

Stp
Nitra

STAVOPROJEKT NITRA a.s., 94922 NITRA, ŠTÚROVA UL.Č.22
Tel.+ Fax:087/511 140

Schválené: 14 R ML dňa 15.3.2001.

ZLATÉ MORAVCE

AKTUALIZÁCIA

ÚPN-SÚ

NÁVRH RIEŠENIA



stp akčionárna spoločnosť
Stavoprojekt Nitra a.s.
Nitra 949 01 Nitra, Štúrova ul. 22

Výkonný riaditeľ a.s. : Ing.arch. Ján VALEK
Vedúci úlohy : Ing.arch. Michal BORGULA,CSc.

Zák.číslo : 11/1998
Dátum : 05/2000

1

15.3.2001



Spolupracovali:

- arch. a urbanizmus
- dopravné riešenie
- vodné hospodárstvo
- zásobovanie plynom
- teplofikácia
- elektrické a telekom. rozvody
- pôdny fond
- životné prostredie

: Ing.arch. Michal Borguľa, CSc. 

: Ing. Karol Slivkanič 

: Ing. Marián Baláž 

: Ing. Róbert Vítko 

: Ing. Peter Valent

: Vojtech Pócsik 

: RNDr. Rýchla

: Ing.arch. Borguľa, CSc. 

: prom.biol.Vojtek

O B S A H**1. ÚVODNÁ ČASŤ**

- 1.1. Základné údaje o zadaní, podkladoch, priebeh spracovania a prerokovanie konceptu riešenia
- 1.2. Zhodnotenie predchádzajúcej územno-plánovacej dokumentácie
- 1.3. Vymedzenie riešeného územia, záujmového územia a jeho stručná charakteristika
- 1.4. Hlavné ciele riešenia, závery z PaR
- 1.5. Splnenie záverov ÚHZ a konceptu riešenia ÚPN SÚ

2. RIEŠENIE ÚPN-SÚ ZLATÉ MORAVCE

- 2.1. Základné rozvojové predpoklady SÚ
- 2.2. Vymedzenie riešeného územia na základe jednotlivých katastrov
- 2.3. Urbanistická koncepcia riešenia
- 2.4. Návrh organizácie a funkčného využitia územia
 - 2.4.1. Bývanie
 - 2.4.2. Občianska vybavenosť 17-20-27 !
 - 2.4.3. Zeleň
 - 2.4.4. Výroba a skladové hospodárstvo
 - 2.4.5. Šport, rekreácia a cestovný ruch
- 2.5. Nároky na plochy mimo zastavaného územia SÚ

3. VYHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 3.1. Ochrana PPF a LPF
- 3.2. Starostlivosť o životné prostredie
- 3.3. Nerastné ložiská
- 3.4. Starostlivosť o kultúrne a historické pamiatky
- 3.5. Požiadavky z hľadiska dodržiavania ochranných pásem
- 3.6. Hospodárenie s odpadom

4. NÁVRH DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

- 4.1. Doprava a dopravné vzťahy
- 4.2. Vodné hospodárstvo
- 4.3. Zásobovanie elektrickou energiou
- 4.4. Telekomunikačné zariadenia
- 4.5. Zásobovanie plynom
- 4.6. Zásobovanie teplom

PEŠIA ZONÁ 47

5. NÁROKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**6. URBANISTICKÁ EKONÓMIA****7. NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA**

- 7.1. Úvodná časť
- 7.2. Záväzné časti
- 7.3. Smerné časti
- 7.4. zásady a pokyny pre spracovanie následnej proj.dok.
- 7.5. Záverečné ustanovenia

8. VYHODNOTENIE POĽNOHOSP. PÔDNEHO FONDU**9. SAMOSTATNÁ DOLOŽKA CO****10. DOKLADOVÁ ČASŤ****11. REGISTRAČNÝ LIST**

1. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZADANÍ, PRIEBEH SPRACOVANIA

Vypracovanie „Aktualizácie územného plánu sídelného útvaru Zlaté Moravce“ na základe vyhodnotenia súťaže, objednalo u Stavoprojektu Nitra a.s. - Mesto Zlaté Moravce dňa 9.3.1998,

Číslo zmluvy 01/98.

Zákazkové číslo je 011/98.

Vypracovaniu konceptu urbanisticko-architektonického riešenia územného plánu SÚ Zlaté Moravce predchádzalo spracovanie prieskumov a rozborov (PaR) - zhnutie základných poznatkov, údajov a informácií o súčasnom stave sídelného útvaru (SÚ).

PaR boli vypracované v júli 1998, Údaje a poznatky z PaR boli doplnené prieskumom v teréne, konzultáciami so zainteresovanými organizáciami a informáciami získanými na MsÚ a OÚ Zlaté Moravce. Pre grafickú časť spracovania územného plánu mesta bol k dispozícii mapový podklad v merítke 1 : 5000 a ku spracovaniu širších vzťahov 1:50 000.

Celý návrh Aktualizácie územného plánu sídelného útvaru vychádza zo schválených Územných a hospodárskych zásad pre Zlaté Moravce, ako i v priebehu prác priebežne prerokovávaného konceptu riešenia ÚPN-SÚ Zlaté Moravce (prerokovanie na MsÚ – 12.1.1999, prerokovanie konceptu s primátorom – 20.2.1999, prerokovanie so Slovenskou správou ciest a ZsVAK Zlaté Moravce 21.4.1999).

- Zlaté Moravce mali spracovaný Smerný územný plán v roku 1971 a 1985, tento je vzhľadom na zmenu spoločensko - ekonomických podmienok t.č. zastaralý, prekonaný a vyžaduje si nové prehodnotenie koncepcie rozvoja mesta. Nová územnoplánovacia dokumentácia má vytvoriť podklady pre komplexný rozvoj organizmu sídelného útvaru vo všetkých jeho zložkách, so zachovaním vlastnej identity.

