



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MICHAL NA OSTROVE ZMENY A DOPLNKY Č. 1

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Michal na Ostrove (spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava),  
schválený uznesením OZ č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020

**Obstarávateľ:**

Obec Michal na Ostrove

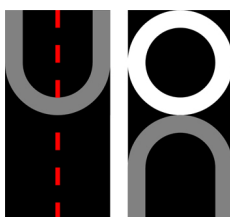
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb.:

Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 300

**Spracovateľ:**

ÚPn s.r.o.

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734AA



## **Obsah:**

### **Údaje o dokumentácii (str. 4)**

#### **A. Smerná textová časť:**

##### **A.1. Základné údaje (str. 6)**

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši (str. 6)

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 7)

A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia územia so zadáním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu (str. 7)

##### **A.2. Riešenie ÚPN obce (str. 8)**

A.2.2 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu (str. 8)

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 8)

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 10)

#### **Grafické prílohy (samostatné):**

4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:5000

5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. (návrh vodného hospodárstva) M 1: 5000

6. Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. (návrh energetiky a telekomunikácií) M 1: 5000

7. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny M 1:10000

8. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely M 1: 5000

#### **B. Záväzná časť:**

**B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, kúpeľné, krajinno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 13)**

**B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) (str. 13)**

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 13)

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 13)

**B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 13)**

**B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (str. 14)**

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 14)

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 14)

**B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, na ochranu a využívanie prírodných zdrojov, na ochranu prírody a tvorbu krajiny, na vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 14)**

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt (str. 14)

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 14)

**B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 14)**

**B.7 Vymedzenie ZÚ obce (str. 14)**

**B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 15)**

**B.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 15)**

B.9.1 Plochy na verejnoprospešné stavby (str. 15)

B.9.2 Plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 15)

B.9.3 Plochy na asanácie (str. 15)

B.9.4 Plochy na chránené časti krajiny (str. 15)

**B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 15)**

**B.11 Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 16)**

**B.12 Prehľad záväzných regulatívov (str. 16)**

**B.13 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 19).**

**Grafické prílohy (samostatné):**

2.1, 2.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000, M 1:5000

3.1, 3.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - Záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000, M 1:5000

Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie.

# ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

## Názov dokumentácie

ÚPN obce Michal na Ostrove - Zmeny a doplnky č. 1 (ďalej len „ZaD č. 1“).

## Obstarávateľ dokumentácie

### Obec Michal na Ostrove

Obečný úrad, 930 35 Michal na Ostrove 132

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

## Spracovateľ dokumentácie

### ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 94, 811 02 Bratislava

### Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

### Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

## Forma spracovania „ZaD č. 1“

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole A.1.1. „Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši“ prehľadné zhrnutie spracovania ZaD ÚPN obce. Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Záväzná časť je spracovaná formou ZaD všetkých kapitol záväznej časti platného ÚPN. Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výkresy č. 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4, 5, 6, 7, 8 platného ÚPN.

**Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.**

## Použité skratky a termíny

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ZaD = zmeny a doplnky

VP = verejno-prospešné

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

NP = nadzemné podlažie

ZÚ = zastavané územie

Regulačný blok = nová rozvojová plocha resp. existujúca zastavaná plocha = predstavuje základnú územno-plánovaciu jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN. Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

# A. SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

## A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši

#### A.1.1.1 Dôvody na obstaranie

>> Kapitola č. A.1.1.1 sa dopĺňa o dôvody pre obstaranie „ZaD č. 1“, ktoré znejú: >>

Obec Michal na Ostrove je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstaráť nový ÚPN. Na základe podnetov, prezentujúcich vývin názorov na usporiadanie schválených častí územia, ako aj na základe požiadavky na doplnenie nových území, obec obstarala zmeny a doplnky platného ÚPN obce. Časový horizont ÚPN obce Michal na Ostrove v znení ZaD sa predpokladá **do r. 2045**.

#### A.1.1.3 Východiskové podklady

>> Kapitola č. A.1.1.3 sa dopĺňa o zoznam východiskových podkladov pre „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>

- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014.
- ÚPN obce Michal na Ostrove, spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava, schválený uznesením č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov a súvisiace predpisy.

#### A.1.1.4 Ciele riešenia

>> Kapitola č. A.1.1.4 sa dopĺňa o ciele riešenia „ZaD č. 1“, ktoré znejú: >>

Hlavné ciele riešenia „ZaD č. 1“ sú definované v tabuľke č. 1 a 2 (vymedzenie lokalít pozri v grafickej časti).

Tabuľka č. 1: Navrhované ZaD s plošným priemetom

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | 7/d                    | k: Poľnohospodárska krajina (orná pôda)       | Plochy dopravnej vybavenosti              | V lokalite sa plánuje vybudovanie prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky                                                                                                |
| --                         | 8/d                    | d: Plochy dopravnej vybavenosti (stav)        | Plochy dopravnej vybavenosti (návrh)      | V lokalite sa plánuje vybudovanie parkoviska a prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky, preto bolo potrebné stanovenie špecifickej regulácie a zaradenie medzi VP stavby |

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | <b>9/b</b>             | o: Plochy občianskej vybavenosti              | Plochy bytových domov                     | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |
| --                         | <b>10/r</b>            | o: Plochy občianskej vybavenosti              | Plochy rodinných domov                    | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |

Vysvetlivky: **7/x** = poradové číslo novej rozvojovej plochy, **x/d** = skratka hlavného funkčného využitia.

Ostatné ZaD (neuvedené v Tabuľke č. 1) nemajú plošný priemet resp. ide o skutkový stav a sú v dokumentácii vyznačené bez číselného označenia. Jedná o tieto ZaD:

**Tabuľka č. 2: Navrhované ZaD ostatné**

| Porad. č. navrhovaných ZaD | Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.                         | <p>Zmeny záväznej regulácie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanovenie regulácie, súvisiacej s návrhom rozvojových plôch č. 7,8/d, 8/b, 9/r</li> <li>- úpravy regulácie min. výmery pozemkov pre RD v existujúcich plochách RD</li> <li>- úpravy regulácie výstavby v záhradách existujúcich RD</li> <li>- úpravy regulácie prípustného spôsobu zástavby pre RD, min. výmery pozemkov pre RD a podlažnosti v plochách RD</li> <li>- stanovenie min. šírky komunikácií v plochách RD</li> <li>- doplnenie verejnoprospešných stavieb o lokalitu č. 7/d (prístrešok na bicykle) a č. 8/d (parkovisko, prístrešok na bicykle)</li> </ul> |
| b.                         | Zrušenie ochranného pásma cintorína/pohrebiska a jeho obmedzení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Po spracovaní „ZaD č. 1“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Michale na Ostrove.

### **A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce**

>> *Kapitola č. A.1.2 sa dopĺňa o vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce, ktoré znie: >>*

Doteraz platný ÚPN obce – „ÚPN obce Michal na Ostrove“ – bol schválený uznesením č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020. Pôvodný ÚPN ešte nebol aktualizovaný.

ÚPN obce Michal na Ostrove je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Michal na Ostrove. „ZaD č. 1“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v tabuľke kapitoly č. A.1.1.4.

**A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu**

>> *Kapitola č. A.1.3 sa dopĺňa o zhodnotenie súladu riešenia „ZaD č. 1“ so zadaním, ktoré znie: >>*

Zadanie ÚPN bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Michal na Ostrove (schválené uznesením OZ č. 1/2019 zo dňa 20.02.2019). Vzhľadom na charakter dokumentácie „ZaD č. 1“, iné zadanie nebolo vypracované.

„ZaD č. 1“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Michal na Ostrove“ a s jeho „Zadaním“.

Vzhľadom na veľkostnú kategóriu obce (do 2000 obyvateľov) Koncept riešenia nebol spracovaný.

**A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE****A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu**

>> *Kapitola č. A.2.2 sa dopĺňa o zhodnotenie dopadu ÚPN regiónu TTSK na „ZaD č. 1“, ktoré vrátane nadpisu znie: >>*

**Dopady záväznej časti ÚPN regiónu na riešenie „ZaD č. 1“:**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre ÚPN obce Michal na Ostrove a jeho zmeny a doplnky je schválený ÚPN regiónu TTSK (záväznú časť vymedzuje VZN TTSK č. 33/2014) – **regulatívy, vzťahujúce sa na obec Michal na Ostrove boli vyhodnotené a premietnuté do riešenia platného ÚPN.**

**A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia****A.2.12.1 Doprava**

>> *Kapitola č. A.2.12.1 sa dopĺňa o návrh dopravy na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V „ZaD č. 1“ sú navrhované tieto rozvojové zámery dopravného významu (pozri výkres č. 4):

- prístrešok na bicykle (rozvojová plocha č. 7/d pri železničnej zastávke)
- parkovisko a prístrešok na bicykle (rozvojová plocha č. 8/d pri železničnej zastávke).

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k iným zásadným zmenám v dopravnom riešení. Podrobný návrh riešenia dopravného vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií.

