií – telekomunikačné vedenia a zariadenia

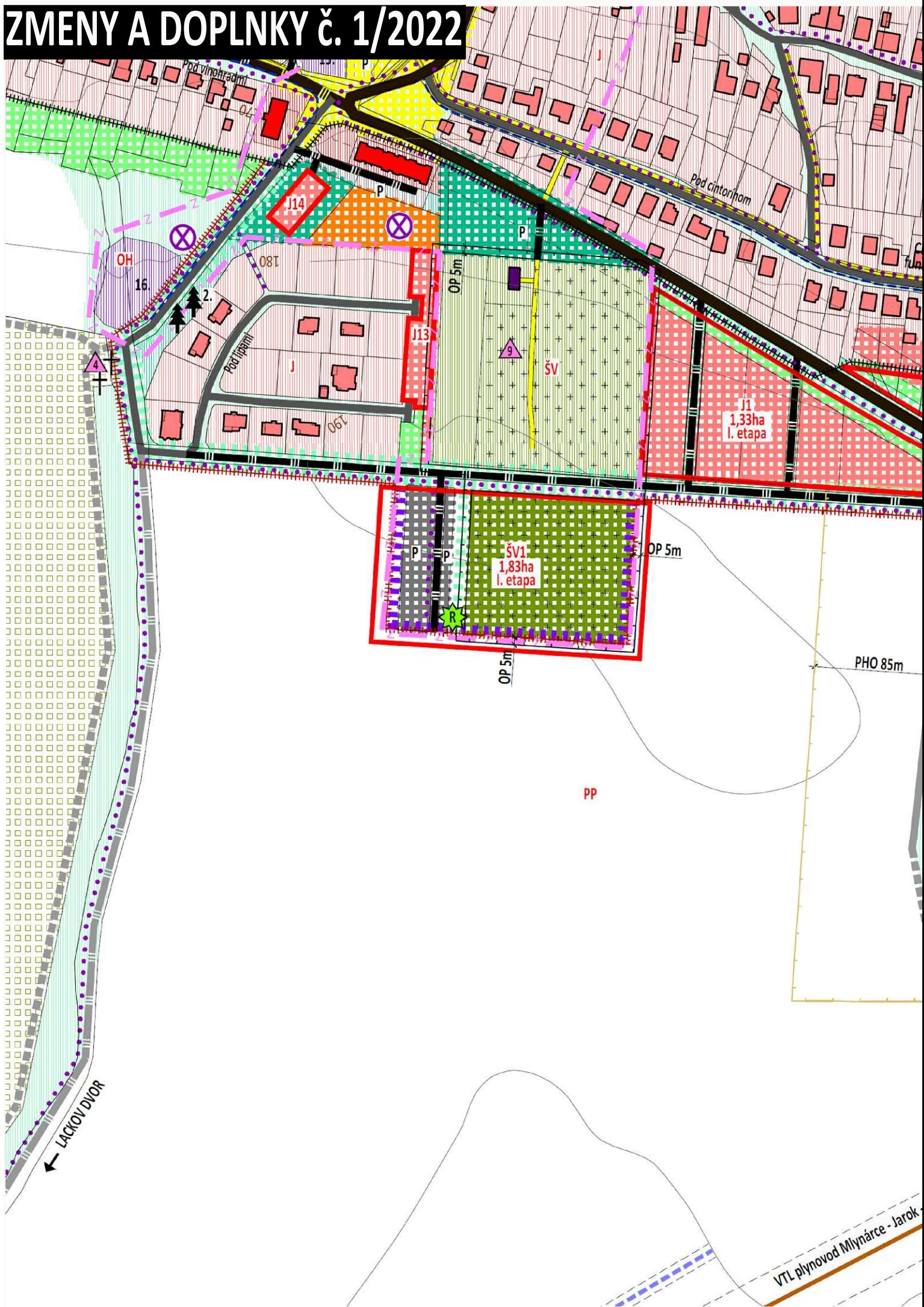
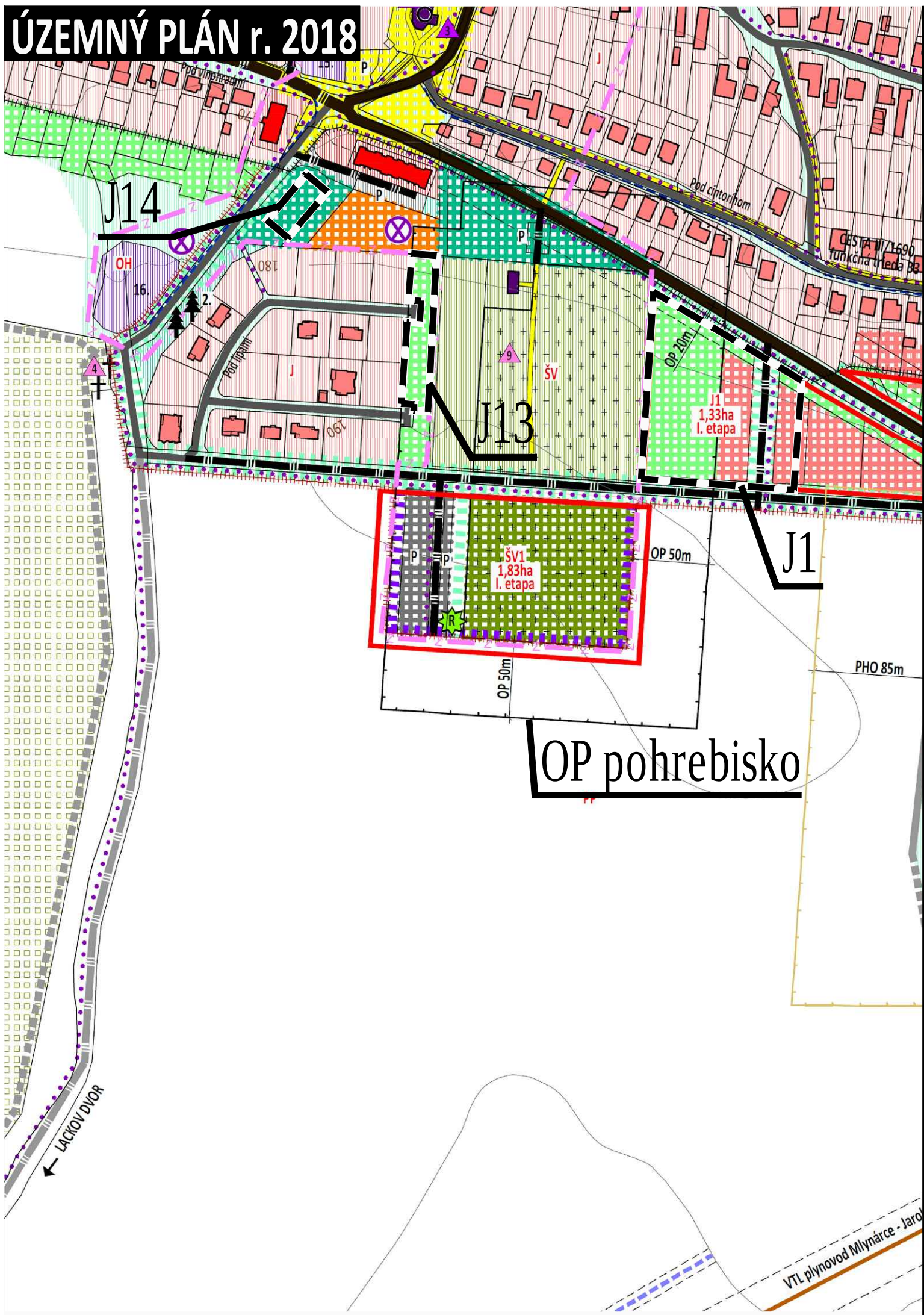
- 1,5m od osi trasy **káblového vedenia** po oboch stranách