- ÚHZ boli schválené Mestským zast. v Zlatých Moravciach dňa 8.12.1998 - č.26. - II./15.

Návrh konceptu riešenia bol v štádiu spracovávania prerokovaný so zástupcami zainteresovaných organizácií a obstarávateľom na pracovnom rokovaní, ktoré sa uskutočnilo na základe pozvánky MsÚ dňa 27.4.1999 na Mestskom úrade v Zlatých Moravciach.

Všetky opodstatnené pripomienky vznesené na tomto rokovaní boli akceptované a zapracované do NR ÚPN SÚ.

- Koncept riešenia ÚPN SÚ Zlaté Moravce bol predložený obstarávateľovi MsÚ Zlaté Moravce na prerokovanie v auguste 1999. Obstarávateľ prerokoval KR ÚPN SÚ podľa § 21 stav zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi, následne bol prerokovaný Mestským zastupiteľstvom Zlaté Moravce na svojom 7. zasadnutí dňa 30.11.1999 uzn.bod II./6. Súborné stanovisko a pokyny pre ukončenie boli predložené projektantovi 17.03.2000.

- Dopracovanie Návrhu riešenia ÚPN SÚ Zlaté Moravce bolo prevedené po - prerokovaní KR na základe „Súborného stanoviska ku KR ÚPN SÚ Zlaté Moravce“, po vzájomnej konzultácii s obstarávateľom.

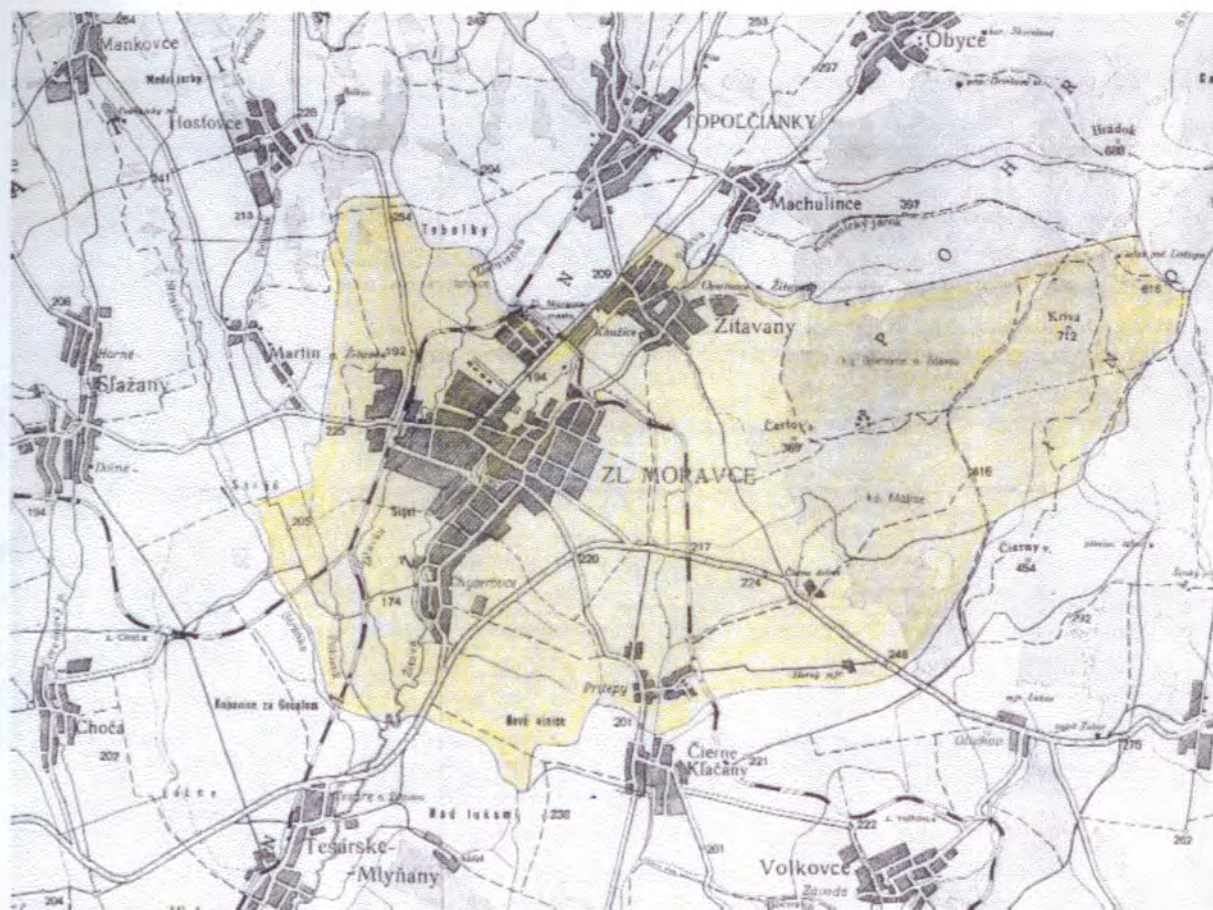
1.2. ZHODNOTENIE PREDCHÁDZAJÚCEJ ÚZEMNO-PLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Zlaté Moravce mali spracovaný Smerný územný plán mesta v roku 1985, tento je vzhľadom na zmenu spoločensko - ekonomických podmienok t.č. zastaralý, prekonaný a vyžaduje si nové prehodnotenie koncepcie rozvoja mesta. Nová územnoplánovacia dokumentácia má vytvoriť podklady pre komplexný rozvoj organizmu sídelného útvaru vo všetkých jeho zložkách, so zachovaním vlastnej identity.

1.3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA, ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A JEHO STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA.

