

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ŠINTAVA

ZMENY A DOPLNKY 2/2017

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2/2017 – LOKALITA 19/o – OBYTNÉ ÚZEMIE, RODINNÉ DOMY

OBSTARÁVATEĽ: OBEC ŠINTAVA
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA, ING.ARCH.TAMARA ČENDULOVÁ
DÁTUM: MÁJ 2017

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 2/2017	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia zmeny 2/2017

Vymedzenie riešeného územia	4
Väzby vyplývajúce z riešenia územného plánu regiónu	4
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
Návrh zmeny funkčného využitia	5
Návrh riešenia zmeny	5
Vymedzenie zastavaného územia obce	5
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	5
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	6
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	6
Verejné dopravné a technické vybavenie	
Doprava	6
Vodné hospodárstvo	7
Energetika	7
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	7
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území a dobývacích priestorov	8
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	8
Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely	8
Záväzná časť	10

Grafická časť zmeny 2/2017

1. Širšie vzťahy	1: 35 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodné hospodárstvo	1: 5 000
5. Energetika a telekomunikácie	1: 5 000
6. Využitie PF na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000
7. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

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

Anna Javorková

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 2/2017 územného plánu

Predmetom zmeny 2/2017 územného plánu obce Šintava, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 2/2017 lokalita č.19/o – obytné územie - zmenou sa vyčlenení plocha v záhradách, ktorá spolu s jestvujúcou plochou rodinného domu vytvorí novú lokalitu 19/o. Na základe zmeny bude na plochách za parcelou s rodinným domom definovaných ako orná pôda umožnená výstavba ďalších rodinných domov. Zastavané územie obce sa tak rozšíri o časť predmetného územia. Schválením navrhovanej zmeny sa umožní popri pôvodnom rodinnom dome výstavba dvoch nových rodinných domov s jedným spoločným vjazdom a technickým napojením z jestvujúcej miestnej komunikácie, ktorá je prieťahom cesty I. triedy I/62 cez zastavané územie obce. Touto zmenou sa začleňuje predmetná lokalita do návrhu ÚPN-O Šintava.

Celková plocha riešeného územia (lokality 19/o) je 2 421 m².

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Obec Šintava má v súčasnosti platnú územnoplánovaciu dokumentáciu – územný plán obce z júna roku 2008. (spracovateľ: Ing.arch. Alžbeta Sopiřová)

Územný plán obce Šintava bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Šintave uznesením č.12/07-2008 zo dňa 13.06.2008.

Ku dnešnému dňu boli spracované nasledovné zmeny a doplnky ku schválenému územnému plánu obce:

Zmena 1/2014 – spracovaná v septembri roku 2014, schválená obecným zastupiteľstvom v Šintave uznesením č.146/2014 zo dňa 25.11.2014. (spracovateľ: Ing.arch. Alžbeta Sopiřová)

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Šintava v plnom rozsahu rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním, ako v návrhovej, tak aj vo výhľadovej časti. 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 2/2017 územného plánu zahŕňa pôvodnú plochu v zástavbe rodinných domov a navrhuje rozšírenie o nové rozvojové plochy mimo zastavaného územia obce. Rozširuje obytné plochy obce tak, že priamo nadväzuje na jestvujúci zástavbu rodinných domov smerom do ich záhrad.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 2/2017

Vymedzenie riešeného územia

Plocha zmeny sa nachádza v zastavanom i mimo zastavaného územia obce Šintava. Navrhovanou zmenou sa vytvára nová lokalita, pre výstavbu rodinných domov. Na pozemku sa nachádza pôvodný objekt rodinného domu v jestvujúcej uličnej zástavbe.

Riešené územie sa nachádza na parcelách:

3815/1	orná pôda	511 m ²
3815/2	orná pôda	1 176 m ²
3816/5	zastavaná plocha a nádvorie	522 m ²
3816/6	zastavaná plocha a nádvorie	169 m ²
3816/7	zastavaná plocha a nádvorie	43 m ²

Celková plocha riešeného územia je 2 421 m²

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Šintava je územne začlenená do územia Trnavského samosprávneho kraja, ktorý má platný Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, uznesenie č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014.

Navrhované zmeny rešpektujú nadradený územný plán v plnom rozsahu a v zmysle:

čl.1.4.12 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do ôsmej skupiny.....

- okres Galanta**Šintava**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia menšieho významu v rozsahu pre bývanie vo vidieckom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce sa oproti pôvodnému územnému plánu zásadne nemení. Drobná zmena zastavaného územia nastáva v rozsahu plochy parcely 3815/2 s celkovou výmerou 1 176 m². Nevytvára sa nová urbanistická štruktúra v rámci zastavaného územia obce, kde prevládajúca štruktúra obytnej výstavby rodinných domov sa navrhovanou zmenou iba dopĺňa. Rozšírenie navrhovanej plochy výstavby sa rieši na plochách, ktoré sú v ÚPN-O klasifikované ako výhľad pre budúcu výstavbu rodinných domov.

