

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ  
NARIADENIE**

**OBCE NEDOŽERY- BREZANY  
1/2012**

**O ZÁVÄZNÝCH ČASTIACH**

**ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE  
(ÚPN – O) NEDOŽERY- BREZANY**

Obecné zastupiteľstvo v Nedožeroch-Brezanoch na základe § 6 a § 11  
zákona č.369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov  
a podľa § 27 ods.3 zákona č.50/76 Zb.  
v znení neskorších predpisov

vydáva

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**  
1/2012  
o záväzných častiach návrhu územného plánu obce (ÚPN – O) Nedožery-Brezany.

## **ČASŤ PRVÁ**

Úvodné ustanovenia

Článok 1

### **Účel nariadenia**

Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len nariadenie) schválené Obecným zastupiteľstvom v Nedožeroch-Brezanoch dňa 25.4.2012 upravuje, dopĺňa a mení vymedzenie záväzných častí územného plánu obce (ÚPN – O) Nedožery-Brezany.

Článok 2

### **Rozsah platnosti**

1. Nariadenie o záväzných častiach schválených ÚPN – O Nedožery-Brezany platí pre územie vymedzené vo výkresovej časti ako riešené územie.
2. Toto nariadenie platí do doby schválenia nového územného plánu (ÚPN – O) Nedožery-Brezany, resp. do doby schválenia prípadnej zmeny a doplnku ÚPN – O Nedožery-Brezany.

Článok 3

### **Vymedzenie pojmov**

1. Záväzná časť územného plánu obce obsahuje regulatívy územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.
2. Zásady – určujú základnú koncepciu funkčného využitia a priestorového usporiadania a vymedzeného riešeného územia obce.

3. Smerné a záväzné časti územnoplánovacej dokumentácie sú v určenom rozsahu podkladom pre vypracovanie a schvaľovanie ďalšej dokumentácie na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.

## ČASŤ DRUHÁ

### Článok 4

#### ***a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky***

##### **Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania**

- pri novej výstavbe rešpektovať limity prírodného charakteru, ohraničujúce zástavbu – tok Nitry a jej inundačné územie, hranice súvislého lesného porastu, zosuvné svahy, ako aj limity antropogénneho charakteru (železničná trať, koridory VTL plynovodu a elektrických vedení VN), determinujúce plošný rozvoj obce
- novú výstavbu priestorovo rovnomerne rozložiť do viacerých lokalít
- plochy pre novú obytnú výstavbu situovať v priamej nadväznosti na existujúce zastavané územie s cieľom zachovať a podporiť kompozične vyváženú štruktúru a kompaktný pôdorys obce
- využiť nezastavané prieluky v uličnej fronte s cieľom vytvorenia kontinuálneho uličného priestoru
- revitalizácia a urbanisticko-architektonické dotvorenie centrálného námestia a ďalších verejných priestranstiev v centrálnej zóne obce
- fixovať navrhovanú hranu urbanistickej štruktúry líniovou zeleňou
- revitalizácia a výsadba zelene v zastavanom území pozdĺž Brezianskeho potoka, pozdĺž prietahu cesty I. triedy
- 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 novej zástavby)
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- zachovať 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**

- výrobné aktivity koncentrovať v existujúcich výrobných areáloch, pre priemyselnú výrobu a sklady využiť najmä areál na západnom okraji obce, pre veľkochov živočíšnej výroby využiť výlučne hospodársky dvor južne od obce
- športovo-rekreačné aktivity rozvíjať v kompaktnom oddychovo-rekreačnom areáli pri rieke Nitra (štadión, cvičné ihrisko, amfiteáter) a na ploche navrhovanej na rozšírenie areálu
- vznik nových zariadení občianskej vybavenosti orientovať do vyznačenej centrálnej zóny obce a pozdĺž cesty I. triedy
- profilovať celoobecné centrum s koncentráciou zariadení občianskej vybavenosti v miestnej časti Brezany, v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- prioritne pre novú bytovú výstavbu využívať plochy v kontakte so zastavaným územím obce
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- časť bytovej výstavby realizovať aj koncentrovanými formami (bytové domy alebo radové domy)

## **Regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na vymedzené regulačné bloky, ktoré sú v grafickej časti dokumentácie vymedzené hranicou a označené kódom. Predstavujú územie s predpokladom lokalizácie zástavby, t.j. nové rozvojové plochy a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

### **Maximálna výška zástavby**

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálnu výšku zástavby je prípustné prekročiť o výšku šikmej strechy s max. 1 využitelným podkrovným podlažím, za podmienky preverenia vypracovaním architektonicko-urbanistickej štúdie. Je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby.

