

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZLATNÁ NA OSTROVE
ZMENY A DOPLNKY Č.5/2022

A. TEXTOVÁ ČASŤ

B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Schvaľovacia doložka:
Obecné zastupiteľstvo v Zlatnej na Ostrove schvaľuje
Zmeny a doplnky č.5/2022 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove
uznesením č.27/2022-5 dňa 20.09.2022

Ing. Eva Varjúová
Starostka obce

OBSTARÁVATEĽ :
OBEC ZLATNÁ NA OSTROVE
ŠKOLSKÁ Č.184
946 12 ZLATNÁ NA OSTROVE

SPRACOVATEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA, spol. s r.o.
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA
TEL: 0903 732 558
E-MAIL: office@atelierolympia.eu

OKTÓBER 2022

Územný plán obce Zlatná na Ostrove schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zlatnej na Ostrove uznesením č.14/2007 z dňa 24.11.2007.

Na základe vývojových požiadaviek boli postupne zabezpečené aktualizácie tohto územnoplánovacieho dokumentu formou Zmien a doplnkov č.1/2008 schválené Obecným zastupiteľstvom uznesením č.31/2008-3 dňa 15.12.2008, Zmeny a doplnky č.2/2010 schválené Obecným zastupiteľstvom uznesením č.52/2010-5.1 z dňa 16.11.2010, Zmena č.3/2012 schválená Obecným zastupiteľstvom v Zlatnej na Ostrove uznesením č.21/2012 z dňa 13.9.2012 a Zmeny a doplnky č.4/2019 schválené uznesením 12/2020-7 dňa 30.7.2020.

Predmetom Zmien a doplnkov č.5/2022 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove je riešenie konkrétneho zámeru, pre ktorý je potrebné vykonať zmenu v stanovenom funkčnom využívaní plôch s nadväzne vyplývajúcimi urbanistickými vzťahmi v usporiadaní obce.

Riešený zámer je situovaný vo východnej časti zastavaného územia obce, pri križovaní regionálnych ciest III/1460 v smere do Čalovca a ceste III/1461 v smere do Komárna. Podľa Územného plánu obce lokalita leží na ploche určenej pre rozvoj občianskej vybavenosti a sčasti na plošnej zelenej sídla.

Zmeny a doplnky č.5 predmetnú plochu občianskej vybavenosti a plošnej zelenej sídla navrhujú zmenou funkčného využitia na plochu bývania s návrhom príslušných regulatívov, ktoré stanovujú podmienky využitia plochy a umiestňovania stavieb tak, aby budúca obytná prevádzka nebola negatívne ovplyvňovaná danosťami okolitého prostredia.

Hlavný riešiteľ

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka, reg.č. 0897

Poverený obstarávateľ

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Katalin Besse, registračné číslo 322
Zlievarenská 9, 945 01 Komárno

Obsah dokumentu Zmeny a doplnky č.5/2022 ÚPN obce Zlatná na Ostrove

- A. Textová časť
 - B. Závazná časť
 - C. Grafická časť
-

- v obsahu sú uvedené len riešené kapitoly,

A. Textová časť	str. ZD5
1. Základné údaje	5
1.4. Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov ÚPN obce	5
1.4.4. Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov č.5	5
1.6. Údaje o súlade riešenia Zmien a doplnkov ÚPN obce so Zadaním	6
1.6.2. Zhodnotenie súladu riešenia Zmien a doplnkov č.5 so zadaním	6
2. Vymedzenie riešeného územia	
2.1. Vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov ÚPN obce	6
2.1.1. Vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č.5	6
3. Vzťahy vyplývajúce zo záväzných územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a iných rozvojových materiálov	7
8. Návrh zachovania a rozvoja kultúrno-historických a výtvarných hodnôt	7
9. Návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability územia	8
9.2. Tvorba sídelnej zelene	8
10. Návrh riešenia bývania	9
10.1. Návrh rozvoja bývania	9
11. Návrh riešenia občianskej vybavenosti	10
11.6. Komerčná vybavenosť	10
11.6. 2. Služby	10
12. Návrh riešenia cestovného ruchu a rekreácie	10
12.2. Cykloturistika	10
13. Návrh riešenia výroby a skladového hospodárstva	10
13.4. Nerastné suroviny a rašelina.	10
14. Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia	11
14.3. Územný priemet návrhu dopravy	11
14.3.4. Vnútoraná zberná a obslužná komunikačná sieť	11
14.3.6. Konceptia odstavovania a parkovania vozidiel	11
14.3.7. Chodci a cyklisti	11
15. Návrh riešenia verejného technického vybavenia	12
15.1. Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia	12
15.1.1. Zásobovanie pitnou vodou	12
15.1.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd	12
15.2. Energetika a energetické zariadenia	12
15.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou	12
15.2.2. Zásobovanie zemným plynom	12
15.2.3. Zásobovanie teplom	13
16. Návrh riešenia zložiek životného prostredia	13
16.2. Ochrana proti hluku	13
16.4. Odpadové hospodárstvo	13
16.5. Ochrana proti žiareniu	14
19. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej a lesnej pôde na iné účely	14

19.1.4 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrh Zmien a doplnkov č.5	14
---	----

B. Závazná časť	16
------------------------	-----------

III. Regulatívy urbanistického riešenia	16
--	-----------

III.2. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce a samostatných miestnych častí	16
III.3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt	16
III.4. Regulatívy pre tvorbu krajiny, ochrany prírody a ekologickej hodnoty územia	17
III.4.2. Tvorba sídelnej zelene	17
III.5. Regulatívy pre rozvoj bývania	17
III.7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	18
III.7.3. Cykloturistika	18
III.8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva	18
III.8.4. Nerastné suroviny a rašelina	19
III.9. Regulatívy pre rozvoj verejného dopravného vybavenia	19
III.9.2.7. Chodci a cyklisti	19
III.10. Regulatívy pre rozvoj verejného technického vybavenia	19
III.10.1 Vodné hospodárstvo	19
III.11. Regulatívy starostlivosti o zložky životného prostredia	20
III.11.2. Ochrana proti hluku	20
III.11.5. Ochrana proti žiareniu	20

IV. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické riešenie podrobnej zástavby územia a stavieb	20
--	-----------

IV.1. Základné regulatívy pre funkciu bývania	20
---	----

VIII. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	22
---	-----------

VIII.4. Schéma záväzných častí Zmien a doplnkov č.5/2022	22
--	----

C. Grafická časť	
-------------------------	--

- Výkresy s riešenými zmenami a doplnkami č.5/2022 ÚPN sú označených hrubým písmom.
- Grafické časti zmien a doplnkov sú zakreslené na priesvitné náložky, ktoré sa prikladajú na dotknuté výkresy Územného plánu obce Zlatná na Ostrove

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
1.	Širšie územné vzťahy regionálneho charakteru	M 1: 100 000
2 -ZD5	Návrh širších územných vzťahov katastrálneho územia obce, tvorby krajiny a prvkov ekologickej stability	M 1: 25 000
3 -ZD5	Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability	M 1: 10 000
4 -ZD5	Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia	M 1: 5 000
5.	Komplexný urbanistický návrh rozvoja miestnych častí Horná Zlatná, Veľký Lél	M 1: 5 000
6 -ZD5	Návrh verejného dopravného vybavenia obce	M 1: 5 000
7 -ZD5	Návrh verejného technického vybavenia obce	M 1: 5 000
8 -ZD5	Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde	M 1: 5 000

