

**ZMENY A DOPLNKY Č.1/2008**  
**ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ZLATNÁ NA OSTROVE**  
**B – ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

OBSTARÁVATEĽ : OBEC ZLATNÁ NA OSTROVE

SPRACOVATEĽ :  
ATELIÉR OLYMPIA – ING.ARCH. EVA ŽOLNAYOVÁ  
– ING.ARCH. IGOR PETRO  
ZDRUŽENIE ARCHITEKTOV  
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5  
TEL,FAX : 02/62 41 03 07, 0911534161  
E-MAIL : atelier.olympia@stonline.sk

DECEMBER 2008

Pôvodný Územný plán obce Zlatná na Ostrove spracoval Ateliér Olympia - Ing.arch. Eva Žolnayová, Ing.arch. Igor Petro, združenie architektov a kol. v rokoch 2005-2007, ktorý schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zlatnej na Ostrove uznesením č.14/2007 z dňa 24.11.2007.

Na základe vývojových potrieb obce je zabezpečené spracovanie prvej aktualizácie tohto územnoplánovacej dokumentácie, kde sú zapracované konkrétne požadované časti objednávateľa a ďalšie vyplývajúce urbanistické vzťahy v prevádzke obce.

### **Riešiteľský kolektív zmien a doplnkov ÚPN obce**

---

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

Ing.arch. Igor Petro, autorizovaný architekt, r.č. 1050

Ing. Barbora Sýkorová

Ing. Peter Rakšanyi, Phd. – doprava a dopravné zariadenia

Ing. Vladimír Borovan – vodné hospodárstvo,

Ing. Peter Tittel – energetika - elektrická energia

Ing. Tibor Bartalos – energetika – zásobovanie plynom, teplofikácia

Ing. Petr Musil – elektronické komunikácie a zariadenia

### **Poverený obstarávateľ Zmien a doplnkov č.1/2008 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove**

---

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

Veronika Vargová, registračné číslo 203

## O b s a h

- A. Textová časť zmien a doplnkov územného plánu obce
- B. Záväzná časť zmien a doplnkov územného plánu obce**
- C. Grafická časť zmien a doplnkov územného plánu obce**

### **B - Záväzná časť zmien a doplnkov ÚPN obce**

Zmenené, resp. doplnené časti kapitol sú v obsahu uvedené hrubým označením, v texte sú uvedené ako vsúvky predmetných kapitol na stranách a odstavcoch formou ležatého písma

O b s a h	str. záväznej časti ÚPN obce	ZaD
I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce	6	
<b>II. Návrh úprav rozšírenia hranice zastavaného územia obce</b>	6	6
<b>III. Regulatívy urbanistického riešenia</b>	7	6
1. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	7	
<b>2. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce</b>	11	6
3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	13	
4. Regulatívy pre ochranu prírody, tvorbu krajiny a ekologickú hodnotu územia	14	
4.1. Ochrana a tvorba krajinnej zelene	14	
4.2. Tvorba sídelnej zelene	18	
4.3. Tvorba kompozičných a estetických urbanisticko – krajinných prvkov	19	
5. <b>Regulatívy pre rozvoj bývania</b>	21	6
<b>5.1. Rozvoj bývania</b>	21	6
<b>5.2. Súhrn predpokladaného počtu bytov</b>	22	7
<b>5.3. Predpoklad vývoja počtu obyvateľov</b>	23	7
6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti	24	
6.1. Školstvo a výchova	24	
6.2. Kultúra a osвета	25	
6.3. Šport a telesná výchova	26	
6.4. Zdravotníctvo	27	
6.5. Sociálna starostlivosť	27	
6.6. Komerčná vybavenosť	27	
Maloobchodná sieť	27	
Služby	28	
Verejné stravovanie	29	
6.7. Verejná správa, administratíva	30	
7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	31	
7.1. Rozvoj v štruktúre zástavby obce a pri Dunaji	31	
7.2. Rozvoj v štruktúre zástavby osady Veľký Lél	32	
7.3. Súhrn navrhovaných kapacít	33	
<b>8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva</b>	33	7
<b>8.1. Priemyselná, drobná komunálna a remeselná výroba</b>	33	7
8.2. Poľnohospodárska výroba	35	
Rastlinná výroba	37	
Živočíšna výroba	37	
Hydromelioračná výstavba	38	
8.3. Lesné hospodárstvo	38	

