



Mesto Kolárovo

# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOLÁROVO

## ZMENA č. 3 (2009)

ktorými sa mení a dopĺňa Územný plán mesta Kolárovo v znení neskorších zmien a doplnkov, schválený uznesením MZ v Kolárove č. 1468/2005 zo dňa 30.06.2005.

(samostatná príloha)



## **ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOLÁROVO ZMENA Č. 3 (2009)**

### **Obstarávateľ dokumentácie:**

Mesto Kolárovo

prostredníctvom: Katarína Néveriová, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP  
a ÚPD, reg. č. 104

### **Spracovateľ dokumentácie:**

E C O P L Á N (Šamorín, Dunajská 27)

[www.ecocity.szm.sk/upn](http://www.ecocity.szm.sk/upn)

### **Spracovateľ pôvodnej dokumentácie:**

STAPRING, a.s. Nitra

### **Dátum spracovania:**

XI/ 2009

### **Hlavný riešiteľ:**

Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

## Obsah

### A. Textová časť

1. Dôvody pre obstaranie zmeny územného plánu . . . . .	3
2. Hlavné ciele riešenia zmeny územného plánu . . . . .	3
3. Metodika a spôsob riešenia zmeny územného plánu . . . . .	4
4. Vymedzenie riešeného územia zmeny územného plánu . . . . .	4
5. Východiskové podklady . . . . .	7
6. Návrh zmeny smernej časti . . . . .	8
7. Návrh zmeny záväznej časti . . . . .	9

### B. Grafická časť

Polohová identifikácia lokality zmeny, M 1:20000

Komplexný urbanistický návrh – časť Kolárovo, M 1:5000

### C. Príloha

Kópia z katastrálnej mapy 1: 2880 s vyznačením parc. č. 2169/1 a 2174/2

## A. Textová časť

### 1. Dôvody pre obstaranie zmeny územného plánu

Mesto Kolárovo má vypracovaný územný plán mesta, ktorý schválilo mestské zastupiteľstvo uznesením č. 1468/2005 dňa 30. 06. 2005. V roku 2006 bola vypracovaná a schválená aktualizácia územného plánu mesta – Zmena a doplnok č. 1, v roku 2008 Zmeny a doplnky č. 2.

Dôvodom obstarania zmeny č. 3 územného plánu mesta Kolárovo z r. 2008 je požiadavka súkromného investora (MUDr. Viola Miklós, MUDr. Mariasi Ladislav) umiestniť na voľnej prieluke v zástavbe rodinných domov polyfunkčný objekt. Podľa predloženého zámeru sa tu predpokladá výstavba objektu s 2 nadzemnými podlažiami a podkrovím. V príslušnej funkčno-prevádzkovej zóne však pôvodný územný plán mesta Kolárovo v záväznej časti povoľuje výstavbu objektov max. do 2 nadzemných podlaží alebo 1 nadzemného podlažia a podkrovia.

Predmetom riešenia zmeny je teda korekcia výškového regulatívu v území vymedzenom pozemkom pre umiestnenie navrhovanej stavby. V príslušnej funkčno-prevádzkovej zóne sú prípustnou funkciou o. i. aj: sociálne zariadenia s kapacitou do 50 miest a zdravotnícke zariadenia s kapacitou do 5 miest lekárov alebo 5 miest v lekárni. Z toho vyplýva, že zámer je v súlade so záväznými regulatívmi funkčného využitia. Prevádzka stavby nevyvolá osobitné požiadavky na výstavbu / rekonštrukciu verejného technického vybavenia ani verejného dopravného vybavenia. Nepredpokladá žiadne ďalšie zábery PPF / LPF.

V zmysle platného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov mesto Kolárovo na základe uznesenia mestského zastupiteľstva po uskutočnení výberu spracovateľa pristúpilo k vypracovaniu zmeny územného plánu mesta Kolárovo.