Zlaté Moravce ležia na styku severnej časti Podunajskej nížiny s Pohronským Inovcom. Rovinný až pahorkatinný chotár na Pohronskej a Žitavskej pahorkatine v dolinách Žitavy a potoka Širočiny a na svahoch Pohronského Inovca. Sídlný útvar Zlaté Moravce - stred 196 m nm., Chyzerovce 195 m nm., Prílepy 218 m nm., Žitavany 224 m nm., v chotári 190-712 m nm., (v k.ú. Krivá 712 m nm.), zemepisná šírka $48^{\circ}23'$, zemepisná dĺžka $18^{\circ}24'$. Klimaticky patrí táto oblasť do teplej oblasti s priemernou ročnou teplotou $9,1^{\circ}\text{C}$, január $-2,6^{\circ}\text{C}$, priemerné množstvo zrážok 630 mm, nachádzajú sa tu illimerizované, hnedozemné a nivné pôdy. Riešené územie ÚPN-SÚ Zlaté Moravce v M-1:5000 je vymedzené hranicami zastavaného územia mesta a jeho miestnych častí - Chyzerovce, Prílepy, Žitavany, v M-1:50 000 hranicou k.ú. Počet obyvateľov ku dňu 3.3.1991 predstavoval 15 820 obyvateľov (ku dňu 31.12.1997 - 15 997 obyv.). Výhľadový počet obyvateľom k návrhovému obdobiu ÚPN SÚ r. 2015 sa predpokladá + 10%. Katastrálne územie má výmeru 4 536 ha.

Hranica zastavaného územia obce ku dňu 1.1.1990 bola prevzatá a odsúhlasená na MsÚ a OÚ -katastrálny odbor v Zlatých Moravciach a je vyznačená vo výkresoch M 1 : 5000. Hranice katastrálneho územia sídelného útvaru susedia s katastrom obcí Machulince, Topoľčianky, Hosťovce, Martin nad Žitavou, Sľažany, Tesárske Mlyňany, Čierne Kľačany, na východe Obyce a Čaradice. Hranica katastrálneho územia je vyznačená v grafickej prílohe M = 1 : 50 000. Po obvode intravilánu sa nachádza prevažne pôdny fond (PPF), okrem SV časti, kde prechádza do pohoria Pohronského Inovca (LPF).



k.ú. Zlaté Moravce

SÚ leží pri štátnej ceste I/65 Bratislava - Nitra - B.Bystrica, na št. ceste II/511 Zlaté Moravce

- Veľké Uherce, ktorá prechádza stredom mesta a v objatí železničnej trate Uľany nad Žitavou - Zl. Moravce - Kozárovce. Stredom mesta tečie rieka Žitava. Vo vzťahu k vnútornej organizácii sídelného útvaru, prírodným danostiam, lepšej vnímateľnosti, ako i miestnym zaužívaným názvom doporučujeme SÚ Zlaté Moravce rozdeliť na nasledovné **urbanistické obvody** :

- | | |
|-----|--------------------------------------|
| 1. | - Zlaté Moravce - STRED |
| 2. | - SÍDL. 1.MÁJA A ZLATŇANKA |
| 3. | - SÍDL. PRI ŽITAVA + IBV ĎATELINISKÁ |
| 4. | - PRIEMYSEL ZÁPAD |
| 5. | - PRIEMYSEL SEVER |
| 6. | - IBV VÝCHOD - HORNÉ MESTO |
| 7. | - IBV JUH |
| 8. | - CHYZEROVCE |
| 9. | - VINOHRADY ZÁPAD |
| 10. | - VINOHRADY SEVER |
| 11. | - ŽITAVANY |
| 12. | - PRÍLEPY |

- Záujmové územie mesta v danom prípade predstavuje katastrálne územie. V prípade, že za optimálny rozsah vymedzenia záujmového územia (na základe funkčnej závislosti), budeme považovať územie, ktoré vytvára izochróna optimálnej dochádzkovej vzdialenosti za prácou z príslušného územia sídelného útvaru - bude to územie s polomerom cca 10 km. Okres Zlaté Moravce patrí do Nitrianskeho kraja. Okres Zlaté Moravce v rámci kraja susedí s okresom Nitra, Topoľčany, Levice, vo svojej severnej časti s okresom Partizánske (Trenčiansky kraj) a východnej s okresom Žarnovica (Banskobystrický kraj).



Okres Zlaté Moravce

Osídlenie je súčasťou Požitavskej sídelnej rozvojovej osi, ktorá prechádza od Zlatých Moraviec cez Vrable po Šurany. Mesto sa rozprestiera vedľa štátnej cesty I/65 - spojnice z Nitry do Banskej Bystrice. Mestom prechádza št.c. II/511 a III/5114, III/5119, III/5110. Mesta sa z troch strán dotýka železničná trať a zo štvrtej štátna cesta I/65. Mestom preteká vodný

tok potoka Žitava a Zlatníanka, v katastrálnom území tvoria prítoky Žitavka a Pelúsok. Po obvode intravilánu sa nachádza prevažne poľnohosp. pôdny fond, okrem východnej časti, kde je prechod do pohoria Pohronský Inovec -LPF.

Podľa nového územného a správneho usporiadania SR - podľa zákona, NR SR č.221/96 Z.z. a nariadenia vlády Slovenskej republiky č.258/1996 Z.z., boli Zlaté Moravce vymenované za okresné mesto, patria do kraja Nitra.

