



EKOPOLIS

**- Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania**  
**Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava**  
**Tel./fax.: 02/207 45 115, Mobil. 0905 628 155**  
**E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk**

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BORO VÁ

## ZMENA 03/2020

### C. Závazná časť C.01 Textová časť

### ČISTOPIS

<p><b>Schvaľovacia doložka</b></p> <p>Schvaľujúci orgán: Obecné zastupiteľstvo Borová</p> <p>Číslo uznesenia: 26/2021</p> <p>Dátum schválenia: 29.06.2021</p> <p>VZN č.: 1/2021</p> <p>Oprávnená osoba: Ing. Blanka Matovičová starostka obce</p>	
---	--

**Jún 2021**

**OBSTARÁVATEĽ:**

Obec Borová  
Obecný úrad Borová

**SPRACOVATEĽ:**

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt  
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

**OBSTARÁVATEĽ:**

(osoba poverená objednávateľom na obstaranie)

Ing. Miroslav Polonec  
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava

**OBSAH:**C. Závazná časť

C.01. Textová časť

C.02 C.03. Grafická časť

---

C.02. Limity a regulatívy rozvoja

Zmena 03/2020:

C.02 Limity a regulatívy rozvoja

Zmena 03/2020 – NÁLOŽKA

M 1:5 000

C.02 Limity a regulatívy rozvoja

v znení Zmien 01/2008, 02/2008 (08/2008 – 06/2021)

Podklad pre vymedzenie lokalít Zmeny 03/2020

M 1:5 000

C.02 limity a regulatívy rozvoja

Zmena 03/2020

M 1:5 000

---

C.03. Schéma záväzných častí

## C.01 Textová časť:

- v kapitole:
  - C.01.01. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
    - Základná
      - v treťom odstavci:
        - Zásady a regulatívy rozvoja obytnej funkcie:
          - v prvom odseku:
            - zabezpečiť priestorové podmienky pre novú bytovú výstavbu v návrhovej etape do r. 2030:
              - v druhom pododseku:
                - formou nízkopodlažného bývania RD na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia v lokalitách:
                  - **prvý až tretí odrazník sa ruší:**
                    - ~~— Dolné pole, väčš. mimo ZÚ obce~~
                    - ~~— Novinky, väčš. mimo ZÚ obce~~
                    - ~~— Dolné pole II, mimo ZÚ obce~~
                  - ~~v predpokladanom rozsahu~~
                - **a nahrádza sa novými tromi odrazníkmi** v znení a rozsahu:
                  - **Dolné pole, v rozsahu a usporiadaní definovanými Zmenou 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokality A.01/a, Z03/1, Z03/3, Z03/6, Z03/7**
                  - **Novinky, v rozsahu a usporiadaní definovanými Zmenou 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokality A.02/a, Z03/4a, Z03/8**
                  - **Za kostolom, v rozsahu definovanom Zmenou 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita Z03/5**
          - v druhom odseku:
            - zabezpečiť priestorové podmienky pre novú bytovú výstavbu v prognózne etape po r. 2030:
              - **prvý a druhý pododsek sa ruší:**
                - ~~— formou nízkopodlažného bývania RD na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia v lokalitách:~~
                  - ~~— Dolné pole, väčš. mimo ZÚ obce~~
                  - ~~— Novinky, väčš. mimo ZÚ obce~~
                - ~~v predpokladanom rozsahu~~
                - ~~— formou nízkopodlažného bývania BD na novej záberovej ploche mimo zastavaného územia v lokalite:~~
                  - ~~— Dolné pole~~
                - ~~v predpokladanom rozsahu.~~
              - **a nahrádza sa novým odrazníkom** v znení a rozsahu:
                - **formou nízkopodlažného bývania RD na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia v lokalitách:**
                  - **Dolné pole, v rozsahu definovanom Zmenou 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita A.01/b**
                  - **Novinky, v rozsahu definovanom Zmenou 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita A.02/b.**
    - v piatom odstavci:
      - Zásady a regulatívy rozvoja výroby:
        - v oblasti primárneho sektora bude v návrhovom období potrebné:
          - **za štvrtý odsek sa dopĺňa nový odsek** v znení a rozsahu:
            - **vytvoriť podmienky pre vybudovanie zariadenia poľnohospodárskych služieb v priestore vymedzenou Zmenou 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita Z03/4b**

