

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠINTAVA

Zmeny a doplnky č. 4/2021
Závazná časť

Obstarávateľ:
Obec Šintava

Spracovateľ:
Ing. arch. Alžbeta Sopirová, PhD.

máj 2021

OBSAH

1. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠINTAVA ZMENY A DOPLNKY 4/2021 - ZÁVÄZNÄ ČASŤ.....	3
1.1 ZávÄznÄ textovÄ ÄasŤ Územného plÄnu obce Šintava (2008) – úprava a doplnenie kapitol	4
1.2 ZávÄznÄ textovÄ ÄasŤ Územného plÄnu obce Šintava Zmeny a doplnky 1/2014 – úprava a doplnenie kapitol	7
1.3 ZávÄznÄ textovÄ ÄasŤ Územného plÄnu obce Šintava Zmeny a doplnky 3/2020 – úprava a doplnenie kapitol	9

VÝREZ VÝKRESOVEJ ÄASTI - priesvitné náložky na výkresy:

VÝKRES Ä 2:	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ÄASŤOU RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝMI STAVBAMI	M 1 : 5 000
VÝKRES Ä. 9:	VÝKRES ZÁVÄZNÝCH ÄASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	M 1 : 5 000

1. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠINTAVA ZMENY A DOPLNKY 4/2021 - ZÁVÄZNÄ ČASŤ

Predmetom riešenia Územného plánu obce Šintava Zmeny a doplnky 4/2021 je úprava textovej smernej a záväznej ako aj grafickej časti **Územného plánu obce Šintava v znení Zmien a doplnkov 1/2014 a Zmien sa doplnkov 3/2020**.

Popis navrhovaných zmien

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 4/2021 navrhuje:

- **nový rozvojový zámer:**
 - RZ 19/o** označenie rozvojového zámeru
Zmena funkčného využitia územia záhrady na rozvojový zámer **RZ 19/o** s funkčným využitím obytné územie (plochy bývania pre bývanie v max. 2 rodinných domoch).
Územie zaberá pozemky CKN s parcelnými číslami:
 - 522/32 - v druhu pozemku záhrada, mimo zastavaného územia obce, o výmere 484 m²,
 - 522/71 - v druhu pozemku záhrada, mimo zastavaného územia obce, o výmere 433 m².Celková plocha územia rozvojového zámeru je 917 m² v druhu pozemku záhrada.. Pozemok sa nachádza mimo hranice zastavaného územia obce Šintava.
Rozvojový zámer je situovaný v dotyku s južnou časťou zastavaného územia obce Šintava.
- **aktualizáciu objektov zaradených do zoznamu „...zo zachovanej pôvodnej zástavby so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom...“**,
- **úpravu ochranného pásma obecného cintorína**,
- **úpravu záväznej regulácie rozvojového zámeru RZ17/z (ÚPN obce Šintava ZaD 1/2014)**
- **úpravu záväznej regulácie rozvojového zámeru RZ18/o a RZ 18/o/1 (ÚPN obce Šintava ZaD 3/2020)**.

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 4/2021 sa týkajú nasledovných úprav záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán obce Šintava, rok 2008 - úprava a doplnenie kapitol:

- 2.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania
- 2.3.1 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre obytné územie
- 2.3.5 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:
- 2.9 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia
 - 2.9.1 Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo
 - 2.9.2 Verejné technické vybavenie – energetika
 - 2.9.3 Verejné technické vybavenie – telekomunikácie
- 2.10 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- 2.13 Vymedzenie zastavaného územia obce
- 2.14 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 1/2014 - úprava a doplnenie kapitol:

- 1.2.2 Regulatívy funkčného usporiadania územia obce
- 1.3.1 Určenie podmienok na využitie funkčných plôch
- 1.3.2 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:
- 1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia
- 1.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 3/2020 - úprava a doplnenie kapitol:

- 1.3.2 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia.