1. ZÁKLADNE ÚDAJE

1.1. Základné identifikačné údaje

- Kapitola bez zmeny

1.2. Dôvody obstarania územného plánu obce, vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce, hlavné ciele obstarania nového územnoplánovacieho dokumentu

- Kapitola bez zmeny

1.3. Postup spracovania ÚPN obce, údaje o súlade riešenia so Zadaním a súborným stanoviskom ku konceptu ÚPN obce

- Kapitola bez zmeny

1.4. Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov ÚPN obce

- Str.9 ÚPN, str.8 ZD1/2008 a ZD2/2010, str.6.ZD4 – doplní sa nová kapitola

1.4.4. Postup a rozsah riešenia Zmien a doplnkov č.5/2022 ÚPN obce

Obec Zlatná na Ostrove vyhodnotila dôvody zabezpečenia v poradí piatej aktualizácie územnoplánovacieho dokumentu obce a zadala vypracovanie Zmien a doplnkov č.5/2022 Územného plánu obce.

Postup aktualizácie územného plánu obce je zabezpečovaný v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

V súlade so zadaním obstarávateľa je predmetom Zmien a doplnkov č.5 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove (ďalej len „ZaD č.5“):

- návrh zmeny a doplnenia funkčného využitia územia určeného platným Územným plánom obce:
 - plocha občianskej vybavenosti a plošnej zelene sídla zmenou funkčného využitia na plochu bývania,
- v súvislosti s navrhovanými zmenami, spresnením a doplnením využitia funkčných plôch, dopravného a technického vybavenia aktualizovať resp. doplniť formulácie zásad a regulatívov priestorového usporiadania, podmienok funkčného využívania územia a umiestňovania stavieb v záväzných častiach územného plánu obce,
- Aktualizovať verejnoprospešné stavby.
- zosúladiť územnoplánovacia dokumentáciu so záväznými časťami nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán regiónu Nitriansky kraj, Zmeny a doplnky č.1,
- zosúladiť územnoplánovacia dokumentáciu s novelizovanými a novými právnymi predpismi platnými v súčasnosti pre riešenie niektorých profesijných častí.

Územnoplánovacia dokumentácia Zmien a doplnkov č.5 je vypracovaná v súlade s príslušnými ustanoveniami vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie.

Rozpracovaná dokumentácia ZaD č.5 bola pracovne prerokovaná s obstarávateľom. Z prerokovaní vyplynuli určité spresnenia riešenia funkčných plôch. Po príslušných úpravách dokumentácie v zmysle pokynov obstarávateľa a po dopracovaní finálneho tvaru, bola expedovaná k verejnému prerokovaniu.

Verejnú prerokovaniu prebiehalo v období od doručenia oznámenia o prerokovaní dotknutým orgánom štátnej správy, správcom dopravnej a technickej infraštruktúry, dotknutým právnickým osobám, s upozornením na zákonnú 30-dňovú lehotu na podanie stanoviska.

Oznámenie o verejnom prerokovaní návrhu ZaD č.5 bolo zverejnené spôsobom v mieste obvyklým, vyvesením na úradnej tabuli oznámení obce, zverejnením na webovom sídle obce a dokumentácia bola k dispozícii k nahliadnutiu na Obecnom úrade v priebehu obdobia verejného prerokovania.

V súlade so zákonom č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo vypracované „Oznámenie o strategickom dokumente“ a zaslané na príslušné konanie na Okresný úrad v Komárne, odbor starostlivosti o životné prostredie a súbežne s obdobím verejného prerokovania Zmien a doplnkov č.5 ÚPN obce prebiehalo zisťovacie konanie v zmysle vyššie uvedeného zákona. V zmysle Rozhodnutia č.OU-KN-OSZP-2022/007063-016 zo dňa 12.07.2022 strategický dokument „ZaD č.5/2022 Zlatná n/O“ nebude ďalej posudzovaný správou o hodnotení podľa vyššie uvedeného zákona č.24/2006 Z.z.

Dopracovaný návrh ZaD č.5 v úrovni čistopisu, podľa výroku z vyhodnotenia doručených stanovísk z verejného prerokovania, bol predložený k preskúmaniu v zmysle §25 stavebného zákona na OU Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, ako nadriadenému orgánu územného plánovania. Vydaným súhlasným stanoviskom č.OU NR OVBP1-2022/037502-002 zo dňa 16.08.2022, pristúpila Obec Zlatná na Ostrove schváleniu návrhu ZaD č.5 obecným zastupiteľstvom.

Zmeny a doplnky č.5/2022 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove boli schválené na riadnom zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Zlatnej na Ostrove dňa 20.09.2022 prijatým uznesením č.27/2022-5. Súčasne bolo prijatím uznesenia OZ č.27/2022-6 schválené Všeobecne záväzné nariadenie obce Zlatná na Ostrove č.2/2022, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť Zmien a doplnkov č.5/2022 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove. Všeobecne záväzné nariadenie č.2/2022 nadobudlo účinnosť dňa 06.10.2022.

Územnoplánovací dokument „Zmeny a doplnky č.5/2022 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove“ je vypracovaný v nasledovnej obsahovej a vecnej štruktúre :

- A. Textová časť – s popisom aktualizovaných častí dokumentácie v dotknutých kapitolách
- B. Záväzná časť – aktualizovaná len v dotknutých kapitolách, navrhnuté úpravy, zmeny a doplnenia sú označené farebným písmom.
- C. Grafická časť – tlačaná forma:
 - výkresy formou priesvitnej náložky so zákresom zmien a doplnení, ktoré sa prikladajú na dotknuté výkresy Územného plánu obce.
 - priemet navrhovaných zmien do dotknutých výkresov Územného plánu obce.
- D. Digitálna forma na CD nosiči, ktorý obsahuje časti A,B,C.

1.6. Údaje o súlade riešenia Zmien a doplnkov ÚPN obce so Zadaním

- str.10 – na konci kapitoly doplní sa nová podkapitola

1.6.2. Zhodnotenie súladu riešenia Zmien a doplnkov č.5 so Zadaním

Zmeny a doplnky č.5 sú v súlade so cieľmi a zásadami územného rozvoja obce Zlatná na Ostrove stanovenými v dokumente „Zadanie pre Územný plán obce Zlatná na Ostrove“, schváleného Obecným zastupiteľstvom v Zlatnej na Ostrove dňa 23.3.2005.

2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- str.11 ÚPN – doplní sa nová podkapitola

2.1. Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov ÚPN obce

2.1.1. Vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č.5

Územie riešené Zmenami a doplnkami č.5 je vymedzené v rozsahu navrhovanej lokality s funkčným využitím pre bývanie v rodinných domoch. Nachádza sa vo východnej

časti zastavaného územia obce, pri križovaní regionálnych ciest III/1460 v smere do Čalovca a ceste III/1461 v smere do Komárna.