- v kapitole:
  - C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch  
 Základná charakteristika a podmienky využitia vymedzeného územia:  
Plochy obytného územia:
    - pre kód funkčného využitia:  
A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy
      - v treťom odstavci:  
 Doplnujúce ustanovenia:
        - **pred prvý odsek sa dopĺňajú tri nové odseky** v znení a rozsahu:
          - **minimálna veľkosť pozemkov RD je 600 m<sup>2</sup>**
          - **max. index zastavaných plôch RD (pomer plochy RD k celkovej výmere pozemku) je 0,25**
          - **min. koeficient zelene parciel RD (pomer plochy zelene na teréne k celkovej výmere pozemku RD) je 0,50**
          - **max. výška objektov RD je 1NP + podkrovia, resp. ustúpené podlažie (max. 70% plochy 1.NP)**
      - pre kód funkčného využitia:  
A 02 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy
        - v treťom odstavci:  
 Doplnujúce ustanovenia:
          - **pred prvý odsek sa dopĺňajú tri nové odseky** v znení a rozsahu:
            - **minimálna veľkosť pozemkov RD je 1000 m<sup>2</sup>**
            - **max. index zastavaných plôch RD (pomer plochy RD k celkovej výmere pozemku) je 0,20**
            - **min. koeficient zelene parciel RD (pomer plochy zelene na teréne k celkovej výmere pozemku RD) je 0,60**
            - **max. výška objektov RD je 1NP + podkrovia, resp. ustúpené podlažie (max. 70% plochy 1.NP)**
  - v kapitole:
    - C.01.04. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia
      - v prvom odstavci:  
 V oblasti rozvoja cestnej dopravy je potrebné:
        - **druhý odsek sa dopĺňa a mení** v rozsahu a znení:
          - riešiť systém miestnych komunikácií pozostávajúci z nových miestnych komunikácií obslužných, z rekonštruovaných komunikácií a ostatných miestnych komunikácií (ukľudnených) v zmysle návrhu riešenia **v znení Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová:**
            - u jestvujúcich miestnych komunikácií je potrebné dodržať minimálnu šírku jazdného pruhu 3 m, t.j. celkovú šírku vozovky 6 m
            - novonavrhované miestne komunikácie realizovať ako **verejné komunikácie** v kategórii MO 8/40, **resp. 7,5/40 (MO7/40, resp. 6,5/40) v rozsahu v zmysle Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová**
        - ...
  - v kapitole:
    - C.01.05. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia
      - v časti:  
Vodné hospodárstvo:  
 Z hľadiska územného rozvoja je potrebné:
        - v druhom odseku:
          - odvádzanie a čistenie odpadových vôd riešiť v zmysle koncepcie stanovenej návrhom riešenia, najmä:
            - **za posledný pododsek sa dopĺňajú dva nové pododseky** v znení a rozsahu:
              - **odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách**

- č. 364/2004 Z.z., a č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd;
- na území, v ktorom nebude zabezpečené odvádzanie splaškových odpadových vôd verejnou kanalizáciou, produkované splaškové odpadové vody je potrebné akumulovať do vodotesných žump.
- v treťom odseku:
    - pre zabezpečenie odvádzania dažďových vôd je potrebné:
      - **za posledný pododsek sa dopĺňajú nové pododseky** v znení a rozsahu:
        - **v rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby (retencia dažďovej vody, a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.);**
        - **odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku riešiť na pozemku investora.**
- v kapitole:
    - C.01.06. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt
      - **za prvým odstavcom sa dopĺňa nový odstavec** v znení a rozsahu: **V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 Pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.**
  - v kapitole:
    - C.01.09. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
      - **za posledným odstavcom sa dopĺňa nový odstavec** v znení a rozsahu: **V oblasti ochrany pred radónovým rizikom:**
        - **pri stanovení podmienok stavebného využitia územia zohľadniť nízke až stredné radónové riziko určené pre k.ú. Borová.**
  - v kapitole:
    - C.01.10. Vymedzenie zastavaného územia obce
      - v prvom odstavci:
 