- 2 nadzemné podlažia – pre celé existujúce obytné a rekreačné územie a nové rozvojové plochy s výnimkou centrálnej zóny obce
- 4 nadzemné podlažia – platí len v centrálnej zóne obce
- 3 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 10 m – platí len pre výrobné územie

### **Intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 40% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2 – 10, 12 - 14
- maximálne 20% – existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 11
- maximálne 5% – rozvojové plochy č. 1, 6, existujúce vymedzené plochy verejnej a vyhradenej zelene

### **Podiel nespevnených plôch**

Minimálny podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenou plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatravnovacími tvárniciami.

- minimálne 50% - existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 11
- minimálne 20% - všetky ostatné rozvojové plochy a existujúce zastavané územie

### **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.

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

- výrobné aktivity koncentrovať v existujúcich výrobných areáloch, pre priemyselnú výrobu a sklady využiť najmä areál na západnom okraji obce, pre veľkochov živočíšnej výroby využiť výlučne hospodársky dvor južne od obce
- športovo-rekreačné aktivity rozvíjať v kompaktnom oddychovo-rekreačnom areáli pri rieke Nitra (štadión, cvičné ihrisko, amfiteáter) a na ploche navrhovanej na rozšírenie areálu
- vznik nových zariadení občianskej vybavenosti orientovať do vyznačenej centrálnej zóny obce a pozdĺž cesty I. triedy

- profilovať celoobecné centrum s koncentráciou zariadení občianskej vybavenosti v miestnej časti Brezany, v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- prioritne pre novú bytovú výstavbu využívať plochy v kontakte so zastavaným územím obce
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- časť bytovej výstavby realizovať aj koncentrovanými formami (bytové domy alebo radové domy)

### **Regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na vymedzené regulačné bloky, ktoré sú v grafickej časti dokumentácie vymedzené hranicou a označené kódom. Predstavujú územie s predpokladom lokalizácie zástavby, t.j. nové rozvojové plochy a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

### **Maximálna výška zástavby**

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálnu výšku zástavby je prípustné prekročiť o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím, za podmienky preverenia vypracovaním architektonicko-urbanistickej štúdie. Je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby.

- 2 nadzemné podlažia – pre celé existujúce obytné a rekreačné územie a nové rozvojové plochy s výnimkou centrálnej zóny obce
- 4 nadzemné podlažia – platí len v centrálnej zóne obce
- 3 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 10 m – platí len pre výrobné územie

### **Intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 40% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2 – 10, 12 - 14
- maximálne 20% – existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 11
- maximálne 5% – rozvojové plochy č. 1, 6, existujúce vymedzené plochy verejnej a vyhradenej zelene

### **Podiel nespevnených plôch**

Minimálny podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenou plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatravnovacími tvárniciami.

- minimálne 50% - existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 11
- minimálne 20% - všetky ostatné rozvojové plochy a existujúce zastavané územie

### **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.

***b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende***

**Rozvojová plocha č. 1**

Charakteristika:

Plocha je určená pre oddychové aktivity s výsadbou verejnej zelene, výstavbou chodníkov a spevnených plôch pre peších, prípadne detského ihriska a inej drobnej architektúry.

*Druh funkčného územia:*

- **zmiešané územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- **verejná zeleň (VZ)**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- všetky ostatné funkcie, trvalé objekty

**Rozvojová plocha č. 2**

Charakteristika:

Územie je určené pre výstavbu 1 bytového domu s príslušným vybavením.

*Druh funkčného územia:*

- **obytné územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- **bývanie v bytových domoch (BB)**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- výroba akéhokoľvek druhu
- bývanie v rodinných domoch
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a s negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

**Rozvojové plochy č. 3, 4**

Charakteristika:

V území sa počíta s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia bytových domov a menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti, drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu.