3. VZŤAHY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH DOKUMENTOV VYŠŠÍCH STUPŇOV A INÝCH ROZVOJOVÝCH MATERIÁLOV

- Str.11 ÚPN, str.7 ZaD č4 – dopĺňa sa nový odsek s nasledovným znením:

Rozvoj obce Zlatná na Ostrove a jej vidieckeho priestoru je riešený v súlade so záväznými regulatívmi ÚPN regiónu Nitriansky kraj, ktoré sa priamo vzťahujú k riešeniu územia obce Zlatná na Ostrove. Podrobne sú definované v kapitole č.3. Textovej časti Zmien a doplnkov č.4/2019 ÚPN obce Zlatná na Ostrove.

Územný plán regiónu Nitriansky kraj bol schválený na riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja Uznesením ZNSK č.113/2012 zo dňa 14.mája 2012 a záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.2/2012. Zmeny a doplnky č.1, boli schválené Uznesením č.111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja, konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.6/2015 s nadobudnutím účinnosti 30. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli NSK, t.j. 25.11.2015.

V období od schválenia Zmien a doplnkov č.4/2019 ÚPN obce Zlatná N/O nebol obstarávaný proces aktualizácie Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja.

4. ŠIRŠIE ÚZEMNÉ VZŤAHY OBCE A JEJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA V SYSTÉME OSÍDLENIA A KRAJINY REGIÓNU

- Kapitola bez zmeny

5. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

- Kapitola bez zmeny

6. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

- Kapitola bez zmeny

7. NÁVRH ÚPRAV VYMEDZENIA HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

- Kapitola bez zmeny

8. NÁVRH ZACHOVANIA A ROZVOJA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH A VÝTVARNÝCH HODNÔT ÚZEMIA

- Str.44 ÚPN – na konci kapitoly sa doplní nová odrážka s nasledovným textom:

- Z hľadiska archeologického potenciálu je katastrálne územie Zlatná na Ostrove pre archeologickú vedu menej známe. Napriek uvedenému sa nedá vylúčiť, že sa zistia doteraz neznáme archeologické náleziská z rôznych období dejín ľudstva. Archeologický potenciál by sa mal sústrediť na mierne vyvýšené územia v blízkosti vodných tokov, resp. zaniknutých vodných tokov. Zásady ochrany a zachovania historických hodnôt archeologických nálezov a nálezísk usmerňuje zákon č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:

1. Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.
2. V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí podľa § 35 ods. 7, § 36 ods. 3 a § 39 ods. 1 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad.
3. V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred rokom 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.
4. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad rozhodne o poskytnutí nálezného, nálezná sa poskytne nálezcovi v sume až do výšky 100 % hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

9. NÁVRH TVORBY KRAJINY, OCHRANY PRÍRODY A EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA

9.2. Tvorba sídelnej zelene

- Str.49 ÚPN – za prvou odrážkou sa doplnia 4 nové odrážky s nasledovným textom:

- Zachovávať a udržiavať existujúce plošne menšiu zeleň v zastavanom území obce a rozširovať plochy zelene o nové trávnaté plochy s drevinami. Výber drevín prispôbiť stanovištným podmienkam a meniacim sa klimatickým pomerom.
- Podiel plôch zelene v území obce zachovať v min. rozsahu 40%.
- Nové obytné zóny a súbory bývania navrhovať s funkčnou uličnou zeleňou, dostatočnej šírkovej dimenzie a bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi technickej infraštruktúry.
- Zmenou funkčného využitia plochy sídelnej zelene na bývanie v lokalite B12 bol podiel plôch trávnatých plôch s drevinami v prostredí sídla ochudobnený. Ako kompenzáciu za túto zmenu bude odčlenená plocha z navrhovaných plôch občianskej vybavenosti na susediacich pozemkoch výmerou rovnaká ako zbratá, v časti najvhodnejšej k vytvoreniu plochy poskytujúcej prostredie pre biodiverzitu v urbanizovanom prostredí. Táto navrhovaná plocha bude zohľadnená pri podrobnom návrhu usporiadania plánovanej občianskej vybavenosti a to nad rámec plôch určených regulatívom min. výmery zelene na ploche občianskej vybavenosti.

10. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

10.1. Návrh rozvoja bývania

- Str.52 ÚPN –za prvým odsekom sa dopĺňa nový odsek:

Návrh Zmien a doplnkov č.5 situoval nové obytné územie rodinných domov -B12, s pracovným názvom Pri rázcestí do lokality v zastavanom území obce. Nachádza sa v okrajovej polohe východnej časti obce, pri križovaní regionálnych ciest III/1460 v smere do Čalovca a ceste III/1461 v smere do Komárna. Podľa evidencie „C“ KN zahŕňa riešená lokalita pozemok záhrady parc.č.966/3 a z časti pozemok parc.č.966/12 vedený ako zastavaná plocha a nádvorie. Plánovaná zástavba rodinných domov bude využívať už založenú technickú infraštruktúru a existujúcu dopravnú obsluhu.

Plocha riešenej lokality B12 je podľa platného ÚPN obce určená pre rozvoj funkcií občianskej vybavenosti a plošnej zelene sídla. Navrhované rozšírenie obytného územia B12 vyžaduje zmenu funkčného využitia týchto plôch.

Prostredie lokality bývania môže byť negatívne ovplyvňované činnosťou z okolitých existujúcich výrobných zariadení ako aj plánovaných prevádzok obslužnej vybavenosti a tiež dopravnej záťaže z ciest III.tr.. Nepriaznivý dopad na rodinné bývanie ako hluk, vibrácie a prašnosť je potrebné účinnými opatreniami eliminovať. Pri situovaní stavby rodinného domu je potrebné dodržať dostatočnú vzdialenosť od uličnej hranice pozemku. Oplotenie pozemku rodinných domov riešiť formou protihlukovej zábrany, najvhodnejšie pásom vysokej a kríkovej izolačnej zelene s min. hrúbkou 2m, aby bola vytvorená účinná ochrana obytného územia od nepriaznivých činností v okolitom prostredí.

Plochu sídelnej zelene navrhnuť zmenou funkčného využitia na bývanie v lokalite B12 je potrebné nahradiť inou primeranou plochou v rámci sídelnej štruktúry obce vhodnou k vytvoreniu prostredia pre biodiverzitu charakteristickú pre urbanizované prostredie, v polohe prístupnej občanom obce k oddychu a súčasne môže tvoriť účinnú ochranu obytnej zástavby od nepriaznivých činností v okolitom prostredí.

Náhradu za zabratú plochu navrhujeme riešiť odčlenením adekvátnej časti z pomerne rozsiahlych plôch občianskej vybavenosti navrhovanej na susediacom pozemku, doposiaľ nevyužívanej k navrhovanému účelu. Odčlenenú plochu pre sídelnú zeleň je potrebné rešpektovať v návrhu podrobného usporiadania plochy občianskej vybavenosti a vhodne zakomponovať do riešenia umiestnenia jednotlivých zariadení ako aj zelene prislúchajúcej k regulovaným minimálnym výmerám pre plochy občianskej vybavenosti.