### 2. Hlavné ciele riešenia zmeny územného plánu

Cieľom riešenia je umožniť vznik novej sociálnej vybavenosti a zdravotníckeho zariadenia, čím sa obohatí spektrum sociálnych služieb v meste. Cieľovou skupinou sú predovšetkým obyvatelia seniorského veku, pre ktorých v meste nie je dostatok špecializovaných zariadení.

Uvedený cieľ neodporuje hlavným cieľom stanoveným v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii ani v rozvojovej stratégii mesta, ktorú reprezentuje schválený Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Kolárovo. Je tiež v súlade so záujmami mesta Kolárovo. Obstaranie zmeny územnoplánovacej dokumentácie bolo odsúhlasené uznesením mestského zastupiteľstva mesta Kolárovo.

### 3. Metodika a spôsob riešenia zmeny územného plánu

Návrh zmeny územného plánu mesta Kolárovo je vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmena č. 3 územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o zmenu minimálneho rozsahu, ktorá spočíva len v korekcii výškového regulatívu pre vymedzené územie zahŕňajúce 2 parcely, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

V smernej časti územného plánu mesta Kolárovo nebola výška zástavby definovaná, preto sa tejto časti dopĺňa len podkapitola B 8.2.4 Zdravotníctvo, kde sú uvedené informácie o funkčnom využití navrhovanej stavby. V texte záväznej časti riešenia je predmetom doplnenia kapitola C2, kde v rámci funkčno-priestorovej zóny FPZ č. 3 je pre podcelok FPZ č. 3-1 definovaný špecifický priestorový regulatív, povoľujúci umiestnenie stavby s 2 nadzemnými podlažiami a podkrovím.

Novovymedzený podcelok FPZ 3-1 je jednoznačne definovaný číslami parciel podľa katastrálnej mapy a je tiež zakreslený vo fragmente výkresu č. 2 Komplexný urbanistický návrh – časť Kolárovo. Ostatné výkresy nie sú zmenami dotknuté.

Vzhľadom k malej mierke výkresu (1:5000) v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii, je v prílohe tejto dokumentácie priložená kópia pozemkovej mapy v mierke 1:2880 s presným vymedzením lokality zmeny.

### 4. Vymedzenie riešeného územia zmeny územného plánu

Riešenie zmeny č. 3 územného plánu mesta Kolárovo sa týka pozemkov s parcelným číslom 2169/1 a 2174/2. Ide o zastavanú plochu s príhlahou záhradou, v existujúcej obytnej zóne tvorenej zástavbou rodinných domov, na Krížnej ul. Celková výmera dotknutých pozemkov je 1050 m<sup>2</sup>. Doterajší územný plán zaraďuje túto plochu do funkčno-prevádzkovej zóny s označením FPZ č. 3. Pre FPZ č. 3 stanovuje nasledovné podmienky regulatívy:

#### HRANICE

- Rábska ul. od križovania s Košútovou smerom k železničnej stanici, Železničný rad smerom k športovému štadiónu, areál štadióna, zadné časti záhrad na ulici Slovenská, vyústenie Rybárskej a smerom k vetrolamu, navrhovaná južná hranica zastavaného územia s napojením na cestu do Komárna, pozdĺž cesty do Komárna, juhovýchodná hranica zastavaného územia po vyústenie ulice Východná, južná a západná hranica FPZ č.4 k hrádzi za Osadou družby medzi ulicami Banícka

a Osada D. Pistu, po hrádzi západným smerom k cestnému mostu (N. Zámky) ,  
západná a južná časť FPZ č.1 (CMZ).

- FPZ č. 3 ďalej zahŕňa územie osady Reviczského (doplnené ZaD č. 2 (2008)

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE

- sú to plochy určené pre obytné domy (FPZ č.2 – rodinné domy, FPZ č.3 – bytové a rodinné domy) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. stavby občianskeho vybavenia, verejné technické a dopravné vybavenie, zeleň a detské ihriská.