*Druh funkčného územia:*

- **obytné územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

### ▪ **bývanie v rodinných domoch (BR)**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy v polyfunkčnom objekte
- bývanie v bytových domoch
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytovej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a s negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

## **Rozvojové plochy č. 5, 7, 8, 9, 10**

Charakteristika:

V území sa počíta s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu.

*Druh funkčného územia:*

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch (BR)**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 3 veľkých dobytočích jednotiek)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a s negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

## **Rozvojová plocha č. 6**

Charakteristika:

Plocha je určená ako pre rozšírenie cintorína.

*Druh funkčného územia:*

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **cintorín (C)**

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- všetky ostatné funkcie

### **Rozvojová plocha č. 11**

Charakteristika:

Na nevyužitých plochách sa počíta s kompletizáciou rekreačno-športového areálu dobudovaním nových ihrísk, krajinárskej zelene a ďalších zariadení pre športové využitie.

*Druh funkčného územia:*

- **obytné územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- **šport (Š)**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- verejná zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií
- prevádzkové objekty viazané na objekty športu a rekreácie – šatne, hygienické zariadenia
- občianska vybavenosť na podporu športových aktivít (požičovne športových potrieb, občerstvenie)
- prechodné ubytovanie – na podporu rekreačných aktivít

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- bývanie
- výroba, sklady
- iné formy rekreácie
- nadradené dopravné a technické vybavenie

### **Rozvojová plocha č. 12**

Charakteristika:

V areáli bývalej školy v miestnej časti Nedožery sa vybuduje zariadenie sociálnych služieb pre cieľovú skupinu seniorov.

*Druh funkčného územia:*

- **zmiešané územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- **občianska vybavenosť (OV)**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a klientov zariadenia sociálnych služieb)
- výroba, sklady
- iné zariadenia občianskej vybavenosti
- nadradené dopravné a technické vybavenie

### **Rozvojové plochy č. 13, 14**

Charakteristika:

V území sa počíta s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu.

*Druh funkčného územia:*

- **obytné územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- **bývanie v rodinných domoch (BR)**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia



- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- živočíšna výroba (okrem drobného do 3 veľkých dobytčích jednotiek)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a s negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

## **Existujúce obytné územie**

Charakteristika:

V existujúcom obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcej prevažne obytnej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania, nadstavieb) rodinných domov. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Výstavba nových rodinných domov je možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách, prípadne v záhradách za existujúcimi objektmi.

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce, s výnimkou plochy centrálnej zóny obce

*Druh funkčného územia:*

- **obytné územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- **bývanie v rodinných domoch**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 400 m<sup>2</sup> zastavanej plochy – len pozdĺž priečahu cesty I. triedy zastavaným územím obce
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy (neplatí pre existujúce, ktoré túto plochu presahujú)
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 400 m<sup>2</sup> zastavanej plochy - len pozdĺž priečahu cesty I. triedy zastavaným územím obce
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- vyhradená a verejná zeleň – na vymedzených priestranstvách

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- živočíšna výroba (okrem drobného do 3 veľkých dobytčích jednotiek)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a s negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

## Centrálne zóna obce

Charakteristika:

Vo vymedzenej centrálnej zóne obce v miestnej časti Brezany sa koncentrujú zariadenia občianskej vybavenosti. Doplnia sa tu športové zariadenia a dobudujú oddychové plochy s verejnou zeleňou. Existujúce obytné objekty budú zachované. Hranica centrálnej zóny obce je vymedzená po Hviezdoslavovej ul. a Brezijskom potoku po železničnú zastávku, ďalej ju tvorí železničná trať až po koniec areálu základnej školy, s pokračovaním po ul. T. Hromadu, vrátane existujúcich bytových domov a rozvojovej plochy č. 2, hranica ďalej vedie paralelne s ul. Družby cez existujúcu zástavbu (vrátane objektov pohostinstva a potravín) na Hviezdoslavovu ul.

Vymedzenie:

- centrálne zóna obce podľa vymedzenia v grafickej časti vo výkrese „Komplexný výkres ...“

*Druh funkčného územia:*

- **zmiešané územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- občianska vybavenosť
- bývanie v bytových domoch
- bývanie v rodinných domoch
- verejná zeleň
- plochy športu, ihriská a oddychové plochy

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- výroba akéhokoľvek druhu (vrátane remeselných prevádzok a drobného výrobného)
- logistické prevádzky
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

## Existujúce výrobné územie

Charakteristika:

Výrobná funkcia areálov sa zachováva, s možnosťou diverzifikácie smerom k nepoľnohospodárskej výrobe.