- Str.53 ÚPN, str.15 ZaD č2 – dopĺňa sa časť c) o novú plochu bývania navrhovanú v Zmenách a doplnkoch č.5

- lokalita bývania B12 – Pri rázcestí
s návrhom zástavby rodinnými domami cca 2 bj

10.2. Súhrn predpokladaného počtu bytov

- Str.54 ÚPN, str.15 ZaD č2 – menia a dopĺňajú sa údaje v druhej odrážke o celkovom súčte navrhovaného počtu bytov :

- na nových plochách – v rodinných domoch cca 158 bj
- celkom cca 304 bj

11. NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

11.6. Komerčná vybavenosť

11.6.2. Služby

- Str. 61 – doplní sa text tretej odrážky :

Návrh Zmien a doplnkov č.5 čiastočne zasahuje do plochy občianskej vybavenosti určenej Územným plánom obce pre umiestnenie hasičskej zbrojnice v rozsahu, ktorý nepredpokladá obmedzenie využitia plochy pre plánovanú funkčnú hasičskú zbrojnicu s príslušnými zariadeniami.

12. NÁVRH RIEŠENIA CESTOVNÉHO RUCHU A REKREÁCIE

- str.64 – za poslednou odrážkou sa doplní nový odsek

12.4. Cykloturistika

Cykloturistika a cyklistická doprava patria medzi progresívne, ekologicky šetrné, zdravotne vyhovujúce spôsoby dopravy a druhy športovo-rekreačných aktivít .

ÚPN regiónu NSK kladie za hlavný cieľ rozvoja cykloturistiky vybudovanie funkčného, hierarchicky usporiadaného spojeného systému cyklotrás prepájajúci mestá, obce, lokality s rekreačným, prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom.

Križovanie cyklotrás a miesta s regionálnymi atraktivitami či zvláštnosťami navrhuje vhodne dopĺňať drobnými zariadeniami turisticko-rekreačnej vybavenosti, turistickými ubytovacími a stravovacími zariadeniami, cyklotáboriskom a pod..

Územím obce Zlatná N/O prechádza medzinárodná cyklistická trasa EURO VELO 06 súbežne s ochrannou hrádzou rieky Dunaj. Podľa hierarchie v systéme cyklotrás sa zaraďuje v základnom systéme do kategórie Z1 – pozdĺž významných vodných tokov.

Zastavaným územím obce je navrhovaná regionálna cyklotrasa dopĺňujúcej kategórie Z4 – spájajúca okresné mestá, mestá a obce, trasovaná súbežne s cestou III/1461. Mimo zastavaného územia obce prebieha trasa súbežne s cestou I/63, zaradená medzi existujúce cyklotrasy.

V časti prechodu zastavaným územím obce je potrebné navrhovanú regionálnu cyklotrasu vybudovať v súlade s požiadavkami na bezpečnú prevádzku. Na zaujímavých a priestorovo vhodných miestach je potrebné vybudovať oddychové stanovišťa s mobiliárom a informáciami o historickom vývoji obce, kultúrno-spoločenských aktivitách, športovom programe a zaujímavých udalostiach v obci v minulosti i dnes, a na lokalitách s vyhovujúcimi podmienkami doplniť o ponuku turisticko-rekreačnej vybavenosti, ubytovacími a stravovacími zariadeniami, voľno-časovými aktivitami a pod.

Regionálnu cyklotrasu Z4 navrhujeme prepojiť s už navrhovanými cyklotrasami v platnom Územnom pláne obce, ktoré vzájomne prepájajú obec Zlatnú N/O s okolitými obcami, miestnymi časťami, rekreačnými priestormi pri Dunaji a ďalšími atraktívnymi a zaujímavými miestami územia obce.

13. NÁVRH RIEŠENIA VÝROBY A SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

13.4. Nerastné suroviny a rašelina

- Str. 77 ÚPN – prvý odsek „Súčasný stav“ bude v úvode doplnený textom :

V katastrálnom území obce Zlatná na Ostrove sa nachádza ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Zlatná na Ostrove – štrkopiesky a piesky (4379)“, ktoré je v evidencii ŠGÚ Dionýza Štúra Bratislava. Ložisko nevyhradeného nerastu je podľa §7 banského zákona súčasťou pozemku.

14. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

V rámci celej kapitoly „Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia“ budú označenia ciest III. triedy nahradené prečíslovaným označením:

- Cesta III/05069 – III/1422
- Cesta III/06354 – III/1460
- Cesta III/06357 – III/1461

14.3. Územný priemet návrhu dopravy

14.3.4. Vnútrotná zberná a obslužná komunikačná sieť

- Str. 85 ÚPN – za prvý odsek sa doplní nový odsek :

Zmenami a doplnkami riešená lokalita bývania B12 je v súčasnosti dopravne prístupná z ul. Za dedinou, ktorá je prietahom regionálnej cesty III. /1461 a plní funkciu miestnej zbernej komunikácie B2 homogenizovaná na kategóriu MZ8/50 s obojstrannými chodníkmi v priestore obojstranne zastavanej ulice. Na východnom cípe územia obce sa pripája na štátnu cestu I/63 a smeruje do okresného mesta Komárno. Západným okrajom riešenej lokality je trasovaná cesta III/1460 – Čalovecká ul. smerujúca do obce Čalovec, odpája sa od štátnej cesty 1/63.

Vzhľadom k malému plošnému rozsahu riešenej lokality bývania B12, nenavrhujú sa dielčie dopravná obsluha lokality obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C3, ani obytné ulice funkčnej triedy D1.

14.3.6. Koncepcia odstavovania a parkovania vozidiel.

- str.88 ÚPN – doplní sa na konci podkapitoly nový odsek:

Parkovanie a odstavovanie vozidiel je navrhnuté výlučne na ploche lokality bývania B12 s povinnosťou zabezpečiť min. 2 parkovacie miesta na jeden rodinný dom resp. na 1 bytovú jednotku rodinného domu.

Pre rodinný dom s dvoma a viac bytovými jednotkami je potrebné zabezpečiť min. 2 parkovacie miesta na každú bytovú jednotku rodinného domu. Do parkovacích plôch sa započítavajú garážové státa.

14.3.7. Chodci a cyklisti

- str.90 ÚPN – doplní sa na konci podkapitoly nový odsek:

Navrhovanú lokalitu bývania -B12 je potrebné pripojiť na obecný systém peších chodníkov vybudovaním chodníka súbežne s obojstranne zastavanou ul. Za dedinou a zabezpečiť tým bezpečné a bezkolízne vedenie chodcov v tejto dopravne frekventovanej časti obce.

Územím obce Zlatná N/O prechádza:

- medzinárodná cyklistická trasa EURO VELO 06 súbežne s ochrannou hrádzou rieky Dunaj. Podľa navrhovanej hierarchie v systéme cyklotrás sa zaraďuje v základnom systéme do kategórie Z1 – pozdĺž významných vodných tokov.
- regionálna cyklotrasa doplnujúcej kategórie Z4, ktorá je spojnicou okresných miest, obcí a lokalít s rekreačným, prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom. Mimo zastavaných území dotknutých obcí je trasovaná súbežne s cestou I/63.