**A.2.12.2 Vodné hospodárstvo**

>> *Kapitola č. A.2.12.2 sa dopĺňa o návrh vodného hospodárstva na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie navrhovaných lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia



technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Zásobovanie pitnou vodou – V obci nie je vybudovaný verejný vodovod (je v prípravnom štádiu). V zastavanom území obce sa nachádza vodárenský zdroj. Návrh ÚPN obce uvažuje s vybudovaním rozvodnej siete pre existujúcu a navrhovanú zástavbu.
- Odkanalizovanie – V obci nie je vybudovaná verejná kanalizácia. Je pripravený projekt „Kanalizácia Michal na Ostrove“ (projektant: ProEnví s.r.o. Dunajská Streda), ktorý rieši odkanalizovanie obce pomocou gravitačných kanalizačných stôk (predpokladané sú rúry hladké PVC DN 250 a 315 mm) a kanalizačných prečerpávacích staníc (predpokladaných je 6 ks) s výtlačnými potrubiami. Odpadové vody budú nasmerované na verejnú kanalizáciu obce Orechová Potôň a budú čistené v ČOV Orechová Potôň resp. v ČOV Dunajská Streda (v Kútnikoch). Návrh ÚPN obce uvažuje s vybudovaním kanalizačnej siete pre existujúcu a navrhovanú zástavbu v zmysle projektu.. Dažďové vody sú odvádzané rigolmi vedľa komunikácií voľne do terénu.

### A.2.12.3 Energetika

>> *Kapitola č. A.2.12.3 sa dopĺňa o návrh energetiky na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na el. a plynovodnú sieť bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Zásobovanie elektrickou energiou – Obec je zásobovaná elektrickou energiou zo vzdušných distribučných vedení VN 22 kV prostredníctvom niekoľkých distribučných transformačných staníc. V súčasnosti je ich kapacita postačujúca. Prevádzkovateľom energetickej siete je Západoslovenská distribučná a. s. Katastrálnym územím obce prechádzajú aj nadradené trasy el. vedení VVN a ZVN (110 kV, 400 kV).
- Zásobovanie plynom – Obec je plynifikovaná. Katastrálnym územím prechádza VTL plynovod DN 300, PN 4 MPa a VTL plynovod DN 80, PN 4 MPa, z ktorého je napájaná RS Michal na Ostrove s výkonom 1200 Nm<sup>3</sup>/h. Distribučná sieť je z polyetylénového a oceľového materiálu. V obci sa nachádza miestna distribučná sieť PN 100 kPa.

### A.2.12.4 Telekomunikácie

>> *Kapitola č. A.2.12.4 sa dopĺňa o návrh telekomunikácií na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie navrhovaných lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na verejnú pevnú telefónnu sieť bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Telekomunikácie – Územím obce prechádzajú trasy telekomunikačných káblov rôznej dôležitosti, významu a konštrukcie, vrátane zariadení a objektov (podzemné oznamovacie vedenia spoločnosti Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA s.r.o.). Obec má dobré pokrytie signálmi mobilných telefónnych sietí Slovak Telekom, Orange a O2. V obci je vybudovaný miestny rozhlas. Internetové služby sú zabezpečené prostredníctvom prevádzkovateľov pevnej a mobilnej siete a prostredníctvom bezdrôtovej technológie mikrovlnných vysielateľov..

## **A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely**

### **A.2.16.1 Poľnohospodárska pôda**

>> *Kapitola č. A.2.16.1 sa dopĺňa o vyhodnotenie záberov poľn. pôdy na základe „ZaD č. 1“, ktoré znie: >>*

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie „ZaD č. 1“ je spracované v zmysle zákona č. 202/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky podľa ÚPN obce Michal na Ostrove, podklady podľa Výskumného ústavu pôdoznactva a ochrany pôdy, podklady o druhu pozemkov podľa [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk).

Z riešeného územia sa na ploche poľnohospodárskej pôdy (mimo zastavaného územia obce) nachádza len rozvojová plocha č. 7/d. Hranica lokality na zastavanie s plochou na vyňatie poľnohospodárskej pôdy je zakreslená vo výkrese č. 8. Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 2. skupiny kvality (BPEJ 0036002/2.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Michal na Ostrove sú kódy **0017002, 0019002, 0020003, 0036002**. Ostatné rozvojové plochy č. 8/b a 9/r sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde v zastavanom území.

### **Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)**

#### **Nulový variant**

„ZaD č. 1“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení ZaD ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní ZaD postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa ZaD ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu). Nulový variant preto v prípade „ZaD č. 1“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť uskutočnila v zmysle pôvodne navrhovaného funkčného využitia, t. j.:

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| --                         | <b>7/d</b>             | k: Poľnohospodárska krajina (orná pôda)       |
| --                         | <b>8/d</b>             | d: Plochy dopravnej vybavenosti (stav)        |
| --                         | <b>9/b</b>             | o: Plochy občianskej vybavenosti              |
| --                         | <b>10/r</b>            | o: Plochy občianskej vybavenosti              |

#### **Variant „rozvojový“ predložený v „ZaD č. 1“**

Koncepcia riešenia „ZaD č. 1“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovým zámerom na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu (popis):

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                         |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | <b>7/d</b>             | Plochy dopravnej vybavenosti              | V lokalite sa plánuje vybudovanie prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky               |
| --                         | <b>8/d</b>             | Plochy dopravnej vybavenosti (návrh)      | V lokalite sa plánuje vybudovanie parkoviska a prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky, |

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                        |                                           | preto bolo potrebné stanovenie špecifickej regulácie a zaradenie medzi VP stavby                                                |
| --                         | <b>9/b</b>             | Plochy bytových domov                     | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |
| --                         | <b>10/r</b>            | Plochy rodinných domov                    | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |

Požiadavka na nový záber poľnohospodárskej pôdy (v etape návrhu)  
podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy

**0,1037 ha**

#### **Zdôvodnenie návrhu**

Obec Michal na Ostrove pristúpila k spracovaniu „ZaD č. 1“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce prehodnotili pôvodné riešenie ÚPN a majú záujem skvalitniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia obce zmenou regulácie platného ÚPN obce (zmena regulácie je spojená aj so zmenou funkčného využitia) a doplniť nové rozvojové plochy.

Záber poľnohospodárskej pôdy sa týka len lokality č. **7/d**, kde sa uvažuje s vybudovaním prístrešku na bicykle. Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na kvalitnej poľnohospodárskej pôde odôvodňujeme potrebou umiestnenia prístrešku na bicykle v tejto jedinečnej polohe pri železničnej zastávke, ktorá je cieľom dopravy pre cyklistov, prestupujúcich na vlakové spoje.

Obec Michal na Ostrove oproti nulovému variantu preferuje variant rozvojový, ktorý pre obec zabezpečí ďalší rozvoj a skvalitnenie rozvoja plánovaného v platnom ÚPN obce.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „ZaD č. 1**

Žiadateľ: Obec Michal na Ostrove, Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

| Lokalit<br>a č. | Katastrálne<br>územie      | Funkčné<br>využitie | Výmera<br>lokality<br>v ha | Predpokladaná výmera poľnohosp.<br>pôdy |                 |                | Užívateľ<br>poľnohosp.<br>pôdy | Vybud.<br>hydromeliór.<br>zariadenia | Časová<br>etapa<br>realizácie | Druh pozemku / iná<br>informácia |
|-----------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
|                 |                            |                     |                            | celkom<br>v ha                          | Z toho          |                |                                |                                      |                               |                                  |
|                 |                            |                     |                            |                                         | Skupina<br>BPEJ | výmera v<br>ha |                                |                                      |                               |                                  |
| 7/d             | k. ú. Michal<br>na Ostrove | Dopravné<br>plochy  | 0,0030                     | 0,0030                                  | 0032002/2.      | 0,0030         | súkromník                      | závlahy                              | návrh do<br>roku 2045         | orná pôda / --                   |
| Spolu           |                            | –                   | 0,0030                     | 0,0030                                  | –               | 0,0030         | –                              | –                                    | –                             | –                                |

Poznámka: Lokality č. 8/d, 9/b a 10/r nie sú zahrnuté do tabuľky z dôvodu, že sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde.

Podčiarknuté BPEJ označujú najkvalitnejšiu pôdu v danom katastrálnom území.

## **B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ**

*Pozn.: Slová vyznačené kurzívou majú len informatívny charakter, t. j. nie sú predmetom pripomienkového konania „ZaD č. 1“.*

### **B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNO-HISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY**

*>> V 1. odrážke 3. odseku kapitoly č. B.1 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>*

10

*>> Za 1. odrážku 3. odseku kapitoly č. B.1 sa vkladá popis nových území s predpokladom lokalizácie zástavby so slovami, ktoré znejú: >>*

- 9 /b: Plochy bytových domov
- 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti

### **B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)**

#### **B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania**

*>> Kapitola č. B.2.1 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

#### **B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia**

*>> Kapitola č. B.2.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

### **B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

*>> Kapitola č. B.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

### **B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

*>> Za 2. odrážku časti „Z hľadiska koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy“ kapitoly č. B.4.1 sa vkladá nová odrážka, ktorá znie: >>*

- pri železničnej zastávke situovať rozvojovú plochu č. **7/d** pre prístrešok na bicykle a č. **8/d** pre parkovisko a prístrešok na bicykle

### **B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

*>> Kapitola č. B.4.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE**

### **B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt**

*>> Kapitola č. B.5.1 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

### **B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

*>> Kapitola č. B.5.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

*>> Kapitola č. B.6 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

*>> Kapitola č. B.7 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

>> V 1. odseku kapitoly č. B.8 sa vypúšťa 10. odrážka.>>

>> Za 11. odrážku 1. odseku kapitoly č. B.8 sa vkladá poznámka so slovami, ktoré znejú: >>

Poznámka: Obec neustanovila ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov, najmä zákona č. 398/2019 Z. z. (§15 ods. 7). Ochranné pásmo pohrebiska 50 m, zakreslené v platnom ÚPN, sa ruší.