Vymedzenie:

- výrobné areály Poľnohospodárskeho družstva, výrobný areál spol. Iljin s.r.o. s ČOV a areál SHR pri vodnej nádrži

*Druh funkčného územia:*

- **výrobné územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- **výroba** – prevládajúce funkčné využívanie
- technické vybavenie
- remeselné-výrobné prevádzky, výrobné služby, zariadenia stavebníctva
- sklady (logistika)

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane parkovísk a garáží
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi
- zariadenia odpadového hospodárstva a zberu druhotných surovín – len v areáloch Poľnohospodárskeho družstva
- živočíšna výroba do 500 veľkých dobytčích jednotiek – len v areáli na južnom okraji obce

- živočíšna výroba – drobnochov do 20 veľkých dobytčích jednotiek – len v areáli SHR pri vodnej nádrži
- agroturistika s príležitostným ubytovaním – len v areáli SHR pri vodnej nádrži
- čistiareň odpadových vôd – len v rámci existujúceho areálu ČOV spol. Iijin s.r.o.

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- bývanie
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

### **Existujúce rekreačné územie**

Charakteristika:

Areály pre rekreačné a športové aktivity sa upravujú a intenzifikujú.

Vymedzenie:

- športový areál a amfiteáter na východnom okraji časti Nedožery

*Druh funkčného územia:*

- **rekreačné územie**

*Prípustné funkčné využívanie:*

- **šport a rekreácia**

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane parkovísk a garáží
- verejná zeleň – na podporu rekreačných aktivít

*Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):*

- výroba akéhokoľvek druhu
- trvalé bývanie

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

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia bez predpokladu lokalizácie novej zástavby (existujúce izolované objekty horárni a pod. ostanú zachované). Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Nedožery-Brezany. Vymedzené boli 3 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé komplexy boli definované podmienky využívania – prípustné funkčné využívanie, obmedzujúce funkčné využívanie, zakazujúce funkčné využívanie.

### **KEK-A: Lesná vrchovinová krajina**

Vymedzenie:

- Charakteristika: KEK–A zahŕňa severovýchodnú časť katastrálneho územia (asi 40%).

Charakteristika:

- Územie je zalesnené a využívané pre účely lesného hospodárstva. Prvky zabezpečujúce ekologickú stabilitu územia sú zastúpené v dostatočnej miere. V rámci krajinnoekologického komplexu je možné rozlíšiť subkomplexy – podľa prevládajúceho úklonu územia na juh alebo na sever alebo podľa geologického podkladu. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

*Prípustné funkčné využívanie:*

- lesné porasty bez hospodárskych zásahov
- lesné porasty obhospodarované ako hospodárske lesy
- trvalé trávne porasty

*Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):*

- lesné cesty – pre lesohospodárske činnosti
- stavby protipovodňovej ochrany

- menšie hospodárske objekty pre účely lesného hospodárstva – senníky, horáreň, posedy a pod.
- doplnkové vybavenie peších turistických a cykloturistických trás – prístrešky, miesta s posedením

**Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):**

- lesné porasty ťažené holorubným spôsobom
- ťažba nerastných surovín
- výstavba rekreačných zariadení a iných stavieb

**KEK-B: Niva rieky Nitra**

**Vymedzenie:**

- Charakteristika: KEK–B je zreteľne vymedzený rovinnou nivou Nitra a jej terasami, ktorá je v danom úseku široká 1 – 3 km.

**Charakteristika:**

- Celá niva je odlesnená, tok však plní funkciu regionálneho biokoridoru. Je pretkaná koridormi dopravných a inžinierskych stavieb (cesta, železnica, elektrické vedenia), pôsobiacich na biokoridor ako stresové faktory. Ide o akumuláciu krajiny na fluvialných štrkopieskoch a náplavových hlinách. Pôdy sú väčšinou fluvizemného typu, intenzívne poľnohospodársky využívané ako orná pôda.