Nitriansky kraj má: 7 okresov a - 345 obcí (15 má štatút mesta) a 717 585 obyvateľov k 31.12.1996

Okres Zlaté Moravce má:

- 32 obcí
- rozlohu 521 km²,
- 43 612 obyvateľov
- hustotu 83.7 obyv / km²

Okres Zlaté Moravce je okresom Nitrianskeho kraja s najmenším počtom obyvateľov, s vyváženým demografickým vývojom, resp.t.č. stagnáciou. Táto tendencia sa môže zmeniť za predpokladu stabilizácie ekonomickej základne. Územie okresu má veľmi rozdrobenú sídelnú sieť. Okrem okresného mesta sa tu nachádza len jedno sídlo s väčším počtom obyvateľov ako 2000, 10 obcí má 1000-1999 obyv., 15 obcí má 500-999 obyv. a 5 obcí má 200-499 obyvateľov. Do okresu Zlaté Moravce patria nasledovné obce: Zlaté Moravce, Beladice, Čaradice, Červený Hrádok, Čierne Kľačany, Hostie, Hostovce, Choča, Jedľové Kostolany, Kostolany pod Tribečom, Ladice, Lovce, Machulince, Malé Vozokany, Mankovce, Martin nad Žitavou, Nemčiňany, Neverice, Nevidzany, Obyce, Skýcov, Sľažany, Slepčany, Tekovské Nemce, Tesárske Mlyňany, Topoľčianky, Velčice, Veľké Vozokany, Vieska nad Žitavou, Volkovce, Zlatno, Žikava.

Podľa Konceptie územného rozvoja Slovenska - I. návrh charakterizoval "

- mesto Nitra (87 487 obyv./96) ako nadregionálne centrum
- mesto Zlaté Moravce (15 523 obyv./96) ako subregionálne centrum s možnosťou regionálnych funkcií.
- obce Topoľčianky (2 925 obyv./96), Sľažany (1 678 obyv.), Tesárske Mlyňany (1678 obyv.), ako centrá lokálneho významu.

KÚRS II.návrh, vzhľadom na doterajšie aglomeračné väzby zahŕňa Zlaté Moravce ako pridružené centrum Nitry, ako ťažisko osídlenia najvyššieho celoštátneho významu typu A3.

Návrh ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, vzhľadom na súčasné väzby ako i podľa "Zásad priestorového rozvoja a usporiadania územia ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja" z roku 1998 sú **Zlaté Moravce začlenené ako ťažisko osídlenia regionálneho významu, súčasne ako sídlo novovytvoreného okresu. Podľa ÚPN VÚC sa doporučuje - podporovať rozvoj mesta Zlaté Moravce - s cieľom vytvoriť centrum regionálneho významu.**

-Zlatomoravecké ťažisko osídlenia sa formuje v priestorovej štruktúre Zlaté Moravce - Topoľčianky.

-Centrá lokálneho významu sú : Topoľčianky, Sľažany, Tesárske Mlyňany.

-Rozvojová os požitavská: Zlaté Moravce - Vráble – Šurany

V ďalšom riešení je treba naviazať na demografické údaje vyjadrené podľa výsledkov sčítania ľudu v r. 1991:

počet obyvateľov15 820 obyvateľov

počet domov..... 2 356 obývaných+ 385 neobýv.+ 6 rekr.

Z toho je 2121 RD

počet bytov..... 4 892 trvalo obýv.+ 428 neobývaných bytov

obložnosť bytu..... 3,23 obyv./byt.

Priemerná obytná plocha 48,6 m²

Prehľad vývoja a zmeny počtu obyvateľov v Zlatých Moravciach.

Bývajúce obyvateľstvo							Rozdiel 1970 - 1997	
1970	1980	1991	1994	1995	1996	1997	abs. v	%
11504	14119	15820	15694	15610	15523	15997	4493	28.08

Od r.1970 sledujeme postupný prírastok obyvateľstva v sídle. Do roku 1991 výrazný, následne mierne kulminujúci okolo stavu z roku 1991. Ku dňu 31.12.1997 bol počet obyvateľov mesta 15 997, čo predstavuje nárast oproti roku 1991 o 177 obyv. t.j. 1.1% .

Po vzájomnej konzultácii so zástupcami mesta Zlaté Moravce doporučujeme nasledovný predpoklad :

rok	1991	1994	1995	1996	1997	2000	2005	2010	2015
SÚ Zlaté Moravce	15820	15694	15610	15523	15997		16611		17402
					+5%	791			
					+5%			791	
					+10%			1582 obyv.	

1.4. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA, ZÁVERY z PaR

Návrh ÚPN-SÚ Zlaté Moravce vychádza zo Zákona č. 50/1976 Zb. doplnený o Zákon č. 262/1992, 199/95 a 229/97 Zb., ako i Vyhlášky č. 84/1976 Zb. v znení Vyhlášky č. 77/1992 Zb..Navrhované obdobie je uvažované do r. 2015. Návrh ÚPN-SÚ rešpektuje závery z PaR, územno-hospodárskych zásad a lokálnych i nadmiestnych inštitúcií, závery UŠ a ÚHZ VÚC Nitrianskeho kraja, dodržiava pokyny vyplývajúce zo zvýšenej ochrany PPF podľa paragrafu 7 Zákona č. 307/1992 Zb. o ochrane PPF.

Hlavným cieľom riešenia v súlade so závermi zo schválených ÚHZ je:

- rešpektovať hranicu katastrálneho územia mesta
- max.rešpektovať hranicu zastavaného územia obce k 1.1.1991, záber PPF uplatniť len v nevyhnutnom rozsahu
- navrhnúť optimálne využitie územia
- určiť limity využitia územia a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia
- navrhnúť využitie rezerv územia pre spoločensky efektívny urbanistický rozvoj pri rešpektovaní ochrany a tvorby krajiny
- výstavbu realizovať najmä v stavebných prelukách, medzerách, funkčne nevyužitých územiach a nezastavaných plochách
- doplniť chýbajúce zariadenia obč. vybavenosti a vytvoriť obslužné centrum sídla
- v súlade s demografickými údajmi navrhnúť plochy pre bývanie
- dotvoriť SÚ plochami verejnej zelene
- využiť prípustnými funkciami aj územia SÚ, ktoré spadajú do ochranných pásiem všetkých druhov
- výraznejšie a dôstojnejšie zapojenie kult.- historických pamiatok do života obce
- dokompletovanie jednotlivých funkčných zón SÚ
- využitie územia navrhovať bez kolíznych účinkov jednej funkcie na druhú

- stanoviť podmienky pre umiestnenie drobných výrobných prevádzok v dotyku s obytnou zónou
- optimalizovať a minimalizovať dopravu medzi funkčnými zónami
- komplexne riešiť technické vybavenie SÚ, navrhnúť vyhovujúcu likvidáciu odpadových a splaškových vôd.

