



ÚZEMNÝ PLÁN OBYTNÉJ ZÓNY V NEDOŽEROCH -BREZANOCH NÁVRH



ÚZEMNÝ PLÁN OBYTNEJ ZÓNY V NEDOŽEROCH-BREZANOCH

Obstarávateľ:

Obec Nedožery-Brezany

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD:

Ing. Roman Veselý, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 364

Spracovateľ:

Ing. arch. Silvia Kovárová, PhD. autorizovaný architekt SKA, reg. č. 2206 AA

Dátum spracovania:

máj 2026

Podklad : ÚZEMNÝ PLÁN OBYTNEJ ZÓNY V NEDOŽEROCH-BREZANOCH – návrh

Dátum spracovania: november 2017

Spracovateľ: Ekoplán, s.r.o. www.eko-plan.sk

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD. autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Urbanizmus a celková koncepcia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Požiarna ochrana, civilná ochrana: Ing. Štefan Beneš

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Environmentálne aspekty: Ing. Marta Copláková

Motto:

„Pri všetkom, čokoľvek podnikáš a robíš, riad' sa určitým plánom, jasný plán znamená viac než polovicu diela, po kľukatom chodníčku je zdĺhavejšia cesta k vytýčenému cieľu.“

Vavrinec Benedikti Nedožerský (1555 – 1615)

Obsah

A. Textová časť

1. Základné údaje.....	4
1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie	4
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu.....	5
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním.....	5
2. Riešenie územného plánu – návrh smernej časti.....	6
2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov.....	6
2.2 Opis riešeného územia.....	9
2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce.....	14
2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia.....	16
2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia.....	22
2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby.....	33
2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky.....	34
2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavovania a únosnosti využívania územia.....	34
2.9 Chránené časti krajiny.....	35
2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh.....	35
2.11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	36
2.12 Civilná ochrana obyvateľstva	36

3. Riešenie územného plánu – návrh záväznej časti.....	39
3.1 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok.....	40
3.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb	41
3.3 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia.....	43
3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb.....	44
3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby.....	45
3.6 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.....	45
3.7 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov	45
3.8 Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie.....	45
3.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb	46
3.10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.....	46
4. Doplnujúce údaje.....	47
4.1 Zoznam východiskových podkladov.....	47

B. Grafická časť

- 1. Širšie vzťahy – v mierke 1: 5000
- 2. Výkres komplexného urbanistického návrhu – v mierke 1: 2000
- 3. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti – v mierke 1: 2000
- 4. Výkres verejnej technickej vybavenosti – v mierke 1: 2000
- 5. Regulačný výkres – v mierke 1: 2000 (hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie + vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov, určenie pozemkov na verejnoprospešné stavby)

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie

Dôvody obstarania územného plánu

Hlavným dôvodom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie je potreba právne záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívmi pre riadenie a koordináciu stavebných aktivít a investičných činností. Požiadavka obstarat' územný plán zóny pre dané územie (t.j. pre rozvojové plochy č. 3, 4, 5) vyplýva priamo z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - z územného plánu obce Nedožery-Brezany.

Ďalším dôvodom je skutočnosť, že ide o vlastnícky pomerne rozdrobené územie. Rozvoj tohto územia preto nie je reálny bez jasnej urbanistickej koncepcie. Územný plán zóny (ÚPN-Z) je jediným nástrojom na koordináciu zámerov jednotlivých vlastníkov v území. Jedným z dôvodov pre obstaranie územného plánu zóny je aj iniciatíva niektorých vlastníkov pozemkov, tvoriacich územie zóny.

O potrebe spracovania územného plánu zóny rozhodlo Obecné zastupiteľstvo v Nedožeroch-Brezanoch uznesením č. 89/2016 zo dňa 14. 12. 2016.

Za danej situácie obec Nedožery-Brezany iniciovala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie. Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 2a stavebného zákona zabezpečuje prostredníctvom odborne spôsobilej osoby, Ing. Romana Veselého.

Hlavné ciele riešenia

V zmysle ustanovení § 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov je cieľom územného plánu obytnej zóny v Nedožeroch-Brezanoch komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, najmä stanovenie podrobných regulatívov pre umiestnenie stavieb a urbanistických funkcií na jednotlivých pozemkoch, v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Cieľom spracovania územného plánu zóny, ako vyplýva z identifikovaných problémov v rámci prieskumov a rozborov, je ďalej:

- získať relevantnú územnoplánovaciu dokumentáciu, ktorá bude ďalej slúžiť ako záväzný podklad pre územné konanie
- využiť polohový potenciál obce i samotnej lokality pre obytné funkcie
- vytvoriť podmienky pre vznik kvalitnej urbanistickej štruktúry, s koncepcne usporiadanou zástavbou
- nájsť kompromis medzi záujmami vlastníkov pozemkov a najvhodnejším využitím daného územia
- navrhnúť plnohodnotné pokrytie územia zóny dopravným a technickým vybavením

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre riešené územie nebol doteraz vypracovaný žiadny územný plán zóny.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie je plne v súlade s cieľmi, deklarovanými v zadaní. Súčasne sleduje naplnenie požiadaviek na riešenie, uložených v zadaní. Zadanie na územný plán obytnej zóny v Nedožeroch-Brezanoch bolo prerokované v zmysle §20 ods. 2, 3 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Zadanie bolo posúdené Okresným úradom v Trenčíne a schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Nedožeroch-Brezanoch č. 78/2017 zo dňa 15. 11. 2017.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – NÁVRH SMERNEJ ČASTI

2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel

všetkých regulovaných pozemkov

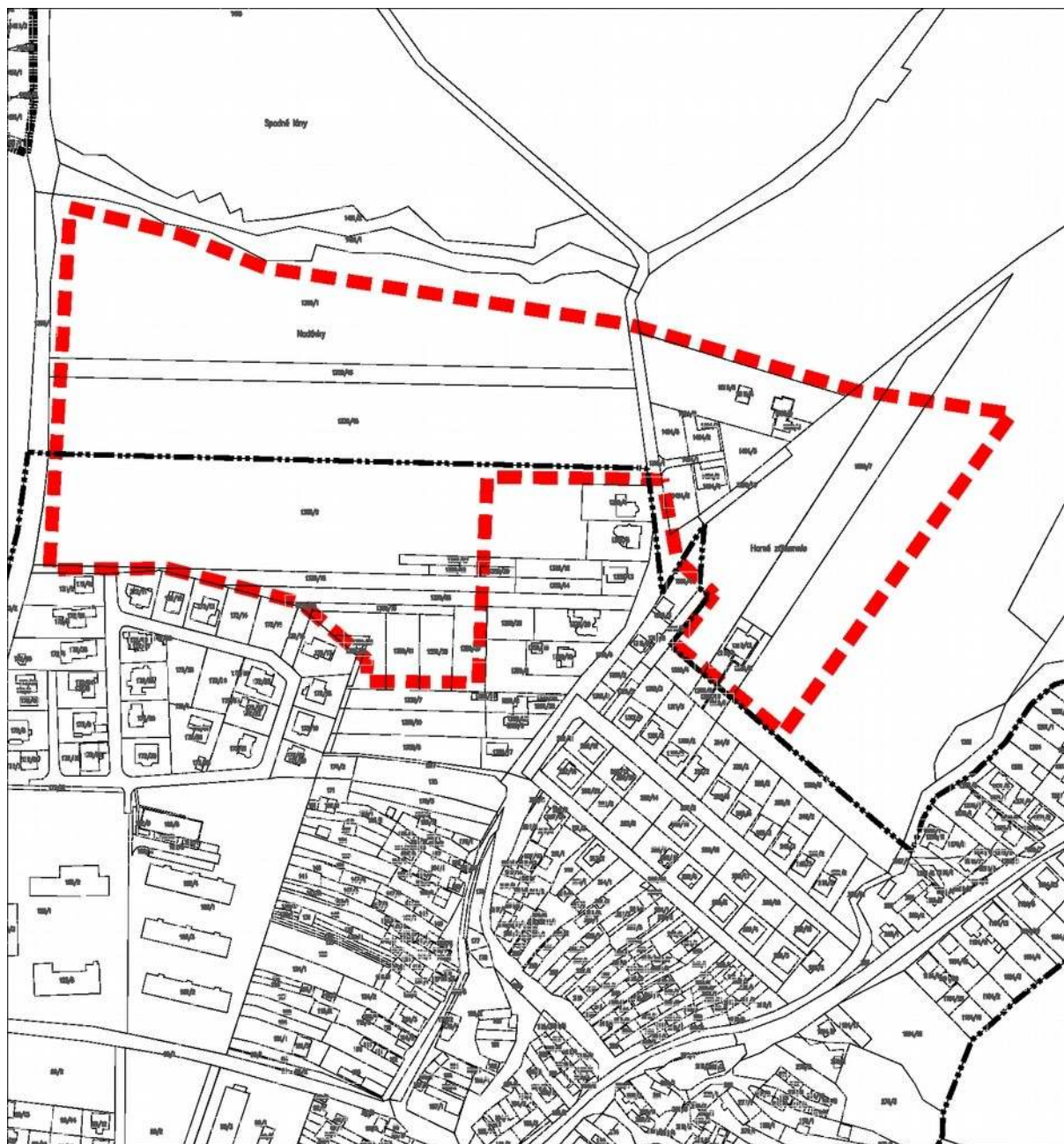
Riešené územie sa nachádza v okrese Prievidza, v Trenčianskom kraji v obci Nedožery - Brezany, v katastrálnom území Brezany. Leží na severnom okraji obce, čiastočne v zastavanom území obce, v lokalite s miestnymi názvami Nadávky (západná časť riešeného územia) a Horné záhumnie (východná časť riešeného územia). Ide o územie s potenciálom pre rozvoj obytnej funkcie. Predstavuje prirodzené rozšírenie zastavaného územia, pričom nová zástavba má potenciál prispieť k zvýšeniu kompaktnosti pôdorysu obce. Rozsah riešeného územia je totožný s vymedzením rozvojových plôch č. 3, 4 a 5 v územnom pláne obce Nedožery–Brezany.

Riešené územie má svahovitý reliéf, klesajúci zo severovýchodu na juhozápad, s nadmorskou výškou od 294 m.n.m. do 316 m.n.m.

Celková výmera riešeného územia zóny je 10,34 ha. V súčasnosti sa v riešenom území nenachádza žiadna zástavba, s výnimkou 4 novopostavených rodinných domov vo východnej časti riešeného územia (Horné záhumnie). Inak ide o ornú pôdu, využívanú na poľnohospodárske účely.