#### REGULATÍVY FUNKČNÉ

Prípustné funkcie:

- rodinné domy samostatne stojace, dvojdomy, radové domy so záhradami a doplnkovými stavbami pre drobný chov hospodárskych zvierat s veľkosťou celkovej zastavanej plochy prízemných hospodárskych objektov do 50 m<sup>2</sup> (vrátane dočasných stavieb z akéhokoľvek materiálu)
- záhradné chaty a altánky
- verejná zeleň
- stavby základného občianskeho vybavenia slúžiace pre tieto obytné funkcie ako napr:
  - maloobchod do 100 m<sup>2</sup> predajnej plochy
  - verejné stravovanie s kapacitou do 50 miest (napr. bufety, občerstvenie, jedálne a pod.)
  - kultúrne zariadenia s kapacitou do 50 miest
  - sociálne zariadenia s kapacitou do 50 miest
  - zdravotnícke zariadenia s kapacitou do 5 miest lekárov alebo 5 miest v lekárni
  - športové zariadenia s kapacitou do 1500 m<sup>2</sup> voľnej plochy ihrísk alebo kryté plochy ihrísk do 300 m<sup>2</sup> zastavanej plochy a 50 miest pre divákov (napr. ihriská, sauny, telocvične a pod.)
  - administratívne budovy do 300 m<sup>2</sup> zastavanej plochy a 10 pracovných miest
  - ubytovacie zariadenia s kapacitou do 15 lôžok (napr. penzióny)
- objekty drobných prevádzok a opravovní prevádzkované v rámci bývania na základe živnosti (napr. holičstvo, krajčírske dielne, hodinár s počtom max. do 5 zamestnancov)
- siete miestnych obslužných komunikácií, stavby a zariadenia slúžiace pre dopravnú obsluhu tohto územia (napr. garáže pri RD alebo iných zariadeniach v tomto území)
- rozvodné siete verejnej technickej vybavenosti územia slúžiace vybavenosti tohto územia, prípadne pre rozvoj mestskej časti

- funkčné využívanie územia a umiestňovanie budov na bývanie do územia musí rešpektovať ekologické požiadavky, urbanistický a architektonický charakter územia, bezpečnostné, technické a klimatické podmienky prostredia a požiadavky na zdravé životné podmienky.
- v lokalitách navrhovanej sústredenej výstavby rodinných domov pre IBV na uliciach Podhájska, Mlynská a Jazerná zabezpečí obstarávateľ pred vypracovaním dokumentácie pre územné rozhodnutie hydrogeologický prieskum územia dokladovaný vypracovaným hydrogeologickým posudkom.

#### Nepripustné funkcie:

- stavby pre výrobu
- drobné dielenské prevádzky (napr. aj truhlárske, zámočnicke a iné dielne s 3 a viac zamestnancami)
- stavby občianskej vybavenosti s účelovými jednotkami predajnej plochy nad 100 m<sup>2</sup> alebo 50 miest
- dopravné stavby a zariadenia celomestského významu (napr. parkoviská pre osobné autá nad 10 stání, parkoviská nákladných automobilov, autobusové stanice okrem navrhovanej novej autobusovej stanice vo FPZ č.3, čerpacie stanice pohonných hmôt, autoopravovne a pod.)
- stavby a zariadenia verejnej technickej vybavenosti územia celomestského alebo nadmestského významu

#### REGULATÍVY PRIESTOROVÉ :

- objekty max. do 2 NP alebo 1NP a podkrovie
- určiť stavebnú čiaru v dokumentácii pre ÚR ako min. od okraja miestnej komunikácie
- tvar strechy ako plochá alebo šikmá strecha
- zástavba rodinných domov ako samostatne stojace rodinné domy, dvojdomy alebo v prípade urbanisticky odôvodnených častiach novej zástavby v južnej časti mesta ako radové rodinné domy
- vo FPZ č. 3 v priestore pre výstavbu obytných bytových domov zástavba do 4 NP alebo 3NP a podkrovie. Objekty občianskej vybavenosti do 2 NP alebo 2NP a podkrovie. Hlavné uličné priestory Dk1, Dk2, Dk6 vo FPZ 3 riešiť ako ulicu s pásmi zelene a odstavnými plochami pre osobné autá pred rodinnými domami .
- pri priestorovom usporiadaní zástavby v tejto časti územia rešpektovať líniu a ochranné pásma VTL plynovodu v smere od cesty do Komárna k regulačnej stanici na konci ulice Slovenská.