Urbanistická koncepcia riešeného územia rešpektuje dopravné vzťahy a napojenie na organizmus obce a širšie okolie.

Návrh zmeny funkčného využitia

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Šintava špecifikované ako obytné územie so zástavbou rodinných domov a orná pôda. Navrhovaná zmena určuje prípustné funkčné využitie územia definovaného ako orná pôda pre výstavbu rodinných domov, vrátane technickej vybavenosti.

Návrh riešenia zmeny

Touto zmenou sa vytvára nová lokalita č.19/o. Za jestvujúcim objektom rodinného domu v pôvodnej uličnej zástavbe sa na plochách záhrad a ornej pôdy, čiastočne mimo zastavaného územia obce, vytvorí plocha pre výstavbu rodinných domov so spoločným vjazdom na prístupovú účelovú plochu s technickou infraštruktúrou pre dva nové rodinné domy.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie mimo zastavaného územia obce na vytvorenie riešenej lokality a novej parcelácie
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej cesty - vjazd na prístupovú účelovú plochu
3. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívmi kvalitné životné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce Šintava sa navrhovanou zmenou zväčší v rozsahu plochy parcely 3815/2 a to o 1 176 m².

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 v znení schváleného ÚPN-O a zmeny 1/2014.

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

Podľa zákona NR SR č.42/1994 Z.z., o civilnej ochrane obyvateľstva, v znení neskorších zákonov, obec v zmysle §15 má vypracovaný plán ochrany obyvateľstva a podľa potreby určuje vhodné ochranné stavby použiteľné na verejné ukrytie obyvateľstva. Ukrytie obyvateľstva v zmysle vyhl. MV SR č.532/2006 Z.z., prílohy č.1, časť III. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany bude zabezpečené v novovybudovaných objektoch. V prípade navrhovanej zmeny pôjde o jednoduché úkryty do 50 osôb. Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva je nutné dodržiavať vyhl. MV SR č.388/2006, v znení neskorších zákonov o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarными hydrantami v zmysle Vyhl. MV SR č.699/2004 Z.z. Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešená lokalita sa nachádza na území s 1.stupňom ochrany podľa §12 zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a uplatňujú sa ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny. Lokalita nezasahuje 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 2/2017 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie **Dopravné riešenie**

Dopravné napojenie bude riešené ako prístupová účelová plocha riešená na vlastnom pozemku pre vjazd do 2 nových RD. Je nutné zrealizovať vjazd na túto prístupovú plochu z jestvujúcej miestnej komunikácie, ktorá je prietahom cesty I/62 cez zastavané územie obce.

Dopravné napojenie pôvodného RD ostáva nezmenené.

Statická doprava – parkovanie osobných vozidiel bude riešené na vlastných pozemkoch jednotlivých rodinných domov.

Vodné hospodárstvo

Zásobovanie pitnou vodou

Navrhovaná výstavba bude zásobovaná pitnou vodou novou prípojkou z verejnej vodovodnej siete DN 100, spoločnou pre oba nové rodinné domy.

Prípojka do pôvodného RD ostáva nezmenená.

Požiarna voda bude riešená podzemnými hydrantami, ktoré sú situované popri jestvujúcej miestnej komunikácii.

Odkanalizovanie

Navrhovaná lokalita bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie DN 300 spoločnou kanalizačnou prípojkou pre dva nové rodinné domy.

Prípojka do pôvodného RD ostáva nezmenená.

Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú odvádzané do zatrávených plôch vsakovaním.

Energetika

Zásobovanie elektrickou energiou

Navrhovaná lokalita bude zásobovaná elektrickou energiou z jestvujúcej verejnej vzdušnej distribučnej siete NN káblovou prípojkou k jednotlivým rodinným domom.

Zásobovanie zemným plynom

Navrhovaná nová lokalita bude zásobovaná zemným plynom z jestvujúceho STL verejného rozvodu, samostatnými prípojkami pre dva nové rodinné domy.

Prípojka do pôvodného RD ostáva nezmenená.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 2/2014 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení, výstavba nových obytných zón je podmienená realizáciou rozvodov verejných inžinierskych sietí – vodovod, plynovod, kanalizácia.

Odpadové hospodárstvo

Pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č.79/2015 Z.z. O odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č.529/2002 Z.z. O obaloch a ostatné súvisiace predpisy týkajúce sa odpadového hospodárstva. Zabezpečiť správne zneškodňovanie odpadov a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín.