## **B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

### **B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

>> V 2. odrážke 5. odseku kapitoly č. B.9.1 sa za slová „parkoviská (parkovisko pri žel. stanici)“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

prístrešok na bicykle (prístrešok pri žel. stanici)

### **B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

>> Kapitola č. B.9.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>

### **B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie**

>> Kapitola č. B.9.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>

### **B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

>> Kapitola č. B.9.4 sa nemení ani nedopĺňa. >>

## **B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY**

>> Kapitola č. B.10 sa nemení ani nedopĺňa. >>

## **B.11 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

>> V 2. odrážke 1. odseku kapitoly č. B.9.1 sa za slová „parkoviská (parkovisko pri žel. stanici)“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

prístrešok na bicykle (prístrešok pri žel. stanici)

## **B.12 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV**

>> V 1. odrážke časti „Záväzné regulatívy pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby – nové rozvojové plochy“ kapitoly č. B.1 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>

10

>> Za 1. odrážku časti „Záväzné regulatívy pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby – nové rozvojové plochy“ kapitoly č. B.1 sa vkladá popis nových území s predpokladom lokalizácie zástavby so slovami, ktoré znejú: >>

- 9 /b: Plochy bytových domov
- 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti

>> V nadpise tabuľky „Regulatívov regulačných blokov č. 1,2,2,4,5,6/r“ kapitoly č. B.13 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>

10

>> V časti „Prípustný spôsob zástavby pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „združená zástavba (len v lokalitách č. 3,5,6/r“ v 2. riadku vkladajú slová, ktoré znejú: >>

a v lokalite č. 10/r len dvojdomy

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za 1. riadok vkladá nový riadok so slovami, ktoré znejú: >>

združená zástavba dvojdomov v lokalite č. 10/r – 500 m<sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 100 m<sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „združená zástavba“ v 2. riadku vkladá slovo, ktoré znie: >>

ostatná

>> V časti „Podlažnosť“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa v 2. riadku vypúšťajú slová „+ podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie“. >>



>> V časti „Špecifické regulatívy“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

pri budovaní nových komunikácií dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oplateniami pozemkov) min. 8 m

>> Za tabuľku „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vkladajú nové tabuľky so slovami, ktoré znejú: >>

#### Regulatívy pre regulačný blok č. 9 /b: Plochy bytových domov

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>hlavné (prevládajúce)*</b>                                                                        | bývanie v bytových domoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>doplňkové (prípustné)*</b>                                                                        | občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby)<br>rekreácia a šport - oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská<br>remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky<br>poľnohosp. rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradkách pri BD<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím<br>zelenť všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné) |
| <b>neprípustné (zakázané)</b>                                                                        | bývanie v rodinných domoch<br>občianska vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>rekreácia a šport, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>remeselná výroba a sklady, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>nepoľnohospodárska (priemyselná) výroba a sklady<br>odpadové hospodárstvo<br>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>poľnohospodárska živočíšna výroba<br>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>pohrebisko (cintorín)<br>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce<br>činnosti zakázané v CHVO Žitný Ostrov **                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Podlažnosť:</b>                                                                                   | max. 2 NP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Limity využitia územia:</b>                                                                       | podľa výkresov č. 3.1, 3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace na prevádzku systémov dopravnej vybavenosti a súvisiace zariadenia                                                                                              |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                 |
| <b>hlavné (prevládajúce)*</b>                                                                        | dopravná vybavenosť – parkovisko, prístrešok na bicykle                                                                                                                         |
| <b>doplnkové (prípustné)*</b>                                                                        | občianska vybavenosť súvisiaca s hlavným funkčným využitím<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy zeleň |
| <b>neprípustné (zakázané)</b>                                                                        | iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: činnosti zakázané v CHVO Žitný Ostrov **                                                                     |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (nie je limitovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Podlažnosť:</b>                                                                                   | -- (nie je limitovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Limity využitia územia:</b>                                                                       | podľa výkresov č. 3.1, 3.2                                                                                                                                                      |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.11                                                                                           |

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa číslo „600“ nahrádza číslom, ktoré znie: >>

500

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa číslo „2“ nahrádza číslom, ktoré znie: >>

1

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „+ 100 m<sup>2</sup> na“ vkladá slovo, ktoré znie: >>

každú

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vypúšťajú slová „Regulatív sa vzťahuje len na výstavbu RD s viac ako 1 b. j.“. >>

>> V časti „Podlažnosť“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vypúšťajú slová „+ podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie“. >>

>> V časti „Špecifické regulatívy“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

pri budovaní nových komunikácií dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 8 m

## **B.13 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

>> Kapitola č. B.14 sa nemení ani nedopĺňa. >>



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MICHAL NA OSTROVE ZMENY A DOPLNKY Č. 1

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Michal na Ostrove (spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava),  
schválený uznesením OZ č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020

**Obstarávateľ:**

Obec Michal na Ostrove

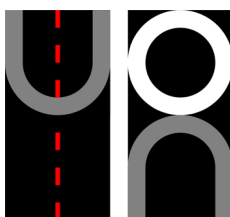
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb.:

Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 300

**Spracovateľ:**

ÚPn s.r.o.

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734AA



## **Obsah:**

### **Údaje o dokumentácii (str. 4)**

#### **A. Smerná textová časť:**

##### **A.1. Základné údaje (str. 6)**

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši (str. 6)

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 7)

A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia územia so zadáním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu (str. 7)

##### **A.2. Riešenie ÚPN obce (str. 8)**

A.2.2 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu (str. 8)

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 8)

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 10)

#### **Grafické prílohy (samostatné):**

4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:5000

5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. (návrh vodného hospodárstva) M 1: 5000

6. Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. (návrh energetiky a telekomunikácií) M 1: 5000

7. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny M 1:10000

8. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely M 1: 5000

#### **B. Záväzná časť:**

**B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, kúpeľné, krajinno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 13)**

**B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) (str. 13)**

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 13)

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 13)

**B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 13)**

**B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (str. 14)**

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 14)

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 14)

**B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, na ochranu a využívanie prírodných zdrojov, na ochranu prírody a tvorbu krajiny, na vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 14)**

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt (str. 14)

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 14)

**B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 14)**

**B.7 Vymedzenie ZÚ obce (str. 14)**

**B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 15)**

**B.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 15)**

B.9.1 Plochy na verejnoprospešné stavby (str. 15)

B.9.2 Plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 15)

B.9.3 Plochy na asanácie (str. 15)

B.9.4 Plochy na chránené časti krajiny (str. 15)

**B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 15)**

**B.11 Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 16)**

**B.12 Prehľad záväzných regulatívov (str. 16)**

**B.13 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 19).**

**Grafické prílohy (samostatné):**

2.1, 2.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000, M 1:5000

3.1, 3.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - Záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000, M 1:5000

Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie.

# ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

## Názov dokumentácie

ÚPN obce Michal na Ostrove - Zmeny a doplnky č. 1 (ďalej len „ZaD č. 1“).

## Obstarávateľ dokumentácie

### Obec Michal na Ostrove

Obečný úrad, 930 35 Michal na Ostrove 132

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

## Spracovateľ dokumentácie

### ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 94, 811 02 Bratislava

### Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

### Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

## Forma spracovania „ZaD č. 1“

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole A.1.1. „Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši“ prehľadné zhrnutie spracovania ZaD ÚPN obce. Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Záväzná časť je spracovaná formou ZaD všetkých kapitol záväznej časti platného ÚPN. Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výkresy č. 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4, 5, 6, 7, 8 platného ÚPN.

**Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.**

## Použité skratky a termíny

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ZaD = zmeny a doplnky

VP = verejno-prospešné

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

NP = nadzemné podlažie

ZÚ = zastavané územie

Regulačný blok = nová rozvojová plocha resp. existujúca zastavaná plocha = predstavuje základnú územno-plánovaciu jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN. Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).



# A. SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

## A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši

#### A.1.1.1 Dôvody na obstaranie

>> Kapitola č. A.1.1.1 sa dopĺňa o dôvody pre obstaranie „ZaD č. 1“, ktoré znejú: >>

Obec Michal na Ostrove je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstaráť nový ÚPN. Na základe podnetov, prezentujúcich vývin názorov na usporiadanie schválených častí územia, ako aj na základe požiadavky na doplnenie nových území, obec obstarala zmeny a doplnky platného ÚPN obce. Časový horizont ÚPN obce Michal na Ostrove v znení ZaD sa predpokladá **do r. 2045**.