## 5. Východiskové podklady

Východiskovými podkladmi pre spracovanie zmeny č. 3 Územného plánu mesta Kolárovo boli nasledujúce dokumenty a materiály:

- Územný plán mesta Kolárovo z r. 2005
- Zmena a doplnok Územného plánu mesta Kolárovo č. 1/2006, č. 2 (2008)
- Projekt pre stavebné povolenie – Polyfunkčný dom Kolárovo, Ing. arch. Fibinger, 2009

## 6. Návrh zmeny smernej časti

### *Dopĺňa sa podkapitola B 8.2.4 Zdravotníctvo*

S výstavbou zariadenia pre zdravotníctvo a sociálne služby sa počíta na Krížnej ul., na pozemkoch s parcelným číslom 2169/1 a 2174/2. Navrhovaný objekt má byť využívaný ako zariadenie poskytujúce zdravotnícke služby, t.j. ide o sociálnu vybavenosť komerčného charakteru. Podľa projektovej dokumentácie je funkčné využitie objektu navrhnuté nasledovne:

- na 1. nadzemnom podlaží: chirurgická ambulancia s RTG pracoviskom, denná chirurgia s operačnou sálou a 4 lôžkami
- na 2. nadzemnom podlaží: stravovacia, spoločenská a ubytovacia časť zariadenia sociálnych služieb pre seniorov, s ubytovaním o kapacite 10 osôb v jedno- a dvojlôžkových izbách
- na podkroví: ubytovanie seniorov o kapacite 18 osôb v jedno- a dvojlôžkových izbách

## 7. Návrh zmeny záväznej časti

### Kapitola C1

#### Bez zmien

### Kapitola C2 - Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia

#### Dopĺňa sa text k funkčno-priestorovej zóne FPZ č.3

#### FPZ č.3

#### HRANICE

- Rábska ul. od križovania s Košúťovou smerom k železničnej stanici, Železničný rad smerom k športovému štadiónu, areál štadióna, zadné časti záhrad na ulici Slovenská, vyústenie Rybárskej a smerom k vetrolamu, navrhovaná južná hranica zastavaného územia s napojením na cestu do Komárna, pozdĺž cesty do Komárna, juhovýchodná hranica zastavaného územia po vyústenie ulice Východná, južná a západná hranica FPZ č.4 k hrádzi za Osadou družby medzi ulicami Banicka a Osada D. Pistu, po hrádzi západným smerom k cestnému mostu (N. Zámky) , západná a južná časť FPZ č.1 (CMZ).
- FPZ č. 3 ďalej zahŕňa územie osady Reviczkého

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE

- sú to plochy určené pre obytné domy (FPZ č.2 – rodinné domy, FPZ č.3 – bytové a rodinné domy) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. stavby občianskeho vybavenia, verejné technické a dopravné vybavenie, zeleň a detské ihriská.

#### REGULATÍVY FUNKČNÉ

#### Prípustné funkcie:

- rodinné domy samostatne stojace, dvojdomy, radové domy so záhradami a doplnkovými stavbami pre drobný chov hospodárskych zvierat s veľkosťou celkovej zastavanej plochy prízemných hospodárskych objektov do 50 m<sup>2</sup> (vrátane dočasných stavieb z akéhokoľvek materiálu)
- záhradné chaty a altánky
- verejná zeleň
- stavby základného občianskeho vybavenia slúžiace pre tieto obytné funkcie ako napr:
  - maloobchod do 100 m<sup>2</sup> predajnej plochy