Regionálna cyklotrasa sa v západnej časti obce Zlatná N/O, v mieste križovania cesty I/63 s cestou III/1461, navrhuje presmerovať do centra zastavaného územia obce s vedením súbežne s cestou III/1461, t.j. ulicami obce - Kosihská cesta, Bratislavská cesta, Cesta kráľa Bélu IV., ul Za dedinou. Ďalej pokračuje do križovatky s cestou I/63 na východnom okraji obce, súbežne s ktorou smeruje do Komárna.

V časti vedenia cyklotrasy súbežne s ul. Za dedinou bude v dotyku s plochou lokality bývania B12 riešenou Zmenami a doplnkami č.5.

Navrhovanú regionálnu cyklotrasu v celej trase prechodu zastavaným územím obce je potrebné vybudovať tak, aby spĺňala parametre kladené na bezpečnú a bezkolíznu prevádzku – najvýhodnejšie samostatnými cyklistickými cestičkami najmä v úsekoch s dostatočnou šírkou uličného priestoru.

Na zaujímavých a vhodných miestach vybudovať oddychové stanovišťa s mobiliárom doplnené drobnými zariadeniami turisticko-rekreačnej vybavenosti s informáciami a zabezpečiť pre tieto miesta dostatok parkovacích miest pre motorovú dopravu a odstavňích plôch pre bicykle.

15. NAVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

15.1. Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia

15.1.1. Zásobovanie pitnou vodou

- str.93 ÚPN, str. 9 ZaD č.4 – v časti „Návrh rozvoja“ sa za odsek riešený ZaD č.4 doplní nový odsek:

Lokalita bývania B1 riešená Zmenami a doplnkami č.5 sa nachádza v zastavanom území obce v dotyku so založenou technickou infraštruktúrou. Pitnou vodou bude zásobovaná priamym pripojením na existujúcu vodovodnú sieť obce vedenou ul Za dedinou..

Plochou riešenej lokality je trasované súbežne s cestou II/1461 prírodné vodovodné potrubie z vodných zdrojov v Komárne. V mieste križovania s Čaloveckou ul. sa nachádza armatúrna šachta, v ktorej je prírodné potrubie vody ukončené a zároveň sa napája rozvodné vodovodné potrubie obce.

Uvedené limitujúce faktory využitia riešenej lokality bývania je nevyhnutné rešpektovať vrátane ich ochranných pásiem a pred zahájením realizácie výstavby presne evidovať a zamerať jestvujúcu technickú infraštruktúru.

15.1.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

- str.95 ÚPN, str. 9 ZaD č.4 – v časti „Návrh rozvoja“ sa za odsek riešený ZaD č.4 doplní nový odsek:

Odvádzanie odpadových splaškových vôd z riešenej lokality bývania B12 je navrhnuté pripojením na existujúcu kanalizačnú sústavu obce, ktorá je vedená v ulici Za dedinou a ul. Višňové záhrady.

15.2. Energetika a energetické zariadenia

15.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou

- str.101 ÚPN, str.10 ZaD č.4 – na konci časti „Návrh rozvoja“ sa za odsek riešený ZaD č.4 doplní nový odsek:

Lokalita bývania B12 riešená Zmenami a doplnkami č.5 sa nachádza v zastavanom území obce a bude zásobovaná elektrickou energiou z miestnej distribučnej siete, nakoľko plošný rozsah lokality limituje počet umiestnených bytových jednotiek a s predpokladom splnenia nároku odberateľov na odber požadovaného príkonu z kapacity existujúcej distribučnej siete.

15.2.2. Zásobovanie zemným plynom

- str.105 – v časti „Návrh technického riešenia“ sa na konci doplní nový odsek :

Navrhovaná lokalita bývania B12 riešená Zmenami a doplnkami č.5 bude zásobovaná zemným plynom pripojením na miestny plynovod vedený v ul. Za dedinou. Zemný plyn sa navrhuje ako nosné médium pre vykurovanie rodinných domov, prípravu teplej úžitkovej vody, tepelnú prípravu jedál.

Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia budú riešené v rámci spracovania projektovej dokumentácie a v spolupráci s prevádzkovateľom plynovodnej siete.

Stanovené ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení je nevyhnutné zachovať v zmysle z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

Zriaďovať stavby alebo vykonávať činnosti v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených.

15.2.3. Zásobovanie teplom

- str.106 – doplnia sa nové odrážky :

- Pre obytnú lokalitu B12 riešenú Zmenami a doplnkami č.5 sa zemný plyn navrhuje za nosné médium na výrobu tepla, prípravu teplej úžitkovej vody a tepelnú prípravu jedál. Odporúča sa však vo zvýšenej miere využívať na výrobu tepla obnoviteľné zdroje energie (tepelné čerpadlá, solárne kolektory, fotovoltaické články, a pod.) a súčasne riešiť aj systém ochladzovania budov.
- V navrhovanej obytnej lokalite B12, nových obytných zónach ako aj novostavbách v rámci zastavaného územia je potrebné uprednostňovať výstavbu nízko energetických domov a energeticky pasívnych domov.

16. NÁVRH RIEŠENIA ZLOŽIEK ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

16.2. Ochrana proti hluku

- str.110 – časť „Návrh rozvoja“ sa doplní novou odrážkou:

- Obytná lokalita bývania B12 – Pri rázcestí môže byť negatívne ovplyvňovaná činnosťou z okolitých existujúcich aj plánovaných zariadení, prevádzok ako aj zaťažená automobilovou dopravou po cestách III. tr., v dotyku ktorých sa lokalita nachádza. Nepriaznivý dopad na rodinné bývanie ako hluk, vibrácie a prašnosť je potrebné účinnými opatreniami eliminovať. Stavby rodinných domov je potrebné umiestniť na pozemku v dostatočnej vzdialenosti t.j. min 8m od uličnej hranice pozemku. Oplotenie pozemku riešiť formou kombinovaného bariérového protihlukového oplotenia s pásom vysokej a kríkovej izolačnej zelene s min. hrúbkou 2m, aby bola zabezpečená účinná ochrana obytného prostredia.