8.4. Nerastné suroviny a rašelina	40	
8.5. Ochrana poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu	40	
<b>9. Regulatívy pre rozvoj verejného dopravného vybavenia</b>	41	8
9.1. Regionálne dopravné vzťahy	41	
<b>9.2. Územný priemet návrhu dopravy</b>	42	8
Rozvoj železničnej dopravy	42	
Rozvoj vodnej dopravy	42	
Rozvoj cestnej dopravy	43	
<b>Vnútoraná zberná a obslužná komunikačná sieť</b>	44	8
Hromadná doprava osobná	46	
Koncepcia odstavovania a parkovania vozidiel	47	
Chodci a cyklisti	48	
9.3. Kolízie dopravy s územím a ich eliminácia	49	
9.4. Návrh zásad a regulatívov verejného dopravného vybavenia	50	
<b>10. Regulatívy pre rozvoj verejného technického vybavenia</b>	51	8
<b>10.1. Vodné hospodárstvo</b>	51	8
<b>Zásobovanie pitnou vodou</b>	51	8
<b>Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd</b>	52	8
<b>Dažďové odpadové vody</b>	53	9
Prevádzka vodných tokov a vodohospodárskych zariadení	53	
Geotermálne vody	54	
<b>10.2. Energetika a energetické zariadenia</b>	54	9
<b>Zásobovanie elektrickou energiou</b>	54	9
<b>Zásobovanie zemným plynom</b>	55	9
10.3. Zásobovanie teplom	57	
Netradičné energetické zariadenia	57	
<b>10.4. Telekomunikácie a telekomunikačné zariadenia</b>	58	9
11. Regulatívy starostlivosti o zložky životného prostredia	58	
11.1. Ochrana čistoty ovzdušia	58	
11.2. Ochrana proti hluku	59	
11.3. Ochrana vôd	59	
11.4. Odpadové hospodárstvo	60	
11.5. Ochrana proti žiareniu	60	
12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	60	
<b>IV. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb</b>	61	
1. Základné regulatívy pre funkciu bývania	61	
2. Základné regulatívy pre funkcie občianskej a rekreačno-športovej vybavenosti	65	
3. Základné regulatívy pre funkciu výroby	65	
<b>V. Plochy pre verejnoprospešné stavby</b>	66	10
<b>1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a iných projektov</b>	67	10
<b>2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce</b>	68	10
<b>VI. Verejnoprospešné stavby</b>	68	10
<b>1. Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a iných projektov</b>	68	10
<b>2. Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce</b>	69	10

<b>VII. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko – architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia v etapizácii realizácie ÚPN obce</b>	71	11
1. Určenie na ktoré časti obce bude obstaraný ÚPN Z	71	
<b>2. Etapizácia realizácie územného plánu</b>	71	11
3. Návrh materiálov pre riešenie v I. etape realizácie územného plánu obce	72	
4. Legislatívne opatrenia	73	
<b>VIII. Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb</b>	<b>73</b>	<b>11</b>

### **C - Grafická časť zmien a doplnkov územného plánu obce**

Grafické časti zmien a doplnkov č.1/2008 sú premietnuté na priesvitné náložky, ktoré sa nakladajú na dotknuté grafické výkresy Územného plánu obce Zlatná na Ostrove. Pre nakladanie náložiek je na priesvitkách orientačne vyznačený zakres časti telesa železničnej trate č.131 Bratislava – Komárno.

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



- str. 22 – zmena údaju v sumarizácii navrhovaného počtu bytov

- Návrh rozvoja bývania celkom cca 284.bj

### III.5.2. Súhrn predpokladaného počtu bytov

- str. 22 – zmena údajov v tabuľke na začiatku kapitoly

▪ v prelukách zástavby obce	cca 30 b.j.
▪ <u>na nových plochách</u> – v rodinných domoch	<u>cca 150 b.j.</u>
– v bytových domoch	cca 76 b.j.
▪ v malometrážnych bytoch	cca 10 b.j.
▪ v rodinných penziónoch	cca 18 b.j.
<b>celkom</b>	<b>cca 284 b.j.</b>

### III.5.3. Predpoklad vývoja počtu obyvateľov

- str. 23 – zmena údajov v tabuľke na začiatku kapitoly

- v jestvujúcich trvalo obývaných bytoch	740 x 2,7 obyv/byt	cca 1 998 obyvateľov
- zobytnením prechodne neobývaných bytov	32 x 2,7 obyv/byt	cca 86 obyvateľov
- v obecných bytoch BD v realizácii	8 x 3,2 obyv/byt	cca 26 obyvateľov
- v bytoch RD v prelukách	30 x 3,2 obyv/byt	cca 96 obyvateľov
- <u>v bytoch RD navrhovaných ÚPN</u>	<u>150 x 3,2 obyv/byt</u>	<u>cca 480 obyvateľov</u>
- v bytoch rodinných penziónov	18 x 3,0 obyv/byt	cca 54 obyvateľov
- v bytových domoch navrhovaných ÚPN	76 x 2,7 obyv/byt	cca 205 obyvateľov
- v malometrážnych bytoch	10 x 1,5 obyv/byt	cca 15 obyvateľov

Spolu 1 076 x 2,786 obyv/byt cca 2 986 obyvateľov  
= cca 3 000 obyvateľov

### III.6. Regulatívy pre rozvoj občianskeho vybavenia

- Kapitola bez zmeny

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

- Kapitola bez zmeny

### III.8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

#### III.8.1. Priemyselná, drobná komunálna a remeselná výroba

- Str. 35 – doplnenie textu na konci kapitoly ďalším odrazníkom.