Ochrana ovzdušia

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

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Na riešenom území obce Šintava sa nenachádzajú žiadne ložiská vyhradených nerastov, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banského zákona.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Na riešenom území obce Šintava sa nenachádzajú územia, ktoré by si vyžadovali zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Navrhované riešenie zmeny 2/2014 uvažuje so záberom pôdneho fondu v nasledovnom rozsahu:

p.č.3815/1	511 m ²	orná pôda	v zastavanom území
p.č.3815/2	1 176 m ²	orná pôda	mimo zastavaného územia
spolu	1 687 m ²		

Orná pôda je zaradená do 6. skupiny BPEJ 0035001.

3. **ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

Závazná časť územného plánu obce Šintava sa zmenou 2/2017 dopĺňa pre rozvojový zámer lokality 19/o – výstavba rodinných domov:

3.1 **Navrhované rozvojové zámery**

Územný plán obce Šintava, zmeny a doplnky 2/2017, rieši zmenu časti urbanistickej zóny Z7 zo stabilizovaného na rozvojové územie:

- **rozvojový zámer RZ 19/o** - obytné územie - zmena funkcie poľnohospodárskej pôdy – záhrady, orná pôda, na funkciu obytné územie.

3.2 **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**

3.2.1 Regulatívy priestorového usporiadania územia obce

Zmena 2/2017 ÚPN-O Šintava z hľadiska urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania navrhuje dodržať:

- zachovať kompaktný charakter urbanistickej štruktúry
- rešpektovať pôvodný vidiecky charakter zástavby, jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku
- dodržať uličnú čiaru pôvodnej zástavby – jestv.RD v lokalite 19/o

3.2.2 Regulatívy funkčného usporiadania územia obce

Zmena 2/2017 ÚPN-O Šintava z hľadiska funkčného využitia riešeného územia 19/o navrhuje:

- obytné územie – RZ 19/o – bývanie v rodinných domoch

3.3 **Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia**

3.3.1 Určenie podmienok na využitie funkčných plôch

Obytné územie – plochy bývania v rodinných domoch
I.etapa: RZ 19/o

Prípustné sú:

- samostatne stojace rodinné domy a úžitkovými a okrasnými záhradami, s chovom drobného zvieratstva
- garáže v rodinných domoch alebo samostatne stojace na vlastných

pozemkoch rodinných domov

Obmedzujúce sú:

- rodinné domy využívané na rekreačné účely
- drobné podnikateľské aktivity a služby integrované s funkciou bývania v rodinných domoch, ktoré podstatne nerušia bývanie a nemajú negatívny vplyv na svoje okolie
- administratívna vybavenosť

Zakázané sú:

- verejné ubytovacie zariadenia
- reštauračné zariadenia všetkých druhov
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- autodielne, servisné a klampiarske práce
- skladové plochy, k nim prislúchajúce plochy dopravy a parkovanie
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- čerpacia stanice pohonných látok všetkých druhov
- športové plochy a zariadenia
- skládky odpadov, zberné dvory
- cintoríny
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania

3.3.2 Charakteristika intenzity a spôsobu využitia územia:

Regulatívy pre novú výstavbu – RZ 19/o

–výškové zónovanie:

- rodinné domy so šikmou strechou 2NP (prízemie+obytné podkrovie)
- rodinné domy s plochou strechou 2 NP (prízemie+poschodie)
- ostatné objekty (garáž, hosp.objekt) 1 NP (prízemie)

–minimálna výmera pozemkov pre rodinné domy:

- samostatne stojaci rodinný dom min. 500 m² (ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je možné ho považovať za stavebný pozemok)

–intenzita využitia funkčných plôch:

- zastavané plochy 30%
- plochy zelene 55%
- ostatné plochy 15%

–stavebná čiara:

- pôvodný rodinný dom - zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru v ulici
- dva nové rodinné domy podľa zastavovacej štúdie

–oplotenie stavieb:

- pôvodný rodinný dom - do ulice max. do výšky 180 cm
- rodinné domy vo vnútri lokality podľa zastavovacej štúdie

–technická a dopravná infraštruktúra:

- garážovanie a parkovanie vozidiel na vlastnom pozemku
- koridor siete technického vybavenia pre 2 nové rodinné domy viesť v

prístupovej ploche

3.3 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce Šintava sa navrhovanou zmenou zväčší v rozsahu plochy parcely 3815/2 a to o 1 176 m².

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Šintava, vrátane jej záväznej časti, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.12/07-2008 zo dňa 13.06.2008, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane zmeny 1/2014, schválenej obecným zastupiteľstvom v Šintave uznesením č.146/2014 zo dňa 25.11.2014.