16.4. Odpadové hospodárstvo

- str.112 – v prvej časti „Súčasný stav“ sa na konci doplní nový odsek:

V katastrálnom území obce Zlatná na Ostrove je na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidovaná environmentálna záťaž:

Názov EZ:	KN (012) / Zlatná na Ostrove – skládka TKO
Názov lokality:	Skládka TKO
Druh činnosti:	skládka komunálneho odpadu
Stupeň priority:	v registri nie je uvedené
Registrovaná ako:	C sanovaná/rekultivovaná lokalita

Environmentálna záťaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

16.5. Ochrana proti žiareniu

- str.113 – v prvej časti „Súčasný stav“ sa za prvou vetou doplní nový odsek:

Územie obce Zlatná na Ostrove spadá do oblasti nízkeho radónového rizika. Prognóza zvýšeného radónového rizika (eU nad 4 ppm) nie je evidovaná.
Izoplochy radónového rizika – nízke pod 36,7% (2)
Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

17. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A INÝCH OBMEDZENÍ V PREVÁDZKE ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

18. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, CIVILNEJ A PROTIPOŽIARNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA, OCHRANY PRED POVODŇAMI

- Kapitola bez zmeny

19. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE NA INÉ ÚČELY

- str. 118 – doplní sa pod záver kapitoly nová podkapitola s textom:

19.1.4. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrh Zmien a doplnkov č.5

Pre spracovanie vyhodnotenia perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrhy Zmien a doplnkov č.5 boli východiskovými podkladmi :

- Zákon č.220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov
- Nariadenie vlády č. 58/2013 Z.z.
- Vyhláška č.59/2013, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č.508/2004 Z.z.
- Mapa BPEJ aktualizovaná k 1.1.2013 na internetovom serveri www.podnemapy.sk
- Katastrálna mapa s informáciami o druhoch pozemkov na www.katasterportal.sk

Nariadením vlády SR č.58/2013 sa určuje najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v príslušnom katastrálnom území podľa kódu BPEJ, pre k.ú. obce Zlatná na Ostrove sú určené nasledovné BPEJ:

- 0017002, 0017005, 0019002, 0020003.

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda je zaradená do skupín kvality podľa kódu BPEJ:

- 1.skupina kvality: 0017002, 0017005, 0019002
- 2.skupina kvality: 0020003.

V Zmenách a doplnkoch č.5 ÚPN obce Zlatná na Ostrove je navrhnutá na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárska pôda – druh záhrada v zastavanom území obce., pozemok „C“ KN parc.č.966/3 o výmere 0,1054 ha.

Podľa portálu www.podnemapy.sk nie je pre riešenie lokality určená BPEJ.

Plocha poľnohospodárskej pôdy – záhrada je navrhnutá na zmenu funkčného využitia pre rozšírenie plôch bývania. V súčasnosti sa ako záhrada už nevyužíva. V schválenom ÚPN obce je určená s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť o výmere cca 0,1235ha a čiastočne s funkčným využitím plošná zeleň sídla o výmere 0,0880 ha.

V rámci vyhodnotenia použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrhy ÚPN obce Zlatná na Ostrove (rok 2007) nebol pre tento návrh žiadaný súhlas s budúcim nepoľnohospodárskym využitím z dôvodu situovania v zastavanom území obce.

Tabuľka č.1

Ukazovateľ	Merná jedn.	výmera (ha)
Predpokladané použitie poľnohospodárskej pôdy celkom	ha	0,1054
Z toho v zastavanom území	ha	0,1054
v extraviláne	ha	-

Funkčné využitie plôch, navrhnutých na nepoľnohospodárske použitie je nasledovné :

Tabuľka č.2

Ukazovateľ	V ZÚ ha	Mimo ZÚ ha	BPEJ/skupina kvality	spolu ha
Bývanie	0,1054	-	-	0,1054
Spolu	0,1054	-		0,1054

Hydromelioračné stavby a zariadenia na ploche riešenej lokality predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy sa nenachádzajú.

Dôvodom žiadosti o súhlas s nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy riešenej lokality o výmere 0,1054ha v zastavanom území obce je umožnenie realizácie konkrétneho stavebného zámeru.

Tabuľka č.3.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov č.5 ÚPN obce Zlatná na Ostrove a zmenu funkčného využitia, pre ktoré nebolo žiadané o udelenie súhlasu s nepoľnohospodárskym využitím

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): Obec Zlatná na Ostrove
Spracovateľ: Ing.arch. Eva Žolnayová, Atelier Olympia, spol. s r.o., Wolkrova 4, 851 01 Bratislava
Kraj: Nitriansky, Okres : Komárno
Dátum: Február 2021

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Druh pozemku (ha)	Výbudované hydromelioračné zariadenia	časová etapa realizácie	Iná informácia / Alternatívne riešenie
				celkom v ha	z toho					
					v zastavanom území (ha)	mimo zastavaného územia (ha)				
4/ 1	Zlatná na Ostrove	Bývanie (Plošná zeleň sídla, občianska vybavenosť)	0,2115	0,1054	0,1054	-	záhrada	-	III.	Alt .0V
Spolu		Bývanie	0,2115	0,1054	0,1054	-		-	III.	

19.2. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na lesnej pôde.

- Kapitola bez zmeny

- Kapitoly 20, 21, 22, 23, 24 zostávajú bez zmeny.

B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ZLATNÁ NA OSTROVE

v znení schválených Zmien a doplnkov č.1/2008, Zmien a doplnkov č.2 /2010, Zmeny č.3/2012, a Zmien a doplnkov č.4/2019.

Úplné znenie Závaznej časti bolo spracované v Zmenách a doplnkoch č.4/2019, ktoré schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zlatnej na Ostrove Uznesením č.12/2020-7 dňa 30.7.2020.

- zmeny, úpravy a doplnenia v Závaznej časti –Úplné znenie, sú uvedené farebným písmom.

Kapitoly I., II., V., IV. a VII. zostávajú bez zmeny.

III. Regulatívy urbanistického riešenia

- kapitoly III.1, III.6., III.8, III.11., III.12., zostávajú bez zmeny

- str. 10 – v kapitole III.2. sú nasledovné zmeny

III.2. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce a samostatných miestnych častí obce

- str. 11 – za druhou odrážkou sa doplní nová odrážka

- Vo východnej časti obce na ploche severovýchodne od križovatky regionálnych ciest III/1460 a III/1461 je v rámci Zmien a doplnkov č.5 navrhnuté zmenou funkčného využitia plôch občianskej vybavenosti a plošnej sídelnej zelene plocha bývania v rodinných domoch -B12. Návrh umožní v blízkom časovom horizonte terajšie prostredie riešenej lokality zhodnotiť a povýšiť tak estetickú úroveň tejto časti obce.

- str. 10 – v kapitole III.3. sú nasledovné zmeny

III.3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt

- str. 14 – text poslednej odrážky kapitoly je nahradený novým znením:

- Z hľadiska archeologického potenciálu je katastrálne územie Zlatná na Ostrove pre archeologickú vedu menej známe. Napriek uvedenému sa nedá vylúčiť, že sa zistia doteraz neznáme archeologické náleziská z rôznych období dejín ľudstva. Archeologický potenciál by sa mal sústrediť na mierne vyvýšené územia v blízkosti vodných tokov, resp. zaniknutých vodných tokov. Zásady ochrany a zachovania historických hodnôt archeologických nálezov a nálezísk usmerňuje zákon č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:
 1. Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.
 2. V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchranu archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí podľa § 35 ods. 7, § 36 ods. 3 a § 39 ods. 1 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad.

3. V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nález. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nález, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred roku 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.
4. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nález podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad rozhodne o poskytnutí nálezného, nálezná sa poskytne nálezcovi v sume až do výšky 100 % hodnoty nález. Hodnota nález sa určuje znaleckým posudkom.

