

OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA

ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY

P. O. Box 3, Kollárova 8, 917 02 Trnava

Obec Šintava
v zastúpení starostom obce
Šintava 244
925 51

Vaše číslo/zo dňa
223/2017/11. 07. 2017

Naše číslo
OÚ-TT-OVBPI-2017/024117/Há

Vybavuje/ linka
Ing. arch. Hábelová/347

Trnava
14. 07. 2017

Vec

Preskúmanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky č.2/2017“ - v zmysle § 25 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon)

Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky, oddeleniu územného plánovania bola dňa 12. 07. 2017 doručená žiadosť Obce Šintava, v zastúpení starostom obce, o preskúmanie:

- súladu obsahu návrhu územnoplánovacej dokumentácie (ďalej len ÚPD) „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky č.2/2017“ so záväznou časťou ÚPD vyššieho stupňa,
- súladu postupu obstarania a prerokovania ÚPD s príslušnými právnymi predpismi,
- súladu návrhu ÚPD so zadaním územného plánu obce Šintava,
- súladu návrhu ÚPD s rozsahom územného plánu,
- súladu záväznej časti ÚPD navrhovanej na vyhlásenie všeobecne záväzným nariadením s § 13 stavebného zákona.

Prílohy žiadosti tvorili: upravený návrh zmien a doplnkov územného plánu obce Šintava, návrh uznesenia, návrh všeobecne záväzného nariadenia, správa o prerokovaní, vyhodnotenie stanovísk a pripomienok, kópie vyjadrení účastníkov pripomienkového konania, oznámenie s rozdeľovníkom, kópie doručeníek, verejná vyhláška - oznam, doklad o odbornej spôsobilosti obstarávateľa a dohoda o obstarávaní medzi obcou a odborne spôsobilou osobou, kópia stanoviska v zmysle § 9 ods. 1 písm. a) zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, kópia stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Galante, kópia súhlasu na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné účely v zmysle § 13 ods. 2 a § 14 zákona NR SR č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a kópia Rozhodnutia Okresného úradu Galanta odboru starostlivosti o životné prostredie o neposudzovaní strategického dokumentu „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky



OKRESNÝ
ÚRAD
TRNAVA

Telefón
++42133 / 55 64 347

Fax
++42133 / 55 15 298

E – mail
Miroslava.Habelova@minv.sk

Internet
www.minv.sk/?
okresny-urad-trnava

IČO
00151866

č.2/2017“ podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

ÚPD „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky č.2/2017“, upravená podľa výsledkov pripomienkového konania v júli 2017 kolektívom autorov spoločnosti A5 ATELIÉR, pod vedením Ing. arch. Petra Odnogu, pozostáva z textovej a grafickej časti riešenia.

Obstarávanie ÚPD zabezpečuje pre obec odborne spôsobilá osoba na obstarávanie Anna Javorková.

V predkladanom materiáli sú spracované požiadavky na obsah návrhu územného plánu obce v zmysle § 17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania ako príslušný orgán územného plánovania preskúmal predložené podklady a doklady. Nakoľko v doterajšom procese obstarania, spracovania a prerokovania ÚPD tunajší úrad nezistil zo strany Obce Šintava v zastúpení starostom obce porušenie príslušných právnych predpisov, platných na úseku územného plánovania, vydáva v zmysle § 25 ods. 1 stavebného zákona nasledovné stanovisko:

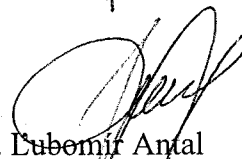
- obsah návrhu ÚPD „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky č.2/2017“ je v súlade so záväznou časťou ÚPD vyššieho stupňa - t.j. so záväznou časťou ÚPN-R Trnavského samosprávneho kraja,
- obsah návrhu ÚPD „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky č.2/2017“ a spôsob jeho obstarania a prerokovania je v súlade s príslušnými právnymi predpismi,
- návrh ÚPD „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky č.2/2017“ je v súlade so zadaním ÚPN obce Šintava,
- návrh ÚPD „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky č.2/2017“ je v súlade s rozsahom ÚPN ustanovenom v § 17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- záväzná časť ÚPD „Územný plán obce Šintava – Zmeny a doplnky č.2/2017“, navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom je v súlade s § 13 stavebného zákona.

Vzhľadom na vyššie uvedené odporúčame Obecnému zastupiteľstvu Obce Šintava schváliť predložený návrh zmien a doplnkov ÚPD obce Šintava.

Zároveň pripomíname obstarávateľovi jeho povinnosť zabezpečiť uloženie ÚPD v súlade s § 28 stavebného zákona.

OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA
Odbor výstavby a bytovej politiky
Kollárova 8, 917 02 TRNAVA

1



Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky

Co.: Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania - ku spisu

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.