#### A.1.1.3 Východiskové podklady

>> Kapitola č. A.1.1.3 sa dopĺňa o zoznam východiskových podkladov pre „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>

- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014.
- ÚPN obce Michal na Ostrove, spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava, schválený uznesením č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov a súvisiace predpisy.

#### A.1.1.4 Ciele riešenia

>> Kapitola č. A.1.1.4 sa dopĺňa o ciele riešenia „ZaD č. 1“, ktoré znejú: >>

Hlavné ciele riešenia „ZaD č. 1“ sú definované v tabuľke č. 1 a 2 (vymedzenie lokalít pozri v grafickej časti).

Tabuľka č. 1: Navrhované ZaD s plošným priemetom

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | 7/d                    | k: Poľnohospodárska krajina (orná pôda)       | Plochy dopravnej vybavenosti              | V lokalite sa plánuje vybudovanie prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky                                                                                                |
| --                         | 8/d                    | d: Plochy dopravnej vybavenosti (stav)        | Plochy dopravnej vybavenosti (návrh)      | V lokalite sa plánuje vybudovanie parkoviska a prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky, preto bolo potrebné stanovenie špecifickej regulácie a zaradenie medzi VP stavby |

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | <b>9/b</b>             | o: Plochy občianskej vybavenosti              | Plochy bytových domov                     | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |
| --                         | <b>10/r</b>            | o: Plochy občianskej vybavenosti              | Plochy rodinných domov                    | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |

Vysvetlivky: **7/x** = poradové číslo novej rozvojovej plochy, **x/d** = skratka hlavného funkčného využitia.

Ostatné ZaD (neuvedené v Tabuľke č. 1) nemajú plošný priemet resp. ide o skutkový stav a sú v dokumentácii vyznačené bez číselného označenia. Jedná o tieto ZaD:

**Tabuľka č. 2: Navrhované ZaD ostatné**

| Porad. č. navrhovaných ZaD | Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.                         | <p>Zmeny záväznej regulácie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanovenie regulácie, súvisiacej s návrhom rozvojových plôch č. 7,8/d, 8/b, 9/r</li> <li>- úpravy regulácie min. výmery pozemkov pre RD v existujúcich plochách RD</li> <li>- úpravy regulácie výstavby v záhradách existujúcich RD</li> <li>- úpravy regulácie prípustného spôsobu zástavby pre RD, min. výmery pozemkov pre RD a podlažnosti v plochách RD</li> <li>- stanovenie min. šírky komunikácií v plochách RD</li> <li>- doplnenie verejnoprospešných stavieb o lokalitu č. 7/d (prístrešok na bicykle) a č. 8/d (parkovisko, prístrešok na bicykle)</li> </ul> |
| b.                         | Zrušenie ochranného pásma cintorína/pohrebiska a jeho obmedzení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Po spracovaní „ZaD č. 1“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Michale na Ostrove.

### **A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce**

>> *Kapitola č. A.1.2 sa dopĺňa o vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce, ktoré znie: >>*

Doteraz platný ÚPN obce – „ÚPN obce Michal na Ostrove“ – bol schválený uznesením č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020. Pôvodný ÚPN ešte nebol aktualizovaný.

ÚPN obce Michal na Ostrove je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Michal na Ostrove. „ZaD č. 1“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v tabuľke kapitoly č. A.1.1.4.

**A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu**

>> *Kapitola č. A.1.3 sa dopĺňa o zhodnotenie súladu riešenia „ZaD č. 1“ so zadaním, ktoré znie: >>*

Zadanie ÚPN bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Michal na Ostrove (schválené uznesením OZ č. 1/2019 zo dňa 20.02.2019). Vzhľadom na charakter dokumentácie „ZaD č. 1“, iné zadanie nebolo vypracované.

„ZaD č. 1“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Michal na Ostrove“ a s jeho „Zadaním“.

Vzhľadom na veľkostnú kategóriu obce (do 2000 obyvateľov) Koncept riešenia nebol spracovaný.

**A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE****A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu**

>> *Kapitola č. A.2.2 sa dopĺňa o zhodnotenie dopadu ÚPN regiónu TTSK na „ZaD č. 1“, ktoré vrátane nadpisu znie: >>*

**Dopady záväznej časti ÚPN regiónu na riešenie „ZaD č. 1“:**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre ÚPN obce Michal na Ostrove a jeho zmeny a doplnky je schválený ÚPN regiónu TTSK (záväznú časť vymedzuje VZN TTSK č. 33/2014) – **regulatívy, vzťahujúce sa na obec Michal na Ostrove boli vyhodnotené a premietnuté do riešenia platného ÚPN.**

**A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia****A.2.12.1 Doprava**

>> *Kapitola č. A.2.12.1 sa dopĺňa o návrh dopravy na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V „ZaD č. 1“ sú navrhované tieto rozvojové zámery dopravného významu (pozri výkres č. 4):

- prístrešok na bicykle (rozvojová plocha č. 7/d pri železničnej zastávke)
- parkovisko a prístrešok na bicykle (rozvojová plocha č. 8/d pri železničnej zastávke).

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k iným zásadným zmenám v dopravnom riešení. Podrobný návrh riešenia dopravného vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií.

**A.2.12.2 Vodné hospodárstvo**

>> *Kapitola č. A.2.12.2 sa dopĺňa o návrh vodného hospodárstva na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie navrhovaných lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia

technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Zásobovanie pitnou vodou – V obci nie je vybudovaný verejný vodovod (je v prípravnom štádiu). V zastavanom území obce sa nachádza vodárenský zdroj. Návrh ÚPN obce uvažuje s vybudovaním rozvodnej siete pre existujúcu a navrhovanú zástavbu.
- Odkanalizovanie – V obci nie je vybudovaná verejná kanalizácia. Je pripravený projekt „Kanalizácia Michal na Ostrove“ (projektant: ProEnví s.r.o. Dunajská Streda), ktorý rieši odkanalizovanie obce pomocou gravitačných kanalizačných stôk (predpokladané sú rúry hladké PVC DN 250 a 315 mm) a kanalizačných prečerpávacích staníc (predpokladaných je 6 ks) s výtlačnými potrubiami. Odpadové vody budú nasmerované na verejnú kanalizáciu obce Orechová Potôň a budú čistené v ČOV Orechová Potôň resp. v ČOV Dunajská Streda (v Kútnikoch). Návrh ÚPN obce uvažuje s vybudovaním kanalizačnej siete pre existujúcu a navrhovanú zástavbu v zmysle projektu.. Dažďové vody sú odvádzané rigolmi vedľa komunikácií voľne do terénu.

### A.2.12.3 Energetika

>> *Kapitola č. A.2.12.3 sa dopĺňa o návrh energetiky na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na el. a plynovodnú sieť bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Zásobovanie elektrickou energiou – Obec je zásobovaná elektrickou energiou zo vzdušných distribučných vedení VN 22 kV prostredníctvom niekoľkých distribučných transformačných staníc. V súčasnosti je ich kapacita postačujúca. Prevádzkovateľom energetickej siete je Západoslovenská distribučná a. s. Katastrálnym územím obce prechádzajú aj nadradené trasy el. vedení VVN a ZVN (110 kV, 400 kV).
- Zásobovanie plynom – Obec je plynifikovaná. Katastrálnym územím prechádza VTL plynovod DN 300, PN 4 MPa a VTL plynovod DN 80, PN 4 MPa, z ktorého je napájaná RS Michal na Ostrove s výkonom 1200 Nm<sup>3</sup>/h. Distribučná sieť je z polyetylénového a oceľového materiálu. V obci sa nachádza miestna distribučná sieť PN 100 kPa.

### A.2.12.4 Telekomunikácie

>> *Kapitola č. A.2.12.4 sa dopĺňa o návrh telekomunikácií na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie navrhovaných lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na verejnú pevnú telefónnu sieť bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Telekomunikácie – Územím obce prechádzajú trasy telekomunikačných káblov rôznej dôležitosti, významu a konštrukcie, vrátane zariadení a objektov (podzemné oznamovacie vedenia spoločnosti Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA s.r.o.). Obec má dobré pokrytie signálmi mobilných telefónnych sietí Slovak Telekom, Orange a O2. V obci je vybudovaný miestny rozhlas. Internetové služby sú zabezpečené prostredníctvom prevádzkovateľov pevnej a mobilnej siete a prostredníctvom bezdrôtovej technológie mikrovlnných vysielateľov..

## **A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely**

### **A.2.16.1 Poľnohospodárska pôda**

>> *Kapitola č. A.2.16.1 sa dopĺňa o vyhodnotenie záberov poľn. pôdy na základe „ZaD č. 1“, ktoré znie: >>*

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie „ZaD č. 1“ je spracované v zmysle zákona č. 202/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky podľa ÚPN obce Michal na Ostrove, podklady podľa Výskumného ústavu pôdoznactva a ochrany pôdy, podklady o druhu pozemkov podľa [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk).

