

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠINTAVA

Zmeny a doplnky č. 3/2020

Záväzná časť

Čistopis

Obstarávateľ:

Obec Šintava

Spracovateľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, PhD.

Jún 2020

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

Územný plán obce Šintava, Zmeny a doplnky č.3/2020
schválený uznesením Obecného zastupiteľstva
v Šintave č. 228/2020 zo dňa 25.05.2020,
záväzná časť vyhlásená VZN obce Šintava č. 1/2020

.....
Bc. Stanislava Režnáková
starostka obce Šintava

OBSAH

1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ	4
1.1 Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 3/2020	4
1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.....	4
1.2.1 Regulatívy priestorového usporiadania územia	4
1.2.2 Regulatívy funkčného využívania územia.....	4
1.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch	4
1.3.1 Určenie podmienok na využitie funkčných plôch.....	4
1.3.2 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:	5
1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho a sociálneho vybavenia územia.....	6
1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.....	6
1.5.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia	6
1.5.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia.....	7
1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických pamiatok, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	7
1.6.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických pamiatok.....	7
1.6.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene.....	7
1.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	7
1.8 Posudzovanie vplyvu na životné prostredie vrátane zdravia	7
1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce	7
1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	7
1.11 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny	7
1.11.1 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania	7
1.11.2 Vymedzenie plôch na asanáciu.....	8
1.11.3 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny	8
1.12 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	8
1.13 Zoznam verejnoprospešných stavieb	8
1.14 Stavebné uzávery.....	8
1.15 Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb.....	8

VÝREZ VÝKRESOVEJ ČASTI - priesvitné náložky na výkresy:

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 ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	M 1 : 5 000

1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Podľa prevládajúcich činností v území sú rozvojové plochy v Územnom pláne obce Šintava (rok 2008 v znení zmien a doplnkov 1/2014 a 2/2017) rozčlenené na funkčné a priestorovo homogénne urbanistické zóny a rozvojové zámery.

Urbanistické zóny (Z1-Z12) - predstavujú stabilizované územie obce, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Rozvojové zámery (RZ) - predstavujú územia, v ktorých územný plán navrhuje.

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách - **RZ 18/o/1**.

1.1 Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 3/2020

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 3/2020 rieši nasledovné zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie:

RZ 18/o/1 obytné územie

- rozšírenie schváleného rozvojového zámeru o výmeru: 0,2014 ha,
- zmena dopravného vjazdu do rozvojového zámeru,
- zmena trasovania sietí technickej infraštruktúry.

1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Šintava v znení ZaD č.1/2014 a 2/2017 – vo všetkých bodoch.

1.2.1 Regulatívy priestorového usporiadania územia

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 1/2014 v znení zmien a doplnkov 1/2014 a 2/2017 z hľadiska urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania navrhuje dodržať nasledovné zásady a regulatívy:

- zachovať kompaktný charakter urbanistickej štruktúry,
- rešpektovať existujúcu pôdorysnú osnovu obce,
- rešpektovať pôvodný vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku tak, aby sa nenarušila pôvodná zástavba.

1.2.2 Regulatívy funkčného využívania územia

Obytné územie tvorí (v zmysle ÚPN obce Šintava, v znení zmien a doplnkov 1/2014 a 2/2017):

- územie bývania v rodinných domoch – je určené prevažne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu denných potrieb bývajúceho obyvateľstva.

Umiestňujú sa v ňom obytné budovy so zodpovedajúcimi úžitkovými záhradami, s prípadným chovom drobného zvieratstva a s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty, odstavné plochy), základná obchodná a obslužná vybavenosť, nerušiacie zariadenia výroby.

Rozvojový zámer RZ 18/o/1 obytné územie je určený len pre bývanie v rodinných domoch (v hraniciach zastavaného územia obce).

1.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Šintava v znení ZaD č.1/2014 a 2/2017 – vo všetkých bodoch.

1.3.1 Určenie podmienok na využitie funkčných plôch

Obytné územie - plochy bývania v rodinných domoch
do roku 2035: **RZ 18/o/1**

Prípustné sú:

- samostatne stojace rodinné domy s úžitkovými a okrasnými záhradami, s chovom drobného zvieratstva,
- garáže v rodinných domoch alebo samostatne stojace na vlastných pozemkoch rodinných domov,
- drobné obchodné zariadenia samostatné alebo integrované s funkciou bývania v rodinných domoch,
- nerušiacie služby a prevádzky – kaderníctvo, manikúra- pedikúra, čistiareň...

Obmedzujúce sú:

- rodinné domy využívané na rekreačné účely,
- malé ubytovacie zariadenia (do 20 lôžok),
- detské ihriská,
- drobné podnikateľské aktivity, ktoré podstatne nerušia bývanie a nemajú negatívny vplyv na svoje okolie, s jednosmennou prevádzkou, so zabezpečením parkovania na vlastnom pozemku,
- administratívna vybavenosť.

Zakázané sú:

- všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové plochy,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
- veľké športové plochy a zariadenia,
- hlučné zábavné zariadenia,
- skládky odpadov, zberné dvory,
- cintoríny.