**Prípustné funkčné využívanie:**

- vodné toky a plochy
- trvalé trávne porasty neobhospodarované a podmáčané
- nelesná drevinová vegetácia bez hospodárskych zásahov

**Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):**

- orná pôda – mimo biokoridorov
- plochy a zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry

**Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):**

- priemyselná výroba, logistické zariadenia, technické zariadenia nadlokálneho významu a výstavba iných stavieb

**KEK-C: Lúčno-lesná krajina na úpätiach svahov**

**Vymedzenie:**

KEK–C zahŕňa pahorkatinnú až vrchovinovú časť kotliny a časť odlesneného úpätia svahov pohoria Žiar s nadmorskou výškou 280 – 400 (450) m.n.m.

**Charakteristika:**

- KEK–C pokrýva asi 1/3 riešeného územia. Reliéf je členitejší, pôdny kryt tvoria kambizeme. Približne 40% plochy komplexu je pokrytých lesnými dubovohrabovými porastami, zvyšok pripadá na trvalé trávne porasty s mozaikou krovinnej a stromovej vegetácie. Na území KEK-C sa nachádzajú viaceré navrhované biocentrá miestneho významu.

**Prípustné funkčné využívanie:**

- trvalé trávne porasty
- lesné porasty
- nelesná drevinová vegetácia
- vodné toky a plochy

**Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):**

- rekreačné zariadenia – v rozsahu existujúcich plôch / areálov
- rekreácia v krajine (cyklotrasy, vodná nádrž)
- poľnohospodárska výroba na ornej pôde
- športový rybolov

**Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):**

- orná pôda
- bytová výstavba, výstavba priemyselných a ťažobných prevádzok

## Článok 5

### **c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia**

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
- vznik nových prevádzok obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo podporovať v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- umožniť postupnú transformáciu zástavby pozdĺž cesty I/64 na polyfunkčné územie so zastúpením prevádzok komerčnej občianskej vybavenosti
- rozšírenie športového areálu v rozsahu rozvojovej plochy č. 11
- rozšírenie cintorína v rozsahu rozvojovej plochy č. 6
- vybudovať zariadenie sociálnych služieb v rámci rozvojovej plochy č. 12
- rekonštrukcia / modernizácia budov základnej školy, materskej školy a obecného úradu
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

## Článok 6

### **d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia**

#### **Dopravná vybavenosť**

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

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – železnica, cesta I. triedy a cesty III. triedy
- vo výhľadovom období zabezpečiť územnú rezervu – koridor pre preložku cesty I. triedy č. I/64 mimo zastavaného územia obce Nedožery-Brezany v kategórii C 11,5/80-60
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 14/60 vo funkčnej triede B1 a v kategórii C 11,5/80 mimo zastavaného územia
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/60 mimo zastavaného územia
- doplnenie komunikačného systému obce o navrhované prepojenia miestnych komunikácií a miestne komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných plôch pre bytovú výstavbu
- 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 C3 vybudovať v kategórii MO 7/30, komunikácie funkčnej triedy D1 v kategóriách MOU 6,5/20, MOU 5/20
- na slepých uliciach dlhších ako 100 m vybudovať obratiská
- rozšíriť odstavné plochy pri cintoríne v miestnej časti Brezany
- vybudovať chodníky pozdĺž prietahu ciest III. triedy zastavaným územím obce
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3
- vybudovať regionálnu cyklotrasu Prievidza – Nitrianske Pravno
- vyznačiť nové miestne cykloturistické trasy a okruhy po existujúcich poľných a lesných cestách

## Technická vybavenosť

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

- rešpektovať koridory existujúcich rozvodov vody a prívodných potrubí
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných rozvojových plochách
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- vybudovať splaškovú kanalizáciu v celej obci, vrátane nových rozvojových plôch
- zabezpečiť čistenie splaškových vôd z kanalizácie v čistiarni odpadových vôd Prievidza
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- čerpacie stanice splaškových vôd umiestňovať mimo komunikácie
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom systému vsakovacích jám
- väčšie spevnené plochy (nad 200 m<sup>2</sup>) budovať s priepustným povrchom (zo zatrávňovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- vybudovať odvodňovací rigol západne od zastavaného územia miestnej časti Nedožery
- vybudovať preložku dolnej časti toku Rysného potoka so zaústením do Nitry, pri zachovaní pôvodného koryta s ekologickým prietokom
- realizovať opatrenia na zachovanie a zlepšenie protipovodňovej funkcie vodnej nádrže na Brezianskom potoku
- realizovať protipovodňové úpravy na rieke Nitra a Rysnom potoku
- pred realizáciou navrhovaných opatrení uskutočniť hydrotechnické posúdenie kapacitných možností dotknutých vodných tokov na prietok Q100 (Rysný potok, Brezianský potok, vodný tok Kolónia), ako i príslušné hydrotechnické riešenie navrhovaných protipovodňových opatrení, v súlade s STN „Úpravy riek a potokov“
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie (s výnimkou vedenia navrhnutého na preloženie)
- zabezpečiť zásobovanie nových rozvojových plôch elektrickou energiou vybudovaním nových transformačných staníc a prebudovaním existujúcich transformačných staníc
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynofikovanie nových rozvojových plôch uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- nové strednotlakové plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadení 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

