



# OBEC JELKA

Obecný úrad, Mierová ul. 959/17, 925 23 Jelka

Radomír Kurina  
Zuzany Chalupovej 14 A  
851 07 Bratislava-Petržalka

Váš list značky/z  
04.03.2026

Naša značka  
OcÚJE-414/2026  
TWI

Vybavuje  
Cs.Juríková

Dátum  
06.03.2026

## Vec: Územnoplánovacia informácia

---

Obec Jelka, zastúpená starostom obce Ing. Gabrielom Kišom, Vám týmto oznamuje, že **pozemok reg. KN "C" s parc. č. 476/4** v katastrálnom území Jelka, o výmere 2062 m<sup>2</sup> je vedený Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 720 a je umiestnený v zastavanom území obce Jelka. Druh pozemku reg. KN "C" s parc. č. 476/4 je – záhrada, spôsob využívania pozemku je – pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny. Priamy prístup k pozemku reg. KN "C" s parc. č. 476/4 je zabezpečený z miestnej komunikácie – z ulice Školská.

Pre pozemok reg. KN "C" s parc. č. 476/4 v katastrálnom území Jelka, podľa ÚPN Obce Jelka v znení neskorších zmien a doplnkov, je stanovená funkčná plocha – záhrady.

**Pozemok reg. KN "C" s parc. č. 476/4 v katastrálnom území Jelka, v súlade s platným územným plánom obce Jelka – zmeny a doplnky č. 2 je zahrnutý do regulačného bloku R, s hlavným funkčným využitím územia - bývanie v rodinných domoch (plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou – garáže, drobné hospodárske objekty). Pre regulačný blok R platia nasledovné zásady využitia:**

### Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba nepoľnohospodárska a sklady – len vybrané malé zdroje znečisťovania ovzdušia (§ 20 ods. c) Zákona č. 146/2023 – remeselné dielne a prevádzkarne s max. 2 zamestnancami resp. živnostníkmi (zámočníctvo, servis áut okrem lakírnických prác, výroba a oprava obuvi, hodinárstvo, výroba pekárenských a cukrárenských výrobkov, zlatníctvo a klenotníctvo, záhradníctvo, skleníkové hospodárstvo)
- poľnohospodárska výroba – len chov zvierat do veľkosti ½ dobytčej jednotky
- šport a telovýchova – ihriská
- rekreácia – oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia

# OBEC JELKA

Obecný úrad, Mierová ul. 959/17, 925 23 Jelka

## Nepripustné funkčné využitie:

- výroba nepoľnohospodárska a sklady s výnimkou uvedenej v doplnkovom funkčnom využití
- výroba poľnohospodárska (okrem chovu zvierat pri rodinných domoch do veľkosti ½ dobytčej jednotky)
- technická vybavenosť s výnimkou uvedenej v doplnkovom funkčnom využití
- dopravná vybavenosť s výnimkou uvedenej v doplnkovom funkčnom využití
- činnosť v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

## Špecifické regulatívy:

- ýstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta II. a III. triedy) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene resp. vykonania iných protihlukových opatrení (vhodné stavebno-technické riešenie objektov – napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, vhodné konštrukčné oplotenia)
- zabezpečiť etapizáciu výstavby aj v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu
- v existujúcich lokalitách zachovávať prevažujúci architektonický ráz objektov
- v navrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov
- navrhované obytné radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary
- v prípade zástavby v prielukách alebo pri nahradení pôvodných objektov nadviazať na stavebnú čiaru susediacich objektov, v prípade novej zástavby na voľných plochách určiť stavebnú čiaru vo vzdialenosti min. 6 m od hranice pozemku
- zabezpečiť minimálne šírky koridorov pre komunikácie v obytných zónach 8 m
- navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary – určiť stavebnú čiaru vo vzdialenosti min. 6 m od hranice pozemku
- pri výstavbe nových objektov riešiť v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2
- v lokalite č. 3a (3b), kde boli zachované súčasné brehové porasty v šírke 30 m od pobrežnej čiary (bez možnosti umiestňovať stavebné objekty a oplotenia)
- stavebnú čiaru nových budov umiestniť minimálne v 15 m vzdialenosti od okraja 30 m zeleného pásu
- v lokalite č.4 zachovať existujúcu zeleň, výrub existujúcej zelene povoliť len za podmienky kompenzácie formou náhradnej výsadby zelene
- v lokalite č. 6, kde boli zachované súčasné brehové porasty v šírke 30 m od pobrežnej čiary (bez možnosti umiestňovať stavebné objekty a oplotenia), stavebnú čiaru nových budov umiestniť minimálne v 15 m vzdialenosti od okraja 30 m zeleného pásu
- v lokalite č. 29 požadovať zhodnotenie vplyvu činností podnikateľských prevádzok (iný zdroj hluku) na hlukové pomery vo vonkajšom prostredí – v prípade prekročenia prístupných hodnôt hluku z podnikateľských prevádzok požadovať od prevádzkovateľov zdrojov hluku vykonanie protihlukových opatrení v súlade s ustanoveniami vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prístupných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektovozáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov rešpektovať zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1. až B.13.