1.5. SPLNENIE ZÁVEROV Z ÚHZ

Územné a hospodárske zásady sú priamym podkladom pre vypracovanie ÚPN-SÚ. Hlavné myšlienky a závery z ÚHZ boli uvedené v predchádzajúcej kapitole. Podrobný popis ich uplatnenia bude postupne uvedený v ďalších kapitolách pri postupnom popise riešenia ÚPN-SÚ Zlaté Moravce a jeho funkčnom usporiadaní.

ÚHZ boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Zlatých Moravciach na svojom 26. zasadnutí dňa 8.12.1998. KR ÚPN SÚ Zlaté Moravce bol schválený Mestským zastupiteľstvom na svojom 7. zasadnutí dňa 30.11.1999.

2. NÁVRH RIEŠENIA ÚPN-SÚ ZLATÉ MORAVCE

2.1. ZÁKLADNÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY SÍDELNÉHO ÚTVARU

Predložené riešenie vychádza z nových hospodársko-ekonomických a spoločenských podmienok. Návrh riešenia formuje kompozične ucelený a funkčne vyvážený sídelný útvar s maximálnym využitím a zapojením už jestvujúcich daností územia a zástavby. Dominantnými funkciami rozvoja mesta zostáva funkcia obytná a hospodárska s pridruženými drobnými podnikateľskými aktivitami v oblasti obchodu, služieb, priemyslu a poľnohospodárskej výroby. Plošný rozvoj mesta má značné rezervy, ako i možnosti. vid' návrh rozšírenia hranice zastavaného územia po obvode intravilánu, so sledovaním zámeru na zarovnanie t.č. členitých hraníc intravilánu a vedenie hranice po prirodzených prírodných resp. technických predeloch územia.

Prioritným sa javí rozvoj jednotlivých funkcií v území formou intenzifikácie, modernizácie a racionalizácie, celkové požiadavky na rozvoj mesta nie je však možné zabezpečiť bez nárokov na záber PPF

Vzhľadom na svoju polohu a svoj význam – Zlaté Moravce

- ako ťažisko osídlenia regionálneho významu,
- ako sídlo novovytvoreného okresu.
- mesto s rozvojovým cieľom na vytvorenie centra regionálneho významu.
- mesto na Požitavskej rozvojovej osi: Zlaté Moravce - Vráble – Šurany
- mesto – ťažisko osídlenia v priestorovej štruktúre Zlaté Moravce - Topoľčianky.
- existuje preto dôvod k presvedčeniu o budúcej prosperite a životaschopnosti predmetného SÚ.

Urbanistická štruktúra a základná kompozičná kostra sídleného útvaru je už relatívne vybudovaná, žiada sa ju cieľavedome doplniť a schátralé časti zrekonštruovať. Pre zachovanie a posilnenie funkcií mesta ako ťažiska osídlenia regionálneho významu je žiadúce podporovať priaznivo pôsobiace sídelné aktivity v oblasti rozvoja pracovných príležitostí, bývania a napojenia na všetky systémy vrátane plošného napojenia na informačnú a ostatnú spojovú infraštruktúru. Hlavnou úlohou ÚPN-SÚ je vytvorenie kompozične uceleného sídleného útvaru, v ktorom sú bezkolízne usporiadané jednotlivé funkčné zóny tak, aby nedochádzalo k negatívnym vplyvom jednej na druhú, určenie zásad a podmienok pre ďalší rozvoj celého SÚ Zlaté Moravce, ktorými by sa rozvoj SÚ v budúcnosti riadil.

2.2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA NA ZÁKLADE JEDNOTLIVÝCH KATASTROV.

je uvedené v časti 1.3.

2.3. URBANISTICKÁ KONCEPCIA RIEŠENIA.

Zlaté Moravce – Stred mesta tvorí obdĺžnikové námestie v spáde, s dominantou r.k. farského kostola na čele námestia. Z rohov námestia vybiehajú hlavné ulice s príslušnou zástavbou. Mesto sa rozšírilo hlavne západným smerom k žel.stanici, kde prevažuje viacpodlažná sídlisková hromadná bytová výstavba. Na východnej a južnej strane sú nové štvrte zástavby rodinných domov s pravidelnou sieťou ulíc.

Novšiu obytnú individuálnu zástavbu mesta tvoria prevažne štvorce so stanovou resp. plochou strechou. Výškové zónovanie je typické pre vidiecke sídla - objekty bývania 1 - 2 podlaží, bytovky 3 podlažia. Sídlisková bytová výstavba 4 - 12 podl. Prirodzenú výškovú a priestorovú dominantu mesta tvorí námestie s kostolom. Prevažnú časť pôdorysu SÚ tvorí bytová zástavba. Poľnohospodárska výroba je situovaná v okrajových častiach Zlatých Moraviec, Chyzeroviec a Žitavian. Priemyselná výroba je rozvinutá najmä pozdĺž železničnej trate v západnej a severnej časti mesta. Mesto má primerane dobudované obslužné centrum. Plochy občianskej vybavenosti sú sústredené najmä v centrálnej časti obce okolo námestia, ďalej rovnomerne roptýlené po celom SÚ. Líniovú a priestorovú závalu vytvára sieť štátnych ciest II.a III.tr., ktoré prechádzajú mestom.

