

ZMENY A DOPLNKY  
**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**  
**SILADICE**

---

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE  
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

**ZMENA 4/2020**

4/2020 – lokalita 29/o – plochy bývania

OBSTARÁVATEĽ: OBEC SILADICE  
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA  
HL. RIEŠITEĽ: ING. ARCH. PETER ODNAGA  
DÁTUM: MAREC 2021

## OBSAH

---

### 1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 4/2020 .....	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu .....	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním .....	3

### 2. Návrh riešenia zmeny 4/2020

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

### Grafická časť zmeny 4/2020

1. Širšie vzťahy	1: 30 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 2 880
3. Doprava	1: 2 880
4. Vodné hospodárstvo, energetika	1: 2 880
5. Využitie PF na nepoľnohospodárske účely	1: 2 880
6. Schéma záväzných častí a VPS	1: 2 880

## ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

---

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

Ing.Miroslav Polonec

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Ciele riešenia zmeny 4/2020 územného plánu

Predmetom zmeny 4/2020 Územného plánu obce Siladice, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy mimo zastavaného územia obce Siladice, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií.

Hlavnými dôvodmi na spracovanie zmeny ÚPN-O sú požiadavky obce vyplývajúce z potreby realizácie nových rozvojových zámerov:

**Zmena 4/2020 – lokalita 29/o** – navrhovanou zmenou sa vytvára nová rozvojová lokalita mimo zastavané územie obce, kde sa uvažuje s výstavbou cca. 60 rodinných domov s vyčlenenou plochou pre výstavbu objektu areálu občianskej vybavenosti – objekt domova sociálnych služieb. Plocha lokality je situovaná na parcele reg. „E“ 827/42, medzi zastavané územie obce a protipovodňový val rieky Váh.

### Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Siladice existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce Siladice z roku 2004 (spracoval Ing.arch.A. Sopiřová a kol.), ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Siladiciach uznesením VZN 11/2004 dňa 29.06.2004.

Ku dnešnému dňu boli spracované tieto zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmeny a doplnky 1/2006, (spracoval Ing.arch.M.Dudášová), schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Siladiciach .....

Zmeny a doplnky 2/2017, (spracoval Ing.arch.P.Odnoga), schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Siladiciach č.25/2018, dňa 24.09.2018.

### Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Siladice v zásade rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním a zdokumentované návrhom ÚPN vrátane schválených zmien. 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.

Navrhované rozvojové zámery riešenej zmeny 4/2020 nevytvárajú novú funkčnú štruktúru v území, rozširujú funkciu bývania mimo zastavané územie v priamom kontakte s existujúcou zástavbou.

## 2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 4/2020

### Vymedzenie riešeného územia

#### Zmena 4/2020 – lokalita RZ 29/o – výstavba rodinných domov

Riešená lokalita je situovaná severo-východne od zastavaného územia obce, medzi jeho hranicou a protipodňovým valom rieky Váh. Územie tvorí jedna samostatná parcela:

p.č.827/42, reg.“E“                      5,4953 ha                      trvale trávny porast mimo zast. územie

### Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

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

### Návrh koncepcie urbanistického priestorového usporiadania

Mávrh ÚPN-O Siladice člení navrhované rozvojové zámery na: obytné, výrobné, rekreačné a zmiešané. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce Siladice sa navrhovanými zmenami nemení. Dopĺňajú sa jestvujúca funkčná štruktúra v území.

Pre rozvoj obytného územia sa navrhuje:

Zmena 4/2020 – **lokalita RZ 29/o** – výstavba rodinných domov

### Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia - návrh riešenia zmeny

#### Zmena 2a/2017 – lokalita RZ 25/o – výstavba rodinných domov

V pôvodnom územnom pláne, vrátane schválených zmien a doplnkov bola táto lokalita špecifikovaná pre funkčné využitie poľnohospodárskej výroby. V navrhovanej zmene obstarávateľ požaduje preklasifikovať lokalitu RZ 29/o, o ploche 5,4953 ha s pôvodným funkčným využitím pre poľnohospodárske účely, na plochy bývania v nízkopodlažnej výstavbe rodinných domov s možnosťou výstavby občianskej vybavenosti – objektu domova sociálnych služieb.

Na riešenom území je možné realizovať výstavbu cca. 60 rodinných domov s objektom občianskej vybavenosti a objektami dopravnej a technickej vybavenosti územia.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. pôvodnú parcelu urbanisticky rozčleniť na jednotlivé stavebné pozemky RD, plochu pre výstavbu domova sociálnych služieb, koridor dopravnej a technickej vybavenosti, vrátane plôch verejnej zelene
2. navrhovanú dopravnú kostru prepojiť na jestvujúci systém obslužných komunikácií tak, aby sa vytvorili jednotlivé ucelené uličné etapy, postupne vytvárajúcu celú lokalitu. Dopravné napojenie riešiť v súlade s STN73 6110 projektovanie miestnych komunikácií.
3. pešie prepojenie realizovať v dvoch bodoch, aby bol lepší prístup z navrhovanej lokality do centra obce
4. technickú infraštruktúru – rozvody inžinierskych sietí riešiť komplexne vrátane koncepcie celej obce
5. umožniť napojenie každej novovytvorenej parcely prípojkami technickej infraštruktúry v rozsahu:
  - napojenie na vodovod
  - odvádzanie splaškových a dažďových vôd
  - zásobovanie zemným plynom
  - zásobovanie elektrickou energiou
  - telekomunikačné pripojenie
6. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohy v obci

### **Vymedzenie zastavaného územia obce**

Zastavané územie obce sa oproti pôvodnému ÚPN v rámci schválených zmien zväčší navrhovanou zmenou v rozsahu:

Zmena 4/2020 – lokalita RZ 29/o - o 5,4953 ha

### **Vymedzenie ochranných pásiem**

Vymedzenie v súčasnosti platných ochranných pásiem a chránených území sa riešením navrhovaných zmien nemení.