Z riešeného územia sa na ploche poľnohospodárskej pôdy (mimo zastavaného územia obce) nachádza len rozvojová plocha č. 7/d. Hranica lokality na zastavanie s plochou na vyňatie poľnohospodárskej pôdy je zakreslená vo výkrese č. 8. Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 2. skupiny kvality (BPEJ 0036002/2.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Michal na Ostrove sú kódy **0017002, 0019002, 0020003, 0036002**. Ostatné rozvojové plochy č. 8/b a 9/r sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde v zastavanom území.

### **Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)**

#### **Nulový variant**

„ZaD č. 1“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení ZaD ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní ZaD postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa ZaD ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu). Nulový variant preto v prípade „ZaD č. 1“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť uskutočnila v zmysle pôvodne navrhovaného funkčného využitia, t. j.:

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| --                         | <b>7/d</b>             | k: Poľnohospodárska krajina (orná pôda)       |
| --                         | <b>8/d</b>             | d: Plochy dopravnej vybavenosti (stav)        |
| --                         | <b>9/b</b>             | o: Plochy občianskej vybavenosti              |
| --                         | <b>10/r</b>            | o: Plochy občianskej vybavenosti              |

#### **Variant „rozvojový“ predložený v „ZaD č. 1“**

Koncepcia riešenia „ZaD č. 1“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovým zámerom na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu (popis):

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                         |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | <b>7/d</b>             | Plochy dopravnej vybavenosti              | V lokalite sa plánuje vybudovanie prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky               |
| --                         | <b>8/d</b>             | Plochy dopravnej vybavenosti (návrh)      | V lokalite sa plánuje vybudovanie parkoviska a prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky, |

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                        |                                           | preto bolo potrebné stanovenie špecifickej regulácie a zaradenie medzi VP stavby                                                |
| --                         | <b>9/b</b>             | Plochy bytových domov                     | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |
| --                         | <b>10/r</b>            | Plochy rodinných domov                    | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |

Požiadavka na nový záber poľnohospodárskej pôdy (v etape návrhu)  
podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy

**0,1037 ha**

#### **Zdôvodnenie návrhu**

Obec Michal na Ostrove pristúpila k spracovaniu „ZaD č. 1“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce prehodnotili pôvodné riešenie ÚPN a majú záujem skvalitniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia obce zmenou regulácie platného ÚPN obce (zmena regulácie je spojená aj so zmenou funkčného využitia) a doplniť nové rozvojové plochy.

Záber poľnohospodárskej pôdy sa týka len lokality č. **7/d**, kde sa uvažuje s vybudovaním prístrešku na bicykle. Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na kvalitnej poľnohospodárskej pôde odôvodňujeme potrebou umiestnenia prístrešku na bicykle v tejto jedinečnej polohe pri železničnej zastávke, ktorá je cieľom dopravy pre cyklistov, prestupujúcich na vlakové spoje.

Obec Michal na Ostrove oproti nulovému variantu preferuje variant rozvojový, ktorý pre obec zabezpečí ďalší rozvoj a skvalitnenie rozvoja plánovaného v platnom ÚPN obce.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „ZaD č. 1**

Žiadateľ: Obec Michal na Ostrove, Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

| Lokalit<br>a č. | Katastrálne<br>územie      | Funkčné<br>využitie | Výmera<br>lokality<br>v ha | Predpokladaná výmera poľnohosp.<br>pôdy |                 |                | Užívateľ<br>poľnohosp.<br>pôdy | Vybud.<br>hydromelior.<br>zariadenia | Časová<br>etapa<br>realizácie | Druh pozemku / iná<br>informácia |
|-----------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
|                 |                            |                     |                            | celkom<br>v ha                          | Z toho          |                |                                |                                      |                               |                                  |
|                 |                            |                     |                            |                                         | Skupina<br>BPEJ | výmera v<br>ha |                                |                                      |                               |                                  |
| 7/d             | k. ú. Michal<br>na Ostrove | Dopravné<br>plochy  | 0,0030                     | 0,0030                                  | 0032002/2.      | 0,0030         | súkromník                      | závlahy                              | návrh do<br>roku 2045         | orná pôda / --                   |
| Spolu           |                            | –                   | 0,0030                     | 0,0030                                  | –               | 0,0030         | –                              | –                                    | –                             | –                                |

Poznámka: Lokality č. 8/d, 9/b a 10/r nie sú zahrnuté do tabuľky z dôvodu, že sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde.

Podčiarknuté BPEJ označujú najkvalitnejšiu pôdu v danom katastrálnom území.

## **B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ**

*Pozn.: Slová vyznačené kurzívou majú len informatívny charakter, t. j. nie sú predmetom pripomienkového konania „ZaD č. 1“.*

### **B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNO-HISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY**

*>> V 1. odrážke 3. odseku kapitoly č. B.1 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>*

10

*>> Za 1. odrážku 3. odseku kapitoly č. B.1 sa vkladá popis nových území s predpokladom lokalizácie zástavby so slovami, ktoré znejú: >>*

- 9 /b: Plochy bytových domov
- 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti

### **B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)**

#### **B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania**

*>> Kapitola č. B.2.1 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

#### **B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia**

*>> Kapitola č. B.2.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

### **B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

*>> Kapitola č. B.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>*



## **B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

### **B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

*>> Za 2. odrážku časti „Z hľadiska koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy“ kapitoly č. B.4.1 sa vkladá nová odrážka, ktorá znie: >>*

- pri železničnej zastávke situovať rozvojovú plochu č. **7/d** pre prístrešok na bicykle a č. **8/d** pre parkovisko a prístrešok na bicykle

### **B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

*>> Kapitola č. B.4.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE**

### **B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt**

*>> Kapitola č. B.5.1 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

### **B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

*>> Kapitola č. B.5.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

*>> Kapitola č. B.6 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

*>> Kapitola č. B.7 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

>> V 1. odseku kapitoly č. B.8 sa vypúšťa 10. odrážka.>>

>> Za 11. odrážku 1. odseku kapitoly č. B.8 sa vkladá poznámka so slovami, ktoré znejú: >>

Poznámka: Obec neustanovila ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov, najmä zákona č. 398/2019 Z. z. (§15 ods. 7). Ochranné pásmo pohrebiska 50 m, zakreslené v platnom ÚPN, sa ruší.

## **B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

### **B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

>> V 2. odrážke 5. odseku kapitoly č. B.9.1 sa za slová „parkoviská (parkovisko pri žel. stanici)“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

prístrešok na bicykle (prístrešok pri žel. stanici)

### **B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

>> Kapitola č. B.9.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>

### **B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie**

>> Kapitola č. B.9.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>

### **B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

>> Kapitola č. B.9.4 sa nemení ani nedopĺňa. >>

## **B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY**

>> Kapitola č. B.10 sa nemení ani nedopĺňa. >>

**B.11 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

>> V 2. odrážke 1. odseku kapitoly č. B.9.1 sa za slová „parkoviská (parkovisko pri žel. stanici)“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

prístrešok na bicykle (prístrešok pri žel. stanici)

**B.12 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV**

>> V 1. odrážke časti „Záväzné regulatívy pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby – nové rozvojové plochy“ kapitoly č. B.1 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>

10

>> Za 1. odrážku časti „Záväzné regulatívy pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby – nové rozvojové plochy“ kapitoly č. B.1 sa vkladá popis nových území s predpokladom lokalizácie zástavby so slovami, ktoré znejú: >>

- 9 /b: Plochy bytových domov
- 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti

>> V nadpise tabuľky „Regulatívov regulačných blokov č. 1,2,2,4,5,6/r“ kapitoly č. B.13 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>

10

>> V časti „Prípustný spôsob zástavby pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „združená zástavba (len v lokalitách č. 3,5,6/r“ v 2. riadku vkladajú slová, ktoré znejú: >>

a v lokalite č. 10/r len dvojdomy

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za 1. riadok vkladá nový riadok so slovami, ktoré znejú: >>

združená zástavba dvojdomov v lokalite č. 10/r – 500 m<sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 100 m<sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „združená zástavba“ v 2. riadku vkladá slovo, ktoré znie: >>

ostatná

>> V časti „Podlažnosť“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa v 2. riadku vypúšťajú slová „+ podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie“. >>

>> V časti „Špecifické regulatívy“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

pri budovaní nových komunikácií dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oplateniami pozemkov) min. 8 m

>> Za tabuľku „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vkladajú nové tabuľky so slovami, ktoré znejú: >>

