

Územný plán obce Krškany
Zmeny a doplnky č.2

Záväzná časť

Návrh

Obstarávateľ:
Obec Krškany
v zastúpení p. starostka Mgr. Gabriela Agárdyová

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Spracovateľ:
K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:
Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:
Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Júl 2025

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

3.1. Zásady a regulatívy priestoru, usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Sa dopĺňa:

- podporovať implementáciu vodozádržných opatrení v krajine ako súčasť krajinnoeekologických komplexov mimo zastavané územie obce, s cieľom znižovania erózie, zlepšovania vodného režimu a ekologickej stability územia

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

Sa dopĺňa:

- na poľnohospodárskej pôde mimo zastavaného územia vytvárať vodozádržné a protierózne opatrenia (vsakovacie pásy, poldre, mokrade, vetrolamy, remízky) ako súčasť neproduktívnych investícií zvyšujúcich udržateľnosť hospodárenia a ekologickú funkciu poľnohospodárskej krajiny

Regulatívy priestorového usporiadania

Sa dopĺňa:

V prípadoch špecifických funkčných plôch (napr. plochy vodozádržných opatrení a agroturistiky) sa uplatňujú individuálne upravené regulatívy zohľadňujúce osobitý charakter využitia a ich krajinnoeekologický význam. Tieto osobitné regulatívy sú definované nižšie.

Osobitné regulatívy - Plochy pre poľnohospodársku pôdu a/alebo vodozádržné opatrenia (rozvojová plocha 7/2)

- Intenzita využitia plôch – max 10%
- Index zelene – min. 50%
(Do indexu zelene sa započítavajú plochy trvalých trávnych porastov, remízky, porasty vodozádržnej zelene, mokrade a vsakovacie zóny. Orná pôda sa nezapočítava.)
- Maximálny počet podlaží – max. 1NP
-

Osobitné regulatívy – Plochy rekreácie a športu (rozvojová plocha 3/2, 6/2)

- Intenzita využitia plôch – max 15%
- Index zelene – min. 60%
- Maximálny počet podlaží – max. 1NP

Index zelene

vyjadruje podiel vegetačných plôch na celkovej ploche pozemku (v %), vrátane prirodzene zatrávnených plôch, výsadbovej zelene a vegetačných prvkov na budovách alebo konštrukciách.

Vegetačnou plochou sa rozumie:

- **prirodné plochy:** trávniky, záhrady, zatrávnené vsakovacie plochy, vodopriepustné plochy pokryté vegetáciou, dažďové záhrady,
- **strešná zeleň:**
 - extenzívna vegetačná strecha (započítaná 70 % plochy),
 - intenzívna vegetačná strecha (započítaná 100 % plochy),
- **zvislé vegetačné prvky** (napr. zelené steny): započítané 25 % reálnej plochy (alebo podľa projekčne doloženého výkonu evapotranspirácie).

Regulatívy funkčného využitia územia

Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

Sa dopĺňa:

PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH SO ZÁHRADAMI

Rozvojová plocha č.1/2

Priradenie k funkčnej zóne

- Obytné územie

Hlavná funkcia:

- Bývanie v rodinných domoch

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť–služby, maloobchodné prevádzky do 150m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky v rámci rodinných domov
- plochy pre šport a rekreáciu
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba, sklady nad 100m² zastavanej plochy
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)

Doplňujúce ustanovenia:

- minimálna veľkosť pozemkov pre rodinné domy - 600m²
- rešpektovať ochranné pásmo vodného toku, neumiestňovať v ňom žiadne stavby vrátane oplotenia

Rozvojová plocha č.4/2

Priradenie k funkčnej zóne

- Obytné územie

Hlavná funkcia:

- Bývanie v rodinných domoch (max.80%)
- Objekty občianskej vybavenosti

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť–služby, maloobchodné prevádzky, objekty občianskej vybavenosti vo verejnom záujme (základné, materské školy, domovy sociálnych služieb a pod.)
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky v rámci rodinných domov
- plochy pre šport a rekreáciu
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba, sklady nad 100m² zastavanej plochy
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)

Doplňujúce ustanovenia:

- vypracovanie hlukovej štúdie vzhľadom na cestu I. triedy, priemyselného areálu, vojenského výcvikového priestoru, ktorá overí súlad s hygienickými limitmi pre obytné územia podľa platnej legislatívy (napr. Nariadenie vlády SR č. 339/2006 Z. z.);
- preverenie režimu a obmedzení vyplývajúcich z existencie vojenského objektu, vrátane určenia prípadného ochranného pásma a režimu nakladania s pozemkami;
- vyhodnotenie negatívneho vplyvu priemyselnej výroby

- stanovenie odstupových vzdialeností od zdrojov hluku a imisií podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a ďalších relevantných predpisov.
- Vzhľadom na možné hlukové zaťaženie a iné vplyvy z činnosti cvičiska, cesty I. triedy ako aj blízkosť výrobného areálu je potrebné navrhnuť vhodné opatrenia na ochranu obyvateľov (návrh vhodných protihlukových opatrení - napr. protihlukové steny, pásy zelene, orientácia obytných priestorov a pod.)
- minimálna veľkosť pozemkov pre rodinné domy - 600m²

Rozvojová plocha č.5/2Priradenie k funkčnej zóne

- Obytné územie

Hlavná funkcia:

- Bývanie v rodinných domoch (max.80%)
- Plochy rekreácie

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť–služby, maloobchodné prevádzky do 150m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky v rámci rodinných domov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba, sklad nad 100m² zastavanej plochy
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)

Doplňujúce ustanovenia:

- vypracovanie hlukovej štúdie vzhľadom na existujúci priemyselný areál, vojenský výcvikový priestor, ktorá overí súlad s hygienickými limitmi pre obytné územia podľa platnej legislatívy (napr. Nariadenie vlády SR č. 339/2006 Z. z.);
- minimálna veľkosť pozemkov pre rodinné domy - 600m²

PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**Rozvojová plocha č.2/2**Priradenie k funkčnej zóne

- občianska vybavenosť

Hlavná funkcia:

- objekty občianskej vybavenosti vo verejnom záujme

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie, ktoré nesúvisia s hlavnou funkciou

PLOCHY REKREÁCIE A ŠPORTU**Rozvojová plocha č.3/2**Priradenie k funkčnej zóne

- rekreačné územie

Hlavná funkcia:

- rekreácia
- šport

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie, ktoré nesúvisia s hlavnou funkciou

Rozvojová plocha č.6/2Priradenie k funkčnej zóne

- rekreačné územie

Hlavná funkcia:

- rekreácia (agroturistika)
- poľnohospodárska výroba

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť (napr. ubytovacie, reštauračné zariadenie)
- živočíšna výroba – drobného chovu
- šport (ihriská, jazdiareň, dostihová dráha)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- remeselná výroba

Neprípustné funkčné využitie:

- Veľkokapacitné poľnohospodárske farmy s intenzívnym chovom
- Priemyselná výroba a logistické prevádzky (nad 500m² zastavanej plochy)
- Činnosti s negatívnym dopadom na krajinný ráz, rekreáciu alebo biodiverzitu

Doplňujúce ustanovenia:

- Stavby musia rešpektovať vidiecky charakter krajiny
- Pri výstavbe uprednostňovať prírodné materiály
- Možnosť využitia pre environmentálnu výchovu a vzdelávanie
- Podpora lokálnej produkcie a udržateľného hospodárenia

PLOCHY PRE POĽNOHOSPODÁRSKU PÔDY A/ALEBO VODOZÁDRŽNÉ OPATRENIA**Rozvojová plocha č.7/2**Priradenie k funkčnej zóne

- Vodozádržné opatrenia

Hlavná funkcia:

- Vodozádržné opatrenia
- Poľnohospodárska pôda

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- Zádržné poldre, suché a mokré retenčné nádrže
- Vsakovacie pásy, záchytné priekopy, vegetačné priekopy
- Terasovanie, zatravnovanie, zatravnené rigoly
- Vetrolamy a trvalé travnaté porasty na ochranu pred eróziou
- Výsadba drevín, medzné pásy a mokradňové biotopy

- Biopásy, remízky a iné krajinné prvky zvyšujúce retenčnú kapacitu
- Technické objekty súvisiace s vodozádržnými opatreniami
- Poľnohospodárska pôda – orná pôda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávne porasty – lúky a pasienky

Nepripustné funkčné využitie:

- Stavby trvalého charakteru (okrem technickej infraštruktúry súvisiacej s vodným režimom)
- Spevnené plochy nad rámec údržby (napr. asfaltové cesty, veľké sklady)
- Akékoľvek činnosti znižujúce retenčnú alebo vsakovaciu schopnosť územia

Doplňujúce ustanovenia:

- Uprednostniť použitie prírodných a lokálnych materiálov (drevo, kamenivo, zemina)
- Používať bezpečnostné prvky pri retenčných nádržiach (napr. oplotenie, značenie)
- Jednotlivé prvky zakomponovať do krajiny – zakomponovanie do existujúcich terénnych prvkov (napr. doliny, svahy)
- Podporovať biodiverzitu výsadbou domácich druhov rastlín a drevín, vytváranie mokraďových biotopov
- Trvalý zákaz spevňovania povrchu asfaltom alebo betónom (okrem miestnych opráv prístupovej cesty)
- Povinnosť údržby raz ročne (kosenie, odstraňovanie nánosov, kontrola vegetácie)

Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu**Z-C: Centrálna zóna obce**

Prípustná doplnkové funkčné využitie:

sa dopĺňa:

- športoviská a plochy pre rekreáciu

Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

- bez zmeny

3.2. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

- bez zmeny

3.3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

sa dopĺňa:

- rešpektovať ochranné pásmo ciest pri rozvojových plochách 4/2 a 5/2.

3.4. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

sa dopĺňa:

- vybudovať nové dažďové rigoly z rozvojových plôch navrhovaných v ZaDč.2

3.5. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt

- bez zmeny

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 zmeny

3.7. Vymedzenie zastavaného územia obce

sa dopĺňa:

V zmenách a doplnkoch č.2 dochádza k rozšíreniu zastavaného územia:

k.ú. Malé Krškany: rozvojová plocha 4/2, 5/2

3.8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

- bez zmeny

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

Plochy pre verejnoprospešné stavby plošného charakteru sa dopĺňajú:

- plochy pre stavby pre vybavenosť v oblasti výchovy a vzdelávania vo verejnom záujme
- plochy pre vodozádržné opatrenia

3.10. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Sa dopĺňa:

VD7 – Nové chodníky pozdĺž prieťahu cesty III. triedy

VT7 - Preložka el. vedenia

VT8 - Vybudovanie nových trafostaníc

V1 - Plochy pre stavby pre vybavenosť v oblasti výchovy a vzdelávania vo verejnom záujme

V2 - Vodozádržné opatrenia

V3 – Výsadba ochrannej zelene

3.11. Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

Sa dopĺňa:

Spracovanie územného plánu zóny sa navrhuje pre lokality 4/2 a 5/2, ktorý bude spracovaný ako jeden dokument spoločný pre obe lokality.