- str. 14 – v kapitole III.4. sú nasledovné zmeny

III.4. Regulatívy pre tvorbu krajiny, ochrany prírody a ekologickej hodnoty územia

III.4.2. Tvorba sídelnej zelene

- str. 18 – za prvou odrážkou budú doplnené 4 nové odrážky :

- Zachovávať a udržiavať existujúce plochy zelene v zastavanom území obce ako aj zeleň s malou plošnou výmerou a navrhovať nové plochy zelene, najmä trávnaté plochy s drevinami. Výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam.
- Podiel plôch zelene v území obce zachovať v min. rozsahu 40%.
- Nové obytné zóny a súbory bývania navrhovať s funkčnou uličnou zeleňou v uličnom priestore, dostatočnej šírkovej dimenzie a bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi technickej infraštruktúry.
- Použitie plochy sídelnej zelene na bývanie v lokalite B12 je potrebné nahradiť v rámci obce v inej polohe vhodnej k vytvoreniu plochy poskytujúcej prostredie pre biodiverzitu v urbanizovanom prostredí, na rovnakej výmere ako bola zabratá plocha. Odporúčame požiadavku riešiť odčlenením požadovanej výmery z navrhovaných plôch občianskej vybavenosti situovanej na susediacom pozemku, doposiaľ nevyžívanej k navrhovanému účelu. Odčlenenú plochu zelene je potrebné rešpektovať v návrhu podrobného usporiadania plochy občianskej vybavenosti nad rámec plôch určených regulatívom min. výmery zelene na ploche občianskej vybavenosti a vhodne zakomponovať do riešenia umiestnenia jednotlivých zariadení.

- str. 20 – v kapitole III.5 sú nasledovné zmeny

III.5. Regulatívy pre rozvoj bývania

- str. 20 – v časti „Rozvoj bývania“ sa odsek „c. návrhom nových lokalít bývania“ doplní na konci novou odrážkou:

- lokalita bývania B12 – Pri rázcestí s návrhom zástavby súboru rodinných domov

- str. 21 – časť s názvom „Pre rozvoj bývania sú stanovené nasledovné zásady“ sa doplní za druhou odrážkou troma novými odrážkami:

- obytné prostredie lokality bývania B12 – Pri rázcestí môže byť negatívne ovplyvňované činnosťou z okolitých existujúcich aj plánovaných zariadení a prevádzok a tiež dopravnej záťaže. Nepriaznivý dopad na rodinné bývanie ako hluk, vibrácie a prašnosť je potrebné účinnými opatreniami eliminovať. Pri situovaní stavby rodinného domu dodržať dostatočnú vzdialenosť od uličnej hranice pozemku, nakoľko sa nachádza v križovatke ciest III.tr.. Oplotenie pozemku rodinných domov riešiť formou protihlukovej zábrany, najvhodnejšie pásom vysokej a kríkovej izolačnej zelene s min. hrúbkou 2m, aby bola vytvorená účinná ochrana obytného územia od nepriaznivých činností v okolitom prostredí.
- Plochu sídelnej zelene navrhutej zmenou funkčného využitia na bývanie v lokalite B12 je potrebné nahradiť v rámci sídelnej štruktúry obce inou primeranou plochou poskytujúcou prostredie pre biodiverzitu v urbanizovanom prostredí, najvhodnejšie v polohe priamo pri zabratej ploche zelene.
- Nové obytné zóny a súbory bývania navrhovať s funkčnou uličnou zeleňou dostatočnej šírkovej dimenzie a bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi technickej infraštruktúry.

- str. 26 – v kapitole III.7 je navrhnuté doplniť novú podkapitolu

III.7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie

III.7.3. Cykloturistika

Cykloturistika a cyklistická doprava patria medzi progresívne, ekologicky šetrné, zdravotne vyhovujúce spôsoby dopravy a druhy športovo rekreačných aktivít .

ÚPN regiónu NSK kladie za hlavný cieľ rozvoja cykloturistiky vybudovanie funkčného, hierarchicky usporiadaného spojitého systému cyklotrás prepájajúci mestá, obce, lokality s rekreačným, prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom.

Územím obce Zlatná N/O prechádza:

- medzinárodná cyklistická trasa EURO VELO 06 súběžne s ochrannou hrádzou rieky Dunaj, v systéme hierarchie cyklotrás sa zaraďuje do základnej kategórie Z1 - pozdĺž významných vodných tokov.
- regionálna cyklotrasa dopĺňujúcej kategórie Z4 – spájajúca okresné mestá, mestá a obce a lokality s rekreačným, prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom. Vedená je zastavaným územím obce Zlatná N//O súběžne s cestou III/1461. Mimo zastavaného územia obce prebieha trasa súběžne s cestou I/63, zaraďuje sa medzi existujúce cyklotrasy.
- V súlade s požiadavkami na bezpečné, kvalitné a atraktívne cyklotrasy je potrebné:
 - vybudovať bezkolízne a bezpečné cyklotrasy,
 - na zaujímavých a priestorovo vhodných miestach vybudovať oddychové stanovišťa s mobiliárom a informáciami o obci, kultúrno-spoločenských aktivitách, športovom programe a zaujímavých udalostiach v obci v minulosti i dnes,
 - na lokalitách s vyhovujúcimi podmienkami doplniť o ponuku turisticko-rekreačnej vybavenosti, ubytovacími a stravovacími zariadeniami, voľno-časovými aktivitami a pod.

- str. 27 – v kapitole III.8 sú nasledovné zmeny

III.8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

III.8.4. Nerastné suroviny a rašelina

- str. 33 – v kapitole III.8.4. bude posledná odrážka v druhom odseku doplnená a bude mať nové nasledovné znenie

- v katastrálnom území obce Zlatná na Ostrove sa nachádza ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Zlatná na Ostrove – štrkopiesky a piesky (4379)“, ktoré je v evidencii ŠGÚ Dionýza Štúra Bratislava. Ložisko nevyhradeného nerastu je podľa §7 banského zákona súčasťou pozemku

- str. 35 – v kapitole III.9 sú navrhnuté nasledovné zmeny

III.9. Regulatívy pre rozvoj verejného dopravného vybavenia

III.9.2.7. Chodci a cyklisti

- str. 41 – za prvou odrážkou sa dopĺňa nová odrážka s regulatívom:

- V súlade s návrhom ÚPN regiónu NSK je v území obce riešená regionálna cyklotrasa doplnujúcej kategórie Z4 – spájajúca okresné mestá, mestá a obce a lokality s rekreačným, prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom. Trasovaná je súbežne s cestou I/63 a pred vstupom do zastavaného územia obce Zlatná N/O je jej trasa navrhovaná ťažiskovou časťou obce, súbežne s cestou III/1461. Regionálnu cyklotrasu je potrebné v tranzitnom úseku obcou vybudovať v zmysle požiadaviek na bezpečnú a bezkolíznu prevádzku, najvýhodnejšie samostatnými cyklistickými cestičkami najmä v úsekoch s dostatočnou šírkou uličného priestoru.