## Článok 7

***e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene***

**Kultúrne hodnoty:**

- zachovať a chrániť v súlade so všeobecným verejným záujmom a princípmi pamiatkovej ochrany pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (v zmysle § 22, ods. 2, písm. b) zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov):
  - gotický kostol sv. Heleny a Krista Kráľa (č. v ÚZPF 819/0, k.ú. Brezany)
  - obytný dom a sypáreň (č. v ÚZPF 1756/1,2, k.ú. Nedožery)
  - kaplnka Panny Márie (č. v ÚZPF 845/0, k.ú. Nedožery)
  - pamätná tabuľa Benedikta z Nedožier (č. v ÚZPF 916/0, k.ú. Nedožery)
- obnoviť a zachovať ďalšie pamiatky, ktoré majú nesporné architektonické a kultúrno-historické hodnoty:
  - fara neskororenesančná, z rokov 1680 – 1700, pri kostole
  - tradičná ľudová architektúra, najmä na uliciach V. B. Nedožerského, M. Rázusa, Hviezdoslavova
- z hľadiska ochrany archeologických nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
  - vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác, stavebník/investor je povinný od príslušného krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania si vyžiadať odborné stanovisko
  - v prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad
  - v prípade archeologických nálezov je potrebné postupovať podľa ust. § 40 ods. 2, 3, 10 pamiatkového zákona

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

- návrh maloplošného územia ochrany prírody prírodnej pamiatky (PP) Niva Nitry pre druhovú ochranu živočíchov v zmysle ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja
- zachovanie priaznivého stavu biotopov európskeho významu Lk1 nížinné a podhorské kosné lúky a biotopy národného významu, Lk3 mezofilné pasienky a spásané lúky, Ls1.2 Dubovo-brestovo jaseňové nížinné lužné lesy, Ls4 Lipovo-javorové sutinové lesy, Ls5.1 Bukové a jedľovo-bukové kvetnaté lesy, Ls5.2 Kyslomilné bukové lesy a Ls5.4 Vápnomilné bukové lesy
- rešpektovať lokálne významnú mokraď Vodná nádrž Brezany a prítok a podmienky jej ochrany: zachovanie vodnej plochy a jej protipovodňovej funkcie, udržiavanie nárazníkových pásov trvalých trávnych porastov; prípustné sú pobytové rekreačné aktivity bez výstavby trvalých objektov
- rešpektovať prieskumné územie Bojnice – minerálne vody, určené s platnosťou do 26.8.2012
- chrániť pôdy zaradené podľa BPEJ do 3. a 4. skupiny kvality, ktoré sú osobitne chránené podľa zákona č. 220/2004 Z. z.

### **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:

- biocentrum nadregionálneho významu RBc č. 178 Vyšehrad
- biocentrum miestneho významu MBc Vodná nádrž Brezany
- biocentrum miestneho významu MBc Nad Rysnom
- biocentrum miestneho významu MBc Močiar
- biocentrum miestneho významu MBc Suchá hora
- biokoridor regionálneho významu RBk Podhorie Žiaru
- biokoridor regionálneho významu RBk Rieka Nitra
- biokoridor miestneho významu MBk Chvojnica
- biokoridor miestneho významu MBk Porubský potok