#### Regulatívy pre regulačný blok č. 9 /b: Plochy bytových domov

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>hlavné (prevládajúce)*</b>                                                                        | bývanie v bytových domoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>doplňkové (prípustné)*</b>                                                                        | občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby)<br>rekreácia a šport - oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská<br>remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky<br>poľnohosp. rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradkách pri BD<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím<br>zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné) |
| <b>neprípustné (zakázané)</b>                                                                        | bývanie v rodinných domoch<br>občianska vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>rekreácia a šport, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>remeselná výroba a sklady, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>nepoľnohospodárska (priemyselná) výroba a sklady<br>odpadové hospodárstvo<br>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>poľnohospodárska živočíšna výroba<br>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>pohrebisko (cintorín)<br>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce<br>činnosti zakázané v CHVO Žitný Ostrov **                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Podlažnosť:</b>                                                                                   | max. 2 NP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Limity využitia územia:</b>                                                                       | podľa výkresov č. 3.1, 3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace na prevádzku systémov dopravnej vybavenosti a súvisiace zariadenia                                                                                              |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                 |
| <b>hlavné (prevládajúce)*</b>                                                                        | dopravná vybavenosť – parkovisko, prístrešok na bicykle                                                                                                                         |
| <b>doplnkové (prípustné)*</b>                                                                        | občianska vybavenosť súvisiaca s hlavným funkčným využitím<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy zeleň |
| <b>neprípustné (zakázané)</b>                                                                        | iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: činnosti zakázané v CHVO Žitný Ostrov **                                                                     |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (nie je limitovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Podlažnosť:</b>                                                                                   | -- (nie je limitovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Limity využitia územia:</b>                                                                       | podľa výkresov č. 3.1, 3.2                                                                                                                                                      |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.11                                                                                           |

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa číslo „600“ nahrádza číslom, ktoré znie: >>

500

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa číslo „2“ nahrádza číslom, ktoré znie: >>

1

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „+ 100 m<sup>2</sup> na“ vkladá slovo, ktoré znie: >>

každú

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vypúšťajú slová „Regulatív sa vzťahuje len na výstavbu RD s viac ako 1 b. j.“. >>

>> V časti „Podlažnosť“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vypúšťajú slová „+ podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie“. >>

>> V časti „Špecifické regulatívy“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

pri budovaní nových komunikácií dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 8 m

## **B.13 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

>> Kapitola č. B.14 sa nemení ani nedopĺňa. >>



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MICHAL NA OSTROVE ZMENY A DOPLNKY Č. 1

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Michal na Ostrove (spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava),  
schválený uznesením OZ č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020

**Obstarávateľ:**

Obec Michal na Ostrove

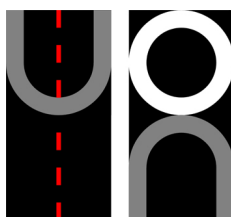
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb.:

Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 300

**Spracovateľ:**

ÚPn s.r.o.

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734AA



## **Obsah:**

### **Údaje o dokumentácii (str. 4)**

#### **A. Smerná textová časť:**

##### **A.1. Základné údaje (str. 6)**

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši (str. 6)

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 7)

A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia územia so zadáním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu (str. 7)

##### **A.2. Riešenie ÚPN obce (str. 8)**

A.2.2 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu (str. 8)

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 8)

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 10)

#### **Grafické prílohy (samostatné):**

4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:5000

5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. (návrh vodného hospodárstva) M 1: 5000

6. Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. (návrh energetiky a telekomunikácií) M 1: 5000

7. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny M 1:10000

8. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely M 1: 5000

#### **B. Záväzná časť:**

**B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, kúpeľné, krajinno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 13)**

**B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) (str. 13)**

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 13)

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 13)

**B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 13)**

**B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (str. 14)**

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 14)

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 14)

**B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, na ochranu a využívanie prírodných zdrojov, na ochranu prírody a tvorbu krajiny, na vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 14)**

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt (str. 14)

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 14)



**B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie** (str. 14)

**B.7 Vymedzenie ZÚ obce** (str. 14)

**B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov** (str. 15)

**B.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny** (str. 15)

B.9.1 Plochy na verejnoprospešné stavby (str. 15)

B.9.2 Plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 15)

B.9.3 Plochy na asanácie (str. 15)

B.9.4 Plochy na chránené časti krajiny (str. 15)

**B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny** (str. 15)

**B.11 Zoznam verejnoprospešných stavieb** (str. 16)

**B.12 Prehľad záväzných regulatívov** (str. 16)

**B.13 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb** (str. 19).

**Grafické prílohy (samostatné):**

2.1, 2.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000, M 1:5000

3.1, 3.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - Záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000, M 1:5000

Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie.

# ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

## Názov dokumentácie

ÚPN obce Michal na Ostrove - Zmeny a doplnky č. 1 (ďalej len „ZaD č. 1“).

## Obstarávateľ dokumentácie

### Obec Michal na Ostrove

Obečný úrad, 930 35 Michal na Ostrove 132

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

## Spracovateľ dokumentácie

### ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 94, 811 02 Bratislava

### Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

### Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

## Forma spracovania „ZaD č. 1“

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole A.1.1. „Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši“ prehľadné zhrnutie spracovania ZaD ÚPN obce. Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Záväzná časť je spracovaná formou ZaD všetkých kapitol záväznej časti platného ÚPN. Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výkresy č. 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4, 5, 6, 7, 8 platného ÚPN.

**Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.**

## Použité skratky a termíny

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ZaD = zmeny a doplnky

VP = verejno-prospešné

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

NP = nadzemné podlažie

ZÚ = zastavané územie

Regulačný blok = nová rozvojová plocha resp. existujúca zastavaná plocha = predstavuje základnú územno-plánovaciu jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN. Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

# A. SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

## A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši

#### A.1.1.1 Dôvody na obstaranie

>> Kapitola č. A.1.1.1 sa dopĺňa o dôvody pre obstaranie „ZaD č. 1“, ktoré znejú: >>

Obec Michal na Ostrove je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstaráť nový ÚPN. Na základe podnetov, prezentujúcich vývin názorov na usporiadanie schválených častí územia, ako aj na základe požiadavky na doplnenie nových území, obec obstarala zmeny a doplnky platného ÚPN obce. Časový horizont ÚPN obce Michal na Ostrove v znení ZaD sa predpokladá **do r. 2045**.

#### A.1.1.3 Východiskové podklady

>> Kapitola č. A.1.1.3 sa dopĺňa o zoznam východiskových podkladov pre „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>

- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014.
- ÚPN obce Michal na Ostrove, spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava, schválený uznesením č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov a súvisiace predpisy.

#### A.1.1.4 Ciele riešenia

>> Kapitola č. A.1.1.4 sa dopĺňa o ciele riešenia „ZaD č. 1“, ktoré znejú: >>

Hlavné ciele riešenia „ZaD č. 1“ sú definované v tabuľke č. 1 a 2 (vymedzenie lokalít pozri v grafickej časti).

Tabuľka č. 1: Navrhované ZaD s plošným priemetom

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | 7/d                    | k: Poľnohospodárska krajina (orná pôda)       | Plochy dopravnej vybavenosti              | V lokalite sa plánuje vybudovanie prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky                                                                                                |
| --                         | 8/d                    | d: Plochy dopravnej vybavenosti (stav)        | Plochy dopravnej vybavenosti (návrh)      | V lokalite sa plánuje vybudovanie parkoviska a prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky, preto bolo potrebné stanovenie špecifickej regulácie a zaradenie medzi VP stavby |

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | <b>9/b</b>             | o: Plochy občianskej vybavenosti              | Plochy bytových domov                     | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |
| --                         | <b>10/r</b>            | o: Plochy občianskej vybavenosti              | Plochy rodinných domov                    | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |

Vysvetlivky: **7/x** = poradové číslo novej rozvojovej plochy, **x/d** = skratka hlavného funkčného využitia.

Ostatné ZaD (neuvedené v Tabuľke č. 1) nemajú plošný priemet resp. ide o skutkový stav a sú v dokumentácii vyznačené bez číselného označenia. Jedná o tieto ZaD:

**Tabuľka č. 2: Navrhované ZaD ostatné**

| Porad. č. navrhovaných ZaD | Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.                         | <p>Zmeny záväznej regulácie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanovenie regulácie, súvisiacej s návrhom rozvojových plôch č. 7,8/d, 8/b, 9/r</li> <li>- úpravy regulácie min. výmery pozemkov pre RD v existujúcich plochách RD</li> <li>- úpravy regulácie výstavby v záhradách existujúcich RD</li> <li>- úpravy regulácie prípustného spôsobu zástavby pre RD, min. výmery pozemkov pre RD a podlažnosti v plochách RD</li> <li>- stanovenie min. šírky komunikácií v plochách RD</li> <li>- doplnenie verejnoprospešných stavieb o lokalitu č. 7/d (prístrešok na bicykle) a č. 8/d (parkovisko, prístrešok na bicykle)</li> </ul> |
| b.                         | Zrušenie ochranného pásma cintorína/pohrebiska a jeho obmedzení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Po spracovaní „ZaD č. 1“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Michale na Ostrove.

### **A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce**

>> *Kapitola č. A.1.2 sa dopĺňa o vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce, ktoré znie: >>*

Doteraz platný ÚPN obce – „ÚPN obce Michal na Ostrove“ – bol schválený uznesením č. 1/2020 zo dňa 04.03.2020. Pôvodný ÚPN ešte nebol aktualizovaný.

ÚPN obce Michal na Ostrove je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Michal na Ostrove. „ZaD č. 1“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v tabuľke kapitoly č. A.1.1.4.