1.1 Závazná textová časť Územného plánu obce Šintava (2008) – úprava a doplnenie kapitol

1. Pôvodný text:

Rozvojové zámery 1/o, 2/r, 3/r, 4/r, 5/o, 6/o, 7/o, 8/z, 9/v, 10/o, 11/r, 12/r, 13/o, 14/o, 15/v, 16 predstavujú nezastavané územia, na ktorých sa navrhuje nová výstavba v časovom období:

I. etapa: do roku 2020,

II. etapa (výhľad): do roku 2030.

1. Navrhovaný text:

Rozvojové zámery 1/o, 2/r, 3/r, 4/r, 5/o, 6/o, 7/o, 8/z, 9/v, 10/o, 11/r, 12/r, 13/o, 14/o, 15/v, 16, **19/o** predstavujú nezastavané územia, na ktorých sa navrhuje nová výstavba v časovom období:

I. etapa: do roku 2020,

II. etapa (výhľad): do roku 2030.

2.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

1. Pôvodný text:

Z hľadiska urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržať nasledovné zásady a regulatívy:

- navrhnuť plochy pre rozvoj funkcií:
- bývania v rodinných domoch
- mimo hranice zastavaného územia obce (na plochách poľnohospodárskej pôdy): 1/o, 5/o, 6//o, 7/o, 10/o, 13/o, 14/o.

1. Navrhovaný text:

Z hľadiska urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržať nasledovné zásady a regulatívy:

- navrhnuť plochy pre rozvoj funkcií:
- bývania v rodinných domoch
- mimo hranice zastavaného územia obce (na plochách poľnohospodárskej pôdy): 1/o, 5/o, 6//o, 7/o, 10/o, 13/o, 14/o, **19/o**.

2.3.1 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre obytné územie

1. Pôvodný text:

Z hľadiska potrieb zabezpečenia obytných plôch podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Obytné územie - plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho Významu:

- Z1

- I. etapa: preluky (p1 až p25), RZ 1/o, RZ 6/o, RZ 7/o, RZ 10/o, RZ 13/o,

- II. etapa - výhľad: RZ 5/o, RZ 14/o.

1. Navrhovaný text:

Z hľadiska potrieb zabezpečenia obytných plôch podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Obytné územie - plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho Významu:

- Z1

- I. etapa: preluky (p1 až p25), RZ 1/o, RZ 6/o, RZ 7/o, RZ 10/o, RZ 13/o, **19/o**,

- II. etapa - výhľad: RZ 5/o, RZ 14/o.

2.3.5 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:

1. Pôvodný text:

Obytné územie

- nová výstavba rodinných domov mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na plochách poľnohospodárskej pôdy:

I. etapa: RZ 1/o, RZ 6/o, RZ 7/o, RZ 10/o, RZ 13/o,

II. etapa - výhľad: RZ 5/o, RZ 14/o;

1. Navrhovaný text:

Obytné územie

- nová výstavba rodinných domov mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na plochách poľnohospodárskej pôdy:

I. etapa: RZ 1/o, RZ 6/o, RZ 7/o, RZ 10/o, RZ 13/o, **19/o**,

II. etapa - výhľad: RZ 5/o, RZ 14/o.

2. Pôvodný text:

ÚPN obce Šintava prisudzuje rozvojovým zámerom nasledovné funkčné využitie:

- plochy bývania s objektmi rodinných domov - návrh:

I. etapa: preluky (p1až p25), 1/o, 6/o, 7/o, 10/o, 13/o,

II. etapa - výhľad: RZ 5/o, 14/o,

Celkom: 319-369 rodinných domov, z toho v:

I. etape: 189-209 rodinných domov,

II. etape - výhľad: 130-160 rodinných domov.

2. Navrhovaný text:

ÚPN obce Šintava prisudzuje rozvojovým zámerom nasledovné funkčné využitie:

- plochy bývania s objektmi rodinných domov - návrh:

I. etapa: preluky (p1až p25), 1/o, 6/o, 7/o, 10/o, 13/o, **19/o**,

II. etapa - výhľad: RZ 5/o, 14/o.

Celkom: **321-371** rodinných domov, z toho v:

I. etape: **191-211** rodinných domov,

II. etape - výhľad: 130-160 rodinných domov.

3. Navrhovaný text –doplnenie tabuľky:

Tab. 6: Plošné výmery rozvojových zón

Rozvo- jové zámery	Výmera v ha	RD+BD	OV	ŠP+RE	Výroba+ TI	Počet objektov	Etapa výstavby I. etapa (do r. 2020) II- etapa (po roku 2030)
19/o	0,0917	0,0917	-			max. 2 RD	I.etapa
Spolu	0,0917	0,0917	-				I. etapa

Vysvetlivky: RD – plochy rodinných domov

2.9 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Návrh dopravnej infraštruktúry

1. Navrhovaný text – doplnenie:

Dopravný prístup do rozvojového zámeru RZ 19/o bude riešený cez pozemok 522/41 (ako vecné bremeno).

2. . Navrhovaný text – doplnenie:

Parkovanie vozidiel bude zabezpečené na pozemku rozvojového zámeru RZ 19/o v počte 3 parkovacie miesta pre každý rodinný dom.

2.9.1 Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo

Návrh zásobovania pitnou vodou

3. . Navrhovaný text – doplnenie:

Zásobovanie RZ 19/o pitnou vodou bude zabezpečené vodovodným potrubím, vedným cez pozemok 522/41 (ako vecné bremeno).

Návrh odkanalizovania územia

2. . Navrhovaný text – doplnenie:

Odkanalizovanie rozvojového zámeru RZ 19/o bude riešené navrhovaným kanalizačným potrubím, vedeným východným smerom do gravitačného potrubia (pri TS3), odvádzajúcim splaškové vody do prečerpávacej

stanice.

Návrh odvádzania dažďových vôd

3. Navrhovaný text – doplnenie:

Dažďové vody budú v maximálnej miere zadržované na pozemku rozvojového zámeru RZ 19/o (do zberných nádrží) a následne využívané na zavlažovanie.

2.9.2 Verejné technické vybavenie – energetika

Návrh zásobovania elektrickou energiou

1. Navrhovaný text – doplnenie:

Rozvojový zámer RZ 19/o bude zásobovaný elektrickou energiou z trafostanice TS 3.

Návrh zásobovania plynom

2. Navrhovaný text – doplnenie:

Rozvojový zámer RZ 19/o bude napojený na plynovodné potrubie DN 80, vedené v ulici Krátka, cez pozemok 522/41 (ako vecné bremeno).

2.9.3 Verejné technické vybavenie – telekomunikácie

1. Navrhovaný text – doplnenie:

Rozvojový zámer RZ 19/o bude napojený na existujúce telekomunikačné vedenia.

2.9.8 Odpady

1. Navrhovaný text – doplnenie:

Rozvojový zámer RZ 19/o má zabezpečený separovaný zber odpadov v zmysle aktuálneho Programu odpadového hospodárstva obce Šintava.

2.10 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

1. Pôvodný text

V intraviláne obce sa ojedinele nachádzajú objekty zo zachovanej pôvodnej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom, napr.:

*- na Dlhej ulici – domy č. **206/207**, 150, 129*

1. Navrhovaný text:

V intraviláne obce sa ojedinele nachádzajú objekty zo zachovanej pôvodnej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom, napr.:

- na Dlhej ulici – domy č. 150, 129

Vypúšťa sa objekt so súpisným číslom 206/207 (v zmysle vyjadrenia KPÚ Trnava KPUTT-2020/22206-2/91837/HOR).

2.13 Vymedzenie zastavaného územia obce

1. Pôvodný text

Územný plán navrhuje novú hranicu zastavaného územia, ktorá zahŕňa rozvojové zámery, ktoré v dnes platnej hranici nie sú obsiahnuté, o celkovej výmere 136,4350 ha:

RZ 1/o, 2/r, 5/o, 6/o,7/o, 8/z, 10/o, 13/o, 14/o.