Riešené územie je z južnej strany ohraničené existujúcou obytnou zástavbou, zo západnej strany železnicou, zo severnej strany čiastočne dnom úvaliny s nelesnou drevinovou vegetáciou a líniou vonkajšieho elektrického vedenia VN 22 kV.

Obr.: Vymedzenie riešeného územia na podklade katastrálnej mapy – reg. C (hrubá čiarkovaná čiara)



Zoznam všetkých pozemkov spadajúcich do riešeného územia, ktoré sú predmetom regulácie, je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

Tab.: Zoznam pozemkov v riešenom území

Číslo parcely registra C	Číslo parcely registra E
1339/1	1304/1
1339/2	1304/2
1339/10	1305/1
1339/15	1305/2
1339/16	1306/1
1339/32	1306/2
1339/35	1307/1
1339/36	1307/2
1339/37	1308/1
1339/38	1308/2
1339/39	1309/1
1339/41	1309/2
1339/42	1312/1
1339/45	1312/2
1339/46	1313
1339/47	1314
1316/1	1315/1
1316/3	1315/2
1316/4	1316/1
1316/5	1334
1316/6	1335
1494/1	1336
1494/2	1339
1494/3	1340
1494/4	1343
1494/5	1344
1494/6	1347
1494/7	1348
1494/8	1351
1494/9	1352
1494/10	1356
1494/11	1359
1494/12	1360
1494/13	1361
1494/14	1621
1494/15	
1508/3	
1508/4	
1508/5	
1508/6	
1289/1 (malá časť)	
1289/7	
1289/8	
1289/9	
1289/11	
1289/12	
1289/13	
1289/14	
1289/15	

2.2 Opis riešeného územia

Širšie vzťahy

Záujmové územie pre riešenie širších vzťahov vymedzujeme v okruhu 100 m od hranice riešeného územia zóny, južným smerom až po ul. Družby - po centrálne verejné priestranstvo a budovu obecného úradu.

Do záujmového územia spadá okolitá zástavba na Žiarskej ul a ul. Mladých, ako aj zástavba na ul. Družby a Sládkovičovej ul. V záujmovom území širších vzťahov, resp. v kontakte s ním sa nachádzajú aj zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu – základná škola, obecný úrad, pred ním je detské ihrisko aj fitpark. Ostatné časti záujmového územia (odvrátené od zastavaného územia) predstavuje poľnohospodárska pôda.

V záujmovom území je potrebné realizovať viaceré podmieňujúce opatrenia, súvisiace s návrhom riešenia územného plánu zóny:

- vybudovať miestnu komunikáciu – úsek U4, ktorý začína mimo riešeného územia
- dobudovať miestnu komunikáciu na Žiarskej ul, vrátane výstavby chodníka pre chodcov
- rezervovať koridory pre dopravné napojenie, predovšetkým pre výhľadové pokračovanie obytnej zóny v lokalite Horné záhumnie, s ktorým počíta územný plán obce Nedožery-Brezany

Súčasný funkčný využívanie územia

Z hľadiska funkčného využívania je riešené územie v územnom pláne obce Nedožery-Brezany zaradené do obytnej zóny.

V súčasnosti sa v riešenom území zástavba nenachádza, s výnimkou 4 rodinných domov. Územie sa využíva na poľnohospodárske účely ako orná pôda, v malej časti ako záhrady.

Priestorové usporiadanie a kompozičné vzťahy v území

Riešené územie bezprostredne nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov. V súčasnosti je bez zástavby, len v časti lokality Horné záhumnie (v rozvojovej ploche č. 5) sú novopostavené rodinné domy.

Geomorfologické pomery

Riešené územie zóny má mierne svahovitý reliéf, klesajúci zo severovýchodu na juhozápad, s nadmorskou výškou od 294 m.n.m. do 316 m.n.m. Podľa geomorfologického členenia (Atlas krajiny SR, 2002) patrí riešené územie zóny do Alpskohimalájskej sústavy, podsústavy Karpaty, provincie Západné Karpaty, subprovincie Vnútorne Západné Karpaty, oblasti Fatransko-tatranskej, celku Hornonitrianska kotlina, podcelku Prievidzská kotlina.

Obec Nedožery-Brezany leží v severovýchodnej časti Hornonitrianskej kotliny, na nive a náplavových kužeľoch Nitry. Časť územia obce tvoria západné úpätia pohoria Žiar. Reliéf je vrchovinný, s nadmorskou výškou od 275 do 790 m.n.m, stred zastavaného územia je vo výške 300 m.n.m. Reliéf sa dvíha smerom na severovýchod. Viac ako 700 m.n.m. dosahujú kóty Rovné lazy (781 m.n.m.), Opálený vrch (718 m.n.m.), Majdanov vrch (736,8 m.n.m.), Štyri chotáre (762 m.n.m.).

Hornonitrianska kotlina tvorí severný výbežok Podunajskej nížiny. Z geomorfologického hľadiska má prevažne pahorkatinný charakter, v poriečnej nive Nitry až charakter roviny. Medzi sídlami Prievidza, Nedožery-Brezany a Malá Čausa má vrchovinový reliéf – kóty Suchá hora (470 m.n.m.), Žabný vrch (427 m.n.m.). Kotlina je ohraničená na západe a severe Strážovskými vrchmi a sčasti pohorím Malá Fatra, na severovýchode pohorím Žiar, na východe Kremnickými vrchmi a Vtáčnikom a z juhu ju uzatvára pohorie Tribeč.

Stredom kotliny preteká rieka Nitra. Pohorie Žiar vytvára morfologicky výrazné stráne. Z geomorfologického hľadiska predstavuje vrchovinový až hornatinový reliéf.

Geologické a pôdne pomery

Pohoria Žiar, Tribeč a Strážovské vrchy patria z geologického hľadiska k jadrovým pohoriam, ktoré sú tvorené kryštalickým jadrom a obalovými jednotkami mezozoika. Podložie Hornonitrianskej kotliny je z geologického hľadiska tvorené kryštalinikom. Bezprostredné podložie neogénnej výplne tvorí eocén, ktorý vychádza na povrch na okrajoch kotliny. Neogénne sedimentárne i vulkanické súvrstvie tvorí vlastnú výplň kotliny. Bazálnym členom vlastnej výplne kotliny je spodný miocén v tzv. šlírovej fáci. Ďalej nasledujú produkty tzv. podložného vulkanizmu, tvorené tufitmi. Nad nimi je vyvinuté produktívne súvrstvie s dvomi uhoľnými slojmi v priemere 8-10 m mocnými. V medzislojovom pásme sú vyvinuté íly o mocnosti asi 20 m. V nadloží slojového pásma je súvrstvie nadložných ílov. Po ich usadení v období denudácie a erózie sa na členitý reliéf nadložných ílov začali usadzovať komplexy detriticko-vulkanickej formácie (pliocén). Pliocénne súvrstvie je tvorené ílovitými, piesčitými a štrkovitými sedimentami. Íly sú sivej farby, tuhé až pevné, miestami piesčité. Majú charakter vysokoplastických zemín. Tufity resp. tufitické zlepenice sú na styku s kvartérom pomerne značne zvetralé, rozpadavé až na zaílované piesky. Smerom do hĺbky nadobúdajú kompaktnejší charakter.

Kvartér Hornonitrianskej kotliny je reprezentovaný riečnymi terasami, náplavovými kužeľmi, suťami a aluviálnymi riečnymi nánosmi. Štrky predstavujú dominantnú časť kvartérnej fluvialnej sedimentácie rieky Nitra. Prevažujú fluvialne sedimenty súvislej dnovej štrkovej akumulácie a nivných terás (risské stupne stredného pleistocénu). Valúnový materiál skeletu je zastúpený pestrou skladbou hornín. Sú to najmä žuly, karbonáty, kremence, pieskovce, andezity, migmatity. Výplň skeletu tvorí piesčitá, ílovitá hlina, ďalej piesok hlinitý hrubozrný až strednozrnitý. Náplavové hliny sú ílovité, piesčité prevažne hnedé, hnedosivej farby.

Aluviálne hliny sú sivej až sivočiernej farby, ílovité, piesčité. Staršie terasové štrky sú zriedkavé. Rozsiahle sú výskyty najmä hlinitých svahovín.

Podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (kód BPEJ 0257002) sa v riešenom území zóny nachádzajú pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké).

Klimatické pomery

Teplota vzduchu je jedným z určujúcich činiteľov pre celkový ráz územia a je ovplyvňovaná zemepisnou šírkou, nadmorskou výškou a orografickými pomermi. Kotlinová časť katastrálnych území obce, vrátane riešeného územia zóny, patrí do teplej oblasti, okrsku teplého, mierne vlhkého s miernou zimou. Vyššie položená pahorkatinová časť kotliny a svahy pohoria Žiar patria do mierne teplej oblasti, okrsku mierne teplého, vlhkého, vrchovinového.

Priemerné ročné teploty sa pohybujú v kotlinovej časti územia okolo 8,5 až 9,5 °C. Najteplejším mesiacom je júl (16,0 až 18,5 °C), najchladnejším január (–2,0 až –3,0 °C). V letnom období je počet letných dní 54 (s teplotou vyššou ako 25°C) a 10 tropických dní (s teplotou vyššou ako 30°C). Priemerný počet ľadových dní v roku (menej ako 0,1 °C) je 30. V priebehu jesene a zimy dochádza k výskytu častých inverzií teploty vzduchu. V Hornonitrianskej kotline sa vychladený vzduch podmieňujúci tvorbu inverzií rozteká do širšieho otvoreného priestranstva, a preto inverzie tu majú nižší výskyt, slabšiu intenzitu i kratšie trvanie ako v uzavretých kotlinách. Prízemné inverzie sa v tomto území vytvárajú priemerne počas 175 - 200 dní.

Podľa údajov zo zrážkomernej stanice Prievidza priemerný úhrn zrážok dosahuje 648 mm. Snehová pokrývka sa vyskytuje v nižších polohách priemerne 40-50 dní v roku.

Prúdenie, smer a rýchlosť vetra ovplyvňujú orografické pomery, expozícia terénu, jeho oslnenie. V zimnom období sú veterné pomery ovplyvňované cirkulačnými pomermi ázijskej anticyklóny, islandskej a stredomorskej níže. V jarnom období je v dôsledku častého, nestabilného zvrstvenia atmosféry najmenšia početnosť výskytu bezvetria. Smer a rýchlosť vetra ovplyvňuje imisnú situáciu v kotline. Z tohto hľadiska sú nepriaznivé južné vetry transportujúce znečistenie z Novák.

Hornonitrianska kotlina patrí k málo veterným oblastiam. Svahy okolitých pohorí (Strážovské vrchy, Vtáčnik, Žiar) patria do stredne veterného pásma. Prúdenie vzduchu je modifikované reliéfom kotliny. Priemerná rýchlosť vetra na dne kotliny je okolo 2,4 m/s. V lete je priemerná rýchlosť vetra mierne vyššia (2,7 m/s).

