

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN-O
ŠALGOČKA

NÁVRH

ZMENA 3/2023
lokality B1

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

OBSTARÁVATEĽ: OBEC ŠALGOČKA
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: AUGUST 2023

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zieny 3/2023	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia zmeny 3/2023

Vymedzenie riešeného územia zmeny	4
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	4
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia	4
Návrh riešenia zmeny	4
Vymedzenie zastavaného územia obce	5
Vymedzenie ochranných pásiem	5
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	5
Verejné dopravné a technické vybavenie. Dopravné riešenie	6
Verejné technické vybavenie	6
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	6
Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	7
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely	7
Záväzná časť	8

Grafická časť zmien 3/2023

1.Širšie vzťahy	1: 50 000
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.Perspektívne využitie PF	1: 5 000
7.Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecny úrad obce Šalgočka obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing.Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 3/2023 územného plánu

Predmetom zmeny 3/2023 územného plánu obce Šalgočka, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy v katastrálnom území obce **Šalgočka**, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.

Zmena 3/2023 – lokalita B1-Za kostolom – navrhovaná zmena rieši zmenu dopravného systému lokality B1 a jej napojenia na dopravný systém obcí Šalgočka a Zemianske Sady. V rámci návrhu zmeny sa určuje nové ochranné pásmo cintorína.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Šalgočka existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2007, ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Šalgočke uznesením č.8/2007 zo dňa 14.12.2007.

K územnému plánu obce Šalgočka boli doteraz spracované nasledovné zmeny a doplnky:

Zmena 1/2016 – spracovaná v novembri 2016 a schválená obecným zastupiteľstvom obce Šalgočka uznesením č.10/2016 zo dňa 14.12.2016.

Zmena 2/2018 – spracovaná v októbri 2018 a schválená obecným zastupiteľstvom obce Šalgočka uznesením č.6/3//2018 zo dňa 07.11.2018.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Šalgočka plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním.

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.

Navrhovaná rozvojová plocha riešenej zmeny nevytvára nové funkčné štruktúry, ale mení iba dopravný systém a jeho napojenie na dopravný systém obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 3/2023– lokalita B1-Za kostolom

Riešená zmena je situovaná v pôvodne navrhovanej lokalite B1 v platnom ÚPN-O z roku 2007. Pôvodná lokalita bola situovaná na ploche 4,3950 ha, postupom času sa v lokalite zrealizovalo 14 parciel s výstavbou 12-tich rodinných domov. Tým sa plocha lokality zmenšila a je situovaná na parcelách.

p.č.522/1	21 009 m ²	orná pôda mimo zastavané územie
p.č.522/40	15 673 m ²	orná pôda mimo zastavané územie
spolu	36 682 m²	

Ostávajúca plocha lokality je 3,6682 ha

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Šalgočka 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 deviatej skupiny.....

- okres Galanta**Šalgočka**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia menšieho rozsahu určené predovšetkým pre bývanie vo vidieckom a rurálnom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia

Zmena 3/2023– lokalita B1-Za kostolom

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia rešpektuje pôvodný návrh územného plánu.

Návrh riešenia zmeny

Zmena 3/2023– lokalita B1-Za kostolom

Navrhovanou zmenou sa mení:

- koncepcia dopravného systému lokality a jej napojenia na komunikačný systém obcí Šalgočka a Zemianske sady. Tu sa zmení dopravné napojenie 1.etapy lokality na komunikáciu obce Zemianske Sady na p.č.522/1, kde sa uvažuje s realizáciou 24 RD. Dopravný systém 1.etapy rešpektuje možnosť pokračovania v 2.etape na p.č.522/40 s dopravným napojením na komunikáciu obce Šalgočka, kde sa uvažuje s výstavbou ďalších cca.14 RD. V pôvodnom návrhu sa uvažovalo s výstavbou 47 RD, zmenou dopravného systému sa v súčasnosti uvažuje s výstavbou cca. 52 RD. (14 RD súčasnosť, 24 RD 1.etapa, 14 RD 2.etapa) Navýšením 5-tich RD sa nezvyšujú kapacitné nároky lokality na technické zabezpečenie lokality.
- vzhľadom na kontaktnú polohu lokality B1 s areálom cintorína je nutné rešpektovať jeho ochranné. V rámci zmeny sa upravuje ochranné pásmo na 6,0 m od oplotenia cintorína.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie lokality B1 mimo zastavaného územia obce s rešpektovaním jestvujúcej zástavby
2. umožniť zmenu dopravného napojenia lokality B1 na komunikačný systém ob služných ciest obcí Šalgočka a Zemianske Sady
3. umožniť napojenie riešeného územia B4 na siete technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa navrhovanou zmenou nemení.

Vymedzenie ochranných pásiem

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešené lokality sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a nezasahujú 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 3/2023 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie **Dopravné riešenie**

Zmena 3/2023– lokalita B1-Za kostolom

Pri zmene lokality B1 sa mení dopravná koncepcia napojenia na miestne cesty, schválená v pôvodnom územnom pláne obce. Štruktúra predĺženej obslužnej komunikácie v lokalite bude zdokumentovaná urbanistickou štúdiou, pričom prístup k rodinným a bytovým domom bude zabezpečený obojsmernou obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30.