Priebeh navrhovanej hranice zastavaného územia je vyznačený v grafickej časti dokumentácie.

1. Navrhovaný text:

*Územný plán navrhuje novú hranicu zastavaného územia, ktorá zahŕňa rozvojové zámery, ktoré v dnes platnej hranici nie sú obsiahnuté, o celkovej výmere **136,5267 ha**:*

*RZ 1/o, 2/r, 5/o, 6/o,7/o, 8/z, 10/o, 13/o, 14/o. **19/o.***

Priebeh navrhovanej hranice zastavaného územia je vyznačený v grafickej časti dokumentácie.

2.14 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

1. Pôvodný text

Ochranné pásma hygienické:

- od cintorína – 50 m od oplotenia (zásady umiestňovania stavieb v ochrannom pásme riešiť v súlade so zákonom c. 470/2005 Z.z. o pohrebnictve a o zmene a doplnení zákona c. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov), v ktorom nesmú byť umiestnené žiadne nové stavby.

1. Navrhovaný text:

Ochranné pásma:

- od cintorín – 0,0 m od oplotenia cintorína (v zmysle Uznesenia OZ Šintava č. 360 zo dňa 14.12.2020).

1.2 Závazná textová časť Územného plánu obce Šintava Zmeny a doplnky 1/2014

– úprava a doplnenie kapitol

1.2.2 Regulatívy funkčného usporiadania územia obce

1. Pôvodný text

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 1/2014 navrhuje rozvojové zámery s nasledovným funkčným využitím

- zmiešané územie: RZ 17/z – zariadenia občianskej a sociálnej vybavenosti (v hraniciach zastavaného územia obce).

1. Navrhovaný text:

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 1/2014 navrhuje rozvojové zámery s nasledovným funkčným využitím

- zmiešané územie: RZ 17/z – zariadenia občianskej, sociálnej vybavenosti a **bývania v bytových, prípadne rodinných domoch** (v hraniciach zastavaného územia obce).

2. Pôvodný text

Obytné územie tvorí:

- v rozvojových zámeroch RZ 17/z a 18/o sa nenavrhujú bytové domy.

2. Navrhovaný text:

Obytné územie tvorí:

- v rozvojovom zámere RZ 18/o sa nenavrhujú bytové domy.

1.3.1 Určenie podmienok na využitie funkčných plôch

1. Pôvodný text

Zmiešané územie - plochy občianskej vybavenosti

– I. etapa: RZ 17/z

Slúži pre funkciu základného a vyššieho občianskeho a sociálneho vybavenia územia.

Prípustné sú

- zariadenia občianskej vybavenosti s príslušným vybavením (obchodná vybavenosť, správa,
- administratíva, školstvo, kultúra, cirkev, verejné stravovanie, zdravotnícka a sociálna starostlivosť),
- zariadenia pre odstavovanie a garážovanie automobilov,
- verejná a ochranná zeleň,
- zariadenia CO.

1. Navrhovaný text:

Zmiešané územie - plochy občianskej vybavenosti

– I. etapa: RZ 17/z

Slúži pre funkciu základného a vyššieho občianskeho a sociálneho vybavenia územia.

Prípustné sú:

- zariadenia občianskej vybavenosti s príslušným vybavením (obchodná vybavenosť, správa,
- administratíva, školstvo, kultúra, cirkev, verejné stravovanie, zdravotnícka a sociálna starostlivosť),
- **objekty bývania v bytových, prípadne rodinných domoch**
- zariadenia pre odstavovanie a garážovanie automobilov,
- verejná a ochranná zeleň,
- zariadenia CO.