Hydrologické a hydrogeologické pomery

Riešeným územím zóny vodné toky nepretekajú, ani sa tu nenachádzajú vodné plochy.

Územie obce hydrograficky patrí do vrchovinnó–nížinnej oblasti. Pre vodné toky je charakteristický dažďovo–snehový typ režimu odtoku s najvyšším prietokom v marci a apríli.

V septembri býva hladina miestnych vodných tokov najnižšia. Hydrologicky patrí riešené územie a jeho širšie okolie do základného povodia rieky Nitra.

Obcou Nedožery-Brezany preteká rieka Nitra. Je ľavostranným prítokom Váhu. Celková dĺžka rieky je asi 200 km, plocha povodia 5140 km². Pramení pod Fačkovským sedlom. Riešeným územím preteká zo severu na juh, pričom výrazne meandruje. Rozvodnica povodia prechádza hrebeňmi Strážovských vrchov a po ľavej strane hrebeňmi Žiaru. V roku 2007 bol priemerný mesačný prietok na Nitre (stanica Nedožery, rkm 148,90, plocha povodia 181,57 km²) 1,6 m³/s. Celkový maximálny prietok dosiahol 20,06 m³/s (dlhodobé maximum je 80,00 m³/s) a celkový minimálny prietok 0,37 m³/s (dlhodobé minimum 0,14 m³/s).

Podľa Hydrogeologickej rajonizácie Slovenska podzemné vody v záujmovej oblasti patria prevažne do hydrogeologického rajónu 067– Neogén a kvartér Hornonitrianskej kotliny. Rajón je možné charakterizovať ako málo priaznivý v dôsledku prevahy nepriepustných sedimentov na povrchu. Významnejšie zásoby podzemných vôd sa viažu na tlakové horizonty a artézske vody. Pliocénne súvrstvie sa vyznačuje zníženou pórovou priepustnosťou. Aj keď obsahuje značný podiel pieskov a štrkov, obsah ílov znižuje ich kolektorské vlastnosti. Intenzívnejšia cirkulácia podzemných vôd je len v porušených oblastiach pozdĺž zlomov. Proluviálne kužele v značnom rozsahu prekrývajú pliocénne sedimenty a vytvárajú s nimi spoločnú nádrž podzemných vôd, ktorá sa odvodňuje na eróznej báze prevažne do sedimentov poriečnej nivy Nitry. Výplň poriečnej nivy Nitry dosahuje hrúbku 5-10 m, prevládajú v nej piesčité štrky, ktorých vytriedenosť a celková hrúbka vzrastajú v smere toku. Tým sa mení aj ich priepustnosť a výdatnosť odberov (od niekoľko desiatín do 10 l/s). Z hľadiska hydrogeológie sú najvýznamnejšie aluviálne štrky a piesky, ktoré sú kolektorom spodnej vody.

Vegetácia

Riešené územie zóny predstavuje výlučne orná pôda, na ktorej sú monokultúrnym spôsobom pestované obilniny, prípadne olejniný.

Na základe fytogeografického členenia Slovenska (Atlas krajiny SR) patrí záujmové územie do oblasti západokarpatskej flóry (Carpatum occidentale), obvodu pred karpatskej flóry (Praecarpaticum) a okresu Slovenské stredohorie.

Potenciálnu prirodzenú vegetáciu, ktorá by sa v riešenom území vyvinula bez antropogénneho vplyvu, predstavujú jaseňovo-jelšové lužné lesy.

Chránené územia a územný systém ekologickej stability

Riešené územie sa nachádza mimo súvislej sústavy chránených území Natura 2000 – nezasahuje do navrhovaných vtáčích území, ani území európskeho významu. Nenachádzajú sa žiadne chránené územia, významné mokrade, chránené stromy. V riešenom území platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany.

Priamo do riešeného územia nezasahujú žiadne existujúce ani potenciálne prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES).

Stav a problémy životného prostredia

Hornonitrianska kotlina patrí medzi oblasti s vysokým znečistením ovzdušia. Hlavný podiel na znečistení ovzdušia má energetika, menšie množstvá exhalátov emituje chemický priemysel a lokálne kúreniská. V obci Nedožery-Brezany sú evidované 2 stredné zdroje znečisťovania ovzdušia – ZŠ Nedožery-Brezany a farma PD Horná Nitra. Tieto zdroje znečisťovania ovzdušia sa však nachádzajú mimo riešeného územia.

Kvalitu ovzdušia v riešenom území ovplyvňujú predovšetkým emisie zo zdrojov znečistenia v južnej časti okresu Prievidza (hlavne Elektráreň Nováky v Zemianskych Kostol'anoch). Emisné zložky vďaka významnému zastúpeniu síry v spaľovanom uhlí sú kyslého typu s prevahou komponentov síry, dusíka, uhlíka, prašného a popolčkového spádu, ktorý obsahuje množstvo rizikových prvkov: As, F, Cr, Pb, V, Zn, Ni. Po ekologizácii výroby elektriny v 90. rokoch bol zaznamenaný pokles CO, NO_x, SO₂ a hlavne tuhých znečisťujúcich látok. V rámci Trenčianskeho kraja je však Elektráreň Nováky naďalej najväčším znečisťovateľom.

Rozsiahle lesné plochy v pohoriach Strážovské vrchy, Vtáčnik, Žiar sa vyznačujú vysokým imisným zaťažením v dôsledku znečistenia ovzdušia exhalátmi. Na území LZ Prievidza bolo zaznamenané chradnutie bučín, ktoré sa vyskytuje celoplošne a je sprevádzané nekrózami kôry. Najintenzívnejšie napadnutie nekrózami kôry sa vyskytuje v monokultúrach buka I. vekovej triedy vo výške 700–900 m.n.m.

Najväčšie zdroje znečistenia rieky Nitra v dôsledku kumulácie antropogénnych činností sa nachádzajú až poniže záujmového územia. V hornom úseku povodia Nitry vzniká znečistenie pri ťažbe lignitu. Medzi veľké zdroje znečistenia patria SVS a.s., ČOV v Prievidzi a Handlovej. Základný chemizmus podzemných vôd vykazuje značnú variabilitu so známami antropogénneho ovplyvnenia. Podzemné vody sledovanej oblasti radíme medzi stredne mineralizované až vysoko mineralizované. Zásadný podiel na mineralizácii z kationov majú vápnik a horčík, z aniónov sa najviac podieľajú hydrogénuhličitany, v menšej miere sírany a chloridy.

Miera prirodzenej rádioaktivity nie je nadmerná – prevažná časť riešeného územia zóny sa nachádza v území s nízkym radónovým rizikom, len bezprostredne pri železnici je stredné radónové riziko.

V samotnom riešenom území zóny sa nenachádzajú žiadne nelegálne skládky ani environmentálne záťaže.

V riešenom území ani v jeho bezprostrednom okolí sa nenachádzajú žiadne zdroje hluku. Nie sú tu registrované tu zosuvy ani iné prejavy nestability svahov.

2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce

Pri spracovaní územného plánu zóny bola plne rešpektovaná záväzná časť platnej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, ktorým je územný plán obce Nedožery-Brezany.

Územný plán obce Nedožery-Brezany bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Nedožeroch-Brezanoch č. 7/2012 zo dňa 29. 02. 2012. Jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce Nedožery-Brezany č. 1/2012.

Riešené územie zóny územný plán obce Nedožery-Brezany vymedzuje pre rozvoj obytnej funkcie ako obytné územie. Pre rozvojové plochy č. 3, 4 (lokalita Nadávky) stanovuje územný plán obce Nedožery-Brezany nasledovné regulatívy funkčného využívania územia:

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 m² zastavanej plochy v polyfunkčnom objekte
- bývanie v bytových domoch
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m² zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):
 - živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytčej 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

Pre rozvojovú plochu č. 5 (lokalita Horné záhumnie) sú v územnom pláne obce Nedožery-Brezany určené nasledovné regulatívy funkčného využívania územia:

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 m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m² zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 3 veľkých dobytkých 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

Územný plán obce Nedožery-Brezany pre dané rozvojové plochy (č. 3, 4, 5) ďalej definuje v rámci regulatívov priestorového usporiadania maximálnu výšku zástavby a maximálnu intenzitu využitia plôch nasledovne:

- **maximálna výška zástavby: 2 nadzemné podlažia**

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.

- **maximálne percento zastavanosti: 40%**

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.

- **minimálne percento nespevnených plôch: 20%**

Minimálny podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatrávnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatrávňovacími tvárnicami.

Uvedené regulatívy sú súčasťou záväznej časti územného plánu obce Nedožery-Brezany a boli rešpektované v riešení územného plánu obytnej zóny v Nedožeroch-Brezanoch.

2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

Pre pozemky nachádzajúce sa v riešenom území sú záväzné limity stanovené v záväznej časti územného plánu obce Nedožery-Brezany.

Pri návrhu celkovej urbanistickej koncepcie a regulatívov je potrebné ďalej zohľadniť aj nasledovné limity:

- mierne svahovitý terén
- riešené územie križujú vonkajšie elektrické vedenia a vodovod
- ochranné pásmo železnice
- vlastnícke vzťahy determinujúce možnosti rozvoja a výstavbu dopravného a technického vybavenia

Ochranné pásma

Pri návrhu celkovej urbanistickej koncepcie a regulatívov bolo ďalej potrebné zohľadniť limity ochranných pásiem, prevažne týkajúce sa zariadení a sietí technického vybavenia a dopravného vybavenia:

- 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. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí 22 kV: 10m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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 (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov): s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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:
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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:
- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách:
- 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm vrátane)

Chránené územia

Riešené územie sa nachádza mimo súvislej sústavy chránených území Natura 2000 – nezasahuje do navrhovaných vtáčích území, ani území európskeho významu. Nenachádzajú sa tu maloplošné ani veľkoplošné chránené územia, významné mokrade, chránené stromy.

Stavebné uzávery

V riešenom území sa nenachádzajú plochy s vyhlásenou stavebnou uzáverou.

Ochrana pamiatok

V riešenom území sa nenachádzajú kultúrne pamiatky, pamiatková rezervácia, pamiatková zóna a nezasahujú sem ani ochranné pásma pamiatkových území. Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok nie sú preto osobitné požiadavky na riešenie v návrhu územného plánu zóny.