Návrh:

ÚPN SÚ predkladá návrh riešenia dopravného skeletu mesta (odstránenie dopravných závad), dopĺňa danú štruktúru mesta a vymedzuje jednotlivé funkčné plochy pre ďalší rozvoj mesta. Alternatívne návrhy riešenia dielčích častí SÚ boli v priebehu prác priebežne konzultované s obstarávateľom a do návrhu riešenia je premietnutý doporučený výsledok riešenia. Hlavnú kompozičnú os sídelného útvaru tvorí dopravný kríž tvaru „T“, ktorý sa pretína pred kostolom (ul.Sládkovičova a Bernoláková a kolmo na ňu cez námestie ul.Župná a Hviezdoslavova). Po stránke dopravnej je nosnou št.c.II/511., ktorú navrhujeme preložiť mimo CMZ. V rámci zastavaného územia mesta považujeme za najexponovanejšiu a najvýznamnejšiu je časť vymedzenú kostolom a riekou Žitava (kultúrne – administratívno správne a obchodné sociálne a vzdelávacie centrum). Návrh ÚPN SÚ doporučuje rozšíriť a dobudovať tieto plochy vyššej občianskej vybavenosti.

Po celom sídelnom útvaru, v každom urbanistickom obvode sú rovnomerne rozmiestnené centrá základnej občianskej vybavenosti vrátane rezervných plôch pre ich rozvoj a dobudovanie. Do značnej miery sa predpokladá najmä v okrajových častiach mesta s polyfunkciou bývanie – základná OV.

Jadrom mesta je 1.urb. obvod (CMZ - STRED), s jeho stredom okolo Župného námestia, z ktorého západným smerom vybieha hlavná kompozičná os (mestská trieda) Župná a Hviezdoslavova ul. Jeho východným okrajom prebieha dopravná spojnice v smere S-J. ÚPN SÚ navrhuje zachovať malomestský charakter CMZ – s výškovým zónovaním do 5 nadzemných podlaží, - v dotyku s ul.Župná a Nám.A.Hlinku max 3+1 NP (prevažujúca funkcia OV vyššieho významu, so zachovaním doplnkovej funkcie obytnej) s podporou prepojenia na jestvujúce sídliská okolo Hviezdoslavovej ul. predpokladané výškové zónovanie novej výstavby do 8 nadz.podlaží. Navrhujeme predĺženie vybavenosti mesta cez Žitavu a dobudovanie OV pozdĺž Hviezdoslavovej ul. – po križovatku (Duklianska – Továrenská). ÚPN SÚ navrhuje humanizáciu jestvujúcich sídlisk s možnosťou nadstavby a realizácie podkrovného bývania (tento návrh nie je možné chápať celoplošne, ale individuálne po skupinách – po vzájomnej konzultácii a odsúhlasení so spracovateľom ÚPN SÚ).

V rámci posilnenia identity a historického povedomia miestneho obyvateľstva, považujeme za prioritné navrátenie lesku a funkcie existujúcich kultúrno - historických pamiatok v meste a príslušnom okolí tak, aby sa stali architektonickými

dominantami v okolitej zástavbe. Toto je možné podporiť i vhodnou úpravou zelene (vysokej i nízkej) vytvorením stromových alejí a kvalitných parkových a sadových úprav.

Rozvoj priemyslu navrhujeme vo väzbe na jestvujúce zariadenia - v severnej a severozápadnej časti mesta.

Konfliktný vzťah medzi situovaním výrobných prevádzok v centrálnej časti mesta, ako i hospodárskeho dvora PD v Žitavonoch, v severovýchodnej časti SÚ - na prilahlé okolie (obytná funkcia), navrhujeme eliminovať postupnou zmenou organizácie využitia a usporiadania výrobného areálu, prípadne zmenou funkcie využitia objektov prilahlých k obci tak, aby sa zamedzilo všetkým negatívnym vplyvom na okolie, zároveň doporučujeme previesť i výsadbu vnútroareálovej izolačnej zelene.

IBV je navrhnutá v okrajových častiach mesta s cieľom zarovnania jestvujúcich hraníc intravilánu, priebeh ktorej je t.č. značne členitý. Ako rezerva pre IBV - po návrhovom období ÚPN SÚ je navrhnutá lokalita Vinohradov (na západnom okraji mesta). Výšková hladina zástavby u IBV je navrhovaná do 2 nadzemných podlaží.

Nasledovné časti mesta - Chyzerovce, Žitavany, Prílepy - boli pôvodne samostatné obce, t.č. tvoria súčasť mesta Zlaté Moravce :

Chyzerovce :-Chyzerovce boli pričlenené k Zlatým Moravciam v roku 1970., sú bezprostredne spojené s mestom, v jeho južnej časti – pozdĺž št.c. II/511. Jadro Chyzeroviec je sústredené okolo kultúrneho domu a rozšíreného ulučného priestoru hlavnej cesty Nachádza sa tu v prevažnej miere prestárly bytový fond, navrhujeme preto rekonštrukciu tejto časti mesta najmä pozdĺž Chyzeroveckej cesty. Novú výstavbu IBV navrhujeme v okrajových častiach po obvode intravilánu na jeho východnom a západnom okraji. Ďalej navrhujeme rozšírenie cintorína, prekládku št.c.II/511, čerpaciu stanicu PHM-LPG, potencionálnu rezervu pre podnikateľské aktivity tvorí rozostavaný areál bitunku pri ČOV.