Pri rozvoji obce je potrebné:
      - **druhý odsek sa mení a dopĺňa** nasledovne:
        - vymedziť nové hranice zastavaného územia, rozšírené o nové navrhované záberové plochy bývania a ostatných funkčných zložiek v návrhovej etape do r. 2030 podľa Územného plánu obce Borová, **v znení Zmeny 03/2020 ÚPN O Borová – Lokality A.01/a, A.02/a, Z03/1, Z03/4b, Z03/5, Z03/7, Z03/8**
  - v kapitole:
    - C.01.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
      - v prvom odstavci:
 

V katastrálnom území obce Borová je potrebné rešpektovať vymedzené ochranné, bezpečnostné pásma a pásma hygienickej ochrany:
      - **predposledný odsek sa ruší** v znení:
 

~~— cintorín—~~  
— OP = 50 m.
  - v kapitole:
    - C.01.14. Plochy pre asanáciu – stavebné uzávery
      - v prvom odstavci:
 

V súvislosti s očakávaným stavebným rozvojom v zastavanom území je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru obmedzujúcu zhodnocovanie jestvujúcich stavebných fondov v rozsahu vymedzených verejných priestorov a trás prístupových komunikácií do rozvojových obytných lokalít:
      - **prvý odsek sa dopĺňa a mení** nasledovne:

- ~~A.01 Dolné pole a A.01c Dolné pole II~~ **A.01/a - Dolné pole, v znení Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokality A.01/a, Z03/6**
- **druhý odsek sa dopĺňa a mení** nasledovne:
  - ~~02 Novinky~~ **A.02 - Novinky, v znení Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokality A.02/a, Z03/4a, Z03/8**
- v kapitole:
  - C.01.16. Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
    - **prvý odstavec sa dopĺňa a mení** v znení a rozsahu:  
Územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny, alt. územnoplánovacích podkladov (**UŠ v zmysle § 4, čl. 1 – 3 Stavebného zákona**), je potrebné vymedziť nasledovne:
      - **prvý a druhý odsek sa ruší:**
        - ~~územný plán obytnej zóny Dolné pole a Dolné pole II (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Dolné pole a Dolné pole II)~~
        - ~~územný plán obytnej zóny Novinky II (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Novinky II)~~
      - a nahrádza sa novými odsekmi** v znení a rozsahu:
        - **územný plán (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Za kostolom), v rozsahu Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita Z03/5**
        - **urbanistická štúdia obytnej zóny Dolné pole, v rozsahu Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita Z03/6**
        - **územný plán obytnej zóny Dolné pole, v rozsahu Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita A.01/a**
        - **urbanistická štúdia obytnej zóny Novinky, v rozsahu Zmeny ÚPN obce Borová – Lokalita Z03/4a**
        - **urbanistická štúdia obytnej zóny Novinky, v rozsahu Zmeny ÚPN obce Borová – Lokalita Z03/8**
        - **územný plán obytnej zóny Novinky, vo vymedzení Zmeny 02/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita A.02/a**
    - v druhom odstavci:  
V prípade presunu investičných aktivít s predpokladom realizácie v prognóznom období po r. 2030 do návrhového obdobia do r. 2030, bude potrebné po úprave etapizácie ÚPN – O v zmysle platnej legislatívy zabezpečiť spracovanie územnoplánovacej dokumentácie, alt.- územnoplánovacích podkladov v potrebnom rozsahu, pre jednotlivé rozvojové územia:
      - **prvý odsek sa mení** nasledovne:
        - **územný plán obytnej zóny Dolné pole # ,vo vymedzení Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita A.01/c** ~~(alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Dolné pole III)~~
        - **územný plán obytnej zóny Novinky # , vo vymedzení Zmeny 03/2020 ÚPN obce Borová – Lokalita A.02/b** ~~(alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Novinky #)~~

Ostatné časti záväznej časti ÚPN – O Borová:

- C.01. Textová časť ÚPN obce Borová ostávajú bez zmeny.