- **od stavieb a zariadení elektronických komunikačných sietí po jestvujúce aj navrhované plochy bývania bez dosahu nimi generovaného žiarenia na obytné zóny**

Ochranné pásma pohrebiska

- ~~50m~~ **5m** od hranice pozemku pohrebiska





**POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA - VPS**

ORNÁ PÔDA

SÚČASŤ POĽNOHOSPODÁRSKEHO DRUHU POZEMKU

NDV - NELESNÁ DREVENOVÁ VEGETÁCIA  
- remízky nízkej a vysokej zelene  
SPRIEVODNÁ, BARIÉROVÁ ZELEŇ  
- popri oboch brehoch vodných tokov,  
popri cestách III. triedy, popri miestnych a  
účelových komunikáciách, okolo areálov

VINICE

HYDROMELIORAČNÉ ZARIADENIA

- vodná stavba „ZP Hájske – Sládečkovce, stavba 4“  
evid. č. 5206 188, r. 1992, celková výmera 1 131ha

**OZNAČENIE NAVRHOVANÝCH LOKALÍT**

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ RIEŠENIA**

**- PLOCHY REGULÁCIE**

J OBYTNÉ ÚZEMIE  
OV OBČIANSKA VYBAVENOSŤ  
ŠV ŠPECIFICKÁ VYBAVENOSŤ  
RŠ REKREÁCIA, ŠPORT  
RV REKREÁCIA, VINICE  
RZ REKREÁCIA, ZÁHRADKÁRSKA OSADA  
LÚ LESNÉ ÚZEMIE  
ZV ZELEŇ VEREJNÁ  
PP POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA  
POV POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA  
PRV PRIEMYSELNÁ VÝROBA  
OH ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