Z hľadiska ochrany potenciálnych archeologických nálezov je potrebné dodržiavať nasledovnú požiadavku:

- stavebník, investor stavieb vyžadujúcich si zemné práce si od Krajského pamiatkového úradu Trenčín v stupni územného konania vyžiada (v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických lokalít. V prípade archeologického výskumu Krajský pamiatkový úrad Trenčín vydá záväzné stanovisko v súlade s § 39 ods. 3 zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- v prípade zistenia nálezov je potrebné postupovať podľa § 41 ods. 4 zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia

2.5.1 Riešenie priestorovej kompozície

Riešené územie bezprostredne nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov. V súčasnosti je bez zástavby, len v lokalite Horné záhumnie (v rozvojovej ploche č. 5) sú 4 novopostavené rodinné domy. Tieto skutočnosti sú určujúce aj pre urbanistickú kompozíciu zóny.

Za hlavné kompozičné osi možno považovať existujúce ulice, ktoré budú v kontinuálnom predĺžení pokračovať aj na území zóny. Tieto osi budú kolmo prepojené novou ulicou, ktorá v riešenom území bude taktiež plniť funkciu hlavnej kompozičnej osi.

Z hľadiska typu zástavby sa v riešenom území počíta s homogénnou štruktúrou, reprezentovanou objektmi samostatne stojacich rodinných domov. Územie bude bez výškových dominánt, nebude však pôsobiť monotónne, vzhľadom na topografiu územia. Z hľadiska výškového zónovania sa uvažuje s prízemnou zástavbou, prípadne s dvojpodlažnými objektmi. Z objemového hľadiska pôjde o bežné rodinné domy, so zastavanou plochou limitovanou veľkosťou pozemku a maximálnym percentom zastavanosti.

V západnej časti zóny (Nadávky) bude sieť ulíc ortogonálna, čím reflektuje charakter a kompozičnú osnovu príľahlej zástavby a súčasne existujúcu parceláciu územia. Vo východnej časti riešeného územia sa zástavba tiež prispôsobuje parcelácii, topografii a novovznikajúcej zástavbe, ako aj zástavbe v príľahlých uliciach. Preto je pôdorysná osnova - štruktúra ulíc a umiestnenie objektov oproti západnej časti natočená o cca 35°.

Priestorové pôsobenie kompozičnej kostry je podporené návrhom líniovej zelene pozdĺž hlavnej ulice, ktorá má plniť funkciu hlavnej kompozičnej osi.

Pre dodržanie koncepcie priestorovej kompozície sú stanovené osobitné regulatívy – architektonické, resp. architektonicko-urbanistické regulatívy. Graficky sú vyjadrené regulatívy: stavebná čiara, uličná čiara, uličná zeleň stromoradií. Z textových, resp. numerických regulatívov sa aspektov priestorovej kompozície týkajú regulatívy: prípustný spôsob zastrešenia a maximálny sklon hlavnej strešnej roviny, oplatenie objektov z uličnej strany, prípustný druh zástavby, ako aj regulatív maximálneho počtu nadzemných podlaží.

Pre priestorovú orientáciu na území zóny je riešené územie zóny rozdelené na priestorové celky A – M, ktoré sú vymedzené navrhovanými ulicami. Priestorové celky A, B, C, D, E, F, G sa nachádzajú v lokalite s miestnym názvom Nadávky a zodpovedajú rozvojovým plochám č. 3 a 4 tak, ako boli vymedzené v územnom pláne obce Nedožery-Brezany. Priestorové celky H, I, J, K sa nachádzajú v lokalite s miestnym názvom Horné záhumnie a zodpovedajú rozvojovej ploche č. 5. V nasledujúcej tabuľke je uvedená príslušnosť nových pozemkov pre výstavbu rodinných domov k jednotlivým priestorovým celkom.

Tab.: Zoznam nových pozemkov pre výstavbu rodinných domov v riešenom území

Označenie pozemku pre RD	Výmera pozemku (m ²)	Príslušnosť pozemku k priestorovému celku
1	1 130	A
2	925	A
3	1 420	A
4	755	A
5	735	A
6	740	A
7	705	A
8	710	A
9	1 205	A
10	740	B
11	770	B
12	770	B
13	955	B
14	860	B
15	860	B
16	810	B
17	2 150	C
18	990	C
19	735	C
20	695	C
21	695	C
22	700	C
23	810	C
24	1 550	D
25	1 345	D
26	725	D
27	735	D
28	925	D
29	1 000	D
30	1 000	D
31	855	E
32	825	E
33	775	E
34	770	E
35	685	E
36	910	E

Tab.: Zoznam nových pozemkov pre výstavbu rodinných domov v riešenom území

Označenie pozemku pre RD	Výmera pozemku (m ²)	Príslušnosť pozemku k priestorovému celku
37	810	E
38	810	E
39	995	E
40	1 325	E
41	700	F
42	700	F
43	705	F
44	705	F
45	1 300	F
46	545	F
47	520	F
48	815	F
49	855	F
50	1 180	F
51	1 050	F
52	1 040	F
53	2 205	G
54	2 140	G
55	790	G
56	575	G
57	650	G
58	740	G
59	790	G
60	850	H
61	895	H
62	805	I
63	1 010	I
64	1 420	I
65	2 060	I
66	1 370	I
67	895	I
68	915	I
69	880	I
70	1 005	J
71	1 050	J
72	1 045	J

Tab.: Zoznam nových pozemkov pre výstavbu rodinných domov v riešenom území

Označenie pozemku pre RD	Výmera pozemku (m ²)	Príslušnosť pozemku k priestorovému celku
73	1 040	J
74	1 065	J
75	1 020	J
76	955	K
77	1 385	K

Poznámka: výmery pozemkov pre rodinné domy sú počítané po uličnú čiaru; v prípade začlenenia zelených pásov medzi uličnou čiarou a okrajom komunikácie do súkromných pozemkov rodinných domov, je potrebné rešpektovať využitie týchto častí pozemkov ako plôch verejnej zelene.

2.5.2 Riešenie funkčného využitia

Funkčné využitie riešeného územia stanovuje Územný plán obce Nedožery-Brezany.

Všetky vyčlenené pozemky na území zóny sú určené pre výstavbu rodinných domov. Pozemky pre občianske vybavenie sa v riešenom území zóny nenavrhujú, vzhľadom na bezprostredné susedstvo centrálnej zóny obce, s dobre dostupným širokým spektrom zariadení občianskej vybavenosti.

Na území zóny bolo vymedzených 77 pozemkov pre výstavbu samostatne stojacich rodinných domov. Rodinné domy sa uvažujú ako jednobytové, to znamená, že celkový počet bytových jednotiek bude zhodný s celkovým počtom pozemkov pre výstavbu rodinných domov. Pri predpokladanej obľožnosti 2,5 obyv./byt JE celková kapacita obytnej zóny určená pre 195 obyvateľov. Podľa izbovosti sa predpokladajú dvojizbové a trojizbové byty, v pomere približne 1 : 1.

Prevládajúce funkčné využívanie je v prípade pozemkov rodinných domov bývanie v rodinných domoch. Regulačné podmienky na území zóny v obmedzenom rozsahu (maximálne do 10% funkčných plôch) pripúšťajú občiansku vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy, ako aj výrobu bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky, taktiež s limitom do 200 m² zastavanej plochy.

Riešenie zelene

V riešenom území zóny sa uvažuje s dvomi druhmi zelene – s obytnou zeleňou a verejnou zeleňou.

Na nezastavaných častiach pozemkov rodinných domov budú záhrady, pričom v súlade s územným plánom obce Nedožery-Brezany bude rešpektovaný záväzný regulatív minimálneho percenta nespevnených plôch (20%), ktoré predstavujú plochy zelene. V tomto zmysle je regulatív premenovaný a redefinovaný v územnom pláne zóny. To znamená, že najmenej 20% z plochy pozemku musí tvoriť zeleň.

Obytnú zeleň predstavujú plochy súkromnej zelene záhrad v rámci pozemkov rodinných domov. Bude ju tvoriť súkromná úžitková a okrasná zeleň záhrad pri rodinných domoch. Plocha pozemku rodinných domov medzi stavebnou čiarou a verejnou prístupovou komunikáciou je určená na predzáhradku s okrasnou zeleňou (okrasné kry, vzrastovo nižšie dreviny, trávniky a kvetinová výsadba).

Pre technickú a kompozičnú zeleň sú pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií vyhradené pásy verejnej zelene pre výsadbu trávnikov, krovínnej zelene, živých plotov a stromov. So stromoradiím sa uvažuje pozdĺž hlavnej obslužnej komunikácie (úsek označený v grafickej časti ako „U1“). Pozdĺž ostatných komunikácií sa uvažuje len s výsadbou trávnikov a krovínnej zelene.

Pri výsadbe stromoradií a alejí na verejných priestranstvách odporúčame preferovať vzrastovo menšie druhy listnatých drevín, resp. krovín a predovšetkým vyberať nealergénne a nejedovaté druhy drevín. Výsadbu verejnej zelene odporúčame realizovať z domácich druhov stromov. Potrebne je vyhýbať sa inváznym drevinám (napr. agát) a nevhodné sú ihličnaté dreviny – tuja, smrek, jedľa, ako aj silne alergénne dreviny ako napr. jelša, lieska, breza, hrab, buk, dub, gaštan, pajaseň a baza alebo druhy s intenzívnymi vôňami, ktoré môžu pôsobiť dráždivo. Odporúča sa výsadba drevín s bujne rastúcou pravidelnou korunou (rôzne kultivary javorov, hrabov a platanov), zabezpečujúcou kompozičný zámer zvýraznenia línií koridorov, ako aj tienenie chodníka a parkujúcich vozidiel. Vo všeobecnosti sú z hľadiska druhového zloženia stromoradií a alejí vhodné nižšie uvedené druhy listnatých stromov a krov: *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus americana*, *Tilia cordata*, *Tilia tomentosa*, *Sophora japonica*, *Celtis occidentalis*, *Catalpa bignonioides*, *Ginkgo biloba*, *Gleditsia triacanthos*, *Keuleuteria paniculata*, *Platanus hispanica*, *Prunus cerasifera*, *Prunus domestica*, *Prunus serratula*, *Pyrus communis*, *Quercus coccinea*, *Sorbus aria*, *Sorbus torminalis*.

2.5.6 Riešenie dopravného vybavenia

Širšie dopravné vzťahy

Nadradený systém dopravy z hľadiska dopravnej dostupnosti obce Nedožery-Brezany reprezentuje cesta I. triedy č. I/64 Prievidza – Žilina. Cesta prechádza cca 180 m od okraja riešeného územia zóny. Riešené územie zo západu hraničí so železničnou traťou č. 144 Prievidza – Nitrianske Pravno. Ide o regionálnu jednokoľajovú neelektrifikovanú trať s motorovou trakciou. Osobná doprava na trati bola zrušená.

