

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

- A. TEXTOVÁ ČASŤ**
- B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

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

FEBRUÁR 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 Zmeny č.3/2012 ÚPN obce Zlatná na Ostrove**

---

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,
- úpravy, zmeny a doplnenia textovej záväznej časti sú riešené v len dotknutých kapitol

O b s a h	str. ZD5
<b>1. Základné údaje</b>	<b>5</b>
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	<b>6</b>
1.6.2. Zhodnotenie súladu riešenia Zmien a doplnkov č.5 so zadaním	6
<b>2. Vymedzenie riešeného územia</b>	
2.1. Vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov ÚPN obce	6
2.1.1. Vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č.5	6
<b>3. Vzťahy vyplývajúce zo záväzných územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a iných rozvojových materiálov</b>	<b>6</b>
<b>10. Návrh riešenia bývania</b>	<b>8</b>
10.1. Návrh rozvoja bývania	8
<b>11. Návrh riešenia občianskej vybavenosti</b>	<b>8</b>
11.6. Komerčná vybavenosť	8
11.6. 2. Služby	8
<b>12. Návrh riešenia cestovného ruchu a rekreácie</b>	<b>8</b>
12.2. Cykloturistika	8
<b>14. Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia</b>	<b>9</b>
14.3. Územný priemet návrhu dopravy	9
14.3.4. Vnútoraná zberná a obslužná komunikačná sieť	9
14.3.7. Chodci a cyklisti	10
<b>15. Návrh riešenia verejného technického vybavenia</b>	<b>10</b>
15.1. Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia	10
15.1.1. Zásobovanie pitnou vodou	10
15.1.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd	10
15.2. Energetika a energetické zariadenia	10
15.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou	10
15.2.2. Zásobovanie zemným plynom	10
<b>19. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej a lesnej pôde na iné účely</b>	<b>11</b>
19.1. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci navrhovaných zámerov Územného plánu obce	
19.1.4 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrh Zmien a doplnkov č.5	11
<b>B. Závazná časť</b>	<b>14</b>

### C. Grafická časť zmien a doplnkov územného plánu obce

---

- Výkresy s riešenými zmenami a doplnkami č.4/2019 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

<b>Číslo výkresu</b>	<b>Názov výkresu</b>	<b>Mierka</b>
1.	Širšie územné vzťahy regionálneho charakteru	M 1: 100 000
<b>2 -ZD5</b>	<b>Návrh širších územných vzťahov katastrálneho územia obce, tvorby krajiny a prvkov ekologickej stability</b>	M 1: 25 000
<b>3 -ZD5</b>	<b>Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability</b>	M 1: 10 000
<b>4 -ZD5</b>	<b>Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia</b>	M 1: 5 000
5.	Komplexný urbanistický návrh rozvoja miestnych častí Horná Zlatná, Veľký Lél	M 1: 5 000
<b>6 -ZD5</b>	<b>Návrh verejného dopravného vybavenia obce</b>	M 1: 5 000
<b>7 -ZD5</b>	<b>Návrh verejného technického vybavenia obce</b>	M 1: 5 000
<b>8 -ZD5</b>	<b>Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde</b>	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 územnoplánovaciu dokumentáciu so záväznými časťami nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán regiónu Nitriansky kraj, Zmeny a doplnky č.1,
- zosúladiť územnoplánovaciu 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.

Verejné prerokovanie prebiehalo v období od ..... do ..... doručením 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 od ..... do .....

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.

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. Závazná časť – aktualizovaná len v dotknutých kapitolách, navrhnuté úpravy, zmeny a doplnenia sú označené farebným písmom, prečiarnutím sú vyznačené už neaktuálne časti,
- 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 uznesením Obecného zastupiteľstva v Zlatnej na Ostrove č.... 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

- Kapitola bez zmeny

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

- Kapitola bez zmeny

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

- 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 spojitého 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 súběžne s ochrannou hrádzou rieky Dunaj. Podľa navrhovanej 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 súběžne s cestou III/1461. Mimo zastavaného územia obce prebieha trasa súběžne 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

- *Kapitola bez zmeny*

## 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 prieťahom regionálnej cesty III. triedy/1461 a v súčasnosti 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, ktorá sa odpája od štátnej cesty 1/63.

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

#### 14.3.6. Konceptia 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 státi.

#### 14.3.7. Chodci a cyklisti

Navrhovanú lokalitu bývania -B12 je potrebné pripojiť na obecný systém peších chodníkov vybudovaním chodníka súbežne s obojstranne zastavanou ul. Za dedinou.

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 odstavných plôch pre bicykle.

## **15. NAVRH RIESENIA 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 existujúce 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**

- Kapitola bez zmeny

## **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](http://www.podnemapy.sk)
- Katastrálna mapa s informáciami o druhoch pozemkov na [www.katasterportal.sk](http://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](http://www.podnemapy.sk) nie je pre riešenú lokalitu 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 riešená lokalita 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 zmeny 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)	Vybudované 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

20. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- Kapitola bez zmeny

22. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE NADVÄZNÉ URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIA PODROBNEJ ZÁSTAVBY ÚZEMIA A VYBRATÝCH SÚBOROV STAVIEB

- Kapitola bez zmeny

23. POSTUP OBSTARÁVANIA ĎALŠÍCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH A URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÝCH MATERIÁLOV PRE ROZVOJ OBCE A JEJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA V ETAPIZÁCIÍ REALIZÁCIE ÚPN OBCE

- Kapitola bez zmeny

24. KOMPLEXNÉ ZHODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA SOCIÁLNO-EKONOMICKÝCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DOPADOV A ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- Kapitola 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., IV., V., IV. a VII. zostávajú bez zmeny.

### **III. Regulatívy urbanistického riešenia**

- kapitoly III.1, III.3., III.4., 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 navrhnutá zmena funkčného využitia plôch občianskej vybavenosti a plošnej sídelnej zelene na plochu 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. 20 – v kapitole III.5 sú nasledovné zmeny

#### **1 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. 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 súbežne 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 súbežne s cestou III/1461. Mimo zastavaného územia obce prebieha trasa súbežne 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. 35 – v kapitole III.9 sú navrhnuté nasledovné zmeny a doplnenia

### **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 dopĺňujúcej 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 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. 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. 54 – v kapitole IV. sú nasledovné zmeny

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

- kapitoly IV.2, IV.3. zostávajú bez zmeny

- str. 54 – v kapitole IV.1. sú nasledovné zmeny

#### **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 m<sup>2</sup> ,
- pozemky pre rodinné dvojdomy – min. 500 m<sup>2</sup> 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
  - 600m<sup>2</sup>
- na každú ďalšiu bytovú jednotku v rodinnom dome je potrebné navýšiť plochu stavebného pozemku minimálne o
  - 250m<sup>2</sup>
- 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 protiahlych 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.

#### Nepripustný 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. 65 – v kapitole VIII. sa dopĺňa nová podkapitola:

#### VIII.4 Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č.5/2022

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.2/2022 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

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený :

- v kapitole VI. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.