- *Návrh zmien a doplnkov č1/2008 rieši investorský záujem územne rozšíriť súčasný výrobný areál v severnej polohe zástavby obce pri železničnej trati na plochách navrhovaných územným plánom obce pre obytnú zástavbu a zmenu stanoveného funkčného využívania na novú funkciu V5 – plocha výroby, výrobných služieb, distribúcie a skladov.*

*Pre funkčnú plochu sú stanovené záväzné regulatívy*

- *zabezpečiť po obvode plochy rozšíreného areálu výsadbu ochranných izolačných pásov zelene v kombinácii stromov a okrasných kríkov,*
- *dopravnú obsluhu areálu nákladnými automobilmi a strojmi zabezpečovať po miestnych komunikáciách výlučne po miestnych komunikáciách na obvode*

- zástavby centrálnej časti obce ulicami Za dedinou, Čalovecká ulica a po ceste južne od železničnej stanice – Staničná ulica,*
- *statickú dopravu prevádzky areálu riešiť výlučne rámci jeho plochy.*

### III.8.2. Poľnohospodárska výroba

---

- Kapitola bez zmeny

### III.8.3. Lesné hospodárstvo

---

- Kapitola bez zmeny

### III.8.4. Nerastné suroviny a rašelina

---

- Kapitola bez zmeny

## **III.9. Regulatívy pre rozvoj verejného dopravného vybavenia**

---

### III.9.1. Regionálne dopravné vzťahy

---

- Kapitola bez zmeny

### III.9.2. Územný priemet návrhu dopravy

---

#### III.9.2.4. Vnútrotná zberná a obslužná komunikačná sieť

- Str. 45 – doplniť druhý odstavec s časťou Spoločenskú funkciu..... na jeho konci

*V nadväznosti na riešený nový rozvoj areálu výroby, výrobných služieb, distribúcie a skladov - V5 a predpokladaný nárast nákladnej a osobnej železničnej dopravy a zvýšenie využiteľnosti železničnej stanice, je potrebné riešiť prepojavaciu miestnu komunikáciu – Staničnú ulicu medzi ulicami Čalovská a Železničná ako obslužnú komunikáciu s funkciou C2 v kategórii MO8/40.*

## **III.10. Regulatívy pre rozvoj verejného technického vybavenia**

---

### III.10.1. Vodné hospodárstvo

---

#### III.10.1.1. Zásobovanie pitnou vodou

- Str. 51 – doplniť text za druhým odstavcom

*Nový výrobný areál V5 – plocha výroby, výrobných služieb, distribúcie a skladov, riešený zmenami a doplnkami č.1/2008 predpokladá poskytnúť pracovné príležitosti cca 50 pracovníkom. Podľa výpočtu potreby pitnej vody je navrhnuté pripojenie areálu na existujúcu obecnú vodovodnú sieť.*

#### III.10.1.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

- Str. 52 – doplnenie textu v časti Kanalizácia na konci prvého odstavca.

*Odpadové vôle splaškové z plánovaného výrobného areálu V5 - výroba, výrobné služby, distribúcia a sklady, budú odvádzané do pripravovanej obecnej kanalizácie a stokovou sústavou do ČOV Komárno.*



### **III.10.1.3. Dažďové odpadové vody**

- Str. 96 – doplniť text kapitoly ďalším odrazníkom na konci

- *Pre odvedenie dažďových vôd výrobného areálu V5 - výroba, výrobné služby, distribúcia a sklady, bude potrebné vybudovať samostatnú dažďovú kanalizáciu a odviesť tieto vody do vhodného recipientu, alebo do akumuláčnych nádrží a následným vsakovaním. Akumulované vody je vhodné využívať ako úžitkovú vodu, napr. na polievanie areálovej zelene. Dažďové vody z manipulačných plôch, parkovísk a komunikácii budú pred odvedením do dažďovej kanalizácie prečistené cez lapače olejov).*