V súvislosti s návrhom obytnej zóny sa nepredpokladá zmena štruktúry nadradeného dopravného systému. Dopravný systém riešeného územia bude na existujúce komunikácie napojený vo viacerých bodoch.

Miestne komunikácie

Riešenie dopravy na území obytnej zóny vychádza z potreby funkčného využitia územia. Dopravnú obsluhu vnútri zóny budú zabezpečovať miestne cesty funkčnej triedy C3 a doplnkovo aj upokojené cesty funkčnej triedy D1. Všetky cesty sú riešené ako zokruhované s výnimkou dvoch kratších úsekov upokojených ciest.

Hlavný okruh (v grafickej časti označený ako úsek „U1“) bude zabezpečovať miestna cesta funkčnej triedy C3, v kategórii MO 7,5/40, so šírkou jazdných pruhov 3,25 m. Väčšina miestnych ciest funkčnej triedy C3 však bude v kategórii MO 7/30, so šírkou jazdných pruhov 3 m. Ide o miestne cesty označené ako úseky U2, U3, U6, U7, U8. Zvyšné cesty – úseky U4, U5, U9 sú riešené ako upokojené cesty vo funkčnej triede D1, kategórii MOU 5,5/20, so šírkou jazdných pruhov 2,75 m. Úseky ciest U6 a U8 sú riešené ako slepé, s dĺžkou do 100 m, pričom na ich konci sa vybudujú obratiská.

Všetky navrhované cesty sú riešené pre obojsmernú premávku. Navrhované cesty majú súhrnnú dĺžku 1624 m a pozostávajú z nasledovných úsekov:

- úsek U1 s dĺžkou 502 m – miestna cesta funkčnej triedy C3, kategórie MO7,5/40
- úsek U2 s dĺžkou 148 m – miestna cesta funkčnej triedy C3, kategórie MO7/30
- úsek U3 s dĺžkou 122 m – miestna cesta funkčnej triedy C3, kategórie MO7/30
- úsek U4 s dĺžkou 150 m (z toho v riešenom území zóny 115 m) – miestna cesta funkčnej triedy C3, kategórie MO7/30
- úsek U5 s dĺžkou 121 m – upokojená cesta funkčnej triedy D1, kategórie MOU5,5/20
- úsek U6 s dĺžkou 89 m – upokojená cesta funkčnej triedy D1 s obratiskom, kategórie MOU5,5/20
- úsek U7 s dĺžkou 421 m (okruh) – miestna cesta funkčnej triedy C3, kategórie MO7/30

- úsek U8 s dĺžkou 71 m – upokojená cesta funkčnej triedy D1 s obratiskom, kategórie MOU5,5/20

V prípade navrhovanej miestnej cesty U4 je jej časť mimo riešeného územia zóny. Ďalej je vymedzená priestorová rezerva pre prípadné pokračovanie dvoch miestnych ciest.

Oblúky na križovatkách ciest budú mať polomery 7 - 9 m (výnimočne 6 m). Priechy sklon ciest a chodníkov bude jednostranný 2%. Pozdĺžny sklon jednotlivých úsekov ciest vyplýva z topografických daností územia. Odvodnenie ciest bude zabezpečené pozdĺžnym a priečnym sklonom do terénu.

Technické riešenie a konštrukcia miestnych ciest a ostatného verejného dopravného vybavenia bude predmetom riešenia v podrobnej projektovej dokumentácii. Miestne cesty a ich napojenia budú riešené v zmysle STN 73 6110 a STN 73 6102.

Nemotorová doprava

Pre potreby nemotorovej dopravy sa navrhuje vybudovanie jednostranných chodníkov pre chodcov pri všetkých navrhovaných miestnych obslužných ciest funkčnej triedy C3. Chodník pri hlavnej miestnej ceste (úseku U1) sa navrhuje so šírkou 2,0 m, v ostatných prípadoch (pri úsekoch U2, U3, U4, U7) postačujú chodníky so šírkou 1,5 m.

V prípade upokojených ciest (U5, U6, U9), čo vyplýva z ich definície ako zjazdnych chodníkov, sa samostatné chodníky pre chodcov nenavrhujú.

Samostatný chodník sa navrhuje v pokračovaní slepej upokojenej cesty funkčnej triedy D1 (úseku U6). Jeho účelom je umožniť voľný prístup obyvateľov zóny do okolitého krajinného prostredia. V zmysle územného plánu obce a riešenia širších vzťahov sa ďalej navrhuje pokračovanie chodníka cez železnicu do miestnej časti Nedožery. Ďalej sa navrhuje vybudovanie jednostranného chodníka aj pri existujúcej miestnej ceste na Žiarskej ul., ktorá bude kontinuálne pokračovať v riešenom území.

Chodníky sa vybudujú v súlade s STN 73 6110.

Statická doprava

Z návrhu výstavby rodinných domov vyplývajú nové nároky na statickú dopravu. Odstavné stojiská budú umiestňované výhradne na pozemkoch rodinných domov. Tu budú riešené v garážach jednotlivých rodinných domov alebo na teréne (formou prístreškov a plôch pri rodinných domoch). Pre každý pozemok je potrebné vybudovanie minimálne 3 parkovacích miest, na vlastnom pozemku rodinného domu (vo forme garáže alebo stojiska).

Pre pohotovostné parkovanie sú navrhnuté pozdĺžne stojiská v pridruženom dopravnom priestore hlavnej obslužnej komunikácii – úseku U1, v podobe parkovacieho pruhu so šírkou 2,2 m alebo parkovacích zálivov integrovaných so zeleným pásom. Celková kapacita

parkovacieho pruhu je maximálne 40 stojísk. Je riešený ako súčasť miestnej komunikácie (úseku U1) v polohe a rozsahu podľa vymedzenia v grafickej časti.

Výpočet potrebných kapacít statickej dopravy bol uskutočnený v súlade s STN 73 6110 /Z2. Celkový počet nových stojísk v rozvojovej časti riešeného územia je vypočítaný podľa nasledovného vzorca:

$$N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$$

Vo výpočte boli použité nasledovné súčinitele:

- k_{mp} – regulačný koeficient mestskej polohy = 1,0 (ostatné územie)
- k_d – súčiniteľ vplyvu dĺžby dopravnej práce = 1,35
- O_o - základný počet odstavných stojísk = 2 na 1 rodinný dom
- P_o – základný počet parkovacích stojísk = 0

$$N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$$

$$N = 1,1 \times (77 \times 2) \times 1,0 \times 1,35$$

$$N = 214 \text{ stojísk}$$

Osobná hromadná doprava

Celé územie obytnej zóny sa nachádza v pešej dostupnosti zastávky osobnej hromadnej dopravy v izochróne 500 m. Nové zastávky preto nenavrhujeme. Autobusová zastávka je situovaná na ceste I/64, vo vzdialenosti 190 m od okraja riešeného územia.

V pešej dostupnosti sa nachádza aj zastávka na železničnej trati, osobná doprava tu však bola zrušená.

Ochranné pásma

Pri plánovanej výstavbe je potrebné rešpektovať ochranné pásmo železnice (dráhy) v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov:

- 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy

2.5.7 Riešenie technického vybavenia

Zásobovanie vodou

Riešeným územím prechádza prívodné potrubie DN150, ktoré v návrhu riešenia rešpektujeme.

Rozšírenie verejného vodovodu navrhujeme napojením na koncové vetvy verejného vodovodu D110 na Žiarskej ulici a na ul. Družby. Tým sa zabezpečí bezporuchovosť dodávok pitnej vody do riešeného územia. V navrhovaných nových uliciach budú taktiež vybudované rozvody vodovodu D110. Materiál rúr bude PE.

Potrubia verejného vodovodu, vrátane jeho ochranného pásma, je nutné umiestňovať vo verejne prístupných koridoroch s minimálnou šírkou 3,5 m, s únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky.

Na navrhovanom vodovode budú osadené sekčné uzávery, ktoré zabezpečia v prípade poruchy v niektorom úseku jeho uzatvorenie pre možnosť opravy a plynulé zásobovanie vodou. Prípojky pre jednotlivé objekty budú napojené na hlavné rozvodné potrubie. Na týchto prípojkách bude vybudovaná vodomerná šachta, na ktorej bude osadený vodomerník.

Podrobné riešenie zásobovania pitnou vodou bude predmetom projektovej dokumentácie pre územné konanie. Vodovod sa navrhne v zmysle platných noriem STN.

Výpočet potreby vody

Výpočet potreby vody pre navrhované rodinné domy je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií. Pri výpočte potreby vody bola uvažovaná špecifická potreba vody podľa prílohy č. 1 k vyhláške č. 684/2006 Z.z. pre byt ústredne vykurovaný s ústrednou prípravou teplej vody s vaňovým kúpeľom: 145 l/osoba/deň. Pre účely výpočtu sa uvažuje obložnosť 2,5 obyvateľa na byt. Pre výpočet boli použité nasledovné výpočtové vzorce:

Výpočet celkovej priemernej dennej potreby vody Q_p

$$Q_p = 195 \times 145 \text{ l/osoba/deň} = 28\,275 \text{ l/deň} = 0,327 \text{ l/s}$$

Výpočet celkovej maximálnej dennej potreby vody Q_m

$$Q_m = Q_p \times k_d$$

($k_d = 1,6$ – súčiniteľ dennej nerovnomernosti)

$$Q_m = 28\,275 \times 1,6 = 45\,240 \text{ l/deň} = 0,524 \text{ l/s}$$

Výpočet celkovej maximálnej hodinovej potreby vody Q_h

$$Q_h = Q_m \times k_d$$

($k_d = 1,8$ – súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)

$$Q_h = 45\,240 \times 1,8 = 81\,432 \text{ l/deň} = 0,943 \text{ l/s}$$

Výpočet celkovej ročnej potreby vody Q_r

$$Q_r = Q_p \times 365$$

$$Q_r = 28\,275 \times 365 = 10\,320\,375 \text{ l} = 10\,320 \text{ m}^3$$

Odkanalizovanie

Návrh splaškovej kanalizácie

V obci Nedožery-Brezany bola nedávno vybudovaná splašková kanalizácia, v rámci Aglomerácie Nedožery-Brezany, ktorá zahŕňala aj obce Lazany a Poruba. Splaškové odpadové vody sú dopravované do čistiarny odpadových vôd v Prievidzi.

Pre odkanalizovanie riešeného územia zóny navrhujeme vybudovať gravitačnú splaškovú kanalizáciu. Všetky navrhované obytné ulice budú pokryté stokami splaškovej kanalizácie, ktoré sa ďalej napoja na existujúcu kanalizáciu na Žiarskej ul. (stoku AA-1), na ul. Družby, resp. na vyprojektovanú kanalizáciu. Stoky splaškovej kanalizácie sa navrhujú z rúr DN 300, odporúčaný materiál PVC. Na trase v lomových bodoch budú vybudované revízne kanalizačné šachty z prefabrikovaných skruží priemeru 1 m. Prípojky z objektov budú zaústené do hlavných stôk cez revíznú šachtu umiestnenú na verejnom priestranstve.