1.3.2 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:

Obytné územie

Regulatívy pre novú výstavbu – RZ 18/o/1

- výškové zónovanie
rodinné domy:
 - so šikmou strechou – 2NP (prízemie + poschodie +obytné podkrovie),
 - s rovnou strechou – 2 NP (prízemie + 1. poschodie),
 - hospodárske prístavky pri RD – 1 NP (prízemie),*(za nadzemné podlažie je pre účely tohto ÚPN sa považuje každé podlažie, ktoré je z čelnej strany objektu, prípadne z najexponovanejšieho pohľadu v danom priestore, osadené vo výške max. 80cm nad úrovňou terénu);*
- ostatné objekty (zariadenia občianskej vybavenosti, športu a rekreácie a výroby)
 - so šikmou strechou – 2NP + podkrovie,
 - s rovnou strechou – 3 NP (prízemie + 1. a 2. poschodie),
- minimálna výmera pozemkov pre rodinné domy
 - samostatne stojace – min. 500 m² (optimálne 800 m²),ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je ho možné definovať ako stavebný pozemok,
- 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 %
- ostatné objekty
 - zastavané plochy 40 %
 - plochy zelene 35 %
 - ostatné plochy 25 %,

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 plochou pozemku;
- stavebná čiara:
 - minimálne 4 m, optimálne 6 m od uličnej čiary pozemku (pri novej výstavbe),
- oplatenie stavieb do ulice max. do výšky 180 cm, pričom oplatenie nesmie zasahovať do rozhľadového pola priliehajúcich pozemných komunikácií,
- technická a dopravná infraštruktúra
 - garážovanie vozidiel na pozemku rodinných domov (min 2 parkovacie miesta na pozemku RD),
 - koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

Charakteristika rozvojového zámeru v zmysle ÚPN obce Šintava ZaD 3/2020

Rozvojový zámer navrhovaný v ÚPN obce Šintava Zmeny a doplnky 3/2020

Označenie rozvojového zámeru	Výmera	Navrhovaná funkcia
18/o1	0,2014 ha	obytné územie – výstavba rodinných domov

1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho a sociálneho vybavenia územia

V rozvojovom zámere RZ 18/o/1, s funkčným využitím obytne územie, nenavrhuje zariadenia občianskej a sociálnej vybavenosti.

1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

1.5.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

Cestná doprava

Zásady dopravného napojenia RZ 18/o a RZ 18/o/1:

- dopravne sprístupniť vybudovaním novej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3, v smere západ-východ, ktorá prepojí existujúce miestne komunikácie – ulice Dlhú a Proletársku,
- dopravný vjazd do rozvojových zámerov RZ 18/o riešiť:
 - na severnej strane z Dlhej ulice,
 - na východnej strane z Proletárskej ulice,
- pozemné komunikácie v podrobnejších stupňoch projektovať v zmysle ustanovenia §2 odst. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení a podľa STN 73 6056 a STN 73 6057 (najmä v oblasti zabezpečenia rozhľadu, dodržania najmenších polomerov smerových oblúkov, šírkového usporiadania komunikácií a dodržania prípustných sklonov) a STN 736110, STN 736102 a STN 736101,
- statickú dopravu v dokumentácii pre ÚR navrhnuť v zmysle STN 73 6110 Z2,
- pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.) a STN 73 0531 Ochrana proti hluku.

1.5.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Šintava v znení ZaD č.1/2014 a 2/2017 – vo všetkých bodoch.

1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických pamiatok, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

1.6.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických pamiatok

Pri realizácii „IBV Nad vŕškom – pozemné komunikácie a inžinierske siete“, súvisiacej so schváleným rozvojovým zámerom RZ 18/o a jeho navrhovaným rozšírením s označením RZ 18/o/1 je nutné vykonať záchranný – archeologický výskum.

1.6.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Prírodné zdroje

Navrhovaný rozvojový zámer RZ 18/o/1 neohrozuje existujúce prírodné zdroje.

Ochrana prírody a krajiny

Z hľadiska ochrany a prírody pre riešené územie obce Šintava platí prvý stupeň územnej ochrany (v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov).

V riešenom území sa nenachádzajú maloplošné chránené územia národného významu, ani sieť európskych území Natura 2000 – chránené územia európskeho významu (CHÚEV) ani chránené vtáacie územia (CHVÚ).

Vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Navrhovaný rozvojový zámer RZ 18/o/1 nezasahuje do prvkov územného systému ekologickej stability, ani do existujúcich plôch verejnej zelene.

1.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredia

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Šintava v znení ZaD č.1/2014 a 2/2017 – vo všetkých bodoch.

1.8 Posudzovanie vplyvu na životné prostredie vrátane zdravia

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky 3/2020 - strategický dokument pripravovaný pre oblasť územného plánovania alebo využívania územia, bude posudzovaný podľa §4 ods. 1 zákona 3/20204/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.

1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zmeny a doplnky 3/2020 nenavrhujú rozšírenie hranice zastavaného územia obce Šintava.

1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Šintava v znení ZaD č.1/2014 a 2/2017 – vo všetkých bodoch.

1.11 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Šintava v znení ZaD č.1/2014 a 2/2017. – vo všetkých bodoch.

1.11.1 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania

Zmeny a doplnky 3/2020 nevymedzujú plochy na vykonanie delenia a sceľovania.

1.11.2 Vymedzenie plôch na asanáciu

Zmeny a doplnky 3/2020 nevymedzujú žiadne plochy pre asanácie.

1.11.3 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

Zmeny a doplnky 3/2020 nevymedzujú nové plochy nad rámec vyhlásených chránených častí krajiny.

1.12 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny

Zmeny a doplnky 3/2020 nevymedzujú plochy, pre ktoré je potrebné ÚPN zóny v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

1.13 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Šintava v znení ZaD č.1/2014 a 2/2017 – vo všetkých bodoch.

1.14 Stavebné uzávery

Zmeny a doplnky 3/2020 nenavrhujú vyhlásenie stavebnej uzávery.

1.15 Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb

Pre riešené územie Zmien a doplnkov 3/2020 sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Záväzná textová časť

Záväzná 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 ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	M 1 : 5 000

Poznámka:

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 a 2/2017, schválené uznesením OZ Šintava č.200/2017 zo dňa 03.08.2017.