- biokoridor miestneho významu MBk Zlatná
- biokoridor miestneho významu MBk Breziansky potok
- biokoridor miestneho významu MBk Rysný potok
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru, najmä menšie vodné toky, ktoré nie sú klasifikované ako biokoridory miestneho významu, lesné porasty – najmä ochranné lesy a lesy osobitného určenia, okrem plôch biocentier, trvalé trávne porasty – lúky a pasienky na rozhraní zastavaného územia a lesných porastov, mozaikové štruktúry – trvalé trávne porasty s rozptýlenou nelesnou drevinovou vegetáciou, plochy verejnej zelene (existujúcej aj potenciálnej), cintorínov v zastavanom území obce

## Článok 8

### **f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**

- vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž vodných tokov, zatrávených a ponechané na sukcesiu za účelom retencie vody a živín, eliminácie znečisťovania vody
- obnova mokradí a vlhkých lúk v pôvodných lokalitách pozdĺž Nitry
- vylúčiť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a plochách interakčných prvkov
- výsadba pásu alebo línie izolačnej zelene okolo, resp. v rámci výrobných areálov a hospodárskych dvorov
- kompletizácia zelene s izolačnou funkciou pozdĺž prietahu cesty I. triedy zastavaným územím obce – na verejných priestranstvách a v predzáhradkách
- výsadba aspoň jednostrannej líniovej zelene na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných súboroch
- revitalizácia / výsadba zelene na verejných priestranstvách
- revitalizovať a dosadiť líniovú zeleň pozdĺž Brezianskeho potoka
- úplná rekultivácia skládky v lokalite Kráčiny pri Rysnom potoku
- pri výsadbe novej zelene v maximálnom rozsahu používať stanovištne pôvodné druhy, obmedzovať nepôvodné druhy a vylúčiť invazívne druhy
- prípadný výrub drevín vykonávať v mimovegetačnom období
- zachovať vlhkomilné rastlinné spoločenstvá pri vodných tokoch, brehovú a sprievodnú vegetáciu a protipovodňovými opatreniami nezasahovať do porastov

## Článok 9

### **g) Vymedzenie zastavaného územia obce**

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce (ÚPN – O) Nedožery-Brezany zastavané územie tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- existujúce plochy cvičného ihriska v k.ú. Nedožery
- nové rozvojové plochy č. 4, 5, 8-časť, 10, 11-časť
- nové rozvojové plochy č. 13, 14 .

## Článok 10

### **h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

**Ochranné pásma dopravných zariadení**



- ochranné pásmo cesty I. triedy definované v šírke 50 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 (dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z.)

Do k.ú. Nedožery a k.ú. Brezany zasahujú ochranné pásma Letiska Prievidza určené rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 4799/313-1171-OP/2006 zo dňa 23.10.2006:

- ochranné pásmo kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením cca 348 – 355 m n.m. B.p.v.
- ochranné pásmo bez laserového žiarenia (úroveň vyžarovania nesmie prekročiť 50 nW/cm<sup>2</sup>, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej prevádzky lietadla)

## **VN, VVN a NN**

### **Ochranné pásma elektronických komunikačných vedení**

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 elektroenergetických vzdušných vedení (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - vonkajšie vedenie 220 kV – 20 m
  - vonkajšie vedenie 22 kV – 10 m
  - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1 m
  - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36) 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. 656/2004 Z. z., § 36):
  - 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

## **Plynovod**

- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56) 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:

- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201mm do 500 mm
- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57) 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:
  - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm
  - 50 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm
  - 20 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
  - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z. z.

### **Ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií**

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov – 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)
- ochranné pásmo vodných tokov vymedzujúce pobrežné pozemky pre výkon správy toku v šírke (obojsťranne):
  - 10 m od brehovej čiary vodohospodársky významného toku Nitra
  - 6 m od brehovej čiary vodohospodársky významných tokov Chvojnica, Porubský potok
  - 5 m od brehovej čiary ostatných drobných vodných tokov
  - 6 m od päty navrhovanej ochrannej hrádze preložky Rysného potoka
- ochranné pásmo vodnej nádrže Brezany – 6,0 m od zátopovej čiary vodnej nádrže pri maximálnej hladine (314,40 m n.m)
- ochranné pásmo čistiarne odpadových vôd – 50 m od stredu ČOV po okraj súvislej bytovej výstavby (podľa STN 756401, STN 756402)

### **OP areálu PD**

- pásmo hygienickej ochrany areálu PD Horná Nitra so živočíšnou výrobou – 250 m od objektov živočíšnej výroby

### **OP lesných pozemkov**

- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch)

### **OP cintorína**

- ochranné pásmo cintorínov – 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)

## Článok 11

### ***i) Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny***

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezov 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.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (Stavebný zákon §108 ods.3).