1.3.2 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:

1. Pôvodný text

Obytné územie

Regulatívy pre novú výstavbu – RZ 18/o

rodinné domy samostatne stojace

- pri výmere pozemku 500 m² až 800 m²

zastavané plochy 25 %

plochy zelene 60 %

ostatné plochy 15 %

- pri výmere pozemku nad 800 m²

zastavané plochy 30 %

plochy zelene 55 %

ostatné plochy 15 %

1. Navrhovaný text:

Obytné územie

Regulatívy pre novú výstavbu – RZ 18/o

rodinné domy samostatne stojace

- pri výmere pozemku 500 m² až 800 m²

zastavané plochy **35 %**

plochy zelene **45 %**

ostatné plochy **20 %**

- pri výmere pozemku nad 800 m²

zastavané plochy **35 %**

plochy zelene **45 %**

ostatné plochy **20 %**

2. Pôvodný text

Zmiešané územie - plochy občianskej vybavenosti

Regulatívy pre novú výstavbu – RZ 17/z

- stavebná čiara

- minimálne 5m od uličnej čiary pozemku (pri novej výstavbe).

2. Navrhovaný text:

Zmiešané územie - plochy občianskej vybavenosti

Regulatívy pre novú výstavbu – RZ 17/z

- stavebná čiara

- 0 m od uličnej čiary pozemku (pri novej výstavbe).

1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

1. Pôvodný text

Statická doprava:

- rezervovať územie pre vybudovanie odstavňích plôch a parkovísk na pozemku zariadení občianskej vybavenosti.

1. Navrhovaný text:

Statická doprava

RZ 17/z - pre existujúce aj navrhované objekty bude statická doprava riešená na pozemkoch rozvojového zámeru RZ 17/z.

1.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

1. Pôvodný text

Ochranné pásmo pohrebiska

- 50 m od hranice pozemku pohrebiska.

1. Navrhovaný text:

Ochranné pásmo pohrebiska

- 0,0 m od hranice pozemku pohrebiska.

1.3 Závazná textová časť Územného plánu obce Šintava Zmeny a doplnky 3/2020

– úprava a doplnenie kapitol

1.3.2 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:

1. Pôvodný text

Obytné územie

- intenzita využitia funkčných plôch (vyjadruje maximálne percento využitia pozemku: zastavaním objektmi, ozelenením a využitím ostatnými plochami - spevnené plochy, chodníky, komunikácie a pod.):

- rodinné domy samostatne stojace

pri výmere pozemku 500 m² až 800 m²

- zastavané plochy 25 %

- plochy zelene 60 %

- ostatné plochy 5 %

pri výmere pozemku nad 800 m²

- zastavané plochy 30 %

- plochy zelene 55 %

- ostatné plochy 15 %

zastavané plochy - určujú prípustnú intenzitu využitia pozemkov; určujú pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche pozemku, pričom do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie,

plochy zelene určujú pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzenej plochy pozemku.

1. Navrhovaný text:

Obytné územie

- intenzita využitia funkčných plôch (vyjadruje maximálne percento využitia pozemku: zastavaním objektmi, ozelenením a využitím ostatnými plochami - spevnené plochy, chodníky, komunikácie a pod.):

- rodinné domy samostatne stojace

pri výmere pozemku 500 m² až 800 m²

- zastavané plochy 35 %

- plochy zelene 45 %

- ostatné plochy 20 %

pri výmere pozemku nad 800 m²

- zastavané plochy 35 %

- plochy zelene 45 %

- ostatné plochy 20 %.

zastavané plochy - určujú prípustnú intenzitu využitia pozemkov; určujú pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche pozemku, pričom do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie,

plochy zelene určujú pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzenej plochy pozemku.

Závazná grafická časť:

VÝKRES Č. 2: KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ČASŤOU RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝMI STAVBAMI M 1 : 5 000

VÝKRES Č. 9: VÝKRES ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB M 1 : 5 000

Poznámka: Poznámka:

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Šintava – smernej a záväznej, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.12/07-2008 zo dňa 13.06.2008, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane Zmien a doplnkov 1/2014, schválených obecným zastupiteľstvom v Šintave uznesením č.146/2014 zo dňa 25.11.2014, z 2/2017, Zmien a doplnkov 2/2017, schválených uznesením OZ Šintava č.200/2017 zo dňa 03.08.2017 a Zmien a doplnkov 3/2020, schválených uznesením OZ Šintava č.228/2020 zo dňa 25.05.2020.