### **III.10.2. Energetika a energetické zariadenia**

---

#### **III.10.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou**

- Str. 55 – doplnenie textu kapitoly na konci

*Pre zásobovanie výrobného areálu V5 – výroba, výrobné služby, distribúcia a sklady elektrickou energiou bude treba pre dodávku zvýšeného elektrického príkonu rekonštruovať existujúcu transformačnú stanicu č. 308 výmenou jej transformátorov za výkonovo väčšie, alebo zabezpečiť požadované množstvo elektrickej energie novou samostatnou prípojkou z 22kV VN vedenia, ktoré prechádza západným okrajom výrobného areálu a novou trafostanicou .*

#### **III.10.2.2. Zásobovanie zemným plynom**

- Str. 56 – doplnenie textu kapitoly „ Územie obce Zlatná na Ostrove “ za tretím odstavcom

*Pre zásobovanie navrhovaného areálu výroby a výrobných služieb - V5 plynom sa vybuduje nová vetva STL plynovodu, ktorá sa napojí na už jestvujúcu sieť uličných plynovodov. Svetlosť navrhovanej vetvy musí byť určená pomocou prepočtu hydrauliky siete.*

*Pre možnosť zvýšenia dodávky zemného plynu však bude nevyhnutné rekonštruovať existujúcu regulačnú stanicu.*

### **III.10.3. Zásobovanie teplom**

---

- Kapitola bez zmeny

### **III.10.4. Telekomunikácie a telekomunikačné zariadenia**

---

- Str. 58 – doplnenie textu na konci časti Návrh rozvoja

*Pre prevádzku areálu výroby, výrobných služieb V5 - Skladové a logistické centrum sa nepredpokladá výrazne zvýšený počet účastníkov elektronickej komunikačnej siete. Požiadavka rozšírenia siete elektronickej komunikácie bude zabezpečená novými rozvodmi a skapacitnením siete novými technológiami.*

<b>III.11. Regulatívy starostlivosti o zložky životné prostredie</b>
--

- Kapitola bez zmeny

<b>III.12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov</b>
---

- Kapitola bez zmeny

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

- Kapitola bez zmeny

**V. Plochy pre verejnoprospešné stavby**

**V.1 Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a iných projektov**

- Str. 66 – posledný odsek textu zameniť za nasledovný :

*Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení ďalších zákonov a nálezov Ústavného súdu Slovenskej republiky, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.*

**V.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce**

- Str. 68 – doplnenie časti doprava na konci ďalším odrazníkom

- *plocha pre prestavbu prepojovacej miestnej komunikácie - Staničná ul., medzi ulicami Čalovecká a Železničná, na obslužnú komunikáciu funkcie C2 v kategórií MO 8/30 s predstaničným priestorom, prevádzkovým parkoviskom stanice, zastávkou autobusovej hromadnej dopravy a prepojovacím peším chodníkom.*

**VI. Verejnoprospešné stavby**

**VI.1 Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a iných projektov**

- Str. 69 – posledný odsek textu zameniť za nasledovný :

*Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení ďalších zákonov a nálezov Ústavného súdu Slovenskej republiky, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.*

**VI.2. Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce**

- Str. 70 – doplnenie časti doprava na konci ďalším odrazníkom

- *prestavba prepojovacej miestnej komunikácie - Staničná ul., medzi ulicami Čalovecká a Železničná, na obslužnú komunikáciu funkcie C2 v kategórií MO 8/30 s predstaničným priestorom, prevádzkovým parkoviskom stanice, zastávkou autobusovej hromadnej dopravy a prepojovacím peším chodníkom.*

## **VII. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko-architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia v etapizácii realizácie ÚPN obce**

### VII.1. Určenie na ktoré časti obce bude obstaraný ÚPN Z

- Kapitola bez zmeny

### VII.2. Etapizácia realizácie územného plánu

- Str. 71 – doplnenie údaju v časti I. etapa – časový horizont 2007 – 2011 na konci

**- I. etapa – časový horizont 2007 – 2011**

funkcia výroby - lokality V1, V2, RV1, RV3, V5

### VII.3. Návrh materiálov pre riešenie v I. etape realizácie ÚPN obce

- kapitola bez zmeny

### VII.4. Legislatívne opatrenia

- kapitola bez zmeny

## **VIII. Schéma záväzných časti a verejnoprospešných stavieb**

*Záväzné časti Zmien a doplnkov č. 1/2008 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove tvoria :*

- *textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – VII.,*
- *grafická časť dokumentácie C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :*

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

*M 1: 5 000*

*Plochy pre verejnoprospešné stavby a zoznam verejnoprospešných stavieb sú menovite uvedené :*

- *v kapitole V. - Plochy pre verejnoprospešné stavby,*
- *v kapitole VI. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.*