Územný plán obce (ÚPN – O) Nedožery-Brezany vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby plošného charakteru:

- športový areál – v rozsahu rozvojovej plochy č. 11 a cvičného ihriska (VP1)
- rozšírenie cintorína – v rozsahu rozvojovej plochy č. 6 (VP2)
- zariadenie sociálnych služieb pre seniorov (VP3)
- revitalizácia verejných priestranstiev, s výsadbou zelene a s výstavbou rozptylových plôch a chodníkov (VP4)

Plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkrese č. 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Pre verejnoprospešné stavby líniového charakteru sú vymedzené koridory. Ich zoznam je uvedený v článku 13 tohto VZN.

Predpokladáme, že k deleniu a scelovaniu 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. Nakoľko územný plán obce Nedožery-Brezany nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a scelovania bude týkať. Tieto parcely určia územný plán zóny, zastavovacie plány, prípadne projektové dokumentácie (DÚR/PSP). Územný plán obce Nedožery-Brezany plochy a objekty na asanáciu nevymedzuje. Ich vymedzenie je potrebné vykonať na základe podrobnejšej dokumentácie najmä v prípade kolízie s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami.

## Článok 12

### ***j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny***

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

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov – územného plánu zóny, resp. urbanistickej štúdie je potrebné pre nové rozvojové plochy s výmerou nad 2 ha, t.j. pre plochy č. 3, 4, 5.

## ČASŤ TRETIA

### *Verejnoprospešné stavby*

#### Článok 13

#### **Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Podľa § 108 ods. 3 novely zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon sa za verejnoprospešné stavby, pre ktoré je vyvlastnenie možné vo verejnom záujme považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

ÚPN obce Nedožery-Brezany navrhuje schváliť ako verejnoprospešné nasledujúce stavby:

Územný plán obce Nedožery-Brezany určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- VD1: miestne obslužné komunikácie, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií) – pre dopravnú obsluhu rozvojových plôch č. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 13, 14
- VD2: rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií) – Partizánska ul., Kopaničky, Žiarska ul.
- VD3: odstavné plochy – pri cintoríne v časti Brezany
- VD4: chodníky pre peších - pozdĺž prieťahu ciest III. triedy, samostatné pešie trasy
- VD5: regionálna cyklotrasa Prievidza – Nitrianske Pravno
- VT1: preložka Rysného potoka, vrátane vybudovania pravobrežnej hrádze – so zaústením do Nitry
- VT2: odvodňovacie rigoly – na západnom okraji časti Nedožery
- VT3: výstavba transformačných staníc TS-X, TS-Y
- VT4: prepojovacie potrubia splaškovej kanalizácie - z obcí Pravenec, Poluvsie, Lazany a do ČOV Prievidza
- VP1: športový areál – v rozsahu rozvojovej plochy č. 11 a cvičného ihriska
- VP2: rozšírenie cintorína – v rozsahu rozvojovej plochy č. 6
- VP3: zariadenie sociálnych služieb pre seniorov
- VP4: revitalizácia verejných priestranstiev - s výsadbou zelene a s výstavbou rozptylových plôch a chodníkov

#### Článok 14

#### **Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Vid' čistopis územného plánu.

## ČASŤ ŠTVRTÁ

### Záverečné ustanovenia

#### Článok 15

1. ÚPN obce je uložený na Obecnom úrade Nedožery-Brezany a na Krajskom stavebnom úrade v Trenčíne - Odbore územného plánovania.
2. Pri usmerňovaní investičnej činnosti v katastri obce vo svojich záväzných stanoviskách podľa § 4, odst.3, písm. d zákona č. 369/1990 Zb., bude obec postupovať v zmysle schváleného ÚPN – O Nedožery-Brezany a tohto nariadenia.
3. Toto VZN nadobúda účinnosť 1.6.2012.

JUDr. Martin Mokrý  
starosta obce

Toto VZN bolo vyvesené na úradnej tabuli OcÚ Nedožery - Brezany dňa 27.4.2012  
Toto VZN bolo zvesené z úradnej tabule OcÚ Nedožery - Brezany dňa 28.5.2012