- verejné stravovanie s kapacitou do 50 miest (napr. bufety, občerstvenie, jedálne a pod.)
- kultúrne zariadenia s kapacitou do 50 miest
- sociálne zariadenia s kapacitou do 50 miest
- zdravotnícke zariadenia s kapacitou do 5 miest lekárov alebo 5 miest v lekárni
- športové zariadenia s kapacitou do 1500 m<sup>2</sup> voľnej plochy ihrísk alebo kryté plochy ihrísk do 300 m<sup>2</sup> zastavanej plochy a 50 miest pre divákov (napr. ihriská, sauny, telocvične a pod.)
- administratívne budovy do 300 m<sup>2</sup> zastavanej plochy a 10 pracovných miest
- ubytovacie zariadenia s kapacitou do 15 lôžok (napr. penzióny)
- objekty drobných prevádzok a opravovní prevádzkované v rámci bývania na základe živnosti (napr. holičstvo, krajčírske dielne, hodinár s počtom max. do 5 zamestnancov)
- siete miestnych obslužných komunikácií, stavby a zariadenia slúžiace pre dopravnú obsluhu tohto územia (napr. garáže pri RD alebo iných zariadeniach v tomto území)
- rozvodné siete verejnej technickej vybavenosti územia slúžiace vybavenosti tohto územia, prípadne pre rozvoj mestskej časti
- funkčné využívanie územia a umiestňovanie budov na bývanie do územia musí rešpektovať ekologické požiadavky, urbanistický a architektonický charakter územia, bezpečnostné, technické a klimatické podmienky prostredia a požiadavky na zdravé životné podmienky.
- v lokalitách navrhovanej sústredenej výstavby rodinných domov pre IBV na uliciach Podhájska, Mlynská a Jazerná zabezpečí obstarávateľ pred vypracovaním dokumentácie pre územné rozhodnutie hydrogeologický prieskum územia dokladovaný vypracovaným hydrogeologickým posudkom.

#### Neprípustné funkcie:

- stavby pre výrobu
- drobné dielenské prevádzky (napr. aj truhlárske, zámočnícke a iné dielne s 3 a viac zamestnancami)
- stavby občianskej vybavenosti s účelovými jednotkami predajnej plochy nad 100 m<sup>2</sup> alebo 50 miest
- dopravné stavby a zariadenia celomestského významu (napr. parkoviská pre osobné autá nad 10 stání, parkoviská nákladných automobilov, autobusové stanice okrem navrhovanej novej autobusovej stanice vo FPZ č.3, čerpace stanice pohonných hmôt, autoopravovne a pod.)
- stavby a zariadenia verejnej technickej vybavenosti územia celomestského alebo nadmestského významu

## REGULATÍVY PRIESTOROVÉ :

- objekty max. do 2 NP alebo 1NP a podkrovie
- objekty max. do 2 NP + podkrovie – len v rámci podcelku FPZ 3-1 (parc. č. 2169/1, 2174/2)
- určiť stavebnú čiaru v dokumentácii pre ÚR ako min. od okraja miestnej komunikácie
- tvar strechy ako plochá alebo šikmá strecha
- zástavba rodinných domov ako samostatne stojace rodinné domy, dvojdomy alebo v prípade urbanisticky odôvodnených častiach novej zástavby v južnej časti mesta ako radové rodinné domy
- vo FPZ č. 3 v priestore pre výstavbu obytných bytových domov zástavba do 4 NP alebo 3NP a podkrovie. Objekty občianskej vybavenosti do 2 NP alebo 2NP a podkrovie. Hlavné uličné priestory Dk1, Dk2, Dk6 vo FPZ 3 riešiť ako ulicu s pásmi zelene a odstavnými plochami pre osobné autá pred rodinnými domami.
- pri priestorovom usporiadaní zástavby v tejto časti územia rešpektovať líniu a ochranné pásma VTL plynovodu v smere od cesty do Komárna k regulačnej stanici na konci ulice Slovenská.

/

**Kapitoly C3 – C9****Bez zmien**

## **B. Grafická časť**

**C. Príloha**