

OBEC: OSTROV
SCHVALOVACIA DOLOŽKA
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE OSTROV - ZMENA 5/2024 SCHVÁLENÁ V OBEČNOM ZASTUPITEĽSTVE UZNESENÍM Č.06/09/2025 ZO DŇA 08.09.2025 VZN Č.3/2025
OPRÁVNENÁ OSOBA: JOZEF TKÁČZ - starosta

ZMENY A DOPLNKY
**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OSTROV**

ZMENA 5/2024
ČISTOPIS

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

5a/2024 – lokalita 9, parc.č.1310/34 - plochy bývania, rodinné domy
5b/2024 – lokalita 3b, parc.č. 262/3 - plochy bývania, rodinné domy

OBSTARÁVATEĽ: OBEC OSTROV
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA, ING.ARCH.TAMARA ČENDULOVÁ
DÁTUM: APRÍL 2025

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 5/2024	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

2. Návrh riešenia zmeny 5/2024

Vymedzenie riešeného územia zmeny	3
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	3
Návrh zmeny funkčného využitia územia	3
Návrh riešenia zmeny	3
Vymedzenie zastavaného územia	4
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	4
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	4
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	4
Verejné dopravné a technické vybavenie	4
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	5
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	5
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	5
Záväzná časť	6

Grafická časť zmeny 5/2024

1. Schéma záväznej časti a VPS	1: 5 000
2. SZČ a VPS výrez č.1	1: 2 000
3. SZČ a VPS výrez č.2	1: 2 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Ostrov obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 5/2024 územného plánu

Predmetom zmeny 5/2024 územného plánu obce Ostrov, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno - priestorových zmien a územno - technických investícií:

Zmena 5a/2024 – lokalita 9, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši parcelu č.1310/34 v lokalite 9, ktorá je definovaná ako plocha skladov, výroby a technickej vybavenosti v k.ú. Ostrov, ktorej funkčné využitie sa zmení na plochy bývania pre výstavbu jedného rodinného domu

Zmena 5b/2024 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parcely 262/3, k.ú. Ostrov, ktorá sa preradí v lokalite 3b z výhľadu do návrhu.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Ostrov existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z júla roku 2008, spracovateľ Ing.arch.D.Drgoňová, Ing.arch.A.Drgoňa.

Územný plán obce Ostrov bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Ostrove uznesením č.4/2008, dňa 31.03.2008.

Ku dnešnému dňu boli spracované následné zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmena 1/2011 – lokalita 4c - zmena bola spracovaná v júli 2011 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.3/10/2011 dňa 27.10.2011.

Zmena 2/2017 – lokalita 4c2, 2a - zmena bola spracovaná vo februári 2018 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.10/02/2018 dňa 26.02.2018.

Zmena 3/2018 – lokalita 3b - zmena bola spracovaná v máji 2019 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.10/06/2019 dňa 26.06.2019.

Zmena 4/2021 – lokalita 3a, 3b, 4c, 4d - zmena bola spracovaná v októbri 2022 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.07/06/2023 dňa 19.06.2023.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Ostrov plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmena 5/2024 územného plánu nenavrhuje novú rozvojovú plochu mimo zastavaného územia obce, preklasifikováva plochy skladov, výroby a technickej vybavenosti na p.č. 1310/34 v k.ú. Ostrov, ktorej funkčné využitie sa zmení na plochy bývania pre výstavbu jedného rodinného domu a preklasifikováva z výhľadu do návrhu obytné plochy v centrálnej časti obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 5/2024

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 5a/2024 – lokalita 9 – plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná juhozápadne od zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza v lokalite 9 na parcele reg.“C“ k.ú. Ostrov:

p.č.1310/34 1 001 m² ostatná plocha mimo zastavané územie

Zmena 5b/2024 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná východne od centrálnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele reg.“C“ k.ú. Ostrov:

p.č.262/3 1 675 m² ostatná plocha v zastavanom území

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Zmena 5a,b/2024 – plochy bývania, rodinné domy

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 5/2024 nemení. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci z pôvodného územného plánu. Zmenou funkčného využitia lokality sa pôvodná koncepcia nemení, mení sa iba možnosť využitia parcely č.1310/34. Preradením plochy parcely č.262/3 z výhľadu do návrhu sa pôvodná koncepcia nemení, mení sa iba časová postupnosť výstavby s tým, že nebude ovplyvnená budúca výstavba všetkých výhľadových lokalít.

Návrh zmeny funkčného využitia územia

Zmena 5a,b/2024 – plochy bývania, rodinné domy

Navrhované územie zmeny 5/2024 je v platnom územnom pláne špecifikované ako ostatná plocha mimo zastavaného územia obce a ostatná plocha v záhradnej časti rodinného domu v zastavanom území. Riešené územie zmeny svoje funkčné využitie na obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene – bývanie v rodinnom dome.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 5a,b/2024 – plochy bývania, rodinné domy

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre začlenenie riešených parciel do plôch bývania, určených na výstavbu jedného rodinného domu. V zmene 5b/2024 ide o časový faktor, čím bude možné realizovať výstavbu v časovej etape návrhu a nie až výhľadu.