- str. 43 – v kapitole III.10 sú navrhnuté nasledovné zmeny a doplnenia

III.10. Regulatívy pre rozvoj verejného technického vybavenia

III.10.1. Vodné hospodárstvo

III.10.1.1. Zásobovanie pitnou vodou

- str.43 – za prvý odsek sa dopĺňa nový odsek s nasledovnými regulatívmi:

Plochou lokality B12 riešenej ZaD č.5 je trasované súbežne s cestou II/1461 prívodné vodovodné potrubie z vodných zdrojov v Komárne. V mieste križovania s Čaloveckou ul. sa nachádza armatúrna šachta, v ktorej je prívodné potrubie vody ukončené a zároveň sa napája rozvodné vodovodné potrubie obce. Tieto vodohospodárske zariadenia limitujúce využitie riešenej lokality je nevyhnutné rešpektovať vrátane ich ochranných pásiem a pred zahájením realizácie výstavby presne evidovať a zamerať zariadenia a jestvujúce trasy vodovodných potrubí.

III.10.1.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

Kanalizácia

- str.44 – za druhý odsek sa dopĺňa nový odsek s nasledovnými regulatívmi:

Všetky navrhované rozvojové územia v platnom ÚPN obce vrátane návrhu obytnej lokality B12 v Zmenách a doplnkoch č.5, ako aj existujúce nehnuteľnosti v súčasnom zastavanom území obce musia byť pripojené na vybudovanú obecnú kanalizáciu a splaškové odpadové vody odvádzané do miestnej ČOV.

Budovanie nepriepustných žump, domových čističiek odpadových vôd, alebo septikov je v častiach obce s už vybudovanou kanalizáciou neprípustné.

III.10.1.3. Dažďové odpadové vody

- str.45 – V odseku „Ďalšie navrhované opatrenia“ sa doplnia dve nové odrážky:

- efektívne hospodáriť s dažďovými vodami a dodržiavať princíp zadržiavania vôd v území
- dažďové vody zo striech objektov zachytávať do zberných nádrží a spätne využívať na závlahy záhrad, vegetácie, spevnených plôch pozemkov, a pod.

- str. 50 – v kapitole III.11 sú navrhnuté nasledovné zmeny

III.11. Regulatívy starostlivosti o zložky životného prostredia

III.11.2. Ochrana proti hluku

- str.50 – na konci kapitoly sa doplní nová 7 odrážka:

- obytné prostredie lokality bývania B12 – Pri rázcestí môže byť negatívne ovplyvňované činnosťou z okolitých existujúcich aj plánovaných zariadení, prevádzok a automobilovej dopravy z ciest III. tr., ako hluk, vibrácie a prašnosť. Nepriaznivý dopad na rodinné bývanie je potrebné účinnými opatreniami eliminovať. Umiestnenie stavby rodinného domu na pozemku riešiť v dostatočnej vzdialenosti od uličnej hranice pozemku, stanovuje sa na min. 8m. Oplotenie pozemku rodinných domov riešiť formou kombinovaného bariérového protihlukového oplotenia s pásom vysokej a kríkovej izolačnej zelene s min. hrúbkou 2m, aby bola vytvorená účinná ochrana obytného prostredia.

III.11.5. Ochrana proti žiareniu

- str.52 – za prvou odrážkou sa doplní nová odrážka::

- Katastrálne územie obce spadá do nízkeho radónového rizika. Izoplochy radónového rizika – nízke pod 36,7% (2). Prognóza zvýšeného radónového rizika (eU nad 4 ppm) nie je evidovaná.

- str. 54 – v kapitole IV. sú nasledovné zmeny

IV. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb

IV.1. Základné regulatívy pre funkciu bývania

- str.54 – V odseku „Urbanistické regulatívy“ sa upravujú a doplnia regulatívy v druhej odrážke, posledná odrážka sa vypúšťa:

— stanovená uličná a stavebná čiara vyplynie z ďalšieho podrobnejšieho riešenia urbanistickej štúdie, resp. ÚPN-Z

- nové uličné priestory – optimálna šírka priestoru – 15m, minimálna šírka – 11m,

- str.54 – V odseku „Plošné regulatívy“ sa upravujú regulatívy v prvej a druhej odrážke:

- pozemky pre individuálne rodinné domy s jednou bytovou jednotkou – min 600 m² ,
- pozemky pre rodinné dvojdomy – min. 500 m² na každý rodinný dom

- str.54 – za treťou odrážkou sa doplnia nové regulatívy:

Regulácia intenzity využitia plôch

- minimálna výmera stavebného pozemku pre jeden rodinný dom s jednou bytovou jednotkou
 - 600m²
- na každú ďalšiu bytovú jednotku v rodinnom dome je potrebné navýšiť plochu stavebného pozemku minimálne o
 - 250m²
- záväzný koeficient zastavanej plochy stavebného pozemku pozemnými stavbami (budovami) vrátane drobných stavieb
 - maximálne 0,35
- záväzný koeficient ozelenenia plochy stavebného pozemku
 - minimálne 0,50

Výnimka z minimálnej výmery stavebného pozemku môže byť udelená ak výmera pozemku nie je menšia o viac ako 10% zo stanovenej minimálnej výmery pozemku. Za každé 1% chýbajúcej minimálnej výmery pozemku sa maximálna prípustná zastavanosť znižuje o 0,5% percentuálneho bodu.

Umiestnenie stavieb

– pri umiestňovaní rodinných domov je potrebné:

- zachovať stavebnú čiaru, ktorá predstavuje záväznú líniu budúcej zástavby, pričom ju nesmie prekročiť smerom k ulici,
- stavebná čiara pre navrhované obytné rozvojové zóny a lokality sa stanovuje na 5m od uličnej čiar (línia uličného oplotenia pozemkov),
- zachovávať uličný priestor, ktorý je vymedzený uličným oplotením protiľahlých pozemkov,
- v súčasnej zástavbe stavebnú čiaru určuje línia uličných fasád domoradia budov už existujúcich,
- zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou komunikáciou resp. s uličnou čiarou.
- odstupy stavieb podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Nepřípustný spôsob zastavania územia

- stavby neprípustného funkčného využitia
- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasnými objektmi

Doporučený spôsob ozelenenia územia

- neverejná resp. súkromná obytná zeleň
- verejná líniová zeleň
- parkovo upravená drobná verejná zeleň
- krajinná zeleň

- str.55 – Tabuľka č.1 „Regulatívy pre rozvojové plochy bývania v rodinných domoch“ sa dopĺňa v druhom riadku:

- Zóny B1, B3-B6, B8, B11, lokalita B12,

- str.55 – Tabuľka č.1 „Regulatívy pre rozvojové plochy bývania v rodinných domoch“ v odseku „dominantné funkčné využitie“ sa dopĺňa regulatív:

- koeficient ozelenenia územia = 0,50 plochy stavebného pozemku

- str.56 – Tabuľka č.2 „Regulatívy pre rozvojové plochy bývania v bytových domoch“
v odseku „dominantné funkčné využitie“ sa dopĺňa regulatív:

- koeficient ozelenenia = 0,40 plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov

- str. 65 – v kapitole VIII. sa dopĺňa nová podkapitola:

VIII.4 Schéma záväzných častí riešenia Zmien a doplnkov č.5/2022

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.5/2022 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove tvoria :

- B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – VIII.,
- C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :

4 -ZD5. Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové
usporiadanie a funkčné využívanie územia

M 1: 5 000