Rúry verejnej kanalizácie vrátane ochranného pásma je nutné podľa možností umiestňovať vo verejne prístupných koridoroch s minimálnou šírkou 3,5 m, s únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky.

Podrobné riešenie splaškovej kanalizácie bude predmetom projektovej dokumentácie pre územné konanie. Navrhne sa v zmysle platných noriem STN. Odvádzanie a čistenie odpadových vôd musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. a Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd

Priemerné denné množstvo splaškových vôd sa predpokladá v rovnakom objeme ako denná potreba vody Q_d . Pre výpočet boli použité nasledovné výpočtové vzorce:

Priemerné denné množstvo splaškových vôd $Q_{24} = Q_d = 28\,275 \text{ l/deň}$

Ročné množstvo splaškových vôd $Q_r = 10\,320\,375 \text{ l}$

Maximálne denné množstvo splaškových vôd

$$Q_{d \max} = Q_{24} \times k_d \quad (k_d = 1,4)$$

$$Q_{d \max} = 28\,275 \text{ l/deň} \times 1,5 = 42\,412,5 \text{ l/deň} = 0,491 \text{ l/s}$$

Maximálne hodinové množstvo splaškových vôd

$$Q_{h \max} = Q_{d \max} \times k_{\max} \quad (k_{\max} = 2,1)$$

$$Q_{h \max} = 42\,412,5 \text{ l/deň} \times 2,2 = 93\,307,5 \text{ l/deň} = 1,080 \text{ l/s}$$

Minimálne hodinové množstvo splaškových vôd

$$Q_{h \min} = Q_{24} \times k_{\min} \quad (k_{\min} = 0,6)$$

$$Q_{h \min} = 28\,275 \text{ l/deň} \times 0,6 = 16\,965 \text{ l/deň} = 0,196 \text{ l/s}$$

Návrh odvádzania dažďových vôd

Čisté dažďové vody (zo striech budov, z chodníkov) budú odvádzané vsakom prostredníctvom vsakovacích blokov. Charakter týchto vôd umožňuje ich vsakovanie do podlažia. Vsakovacie bloky budú osadené v zeleni.

Dažďové vody z automobilových komunikácií budú odvádzané prostredníctvom uličných vpustí samostatnou kanalizáciou do odlučovača ropných látok a následne do splaškovej kanalizácie. Vhodné vsakovanie aj tejto dažďovej vody do plôch zelene, v tom prípade je nevyhnutné použiť odlučovač ropných látok s garantovanou úrovňou NEL do 0,5 mg/l na výstupe.

Odvádzanie dažďových vôd vsakovaním v zmysle § 17 ods. 2 vodného zákona musí byť riešené tak, aby neboli porušované práva iných, t.j. nesmie dôjsť k podmáčaniu a zaplavovaniu susedných pozemkov.

Ochranné pásma

Pri plánovanej výstavbe je potrebné rešpektovať pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách:

- 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)

Zásobovanie elektrickou energiou

Stav zásobovania elektrickou energiou

Vzdušné vedenie VN 22 kV č. 1333, z ktorého je zásobovaná aj obec Nedožery-Brezany, je vedené západne od zastavaného územia obce. Z neho odbočujú vedenia k jednotlivým distribučným transformačným staniciam.

Severným okrajom riešeného územia prechádza vonkajšie elektrické vedenie VN 22 kV, ktoré súčasne riešené územie ohraničuje. Ďalšie vonkajšie elektrické vedenie VN 22 kV riešené územie križuje, pričom zabezpečuje napojenie distribučnej transformačnej stanice pri bytových domoch. Z dôvodu kolízie s navrhovanou zástavbou navrhujeme kolidujúce elektrické vedenie preložiť do zemného káblového vedenia, ktoré bude vedené v koridoroch navrhovaných komunikácií.

Výpočet potreby elektrickej energie

Elektrická energia sa v rodinných domoch bude využívať na svietenie a napájanie bežných elektrických spotrebičov, čiastočne aj na varenie. Na vykurovanie rodinných domov sa bude využívať prevažne zemný plyn. Z tohto predpokladu vychádza aj uvažovaná spotreba elektrickej energie a požiadavky na technické vybavenie. Potreba elektrickej energie pre 1 bytovú jednotku sa uvažuje 3,4 kW ($10,5 \text{ kW} \times 0,32$ - koeficient súčasnosti β). Celková potreba elektrickej energie pre 77 rodinných domov v riešenom území zóny bude 261,8 kW.

Rozvody VN a transformačné stanice

Zásobovanie elektrickou energiou bude v riešenom území realizované z dvoch navrhovaných distribučných transformačných staníc. Navrhujú sa transformačné stanice s vnútorným vyhotovením – kioskové. Budú napojené podzemnými káblovými vedeniami VN 22 kV z existujúceho vonkajšieho (nadzemného) elektrického vedenia, ktoré vedie po severnom okraji riešeného územia. Napojenie sa zrealizuje káblovou prípojkou, napojenou na tupo.

Nová transformačná stanica s označením TS-X bude slúžiť pre navrhované rodinné domy č. 1 - 55 v lokalite Nadávky. Ďalšia transformačná stanica s označením TS-Y sa navrhuje v lokalite Horné záhumnie a bude slúžiť pre zásobovanie rodinných domov č. 54 – 77. V súlade s výpočtom potreby elektrickej energie sa výkon transformačnej stanice TS-X uvažuje 400 kW. V prípade transformačnej stanice TS-Y bude postačovať výkon 250 kW, ktorý bude mať dostatočnú rezervu aj pre prípadné napojenie príľahlej rozvojovej plochy, ktorá je v územnom pláne obce Nedožery-Brezany uvažovaná pre výhľadovú etapu.

Rozvody NN

Z navrhovaných transformačných staníc budú vyvedené káblové rozvody NN 0,4 kV. Navrhované rozvody NN budú vedené v zemných káblových ryhách. Pri križovaní podzemného vedenia s komunikáciami alebo inými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Káble budú dimenzované s ohľadom na maximálne prúdové zaťažovanie a dovolený úbytok napätia. Káblová sieť bude uložená v zelených pásoch, prípadne v chodníkoch. Samotné napojenie navrhovaných objektov bude NN prípojkami, ukončenými v istiacich a rozpojovacích skriniach, ktoré budú v pilierovom vyhotovení.

Verejné osvetlenie

Na osvetlenie navrhovaných komunikácií sa použijú uličné svietidlá na stožiaroch s výložníkmi. Kábel pre navrhované verejné osvetlenie chodníka bude umiestnený v kinete spolu s káblom NN rozvodu a použije sa typu NAYY-J 4x25. Svietidlá budú umiestnené tak, aby nastalo optimálne rozloženie osvetlenia, podľa možnosti na hraniciach pozemkov. Pri križovaní vedenia s komunikáciami alebo inými podzemnými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Osvetlenie sa bude ovládať automaticky pomocou fotobunky alebo istiacimi hodinami.

Ochranné pásma

Pri plánovanej výstavbe je potrebné rešpektovať ochranné pásma elektrických vedení a elektrických staníc (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti) v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia, vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí 22 kV: 10m
- ochranné pásma vonkajšieho podzemného elektrického vedenia 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 pásma elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov): s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

Zásobovanie plynom

Pre zásobovanie územia obytnej zóny sa navrhuje vybudovanie viacerých vetiev nových strednotlakových plynovodov. Na existujúce potrubie na Žiarskej ul. a pri bytových domoch sa napoja navrhované potrubia so svetlosťou D50, D 63, D90. Materiál potrubí sa odporúča z LPE.

Navrhované plynovodné potrubie bude vedené v telese chodníka, komunikácie, prípadne v zelenom páse, v súbehu s ostatnými inžinierskymi sieťami. Jednotlivé stavby sa pripoja na verejný plynovod samostatnými prípojkami, ktorých dimenzie sa navrhnu v podrobnejšej projektovej dokumentácii, v súlade s platnými normami STN. Skrinky s meračmi spotreby plynu budú osadené v oplatení každého odberateľa.

Vzhľadom k rozsahu navrhovaného rozvoja sa nepredpokladá, že nárast odberu plynu vyvolaný vznikom nových odberateľov si vyžiada následné investície do existujúcich plynovodov alebo regulačnej stanice.

Výpočet potreby plynu

Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa usmernení Technických podmienok SPP. Pre odberateľa v kategórii domácnosť (IBV) sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu TÚV. Územie podľa STN 73 0540-3 patrí do teplotnej oblasti 2. Pre odberateľa v kategórii domácnosť (IBV) sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu TÚV. $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Celková ročná spotreba zemného plynu bude $186\,725 \text{ m}^3$, maximálny hodinový odber zemného plynu bude $107,8 \text{ m}^3/\text{hod}$.

Ochranné pásma

Pri plánovanej výstavbe je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti) v zmysle §§ 79, 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

- ochranné pásmo plynovodu 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: 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- bezpečnostné pásmo plynovodu 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: 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území

Zásobovanie teplom

Obytné objekty budú zásobované teplom decentralizovaným spôsobom. Ako zdroj tepla potrebného pre účely kúrenia, varenia a prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV) navrhujeme zemný plyn. Tento predpoklad vychádza zo skutočnosti, že zemný plyn má vysoké úžitkové vlastnosti a poskytuje spotrebiteľovi vysoký stupeň komfortu (doprava primárneho zdroja energie až k spotrebiču potrubím, nevyžaduje sa manipulácia a uskladnenie tuhej zložky vyhoreného paliva) porovnateľného s elektrickou energiou. Tiež možno predpokladať, že cena plynu a elektrickej energie prepočítaná na energetický ekvivalent bude aj v budúcnosti priaznivejšia pre plyn. Elektrická energia bude využívaná len ako doplnkový zdroj tepla pri varení, prípadne pre prípravu TÚV.

V súlade s princípmi udržateľného rozvoja je pasívne i aktívne využitie slnečnej energie kolektormi na budovách, využitie tepelných čerpadiel a energetické zhodnotenie obnoviteľných zdrojov energie (biomasy). Ich väčšie využitie môže urýchliť ďalší rast cien zemného plynu a zavedenie opatrení na podporu obnoviteľných zdrojov zo strany štátu.