**A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu***>> Kapitola č. A.1.3 sa dopĺňa o zhodnotenie súladu riešenia „ZaD č. 1“ so zadaním, ktoré znie: >>*

Zadanie ÚPN bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Michal na Ostrove (schválené uznesením OZ č. 1/2019 zo dňa 20.02.2019). Vzhľadom na charakter dokumentácie „ZaD č. 1“, iné zadanie nebolo vypracované.

„ZaD č. 1“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Michal na Ostrove“ a s jeho „Zadaním“.

Vzhľadom na veľkostnú kategóriu obce (do 2000 obyvateľov) Koncept riešenia nebol spracovaný.

**A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE****A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu***>> Kapitola č. A.2.2 sa dopĺňa o zhodnotenie dopadu ÚPN regiónu TTSK na „ZaD č. 1“, ktoré vrátane nadpisu znie: >>***Dopady záväznej časti ÚPN regiónu na riešenie „ZaD č. 1“:**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre ÚPN obce Michal na Ostrove a jeho zmeny a doplnky je schválený ÚPN regiónu TTSK (záväznú časť vymedzuje VZN TTSK č. 33/2014) – **regulatívy, vzťahujúce sa na obec Michal na Ostrove boli vyhodnotené a premietnuté do riešenia platného ÚPN.**

**A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia****A.2.12.1 Doprava***>> Kapitola č. A.2.12.1 sa dopĺňa o návrh dopravy na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V „ZaD č. 1“ sú navrhované tieto rozvojové zámery dopravného významu (pozri výkres č. 4):

- prístrešok na bicykle (rozvojová plocha č. 7/d pri železničnej zastávke)
- parkovisko a prístrešok na bicykle (rozvojová plocha č. 8/d pri železničnej zastávke).

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k iným zásadným zmenám v dopravnom riešení. Podrobný návrh riešenia dopravného vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií.

**A.2.12.2 Vodné hospodárstvo***>> Kapitola č. A.2.12.2 sa dopĺňa o návrh vodného hospodárstva na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie navrhovaných lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia

technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Zásobovanie pitnou vodou – V obci nie je vybudovaný verejný vodovod (je v prípravnom štádiu). V zastavanom území obce sa nachádza vodárenský zdroj. Návrh ÚPN obce uvažuje s vybudovaním rozvodnej siete pre existujúcu a navrhovanú zástavbu.
- Odkanalizovanie – V obci nie je vybudovaná verejná kanalizácia. Je pripravený projekt „Kanalizácia Michal na Ostrove“ (projektant: ProEnví s.r.o. Dunajská Streda), ktorý rieši odkanalizovanie obce pomocou gravitačných kanalizačných stôk (predpokladané sú rúry hladké PVC DN 250 a 315 mm) a kanalizačných prečerpávacích staníc (predpokladaných je 6 ks) s výtlačnými potrubiami. Odpadové vody budú nasmerované na verejnú kanalizáciu obce Orechová Potôň a budú čistené v ČOV Orechová Potôň resp. v ČOV Dunajská Streda (v Kútnikoch). Návrh ÚPN obce uvažuje s vybudovaním kanalizačnej siete pre existujúcu a navrhovanú zástavbu v zmysle projektu.. Dažďové vody sú odvádzané rigolmi vedľa komunikácií voľne do terénu.

### A.2.12.3 Energetika

>> *Kapitola č. A.2.12.3 sa dopĺňa o návrh energetiky na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na el. a plynovodnú sieť bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Zásobovanie elektrickou energiou – Obec je zásobovaná elektrickou energiou zo vzdušných distribučných vedení VN 22 kV prostredníctvom niekoľkých distribučných transformačných staníc. V súčasnosti je ich kapacita postačujúca. Prevádzkovateľom energetickej siete je Západoslovenská distribučná a. s. Katastrálnym územím obce prechádzajú aj nadradené trasy el. vedení VVN a ZVN (110 kV, 400 kV).
- Zásobovanie plynom – Obec je plynifikovaná. Katastrálnym územím prechádza VTL plynovod DN 300, PN 4 MPa a VTL plynovod DN 80, PN 4 MPa, z ktorého je napájaná RS Michal na Ostrove s výkonom 1200 Nm<sup>3</sup>/h. Distribučná sieť je z polyetylénového a oceľového materiálu. V obci sa nachádza miestna distribučná sieť PN 100 kPa.

### A.2.12.4 Telekomunikácie

>> *Kapitola č. A.2.12.4 sa dopĺňa o návrh telekomunikácií na základe „ZaD č. 1“, ktorý znie: >>*

V dokumentácii „ZaD č. 1“ nedochádza k zmenám v technickom riešení. Napojenie navrhovaných lokalít č. **7/d, 8/d, 9/b a 10/r** na verejnú pevnú telefónnu sieť bolo riešené v platnom ÚPN. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Michal na Ostrove na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Telekomunikácie – Územím obce prechádzajú trasy telekomunikačných káblov rôznej dôležitosti, významu a konštrukcie, vrátane zariadení a objektov (podzemné oznamovacie vedenia spoločnosti Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA s.r.o.). Obec má dobré pokrytie signálmi mobilných telefónnych sietí Slovak Telekom, Orange a O2. V obci je vybudovaný miestny rozhlas. Internetové služby sú zabezpečené prostredníctvom prevádzkovateľov pevnej a mobilnej siete a prostredníctvom bezdrôtovej technológie mikrovlnných vysielateľov..

## **A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely**

### **A.2.16.1 Poľnohospodárska pôda**

>> *Kapitola č. A.2.16.1 sa dopĺňa o vyhodnotenie záberov poľn. pôdy na základe „ZaD č. 1“, ktoré znie: >>*

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie „ZaD č. 1“ je spracované v zmysle zákona č. 202/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky podľa ÚPN obce Michal na Ostrove, podklady podľa Výskumného ústavu pôdoznactva a ochrany pôdy, podklady o druhu pozemkov podľa [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk).

Z riešeného územia sa na ploche poľnohospodárskej pôdy (mimo zastavaného územia obce) nachádza len rozvojová plocha č. 7/d. Hranica lokality na zastavanie s plochou na vyňatie poľnohospodárskej pôdy je zakreslená vo výkrese č. 8. Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 2. skupiny kvality (BPEJ 0036002/2.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Michal na Ostrove sú kódy **0017002, 0019002, 0020003, 0036002**. Ostatné rozvojové plochy č. 8/b a 9/r sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde v zastavanom území.

### **Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)**

#### **Nulový variant**

„ZaD č. 1“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení ZaD ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní ZaD postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa ZaD ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu). Nulový variant preto v prípade „ZaD č. 1“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť uskutočnila v zmysle pôvodne navrhovaného funkčného využitia, t. j.:

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| --                         | <b>7/d</b>             | k: Poľnohospodárska krajina (orná pôda)       |
| --                         | <b>8/d</b>             | d: Plochy dopravnej vybavenosti (stav)        |
| --                         | <b>9/b</b>             | o: Plochy občianskej vybavenosti              |
| --                         | <b>10/r</b>            | o: Plochy občianskej vybavenosti              |

#### **Variant „rozvojový“ predložený v „ZaD č. 1“**

Koncepcia riešenia „ZaD č. 1“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovým zámerom na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu (popis):

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                         |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --                         | <b>7/d</b>             | Plochy dopravnej vybavenosti              | V lokalite sa plánuje vybudovanie prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky               |
| --                         | <b>8/d</b>             | Plochy dopravnej vybavenosti (návrh)      | V lokalite sa plánuje vybudovanie parkoviska a prístrešku na bicykle v blízkosti železničnej zastávky, |



| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1 | Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 1 | Popis ZaD č. 1                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                        |                                           | preto bolo potrebné stanovenie špecifickej regulácie a zaradenie medzi VP stavby                                                |
| --                         | <b>9/b</b>             | Plochy bytových domov                     | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |
| --                         | <b>10/r</b>            | Plochy rodinných domov                    | V lokalite sa plánuje zmena funkčného využitia na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN určená na inú funkciu (občianska vybavenosť) |

Požiadavka na nový záber poľnohospodárskej pôdy (v etape návrhu)  
podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy

**0,1037 ha**

#### **Zdôvodnenie návrhu**

Obec Michal na Ostrove pristúpila k spracovaniu „ZaD č. 1“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce prehodnotili pôvodné riešenie ÚPN a majú záujem skvalitniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia obce zmenou regulácie platného ÚPN obce (zmena regulácie je spojená aj so zmenou funkčného využitia) a doplniť nové rozvojové plochy.

Záber poľnohospodárskej pôdy sa týka len lokality č. **7/d**, kde sa uvažuje s vybudovaním prístrešku na bicykle. Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na kvalitnej poľnohospodárskej pôde odôvodňujeme potrebou umiestnenia prístrešku na bicykle v tejto jedinečnej polohe pri železničnej zastávke, ktorá je cieľom dopravy pre cyklistov, prestupujúcich na vlakové spoje.