# OBEC JELKA

Obecný úrad, Mierová ul. 959/17, 925 23 Jelka

## Určenie regulácie funkčného využívania územia:

- **hlavné (dominantné) funkčné využitie** = záväzná funkcia s min. podielom 70% funkčného využitia celého regulačného bloku R.
- **doplnkové (prípustné) funkčné využitie** – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku R ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii max. rozsahu 30% funkčného využitia celého regulačného bloku R.
- **neprípustné (zakázané) funkčné využitie** – textatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku R.

### Poznámka:

Koeficient zastavanosti určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Vymedzeným územím pre výpočet je stavebný pozemok – koeficient zastavanosti udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

Koeficient zelene určuje minimálny podiel zelene v území. Vymedzeným územím pre výpočet je stavebný pozemok – koeficient zelene udáva pomer započítateľných plôch zelene na rastlinozemnom teréne, nad podzemnými alebo nadzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 0,5 m (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnatých plôch, poľnohospodársky využívaná pôda – okrem zastavaných a spevnených plôch) vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

Maximálna podlažnosť určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží. Do tohto počtu sa nezahŕňa, ale uvádza sa menovite, podkrovie alebo ustúpené podlažie. Regulácia max. výšky objektov sa vzťahuje aj na prípadné zhutňovanie zástavby v plochách existujúcej zástavby. V prielukách existujúcej zástavby (pri príp. zahutňovaní zástavby a pri nadstavbe objektov) je max. výška objektov zároveň limitovaná aj výškou susediacej súčasnej zástavby.

Konštrukčná výška v prípade RD, bytových domov a rekreačných chat je obmedzená na max. 3,5 m, v prípade zariadení výroby, občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a rekreácie je obmedzená na max. 4,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.

Odstupové vzdialenosti medzi objektami – Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzné stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

**Pozemok reg. KN "C" s parc. č. 476/4 v katastrálnom území Jelka, v zastavanom území obce Jelka, je súčasťou územia, ktoré je definované ako územie existujúcej zástavby, a zároveň predstavuje stabilizované územie obce, kde ÚPN nepredpokladá výraznú zmenu funkčného využitia ani výraznú zmenu priestorového usporiadania. V danom území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (využitie podkrovia, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a do vybavenie vnútro-blokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, výstavbu v nadmerných záhradách a pod). V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:**

Regulačný blok	max. podlažnosť	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Koeficient zastavanosti	Koeficient zelene
R	2 NP + podkrovie, príp. podlažie	Bývanie v rodinných domoch a záhrady	Izolovaná zástavba, Združená zástavba v exist. rozsahu a pozdĺž exist. ciest II. a III. triedy	0,45	0,45

# OBEC JELKA

Obecný úrad, Mierová ul. 959/17, 925 23 Jelka

Pre ďalšie konania budú stanovené aj iné zásady a regulatívy v zmysle kapitoly B.1. až B.13. záväznej textovej časti dokumentácie – *Všeobecne záväzné nariadenie obce Jelka č. 10/2019 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Jelka – zmeny a doplnky č. 1* - *Všeobecne záväzné nariadenie obce Jelka č. 4/2024 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Jelka – zmeny a doplnky č. 2.*, dostupnej na oficiálnom webovom sídle obce Jelka, ktorú je potrebné rešpektovať.

Odkaz na webové sídlo obce Jelka – záväzná časť Územného plánu obce Jelka – zmeny a doplnky č. 1:

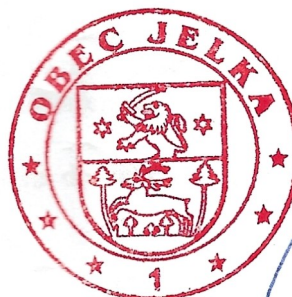
<https://jelka.sk/dokument/vseobecne-zavazne-nariadenie-obce-jelka-c-10-2019-ktorym-sa-vyhlasuje-zavazna-cast-uzemneho-planu-obce-jelka-zmeny-a-doplnky-c-1/>

Odkaz na webové sídlo obce Jelka – záväzná časť Územného plánu obce Jelka – zmeny a doplnky č. 2:

[https://jelka.sk/wp-content/uploads/dokumenty/vzn/vzn\\_c\\_4\\_2024\\_ktorym\\_sa\\_vyhlasuju\\_zavazne\\_casti\\_upn\\_obce\\_jelka\\_zmeny\\_a\\_doplnky\\_c\\_2-h0ix10.pdf](https://jelka.sk/wp-content/uploads/dokumenty/vzn/vzn_c_4_2024_ktorym_sa_vyhlasuju_zavazne_casti_upn_obce_jelka_zmeny_a_doplnky_c_2-h0ix10.pdf)

## Upozornenie

Celé riešené kat. územie Jelka, Nová Jelka sa nachádza v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.04.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zbierke zákonov č. 70/1978). V CHVO Žitný ostrov je zakázané stavať alebo rozširovať stavbu podľa § 3 Zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V zmysle § 3 ods. 3 Zákona č. 305/2018 Z. z., sa v chránenej vodohospodárskej oblasti sa zakazuje, 34-35 strana, Územný plán Obce Jelka - B Záväzná textová časť, kapitola B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (k nahliadnutiu na webovej stránke obce Jelka: [www.jelka.sk](http://www.jelka.sk) alebo na Obecnom úrade Jelka, Mierová ul. 959/17, 925 23 Jelka).



Ing. Gabriel Kiš  
starosta obce