Telekomunikácie a oznamovacie vedenia

V rámci riešeného územia sa pre navrhovanú zástavbu rodinných domov uvažuje s vybudovaním optickej prístupovej siete. V telese navrhovaných chodníkov budú uložené telekomunikačné rozvody v ochranných rúrkových vedeniach pre montáž optických káblových rozvodov. Optické káblové rozvody sa zrealizujú podľa aktuálnych zámerov poskytovateľa telekomunikačných služieb. Predpokladaný počet telefónnych staníc je zhodný s počtom navrhovaných rodinných domov (77). Vzhľadom k rýchlemu technologickému pokroku v tejto oblasti nie je v územnom pláne zóny účelné podrobné technické riešenie. Výhodné je

komplexné riešenie, v rámci ktorého sa pre každý dom zabezpečí telefónna linka, fax, káblová televízia, rýchly internet, prípadne aj bezpečnostné služby, kamerové systémy a ďalšie inteligentné systémy.

Telekomunikačné služby budú poskytované aj bezdrôtovou technológiou telekomunikačnými operátormi z ich vysieláčov, resp. prostredníctvom wifi vysieláčov.

Odpadové hospodárstvo

Nakoľko sa v riešenom území navrhuje len výstavba rodinných domov a bytové domy ani budovy občianskej vybavenosti sa tu nenavrhujú, s verejnými kontajnerovými stojiskami pre odpady sa v riešenom území neuvažuje. Nádoby na zber odpadu – komunálneho odpadu a triedeného odpadu budú umiestnené na pozemkoch jednotlivých stavieb.

Vzhľadom na charakter zástavby (rodinné domy), nebudú pri prevádzke vznikať odpady nad rámec bežného komunálneho odpadu.

Požiarna ochrana

Navrhované rozšírenie verejného vodovodu bude okrem zabezpečovania potreby pitnej vody pre obyvateľstvo slúžiť aj pre požiaru potrebu. Na rozvoze budú osadené požiarne hydranty v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov. Vzdialenosť odberných miest od stavieb a maximálnu vzájomnú vzdialenosť upravuje § 8 ods. 9 uvedenej vyhlášky, pričom odberné miesta musia byť umiestňované mimo požiarne nebezpečného priestoru. Hydranty sa osadia na vodovodnom potrubí v súlade s STN 92 0400.

Pri projektovej príprave a výstavbe je potrebné je rešpektovať predpisy týkajúce sa požiarnej ochrany:

- zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku č. 611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách,
- vyhlášku č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri používaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby

Nová zástavba v riešenom území prirodzene nadväzuje na existujúcu zástavbu a uličnú sieť, ktorá s riešeným územím hraničí z juhu a východu. Navrhovaná zástavba, rovnako ako príľahlá

existujúca zástavba, predstavuje samostatne stojace rodinné domy s výškou do 2 nadzemných podlaží. Možno preto konštatovať, že začlenením nových stavieb do okolitej zástavby nevzniknú žiadne nežiadúce hmotovo-priestorové kontrasty ani vzájomné negatívne vplyvy urbanistických funkcií. Z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využívania územia preto návrh prispieje k vytvoreniu funkčne a kompozične homogénnej zástavby.

2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Pozemky, ktoré v rámci obytnej zóny nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky určujeme nasledovne:

- pozemky určené pre trasovanie koridorov a plôch verejného dopravného a technického vybavenia
- pozemky určené pre dopravné prepojenia výhľadové
- pozemky vo vyznačenom ochrannom pásme železnice
- pozemky určené pre verejnú zeleň

2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je záväzne určené nasledovnými regulatívami:

- Stavebná čiara – určuje polohu stavby k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu na pozemok. Predstavuje pôdorysnú stopu stavby. Záväznosť stavebnej čiary je 30%, to znamená, že 30% dĺžky uličného priečelia musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 70% dĺžky uličného priečelia môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.
- Uličná čiara – vymedzuje verejný uličný priestor. Od uličnej čiary je možné ľubovoľne ustúpiť do hĺbky zástavby, nie je možné ju však prekročiť, a to ani oplotením (to znamená, že uličná čiara súčasne určuje polohu oplotenia, ktorú nie je možné prekročiť smerom do ulice).
- Plocha pre umiestnenie stavby – vymedzuje stavebný pozemok a jeho zastavateľnú časť – t.j. plochu, vnútri ktorej má byť stavba umiestnená, pričom poloha priečelí je ľubovoľná, pokiaľ nie je súčasne určená stavebnou čiarou.
- Odporúčaná poloha vstupov – odporúčaný regulatív označuje približnú polohu hlavného vstupu do objektu, resp. na pozemok

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch sú graficky znázornené v regulačnom výkrese (výkres č. 5).

Pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch ďalej záväzne platia požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi objektmi v zmysle ustanovení § 6 vyhlášky 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:

- vzdialenosť objektu od spoločnej hranice pozemku – minimálne 2 m
- vzdialenosť objektu od cestnej komunikácie – minimálne 3 m, pokiaľ plocha pre umiestnenie stavby alebo stavebná čiara neurčuje väčšiu vzdialenosť
- vzdialenosť objektov od susedného objektu – minimálne 7 m, v osobitnom prípade, ak žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností, je možné znížiť túto vzdialenosť na 4 m, to neplatí v prípade dvojdomov alebo radových rodinných domov

Únosnosť využívania územia určujú tzv. regulatívy intenzity využitia územia:

- Maximálne percento zastavanosti – udáva pomer súčtu zastavaných plôch k celkovej výmere pozemku, vyjadrený percentom. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Maximálne percento zastavanosti je 40%.
- Minimálne percento zelene – udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami) a celkovej výmery pozemku, vyjadrený percentom. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou. Minimálne percento zelene je 20%.
- Maximálny počet nadzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží pri konštrukčnej výške podlažia 3,0 m. Maximálny počet nadzemných podlaží je 2.
- Maximálny počet podzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet podzemných podlaží. Maximálny počet podzemných podlaží je 1.

2.9 Chránené časti krajiny

V riešenom území platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany. Žiadne nové chránené územia sa nenavrhujú.

2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh

Vzhľadom na rozsah riešeného územia a investičnú náročnosť navrhovanej výstavby sa predpokladá postupná realizácia výstavby. Nakoľko však riešené územie zóny je možné napojiť

na dopravnú a technickú infraštruktúru v troch, resp. štyroch bodoch, nie je vhodné stanoviť presné rozdelenie na etapy a postupnosť ich výstavby. Výstavba môže prebiehať súbežne vo viacerých častiach zóny, ktoré je možné priamo napojiť na existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru.

Predpokladá sa, že v prvej etape bude prebiehať výstavba v časti, ktorá spadá do zastavaného územia obce a tiež v priestorových celkoch H, I, J, K. Výstavba v ďalších častiach územia zóny sa predpokladá v druhej etape.

V rámci jednotlivých etáp je potrebné dodržať postupnosť výstavby, za účelom jej optimálnej časovej koordinácie. Pred začatím výstavby rodinných domov musí byť kompletne vybudované verejné dopravné vybavenie a verejné technické vybavenie v časti zodpovedajúcej danej etape výstavby.

Vyhlásenie nových chránených území, chránených častí krajiny sa nenavrhuje. Nové ochranné pásma vyplývajú z budovania nových sietí a zariadení technickej infraštruktúry. Ochranné pásma sú definované v kap. 2.4 tejto dokumentácie.

2.11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Pozemky na verejnoprospešné stavby

Územný plán zóny vymedzuje pozemky pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.9 tejto dokumentácie. Ide o:

- pozemky pre líniové stavby verejného dopravného vybavenia
- pozemky pre líniové stavby verejného technického vybavenia
- pozemky pre zariadenia verejného technického vybavenia

Pozemky na verejnoprospešné stavby sú vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie, vo výkrese č. 5.

Pozemky na stavebnú uzáveru

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

Pozemky na vykonanie asanácie

V riešenom území zóny sa asanácie nenavrhujú, nakoľko sa tu nenachádza zástavba.

2.12 Civilná ochrana obyvateľstva

Problematica civilnej ochrany je spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

V navrhovanom území zóny sa ukrytie obyvateľstva rieši v priestoroch rodinných domov formou jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne (JÚBS), v zmysle zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Kapacitne musia úkryty umožňovať ukrytie 100% trvale bývajúceho obyvateľstva, s uvažovanou rezervou 10%. Celková kapacita JÚBS bude minimálne pre 215 osôb. Predpokladá sa, že minimálne 50% z celkového počtu 77 obytných objektov bude mať zapustený suterén alebo pivnicu. Pri splnení tohto predpokladu takto vznikne 39 nových jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne.

Na jednoduché úkryty budované svojpomocne sú vhodné podzemné alebo nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny. Tieto úlohy môžu plniť až po vykonaní špecifických úprav. Súčasne musia spĺňať požiadavky na:

- vzdialenosť miesta pobytu ukryvaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť
- zabezpečenie ochrany pred radiačným zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok
- minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu ich priestorov
- statické a ochranné vlastnosti
- vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom, filtračným a ventilačným zariadením
- utesnenie

Varovanie a vyznamenanie obyvateľstva bude riešené v navrhovaných obytných uliciach vybudovaním miestneho rozhlasu. Územie je v dosahu sirény, umiestnenej na budove obecného úradu, zabezpečujúcej varovanie a vyznamenanie obyvateľstva.

Takmer všetky miestne komunikácie sú navrhované ako priebežné a sú všetky šírkoovo dimenzované tak, aby vyhovovali z hľadiska možnosti evakuácie obyvateľstva.

Pri projektovej príprave a výstavbe je potrebné rešpektovať predpisy týkajúce sa civilnej ochrany obyvateľstva:

- zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov

- vyhlášku č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- vyhlášku č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v znení neskorších predpisov

3. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Záväzná časť obsahuje:

- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- pozemky na verejnoprospešné stavby
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti výkres č. 5 (Regulačný výkres), v ktorom sú vyznačené záväzné časti riešenia, predstavujúce schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

3.1 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

V tejto skupine regulatívov sú definované regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch, regulatívy intenzity využitia územia, architektonické regulatívy.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je záväzne určené nasledovnými regulatívami:

- Stavebná čiara – určuje polohu stavby k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu na pozemok. Predstavuje pôdorysnú stopu stavby. Záväznosť stavebnej čiary je 30%, to znamená, že 30% dĺžky uličného priečelia musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 70% dĺžky uličného priečelia môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.
- Uličná čiara – vymedzuje verejný uličný priestor. Od uličnej čiary je možné ľubovoľne ustúpiť do hĺbky zástavby, nie je možné ju však prekročiť, a to ani oplotením (to znamená, že uličná čiara súčasne určuje polohu oplatenia, ktorú nie je možné prekročiť smerom do ulice).
- Plocha pre umiestnenie stavby – vymedzuje stavebný pozemok a jeho zastavateľnú časť – t.j. plochu, vnútri ktorej má byť stavba umiestnená, pričom poloha priečelí je ľubovoľná, pokiaľ nie je súčasne určená stavebnou čiarou.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch sú graficky znázornené v regulačnom výkrese (výkres č. 5).

Pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch ďalej záväzne platia požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi objektmi v zmysle ustanovení § 6 vyhlášky 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:

- vzdialenosť objektu od spoločnej hranice pozemku – minimálne 2 m
- vzdialenosť objektu od cestnej komunikácie – minimálne 3 m, pokiaľ plocha pre umiestnenie stavby alebo stavebná čiara neurčuje väčšiu vzdialenosť
- vzdialenosť objektov od susedného objektu – minimálne 7 m, v osobitnom prípade, ak žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností, je možné znížiť túto vzdialenosť na 4 m

Únosnosť využívania územia určujú tzv. regulatívy intenzity využitia územia:

- Maximálne percento zastavanosti – udáva pomer súčtu zastavaných plôch k celkovej výmere pozemku, vyjadrený percentom. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Maximálne percento zastavanosti je 40%.

- Minimálne percento zelene – udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami) a celkovej výmery pozemku, vyjadrený percentom. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou. Minimálne percento zelene je 20%.
- Maximálny počet nadzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží pri konštrukčnej výške podlažia 3,0 m. Maximálny počet nadzemných podlaží je 2.
- Maximálny počet podzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet podzemných podlaží. Maximálny počet podzemných podlaží je 1.

Architektonické regulatívy

Tieto regulatívy stanovujú architektonické riešenie objektov, ich jednotlivých častí, ako aj súborov objektov s cieľom dosiahnutia architektonicko-urbanistických a kompozičných kvalít priestoru. Sú definované nasledujúce regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia – šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových
- sklon hlavnej strešnej roviny – maximálne 45°
- oplotenie domov z uličnej strany – musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,8 m, spodná časť oplatenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,5 m; súčasťou projektovej dokumentácie rodinného domu musí byť aj riešenie oplatenia – tvaru, polohy, materiálového vyhotovenia, bránky
- prípustný druh zástavby – samostatne stojace rodinné domy

Všeobecne platné podmienky zabezpečenia prístupu do každej stavby vyplývajú z ustanovení § 57 vyhlášky 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.

3.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Regulatívy priestorového usporiadania

Regulatívy priestorového usporiadania reprezentujú viaceré druhy regulatívov, zastúpené v predchádzajúcej kapitole – regulatívy intenzity využitia územia, architektonické (architektonicko-urbanistické) regulatívy, regulatívy umiestnenia stavieb.

Regulatívy funkčného využívania

Regulatívy funkčného využívania sú určené v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Nedožery-Brezany. Územný plán obytnej zóny v Nedožeroch-Brezanoch tieto regulatívy spresňuje, pričom stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia:

- prevládajúce funkčné využívanie – vymedzenie základných funkcií územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú a určujú jeho charakteristiky, pričom predstavujú viac ako 90% funkčných plôch, t.j. podlažných plôch príslušnej funkcie
- prípustné funkčné využívanie – môžu byť v území povoľované voľne, pokiaľ nenarušia základnú funkciu
- prípustné funkčné využívanie v obmedzenom rozsahu – je prípustné len za určitých predpokladov, resp. obmedzení
- neprípustné (zakazujúce) funkčné využívanie – pomenúva funkcie, ktoré v území nie je možné povoliť z dôvodu negatívneho vplyvu na prevládajúcu funkciu, resp. na okolité prostredie

Regulatívy funkčného využívania

prevládajúce funkčné využívanie :

- bývanie v rodinných domoch

prípustné funkčné využívanie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov prípustné funkčné využívanie v obmedzenom rozsahu:
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m² zastavanej plochy

neprípustné (zakazujúce) funkčné využívanie:

- živočíšna výroba (vrátane drobného chovu)
- 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

3.3 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia je v grafickej časti stanovený záväzný regulatív:

- Koridory a plochy verejného dopravného a technického vybavenia – v rámci vymedzenej plochy musia byť umiestnené verejné prístupové komunikácie, chodníky, pridružené parkovacie stojiská, spolu s líniovými a bodovými stavbami verejnej technickej infraštruktúry

Pre verejné dopravné vybavenie sú určené regulatívy:

- nové miestne obslužné cesty vybudovať vo funkčnej triede C3 a v kategóriách MO 7,5/40 a MO 7/30
 - pozdĺž navrhovaných miestnych ciest funkčnej triedy C3 vybudovať aspoň jednostranné chodníky v zmysle STN 73 6110
 - každý pozemok musí byť prístupný z verejnej obslužnej cesty
 - prístupové cesty musia byť vybudované do začatia užívania stavby
 - odstavné stojiská a garáže rodinného domu musia byť súčasťou vlastného stavebného pozemku
 - pre pohotovostné parkovanie vytvoriť odstavný pruh aspoň pozdĺž hlavnej obslužnej cesty
 - napojenie na pozemné cesty musí vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a plynulej prevádzky na príľahlých pozemkoch
- Pre verejné technické vybavenie sú určené regulatívy:
- rešpektovať ochranné pásma zariadení a sietí technického vybavenia, ktoré nie sú navrhnuté na preloženie
 - každý rodinný dom musí byť samostatne napojený na elektrickú sieť, na verejný vodovod pitnej vody, na verejnú kanalizačnú sieť
 - napojenie na siete verejného technického vybavenia musí spĺňať všetky legislatívne podmienky a požiadavky príslušných STN
 - navrhované vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať

- zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek nariadenia vlády SR č. 354/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu v znení neskorších predpisov
- odkanalizovanie navrhovanej obytnej zóny riešiť do celoobecnej splaškovej kanalizácie
- čisté dažďové vody odvádzať do vsakovacích blokov
- realizovať preloženie existujúceho vonkajšieho elektrického vedenia VN 22 kV, križujúceho územie zóny, do zemného kábla
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- navrhované strednotlakové plynovody realizovať z napojením na existujúce strednotlakové plynovody
- každý rodinný dom musí byť vybavený kontajnerom alebo nádobou na odpad na zber komunálneho odpadu
- zabezpečiť verejné osvetlenie všetkých komunikácií, chodníkov a ostatných verejných priestranstiev uličnými a parkovými svietidlami

3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Všetky stavby navrhované v územnom pláne zóny musia spĺňať ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, najmä § 47 – § 53, ktoré ustanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.

Všetky pozemné stavby musia byť navrhnuté a uskutočnené v súlade s § 43d – základné požiadavky na stavby a s § 43e – všeobecné technické požiadavky na výstavbu vyššie uvedeného zákona, ako aj v súlade s platnými STN.

Každý objekt (s výnimkou objektov technického vybavenia, výrobných a skladových objektov) musí byť ďalej nevyhnutne vybavený:

- pripojením na elektrickú sieť
- pripojením na verejný vodovod pitnej vody
- pripojením na verejnú splaškovú kanalizáciu
- sociálnymi zariadeniami (WC, kúpeľňa) a samostatnou kuchyňou, prípadne kuchynskou linkou – platí len v prípade bytov pre trvalé bývanie

3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby

Optimálne začlenenie stavieb do okolitej zástavby zabezpečujú predovšetkým architektonické (architektonicko-urbanistické) regulatívy a regulatívy intenzity využitia, ako aj regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch (stavebná čiara, uličná čiara, plocha pre umiestnenie stavby).

3.6 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

V zmysle § 39a, ods. 3, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) sa rozhodnutie o umiestnení stavieb nevyžaduje na stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené.

Územný plán obytnej zóny v Nedožeroch-Brezanoch nenahrádza územné rozhodnutie v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia stavebného zákona pre žiadne stavby.

3.7 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Vzhľadom k návrhu novej zástavby je potrebné zabezpečiť nové rozdelenie územia zóny na pozemky, t.j. sceľovanie a následné delenie pozemkov v celom riešenom území zóny.

Všetky takéto postupy sú viazané len na princípe vzájomného slobodného dohovoru medzi vlastníckmi pozemkov o zmene parcelácie. Navrhované členenie riešeného územia na pozemky jednotlivých rodinných domov preto nie je súčasťou záväznej časti územného plánu zóny.

3.8 Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie

Pozemky na verejnoprospešné stavby

Územný plán zóny vymedzuje pozemky pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.9 tejto dokumentácie. Ide o:

- pozemky pre líniové stavby verejného dopravného vybavenia
- pozemky pre líniové stavby verejného technického vybavenia
- pozemky pre zariadenia verejného technického vybavenia

Pozemky na verejnoprospešné stavby sú vyznačené v grafickej časti, vo výkrese č. 5.

Pozemky na vykonanie asanácie

V riešenom území zóny sa asanácie nenavrhujú.

3.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov územný plán zóny 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 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní v zmysle § 112 vyššie uvedeného zákona.

Územný plán obytnej zóny v Nedožeroch-Brezanoch určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- [1] výstavba miestnych ciest funkčnej triedy C3, vrátane chodníkov pre chodcov a odstavného pruhu
- [2] výstavba upokojených ciest funkčnej triedy D1
- [3] výstavba rozvodov verejného vodovodu
- [4] výstavba líniových a bodových stavieb verejnej splaškovej kanalizácie
- [5] výstavba rozvodov verejného plynovodu
- [6] výstavba elektrických rozvodov nízkeho napätia
- [7] výstavba rozvodov a zariadení verejného osvetlenia
- [8] výstavba rozvodov miestnej telekomunikačnej siete
- [9] výstavba káblových elektrických vedení vysokého napätia 22 kV
- [10] výstavba transformačných staníc

Pre uvedené verejnoprospešné stavby je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať plochy.

3.10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresu č. 5 Regulačný výkres.

Legenda výkresu obsahuje položky – regulatívy, ktoré predstavujú záväznú časť riešenia:

- stavebná čiara
- uličná čiara
- plocha pre umiestnenie stavieb
- ochranné pásma vonkajších elektrických vedení
- ochranné pásmo železnice
- uličná zeleň stromoradií

- rezerva pre dopravné prepojenie
- pozemky na verejnoprospešné stavby
- zoznam verejnoprospešných stavieb

4. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

4.1 Zoznam východiskových podkladov

- Atlas krajiny Slovenskej republiky, Bratislava: Ministerstvo životného prostredia SR, 2002
- Prieskumy a rozbor pre územný plán obytnej zóny v Nedožeroch-Brezanoch, 2017
- Územný plán obce Nedožery-Brezany, 2012
- Územný plán VÚC Trenčianskeho kraja v znení zmien a doplnkov č. 1-3
- Zadanie na územný plán obytnej zóny v Nedožeroch-Brezanoch, 2017