**VYSVETLIVKY:**

**STAV NÁVRH**

HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA, k 1.1.1990  
HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA, k 1.1.1990

Z HLAVNÝ ŤAŽISKOVÝ PRIESTOR  
Z VEDLAJŠÍ ŤAŽISKOVÝ PRIESTOR

HLAVNÁ KOMPOZIČNÁ OS

**SÚČASNÁ KRAJINNÁ ŠTRUKTÚRA**

**STAV NÁVRH**

BÝVANIE, RODINNÉ DOMY  
(parcelácia je schematická, navrhovať šachovnicovo  
usporiadané domy v prednej aj v zadnej časti pozemku)

SÚKROMNÁ ZELEŇ (ZÁHRADKY)

BÝVANIE  
BYTOVÉ DOMY

PEŠIE PLOCHY, NÁMESTIA

ŠPORTOVISKÁ  
DETSKÉ IHRISKÁ

VEREJNÁ ZELEŇ

VYHRADENÁ ZELEŇ  
(cintorín, pohrebisko)

OCHRANNÉ PÁSMO POHREBISKA 50m

POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA

RASTLINNÁ A ŽIVOČIŠNÁ VÝROBA

PHO - PÁSMO HYGIENICKEJ OCHRANY  
175-322m

ZBERNÝ DVOR, KOMPOSTÁREŇ  
BIOSKLÁDKA

SKLÁDKA ODPADU  
- upravená (prekrytie, terénne úpravy a pod.)  
- opustená skládka bez prekrytia (nelegálna)

**VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE**

CESTA III. TRIEDY: III/1640; III/1655; III/1690  
OCHRANNÉ PÁSMO 20m OD OSI CESTY

RIGOL

KOMUNIKÁCIE MIESTNE SPEVNENÉ

KOMUNIKÁCIE ÚČELOVÉ SPEVNENÉ

KOMUNIKÁCIE ÚČELOVÉ NESPEVNENÉ

PEŠÍ CHODNÍK SPEVNENÝ

CYKLISTICKÁ KOMUNIKÁCIA  
spoločný chodník pre chodcov a cyklistov

PARKOVISKO

**VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE**

ELEKTRICKÉ ZARIADENIA

OP - ochranné pásmo 10m  
22kV ELEKTRICKÉ KÁBLOVÉ VEDENIE VZDUŠNÉ

**OCHRANA PRÍRODY**

celé územie obce

- územie SR - prvý stupeň ochrany

VÝZNAMNÉ DREVINY  
2. lípa malolistá (Tilia cordata Mill.) - 2ks

|               |                                                                                                                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| J1            | - zmena funkcie po úprave OP pohrebiska<br>- posun a návrh novej miestnej komunikácie<br>existujúca funkcia: záhrady<br>navrhovaná funkcia: bývanie v rodinných domoch |
| J13           | - zmena funkcie po úprave OP pohrebiska:<br>rozloha 0,2ha<br>existujúca funkcia: záhrady<br>navrhovaná funkcia: bývanie v rodinných domoch                             |
| J14           | - zmena funkcie:<br>rozloha 0,07ha<br>existujúca funkcia: verejná zeleň<br>navrhovaná funkcia: bývanie v rodinných domoch                                              |
| OP pohrebisko | - zmena šírky OP ochranného pásma pohrebiska<br>existujúce OP: 50m od hranice pozemku pohrebiska<br>navrhované OP: 5m od hranice pozemku pohrebiska                    |

0 50 100 150 200 250 500m

**SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN:

ČÍSLO UZNESENIA:

DÁTUM SCHVAĽENIA:

**OBRÁVNENÁ OSOBA:**

starosta obce  
Stanislav Šťáhel

pečiatka obce  
podpis

**ÚZEMNÝ PLÁN - ZMENY A DOPLNKY č. 1/2022**

OBEC JAROK

OKRES NITRA, NITRIANSKY KRAJ

**KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA  
A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA**

- OBEC

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ RIEŠENIA**

OBSTARÁVATEĽ:

ZHOTOVITEĽ:

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD:

Obec Jarok, Stanislav Šťáhel - starosta obce, Hlavná ul. 176, 951 48 Jarok, 0911 531 894, sekretariat@jarok.sk  
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra, 0905 116 554, jprivalincova@gmail.com  
Bc. Beáta Nagyová, Kraľovické Kračany, 0905 716 201, nagyova.beata@wmx.sk

**3a**

MIERKA 1 : 2 880

2022