Žitavany : - Pôvodná obec vznikla r. 1960 zlúčením Kňazíc a Opatoviec nad Žitavou., tvorí ucelený sídelný útvar, ktorý sa nachádza na SV okraji k.ú.Zlaté Moravce, pri št.c. II/511. Základná občianska vybavenosť je sústredená v troch polohách, športový areál sa nachádza na južnom okraji sídla. Okrem odstránenia dopravných závad (nové napojenia obce od Moraviec a rezervy pre východný obchvat), navrhujeme rekonštrukciu jestvujúcej zástavby na Kňazickej a Opatoveckej ulici a skompaktnenie vnútorného priestoru obce (nadmerné záhrady). Ako rezerva pre IBV sú navrhnuté plochy na SV okraji obce. Navrhnutá výška zástavby RD 1-2 podlaží. - Zvýrazňujeme predpoklady pre rozvoj „Agroturizmu a Automotokrosu“. Jestvujúci areál automotokrosu navrhujeme rozšíriť o plochy pre parkovanie, technické zázemie a vybavenosť.. - Predpokladáme aj s rezervou pre rozvoj obuvníckej výroby (ROSA) , zachovaním poľnohospodárskej výroby a rozšírením jestvujúcich cintorínov. Vzhľadom na nepriaznivé odtokové pomery navrhujeme reguláciu vodného toku Žitavy

Prílepy : Pôvodná obec bola v roku 1960 pričlenená k Zlatým Moravciam. Časť Prílepy má charakter hromadnej dediny. Jadro obce okolo kaštieľa, základná OV je sústredená vo dvoch polohách. Jedná sa o satelit, ktorý sa nachádza na JV okraji k.ú. Zlaté Moravce , na št.ceste III/5110.. Jestvujúca výroba obuvi má tu svoje tradície -rezerva pre rozvoj vrámci jestvujúceho pozemku. Možnosť rozširovania bytovej výstavby v okrajových častiach obce (JZ, JV, SZ). Navrhovaná výška zástavby 1-2 podl.. Navrhujeme vyrovnanie štátnej cesty pri SZ vstupe do obce.

2.4. NÁVRH ORGANIZÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Organizácia funkčného využitia územia mesta má už svoje pevné základy, ktoré sú korigované prevažne len čiastočne, alebo dochádza k úplnej zmene ich funkcie /pri zábere nových plôch/.

Dochádza k plošným zmenám vo funkcii bývania, občianskej vybavenosti, výroby a rekreácie.

2.4.1. BÝVANIE :

Požiadavky na bývanie vyplývajú z predpokladaných demografických údajov o vývoji počtu obyvateľov sídelného útvaru do r. 2000-2005 a 2010 - 2015. V roku 1991 mali Zlaté Moravce 15 820 obyvateľov, bytový fond tvorilo 2356 trvalo obývaných a 385 neobývaných domov a 6 domov slúžiacich pre rekreačné účely (z toho 2121 RD). Celkom 4892 trvalo obývaných bytov, 428 neobývaných bytov. Obložnosť bytu bola 3,23 obyv. / byt a priemerná obytná plocha 48,6 m².

Bývajúce obyvateľstvo

Rozdiel 1970 - 1997

1970	1980	1991	1994	1995	1996	1997	abs. v	%
11504	14019	15820	15694	15610	15523	15997	4493	28,08

Z hľadiska funkčného zónovania výrazne prevláda zóna bývania, tvorená z prevažnej časti individuálnou bytovou výstavbou. Pre navrhovanie nových možností a plôch pre bývanie sú nevyhnutným podkladom základné demografické údaje.

Pripravovaná územno-plánovacia dokumentácia pre Zlaté Moravce musí rešpektovať:

- súčasný stav počtu obyvateľov
- predpokladaný stav počtu obyvateľov.

Vychádzajúc z retrospektívneho vývoja počtu obyvateľov obce je predpoklad dočasného zotrvania na súčasnom počte, v budúcnosti je treba rátať s miernym nárastom počtu obyvateľov.

rok	1991	1994	1995	1996	1997	2000	2005	2010	2015
SÚ Zlaté Moravce	15820	15694	15610	15523	15997		16611		17402
	+5%					791			
	+5%							791	
	+10%							1582 obyv.	

Navrhované riešenie používa 3 formy bytovej výstavby:

- 1) forma individuálnej bytovej výstavby
- 2) forma polyfunkčnej málopodlažnej výstavby.
- 3) forma hromadnej bytovej výstavby (HBV)

1.) Forma IBV

- je navrhovaná v stavebných medzerách a prelukách v existujúcej zástavbe - skompaktní a doplní chýbajúcu štruktúru zástavby v rámci hraníc zastavaného územia obce.
- dostavba jednostranne zastavaných ulíc, kde už sú položené všetky resp. niektoré inžinierske siete (64, 72, 81, 112, 122).

- na pozemkoch súkromných nadmemných záhrad vzniknú nové ulice: (61, 62, 63, 83, 111, 113, 121, 123).
- na pozemkoch bezprostredne naväzujúcich na hranicu zastavaného územia a nová výstavba skompaktní jestvujúcu zástavbu obce (64, 65, 66, 71, 82, 84, 112, 113, 122, 123).

V navrhovanom období (rok 2015) predpokladáme s nárastom obyvateľov

o 10 % = 17 402 obyvateľov ,

voči roku 1991 (15 820 ob.) o 1 582 obyvateľov, čo znamená celkový počet 17 402 obyvateľov. Pre tento počet obyvateľov je potrebné uvažovať pri znížení terajšej obložnosti z 3,23 na 3,00 oby. / byt s kapacitou bývania 5700 bytov - čo je o 808 (380) bytov viac ako teraz..