Obec Michal na Ostrove oproti nulovému variantu preferuje variant rozvojový, ktorý pre obec zabezpečí ďalší rozvoj a skvalitnenie rozvoja plánovaného v platnom ÚPN obce.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „ZaD č. 1**

Žiadateľ: Obec Michal na Ostrove, Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

| Lokalit<br>a č. | Katastrálne<br>územie      | Funkčné<br>využitie | Výmera<br>lokality<br>v ha | Predpokladaná výmera poľnohosp.<br>pôdy |                 |                | Užívateľ<br>poľnohosp.<br>pôdy | Vybud.<br>hydromeliór.<br>zariadenia | Časová<br>etapa<br>realizácie | Druh pozemku / iná<br>informácia |
|-----------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
|                 |                            |                     |                            | celkom<br>v ha                          | Z toho          |                |                                |                                      |                               |                                  |
|                 |                            |                     |                            |                                         | Skupina<br>BPEJ | výmera v<br>ha |                                |                                      |                               |                                  |
| 7/d             | k. ú. Michal<br>na Ostrove | Dopravné<br>plochy  | 0,0030                     | 0,0030                                  | 0032002/2.      | 0,0030         | súkromník                      | závlahy                              | návrh do<br>roku 2045         | orná pôda / --                   |
| Spolu           |                            | –                   | 0,0030                     | 0,0030                                  | –               | 0,0030         | –                              | –                                    | –                             | –                                |

Poznámka: Lokality č. 8/d, 9/b a 10/r nie sú zahrnuté do tabuľky z dôvodu, že sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde.

Podčiarknuté BPEJ označujú najkvalitnejšiu pôdu v danom katastrálnom území.

## **B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ**

*Pozn.: Slová vyznačené kurzívou majú len informatívny charakter, t. j. nie sú predmetom pripomienkového konania „ZaD č. 1“.*

### **B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNO-HISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY**

*>> V 1. odrážke 3. odseku kapitoly č. B.1 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>*

10

*>> Za 1. odrážku 3. odseku kapitoly č. B.1 sa vkladá popis nových území s predpokladom lokalizácie zástavby so slovami, ktoré znejú: >>*

- 9 /b: Plochy bytových domov
- 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti

### **B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)**

#### **B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania**

*>> Kapitola č. B.2.1 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

#### **B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia**

*>> Kapitola č. B.2.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

### **B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

*>> Kapitola č. B.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

### **B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

*>> Za 2. odrážku časti „Z hľadiska koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy“ kapitoly č. B.4.1 sa vkladá nová odrážka, ktorá znie: >>*

- pri železničnej zastávke situovať rozvojovú plochu č. **7/d** pre prístrešok na bicykle a č. **8/d** pre parkovisko a prístrešok na bicykle

### **B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

*>> Kapitola č. B.4.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE**

### **B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt**

*>> Kapitola č. B.5.1 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

### **B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

*>> Kapitola č. B.5.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

*>> Kapitola č. B.6 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

*>> Kapitola č. B.7 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

## **B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

>> V 1. odseku kapitoly č. B.8 sa vypúšťa 10. odrážka.>>

>> Za 11. odrážku 1. odseku kapitoly č. B.8 sa vkladá poznámka so slovami, ktoré znejú: >>

Poznámka: Obec neustanovila ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov, najmä zákona č. 398/2019 Z. z. (§15 ods. 7). Ochranné pásmo pohrebiska 50 m, zakreslené v platnom ÚPN, sa ruší.

## **B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

### **B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

>> V 2. odrážke 5. odseku kapitoly č. B.9.1 sa za slová „parkoviská (parkovisko pri žel. stanici)“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

prístrešok na bicykle (prístrešok pri žel. stanici)

### **B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

>> Kapitola č. B.9.2 sa nemení ani nedopĺňa. >>

### **B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie**

>> Kapitola č. B.9.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>

### **B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

>> Kapitola č. B.9.4 sa nemení ani nedopĺňa. >>

## **B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY**

>> Kapitola č. B.10 sa nemení ani nedopĺňa. >>

**B.11 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

>> V 2. odrážke 1. odseku kapitoly č. B.9.1 sa za slová „parkoviská (parkovisko pri žel. stanici)“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

prístrešok na bicykle (prístrešok pri žel. stanici)

**B.12 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV**

>> V 1. odrážke časti „Záväzné regulatívy pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby – nové rozvojové plochy“ kapitoly č. B.1 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>

10

>> Za 1. odrážku časti „Záväzné regulatívy pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby – nové rozvojové plochy“ kapitoly č. B.1 sa vkladá popis nových území s predpokladom lokalizácie zástavby so slovami, ktoré znejú: >>

- 9 /b: Plochy bytových domov
- 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti

>> V nadpise tabuľky „Regulatívov regulačných blokov č. 1,2,2,4,5,6/r“ kapitoly č. B.13 sa za čísla „1,2,3,4,5,6“ vkladá čiarka a číslo, ktoré znie: >>

10

>> V časti „Prípustný spôsob zástavby pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „združená zástavba (len v lokalitách č. 3,5,6/r“ v 2. riadku vkladajú slová, ktoré znejú: >>

a v lokalite č. 10/r len dvojdomy

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za 1. riadok vkladá nový riadok so slovami, ktoré znejú: >>

združená zástavba dvojdomov v lokalite č. 10/r – 500 m<sup>2</sup> pre RD s 1 b. j. + 100 m<sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „združená zástavba“ v 2. riadku vkladá slovo, ktoré znie: >>

ostatná

>> V časti „Podlažnosť“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa v 2. riadku vypúšťajú slová „+ podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie“. >>

>> V časti „Špecifické regulatívy“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

pri budovaní nových komunikácií dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oplateniami pozemkov) min. 8 m

>> Za tabuľku „Regulatívy pre regulačné bloky č. 1,2,2,4,5,6/r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vkladajú nové tabuľky so slovami, ktoré znejú: >>

#### Regulatívy pre regulačný blok č. 9 /b: Plochy bytových domov

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>hlavné (prevládajúce)*</b>                                                                        | bývanie v bytových domoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>doplňkové (prípustné)*</b>                                                                        | občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby)<br>rekreácia a šport - oddychové plochy, detské ihriská, malé športové ihriská<br>remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky<br>poľnohosp. rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradkách pri BD<br>dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy)<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím<br>zelenť všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné) |
| <b>neprípustné (zakázané)</b>                                                                        | bývanie v rodinných domoch<br>občianska vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>rekreácia a šport, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>remeselná výroba a sklady, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>nepoľnohospodárska (priemyselná) výroba a sklady<br>odpadové hospodárstvo<br>poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>poľnohospodárska živočíšna výroba<br>dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití<br>pohrebisko (cintorín)<br>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce<br>činnosti zakázané v CHVO Žitný Ostrov **                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | max. 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | min. 0,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Podlažnosť:</b>                                                                                   | max. 2 NP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Limity využitia územia:</b>                                                                       | podľa výkresov č. 3.1, 3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2<br>dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Regulatívy pre regulačné bloky č. 7,8 /d: Plochy dopravnej vybavenosti**

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakteristika funkčnej plochy:</b>                                                              | plochy slúžiace na prevádzku systémov dopravnej vybavenosti a súvisiace zariadenia                                                                                              |
| <b>Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:</b> |                                                                                                                                                                                 |
| <b>hlavné (prevládajúce)*</b>                                                                        | dopravná vybavenosť – parkovisko, prístrešok na bicykle                                                                                                                         |
| <b>doplnkové (prípustné)*</b>                                                                        | občianska vybavenosť súvisiaca s hlavným funkčným využitím<br>technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy zeleň |
| <b>neprípustné (zakázané)</b>                                                                        | iné ako uvedené v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití, osobitne: činnosti zakázané v CHVO Žitný Ostrov **                                                                     |
| <b>Koeficient zastavanosti:</b>                                                                      | -- (nie je limitovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Koeficient zelene:</b>                                                                            | -- (nie je požadovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Podlažnosť:</b>                                                                                   | -- (nie je limitovaný)                                                                                                                                                          |
| <b>Limity využitia územia:</b>                                                                       | podľa výkresov č. 3.1, 3.2                                                                                                                                                      |
| <b>Špecifické regulatívy:</b>                                                                        | dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.11                                                                                           |

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa číslo „600“ nahrádza číslom, ktoré znie: >>

500

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa číslo „2“ nahrádza číslom, ktoré znie: >>

1

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „+ 100 m<sup>2</sup> na“ vkladá slovo, ktoré znie: >>

každú

>> V časti „Min. výmera pozemkov pre RD“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vypúšťajú slová „Regulatív sa vzťahuje len na výstavbu RD s viac ako 1 b. j.“. >>

>> V časti „Podlažnosť“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa vypúšťajú slová „+ podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie“. >>

>> V časti „Špecifické regulatívy“ tabuľky „Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov“ kapitoly č. B.13 sa za slová „zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2“ vkladajú slová, ktoré znejú: >>

pri budovaní nových komunikácií dodržať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 8 m



## **B.13 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

>> Kapitola č. B.14 sa nemení ani nedopĺňa. >>