Verejné technické vybavenie

Koncepcia riešenia technickej infraštruktúry ostáva nezmenená, resp. bude rešpektovať polohu navrhovaných komunikácií. Technické vybavenie bude zabezpečené pokračovaním z jestvujúcich rozvodov inžinierskych sietí. Objekty v lokalitách sa budú pripájať na verejné inžinierske siete ich rozšírením v rozsahu obslužných komunikácií, resp. samostatnými prípojkami.

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 stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany bude zabezpečené v novobudovaných 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 požiarimi 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. Je nutné rešpektovať kapacitu existujúcej vodovodnej siete. Pitnú vodu je možné použiť na

hasenie požiaru pokiaľ bude vo verejnom vodovode dostatočný tlak a množstvo vody.

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

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

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

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Riešenou zmenou sa rieši lokalita B1, ktorá bola v rámci pôvodného platného návrhu ÚPN-O schválená pre použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na ploche 4,3950 ha. V priebehu času sa zrealizovalo 14 stavebných parciel s 12 rodinnými domami, čím sa riešená lokalita v rámci zmeny 3/2023 zmenšila na plochu 3,6682 ha.

Pôvodná plocha lokality sa nerozširuje a nemení svoje funkčné využitie pre výstavbu rodinných domov. Z uvedeného dôvodu sa v rámci zmeny 3/2023 nerieši použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Šalgočka z r.2007, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.8/2007 zo dňa 14.12.2007, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, v rámci schválených zmien.

Závazná časť

Pri stanovovaní regulatívov využitia územia je nutné brať do úvahy jestvujúce funkčné využívanie územia. Nové rozvojové plochy a funkcie musia rešpektovať, príp. navrátiť historický charakter a identitu riešenému územiu, za dodržania všetkých socio-ekologických podmienok.

V znení textu sú oproti pôvodne schválenej záväznej časti doplnené, príp. upravené iba texty určenia podmienok využitia jednotlivých plôch v území tučnou kurzívou.

II.	Určenie podmienok využitia jednotlivých plôch	9
.....			
VIII.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	10

II. URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

II-1.4 Zásady a regulatívy pre lokality obytnej výstavby B1,B5.:

V týchto lokalitách sa uvažuje s výstavbou rodinných a bytových domov za týchto podmienok:

- ich situovanie zdokumentovať urbanistickou zastavovacou štúdiou tak, aby boli dodržané všetky požiadavky obytného prostredia vidieckeho typu a nebola obmedzená intimita a súkromie v rodinných domoch
- pri tvorení nových parciel rodinných domov podľa možnosti rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučovaním jestvujúcich,
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, v urbanistickej štruktúre vytvárať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty rodinných domov nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť alternatívne ako obytné podkrovia, resp. v kombinácii s plochou strechou

Zmena 3/2023 – pre lokalitu B1

- **rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, v urbanistickej štruktúre vytvárať uličný charakter zástavby, realizovať stavebné objekty rodinných domov výlučne prízemné, typu bungalov**
- v prípade novej parcelácie vytvárať stavebné parcely pre výstavbu rodinných domov s min. plochou 300 m²
- dodržať koeficienty zastavanosti a využitia plôch parciel rodinných domov:
 - zastavanosť - max.0,40
 - zeleň - min.0,50
- v prípade výstavby bytových domov vytvárať urbanistickú štruktúru so zakomponovaním verejných priestorov lokality s parkovou úpravou zelene a detských ihrísk, bytové domy realizovať max. do výšky troch nadzemných podlaží, pričom tretie podlažie riešiť ako obytné podkrovia
- dodržať koeficienty zastavanosti a využitia plôch parciel bytových domov:
 - zastavanosť - max.0,20
 - zeleň - min.0,50
- v lokalite B5 situovať bytové domy na plochu situovanú pozdĺž hranice so športovým ihriskom
- v lokalite B1 rešpektovať ochranné pásmo cintorína

Zmena 2a/2018

- v lokalite B5 situovať izolačný pás zelene, ktorý oddelí plochu bývania od plochy výroby P1

- prípustné funkcie - obytná, rodinné a bytové domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže k rodinným domom, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň, detské ihriská
- podmiennečne vhodné - občianske vybavenie, doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

VIII. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

.....

Ochranné pásmo pohrebiska(č.398/2019 Z.z)

- **od oplotenia cintorína** **6 m**
(- „ochranné pásmo pohrebiska podľa §15 ods.7 v znení účinnom do 31.decembra 2019 zaniká najneskôr 31.marca 2020, ak si obec všeobecne záväzným nariadením neustanoví inú šírku ochranného pásma pohrebiska.“)

Neuvedené state textu záväznej časti územného plánu obce Šalgočka z r.2007, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.8/2007 zo dňa 14.12.2007, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, v rámci schválených zmien.