Pri riešení dopravného a technického vybavenia je nutné rešpektovať jestvujúcu organizáciu.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územia zmien lokalít v zastavanom i mimo zastavaného územia obce na vytvorenie podmienok pre začlenenie do obytného územia pre výstavbu rodinných domov vrátane súvisiacich funkčno - priestorových zmien a územno - technických investícií
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia vjazdom z existujúcich miestnych komunikácií
3. umožniť napojenie územia na sieť technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
- napojenie na vodovod

- odvádzanie splaškových a dažďových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívmi kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohe v obci

Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou 5/2024 sa zastavané územie obce nezväčší oproti platnému územnému plánu.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ostávajú pôvodné, bez zmeny oproti platnému územnému plánu.

Je nutné dodržiavať všetky predpisy a ustanovenia stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešené lokality sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny a nezasahujú do žiadnej osobitne chránenej časti prírody a krajiny, chráneného vtáčieho územia, územia európskeho ani národného významu.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 5/2024 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejnú dopravnú a technické vybavenie

V rámci navrhovaných zmien sa nebude rozširovať komunikačný systém miestnych ciest. Bude sa riešiť iba dopravné pripojenie – vjazd na riešený pozemok. Dopravné napojenie na jestvujúcu cestu riešiť v súlade s STN73 6110 projektovanie miestnych komunikácií.

Technické riešenie napojenia lokality zmeny 5/2024 na inžinierske siete si nevyžaduje zmenu koncepcie oproti pôvodnému ÚPN. Technické vybavenie bude zabezpečené realizáciou prípojok do riešených lokalít - parciel rodinných domov.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 5/2024 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Odpadové hospodárstvo

Obec má upravené nakladanie s komunálnym odpadom a drobnými stavebnými odpadmi, vznikajúcimi v obci cez "Program odpadového hospodárstva", spracovaného v zmysle vyhl. MŽP SR č.283/2001 o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch. Návrhom 2RD v rámci zmeny 5/2024 sa koncepcia odpad. hospodárstva v obci nemení.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na obytnú funkciu riešených území sa nepredpokladajú negatívne vplyvy ako prašnosť, hluk, vibrácie... na okolité prostredie. Počas výstavby je nutné dbať nato, aby nebolo obmedzené využitie susedných parciel.

Povrchové vody

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie „pridaného odtoku“ v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Alternatívne je možné akumulovať zrážkové vody do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, respektíve kontrolované vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V riešenom území sa neeviduje žiadne výhradné ložisko nerastných surovín.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 5/2024 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu a charakter riešeného územia zmien 5/2024 nie je nutné riešiť ochranu poľnohospodárskej pôdy.

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OSTROV

ZMENA 5/2024
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Vzhľadom na charakter riešených zmien sa text záväznej časti platného územného plánu vrátane zmien a doplnkov nemení, ostáva v platnosti celý text vrátane následných zmien a doplnkov:

b.) Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch.

Pre riešené lokality platia regulatívy pre funkčné plochy A1 (cit. Záväznej časti ÚPN) :

A1 – Obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene, týka sa lokalít: 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 4c2, 4c3, 4c4, 4d, 5a, 5b, 8, 9,

Hlavná funkcia:

- Bývanie
- Rodinné domy
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava, garáž

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok nevýrobného charakteru
- Ubytovacie zariadenia v súkromí
- Verejná zeleň

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby
- Samostatne hospodáriaci roľníci – živočíšna výroba
- Autoservis
- Skládky druhotných surovín

Podlažnosť:

- Rodinné domy – 2 podlažia a maximálne 2 podlažia a podkrovie

Intenzita využitia:

- 30% - 40% zastavaná plocha

Ostatné limity:

- V nových lokalitách je možné začať výstavbu samotných objektov pre bývanie až po vybudovaní inžinierskych sietí, Je neprípustné, aby sa výstavba samotných RD realizovala skôr.

Zmena 2/2017, 3/2018, 4/2021, **5/2024**

- Ak sa stavby budú realizovať s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby, orientovanej k inej ulici, musia byť situované tak, aby v budúcnosti tvorili kompaktnú súčasť zástavby lokalít vo výhľade.
- Je neprípustné v novo navrhovaných lokalitách umiestňovať stavby hospodárskych ani výrobných objektov a prevádzok nezlučiteľných s obytným územím a dobrými mravmi.
- Garáž by mala byť súčasťou stavieb na bývanie. Pokiaľ bude umiestňovaná ako sólo stavba, maximálna dĺžka komunikácie k nej nesmie presiahnuť 25m od čelnej hranice pozemku.
- Záhrady prislúchajúce k bývaniu budú využívané ako rekreačné a ako hospodárska záhrada na pestovanie ovocia a zeleniny.

Tieto podmienky platia aj pre lokality určené pre bývanie v RD, ktorých sa zmeny a doplnky netýkajú.

h.) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Zmena 5/2024 - pôvodný text sa dopĺňa:

Riešené územia a navrhované zmeny sa týkajú ochranného pásma II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch, na ktoré sa vzťahujú obmedzenia a zákazy činností podľa § 26, § 28, § 40 ods. 2 písm. a), d), e) zákona č. 538/2005 Z. z. ako aj podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 41/2020 Z. z., ktorou sa ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch a druhy zakázaných činností v ochranných pásmach prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch (ďalej len „vyhláška MZ SR č. 41/2020 Z. z.“), ktorá nadobudla účinnosť 15. marca 2020. www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2020/41/20200315.

V časti B. prílohy č. 4 vyhlášky MZ SR č. 41/2020 Z. z. sú vymedzené činnosti, ktoré sú zakázané vykonávať v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch.

Neuvedené state textu smernej a záväznej časti územného plánu obce Ostrov z r.2008, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane následných zmien a doplnkov.