Návrh ÚPN SÚ bude uvažovať s týmto počtom nových bytových jednotiek :

- pre prírastok obyvateľov	526 b.j.
- obnova 1/2 bytového fondu postaveného do r. 1919	91 b.j.
- obnova 20 % bytového fondu postaveného v r. 1920 -1970	394 b.j.
- pre zníženie cenovosti	-
- pre zníženie obložnosti	381 b.j.

CELKOM

1392 b.j.

Z uvedeného počtu bytových jednotiek bude 906 bytov realizovaných na nových pozemkoch. (526+808 = 1 334 – 428neob. = 906 b.j.)

Z uvedeného počtu uvažujeme realizovať:

- formou hromadnej bytovej výstavby –HBV	50%	453 b.j.
- formou rodinných domov	- IBV	453 b.j.
spolu		906 b.j.

Skutočná potreba pozemkov pre výstavbu RD , ako i hromadného bývania bude však do značnej miery závislá od ekonomických možností a schopností obyvateľstva. Z tohoto dôvodu bude v ÚPN - SÚ predložený hlavne celkový návrh potencionálnych možností územia pre zónu bývania, taktiež s vyznačením možnosti rezervy pre ďalší výhľad..Pri formovaní obytnej zóny je potrebné pre zástavbu využívať v prvom rade stavebné medzery, preluky a jednostranne obostavané ulice a až po naplnení týchto rezerv sa orientovať na plochy nadmemných záhrad a nové plochy. Pri výstavbe nových rodinných domov - sólo domky, uvažovať s výmerou pozemkov 8 - 10 árov. Je potrebné konštatovať, že možnosti pre ďalší rozvoj bývania sú v terajšom intraviláne len minimálne. Rozvojové požiadavky + rezerva pre RD sú najmä v lokalitách po obvode intravilánu mesta a mestských častí (viď. príloha). Jedná sa hlavne o lokality - rezerva pre IBV:

-obvod 3. - IBV sever - Ďateľiniská	lokalita 32.....	11+4 RD	+12b.j. spolu	15 RD
				12 b.j.
-obvod 6. - IBV Východ -Horné mesto.....	61.....	20 RD		
	62.....	18 RD		
	63	8 RD Tekovská		
	64	27 RD za cintorínom		
	65	30 RD		
	66	100 RD	spolu....	203 RD
-obvod 7. - IBV Juh	71	88 RD za majerom		
	72.....	7+3 RD	spolu	98 RD

-obvod 8. - Chyzerovce	80 - rekonštrukcia jestv. zástavby	
	81	13 RD
	82	54 RD
	83	75 RD
	84	20 RD
		spolu... 162 RD
-obvod 9. Vinohrady - západ.....	91 - (rezerva - 120-prestavba na obytnú zónu)	
	92 - (rezerva - 100	-")
		rezerva... 220
-obvod 11. - Žitavany	110 - prestavba jestvujúcej zástavby	
	111	64 RD
	112	15 RD
	113	60 RD
		spolu... 139 RD
-obvod 12. - Prílepy	121	35 RD
	122	8 RD
	123.-(rezerva.....	25 RD)
		spolu..... 43 RD
		rezerva... 25 RD

IBV celkom.....660 RD+12b.j.+245 REZ = 917
z uvedeného počtu potencionálnych možností na výstavbu RD sa cca 400 pozemkov nachádza mimo intravilánu.

Výstavba bytov hromadného bývania v Zlatých Moravciach je realizovaná v lokalitách:

-01 - Tekovská	90 b.j.
-02 - Stred I.	140 b.j. + OV
-03 - Stred II.....	150 b.j. + OV.
-04 - Žitava III.....	80 b.j. + OV LA KRAJOU
-05 - Sihot'.....	195 b.j.
-06 - Vion.....	50 b.j.

HBV.celkom.....705 b.j.
z uvedeného počtu sa cca 195 b.j. nachádza mimo intravilánu

Výškové zónovanie hromadnej výst. v lokalite 02-3-4-5 je II-XII. Podlaží (v lokalite 02+03 v dotyku s ul.Župnou a Nám.A.Hlinku max 3+1 NP) , v lokalite 01+06 do IV. podl., IBV 1-3 podlaží. Projektová dokumentácia na úrovni štúdie až úvodného projektu bola spracovaná pre lokality - Stred, CMZ a Tekov. Konceptné zámery vyjadrené v štúdii CMZ (Stred I.) a Tekov považujeme za vývoja schopné, zbývajúce lokality si vyžadujú nové konceptné riešenie na úrovni štúdie a ÚPN-Z.

Okrem uvedených možností doporučujeme vytipovať možnosti riešenia bytového problému formou humanizácie a nadstavieb jestvujúcej KBV. K tomu je potrebné spracovanie zoznamu s vytipovaním potencionálne vhodných objektov na výstavbu podkrovných bytov formou nadstavby. Predovšetkým ide o budovy vo vlastníctve mesta, z ktorých musia byť vylúčené tie, ktoré nespĺňajú predpoklady pre nadstavbu z pohľadu architektonického, technického, statického.

Sociálna diferenciácia spoločnosti spôsobuje rozdielne nároky a možnosti na štandard bývania, preto je potrebné počítat sa širšou škálou možností bývania.

Za špecifické v danom sídelnom útvere považujeme veľký počet neobývaných domov, pre ktoré je žiadúce hľadať uplatnenie - ako dočasné bývanie pre mladé rodiny, - ako sezónne, rekreačné, resp. druhé bývanie obyvateľov sídlisk. Pre navrhovanú zástavbu je potrebné doporučiť základné zastavovacie podmienky. Podstatne viac bude potrebné prehliťť zosúladienie funkcie bývania s prírodnými a civilizačnými danosťami, taktiež hygienicko - technickými požiadavkami na obytné prostredie, ako aj vzťah obytného územia k ostatným funkčným zložkám mesta a jeho funkčno - priestorovému systému.