

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### OBSTARÁVATEĽ

**Obec Nedožery-Brezany**

V zastúpení: Obecný úrad, Družstevná 367, 972 12 Nedožery-Brezany

### SPRACOVATEĽ

**Ing. arch. Silvia Kovárová, PhD.**

autorizovaný architekt, 2206AA

### POVERENÝ OBSTARÁVANÍM:

**Ing. Roman Veselý**

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. Č. 364

### DÁTUM SPRACOVANIA:

**október 2023**

## OBSAH

### TEXTOVÁ ČASŤ

#### Úvod

1. Základné údaje
2. Riešenie územného plánu
  - 2.1 Vymedzenie riešeného územia
  - 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu
  - 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce
  - 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce
  - 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
  - 2.6 Návrh funkčného využitia územia
  - 2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov
  - 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce
  - 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
  - 2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami
  - 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení
  - 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
  - 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
  - 2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
  - 2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
  - 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
  - 2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť
  - 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
  - 3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
  - 3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
  - 3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
  - 3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt
  - 3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
  - 3.7 Vymedzenie zastavaného územia
  - 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
  - 3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov a pre asanáciu
  - 3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb
  - 3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny
  - 3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

GRAFICKÁ ČASŤ – bez zmien

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50000 (výkres č. 1)
- Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb – v mierkach 1:5000 (výkres č. 2), 1: 10000 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 4)
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č.5)
- Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, v mierke 1: 5000 (výkres č. 6)
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane návrhu MÚSES – v mierke 1:10000 (výkres č.7)

## ÚVOD

Pre územie obce Nedožery-Brezany je platný návrh ÚPN obce Nedožery-Brezany, ktorý bol schválený uznesením č. 7/2012 zo dňa 29.02. 2012.

V roku 2021 boli schválené Zmeny a doplnky č. 1.

Platný ÚPN obce Nedožery-Brezany, aj jeho Zmeny a doplnky č. 1 vypracoval hlavný riešiteľ Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.. Spracovateľom predkladaných Zmien a doplnkov č. 2 je po dohode s obcou Nedožery-Brezany hlavná riešiteľka Ing. arch. Silvia Kovárová, PhD..

Rozsah a obsah predkladanej dokumentácie bol konzultovaný so starostom obce Nedožery-Brezany, Ing. Jaroslavom Pekárom, PhD..

Východiskové podklady získal zhotoviteľ od obstarávateľa.

Výrobné územie, ktorého sa predkladaná zmena dotýka, sa nachádza v severnej časti územia obce Nedožery-Brezany a nemení jeho hranice. Konkrétne ide o parcely č. 3055/41, 3055/35, 3055/31, 3055/30, 3055/32, 3055/91, 3055/55, 3055/33, 3055/90, 3055/34, 3055/92. Ich majiteľom a zároveň navrhovateľom predkladanej zmeny je ILJIN Slovakia, s.r.o., 422 Pravenec, 972 16.

Znenie predkladanej textovej a grafickej dokumentácie je výsledným návrhom zmien a doplnkov č.2 zapracovaných do kapitol platnej ÚPN obce Nedožery-Brezany, ktoré sa menia a dopĺňajú. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Návrh riešenia obsahuje nasledovné korekcie navrhovanej koncepcie: vo vymedzenom území mení maximálnu výšku zástavby a intenzitu využitia plôch.

legenda:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD

**bolt** = doplnený text – zmeny a doplnky č.2

*kurzíva* = komentár, vysvetlivky

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

*Bez zmien*

### 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

#### 2.1 Vymedzenie riešeného územia

*Bez zmien*

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

*Bez zmien*

#### 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

*Bez zmien*

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

*Bez zmien*

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

*V odseku Regulatívy priestorového usporiadania, v rámci regulatívu „maximálna výška zástavby“ sa dopĺňa nasledovný text:*

- **4 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška zástavby 16 m – platí pre rozvojovú plochu doplnkov D5**

*V odseku Regulatívy priestorového usporiadania, v rámci regulatívu „intenzita využitia plôch“ sa dopĺňa nasledovný text:*

- **maximálne 90% - rozvojová plocha doplnkov D5**

*V odseku Regulatívy priestorového usporiadania, v rámci regulatívu „podiel nespevnených plôch“ sa dopĺňa nasledovný text:*

- **minimálne 10% - rozvojová plocha doplnkov D5**

2.6 Návrh funkčného využitia územia

*V odseku Určenie druhu funkčného územia sa dopĺňa text a tabuľka:*

**Rozvojová plocha doplnkov D5 navrhovaná v zmenách a doplnkoch č. 2 sa zaraďuje do výrobného územia.**

**Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 2**

číselné označenie rozvoj. plochy	katastrálne územie (názov lokality)	výmera v ha	druh funkčného územia	prevládajúce funkčné využívanie
D5	Nedožery	1,8283	výrobné územie	výroba

*V odseku Regulácia funkčného využitia pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby sa dopĺňa text pre rozvojovú plochu zmien a doplnkov D5:*

**Rozvojová plocha D5**

**Charakteristika:**

**Výrobná funkcia areálov sa zachováva.**

**Druh funkčného využitia územia:**

- výrobné územie

**Prípustné funkčné využívanie:**

- priemyselné prevádzky bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, sklady, ľahká výroba, logistika
- technické vybavenie
- prislúchajúce plochy dopravného a technického vybavenia
- ostatné súvisiace funkcie

**Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):**

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

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov

*Bez zmien*

- 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce  
*Bez zmien*
- 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území  
*Bez zmien*
- 2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami  
*Bez zmien*
- 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení  
*Bez zmien*
- 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia  
*Bez zmien*
- 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie  
*Bez zmien*
- 2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov  
*Bez zmien*
- 2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu  
*Bez zmien*
- 2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely  
*Bez zmien*
- 2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov  
*Bez zmien*

### 3. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

- 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
*V odseku Regulatívy priestorového usporiadania, v rámci regulatívu „maximálna výška zástavby“ sa dopĺňa nasledovný text:*
- **4 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška zástavby 16 m – platí pre rozvojovú plochu doplnkov D5**
- V odseku Regulatívy priestorového usporiadania, v rámci regulatívu „intenzita využitia plôch“ sa dopĺňa nasledovný text:*
- **maximálne 90% - rozvojová plocha doplnkov D5**

V odseku Regulatívy priestorového usporiadania, v rámci regulatívy „podiel nespevnených plôch“ sa dopĺňa nasledovný text:

- **minimálne 10% - rozvojová plocha doplnkov D5**

V odseku Regulácia funkčného využitia pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby sa dopĺňa text pre rozvojovú plochu zmien a doplnkov D5:

#### **Rozvojová plocha D5**

##### **Charakteristika:**

**Výrobná funkcia areálov sa zachováva.**

##### **Druh funkčného využitia územia:**

- **výrobné územie**

##### **Prípustné funkčné využívanie:**

- **priemyselné prevádzky bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, sklady, ľahká výroba, logistika**
- **technické vybavenie**
- **prislúchajúce plochy dopravného a technického vybavenia**
- **ostatné súvisiace funkcie**

##### **Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):**

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

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia  
*Bez zmien*

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia  
*Bez zmien*

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia  
*Bez zmien*

3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt  
*Bez zmien*

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

3.7 Vymedzenie zastavaného územia  
*Bez zmien*

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov  
*Bez zmien*

3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov a pre Asanáciu  
*Bez zmien*

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb  
*Bez zmien*

3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny  
*Bez zmien*

3.13 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb  
*Bez zmien*

V Kaniaňke, október 2023

---

Ing. arch. Silvia Kovárová, PhD.