

NÁVRH

1

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Z.....2026

O VYHLÁSENÍ ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE Krškany – zmeny a doplnky č.2

Obecné zastupiteľstvo Krškany sa uznieslo v zmysle zákona o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa §27 ods.2 zákona č. 50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov na tomto všeobecne záväznom nariadení /“nariadenie“/:

Čl. 1

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Územný plán obce Krškany – zmeny a doplnky č.2 – vypracovaný pre územie obce Krškany je základným nástrojom územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie obce a bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. z.....2026
2. Obec je povinná pravidelne, najmenej však raz za štyri roky preskúmať schválený územný plán obce Krškany či nie sú potrebné zmeny alebo doplnky alebo obstaranie nového územného plánu

Čl. 2

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KRŠKANY Zmeny a doplnky č.2

príloha

Čl. 3

SPOLOČNÉ ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Schválený územný plán je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na vypracovanie a schválenie ďalšej územnoplánovacej, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.
2. Schválený územný plán obce je uložený k nahliadnutiu na obecnom úrade Krškany , na stavebnom úrade, a na Regionálnom úrade pre územné plánovanie v Nitre.
3. Návrh VZN k záväznej časti ÚPNO schvaľuje obecné zastupiteľstvo so súhlasom trojpäťinovej väčšiny prítomných poslancov.
4. Toto nariadenie je každému prístupné na obecnom úrade.
5. Toto nariadenie nadobúda účinnosť.....2026.

Mgr. Gabriela Agárdyová
starostka obce

Územný plán obce Krškany

Zmeny a doplnky č.2

Závazná časť

§25

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

Október 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 znížovania 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 – nestanovuje sa (*vzhľadom na súčasné využitie poľnohospodárskej pôdy*)
- 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 zatrávených plôch, výsadbovej zelene a vegetačných prvkov na budovách alebo konštrukciách.

Vegetačnou plochou sa rozumie:

- **prírodné plochy:** trávniky, záhrady, zatrávené 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

Nepripustné 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

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

Nepripustné 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:

- verejnázeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné 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:

- občianskavybavenosť(napr.ubytovacie,reštauračnézariadenie)
- živočíšnavýroba–drobnochov
- šport(ihriská,jazdiareň,dostihová dráha)
- príslušnéverejnédopravnéatechnickévybavenieneverhnutnépreobsluhuúzemia
- remeselná výroba

Nepripustné funkčné využitie:

- Veľkokapacitné poľnohospodárske farmy s intenzívnym chovom
- Priemyselná výroba a logistické prevádzky (nad500m²zastavanej 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, zatravnované rigoly
- Vetrolamy a trvalé trávnaté porasty na ochranu pred eróziou
- Výsadba drevín, medzné pásy a mokradové biotopy
- Biopásy, remízky a iné krajinné prvky zvyšujúce retenčnú kapacitu
- Technické objekty súvisiace s vodozádržnými opatreniami
- Poľnohospodárska pôda – orná pôda, chmeľnice, 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 mokradových biotopov
- Trvalý zákaz spevňovania povrchu asfaltom alebo betónom (okrem miestnych opráv prístupovej cesty)
- Povinnosť údržby raz ročne (kosenie, odstraňovanie nánosov, kontrola vegetácie)
- rešpektovať ochranné pásmo vodného toku, neumiestňovať v ňom žiadne stavby vrátane oplotenia

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

- bez zmeny

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 kultúrnohistorických 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

- bez zmeny

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

- bez zmeny