### **Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny**

Návrhy zamerané na tvorbu kostry MÚSES a návrhy ekostabilizačných opatrení je nutné dodržať podľa pôvodného územného plánu. Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa navrhovanou zmenou 4/2020 nemenia, ostávajú pôvodné.

### **Verejnú dopravnú a technickú vybavenie** **Dopravné riešenie**

Zmena 4/2020 – lokalita RZ 29/o – výstavba rodinných domov

Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať výstavbu obslužných miestnych komunikácií

Novonavrhované komunikácie v obytnej zástavbe sa zrealizujú vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 7/40 s napojením na jestvujúci komunikačný systém obce.

Dopravné napojenie riešiť v súlade s STN73 6110 projektovanie miestnych komunikácií.

### **Technické vybavenie**

#### Zmena 4/2020 – lokalita RZ 29/o – výstavba rodinných domov

##### *Vodovod*

Zásobovanie vodou bude riešené vybudovaním nových verejných rozvodov vodovodu, napojením na jestvujúci vodovod v obci.

##### *Kanalizácia - splaškové odpadové vody*

Vzhľadom nato, že obec nemá v súčasnosti vybudovanú kanalizáciu a v pôvodnom územnom pláne, v znení zmeny 1/2016, sa kanalizácia neriešila s odvolaním sa na pripravovanú projektovú dokumentáciu, ani v tejto riešenej zmene nie sú rozvojové lokality napojené na navrhovanú kanalizáciu.

Zneškodnenie splaškov je riešené cez napriepusté žumpy s následným odvozom do najbližšej ČOV.

Vzhľadom na spracovávanú projektovú dokumentáciu kanalizácie, je nutné uvažovať kapacitne aj s nárastom počtu obyvateľov z lokality 29/o a nárastom splaškových vôd z ostatných lokalít v obci.

##### *Kanalizácia - dažďové odpadové vody*

Odvedenie povrchových vôd bude rešpektovať súčasnú koncepciu obce a riešenej lokality a to vsakovaním do zelene, resp. dažďovou kanalizáciou. V prípade priameho alebo nepriameho vsakovania je nutné zhodnotiť ich vplyv na vodné pomery v území (zhodnotiť možné riziká znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd).

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok zdaného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku z navrhovaných objektov, rodinných a bytových domov žiadame riešiť na pozemku investora.

##### *Plynovod*

Obec Siladice má vybudovanú STL plynovodnú sieť v celej zastavanej časti. V rámci návrhu zmeny 4/2020, bude rozšírená plynovodná sieť súbežne s realizáciou dopravnej a technickej infraštruktúry lokality 29/o, napojením na jestvujúce rozvody v obci.

##### *Elektrická energia*

Riešená lokalita bude zásobovaná elektrickou energiou z jestvujúcich rozvodov distribučnej siete v obci od navrhovanej trafostanice TS5, resp. po prepočte potrebnej kapacity z novej trafostanice.

##### *Verejnú osvetlenie*

Na osvetlenie nových komunikácií sa použijú nízkoenergetické svietidlá, ktoré sa osadia na oceľové uličné osvetľovacie stožiare. Výška stožiarov a výkon svietidla sa určí podľa funkčnej triedy komunikácie. Stožiare budú situované jednostranne pozdĺž navrhovanej komunikácie v pridruženom priestore podľa STN 73 6005. Navrhované osvetlenie sa podľa podmienok danej lokality napojí buď z typizovaného rozvádzača RVO, ktorý sa pripojí z navrhovaného káblového rozvodu alebo z jestvujúcich rozvodov VO v danej lokalite.

### *Telekomunikácie*

V obci je vybudovaná telekomunikačná sieť z automatickej digitálnej telefónnej ústredne. Telekomunikačnú sieť v navrhovanej lokalite navrhnuť podľa požiadaviek obce na jestvujúce rozvody.

### **Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami a civilnej ochrany**

Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území obce Siladice známe zvláštne územné požiadavky.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných stavbách 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 (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 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..

Z hľadiska civilnej ochrany bude ukrytie obyvateľstva riešené 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.

V prípade navrhovaných zmien 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.

### **Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 4/2020 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení. Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie je nutné pre navrhované zmeny zabezpečiť:

#### *Odpadové hospodárstvo*

Obec Siladice nemá vo svojom katastrálnom území oficiálnu skládku odpadov. Obec má upravené nakladanie s komunálnym odpadom a drobnými stavebnými odpadmi, vznikajúcimi v obci cez "Program odpadového hospodárstva", spracovaného v zmysle vyhl. MŽP SR č.79/2015 o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch.

V rámci rozšírenia obytnej lokality 29/o bude vyčlenený priestor pre zber separovaných zložiek z komunálneho odpadu - § 39 ods.14 a 15 zákona č.79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, na pozemkoch rodinných domov. Nakladanie s odpadmi z výstavby podrobne riešiť v jednotlivých projektových dokumentáciách, ktoré investori predložia k vyjadreniu orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva - §16 zákona č.79/2015 Z.z.

#### *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. Z hľadiska ochrany ovzdušia dodržiavať ustanovenia zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov

#### Hluk a vibrácie

Vo všeobecnosti platí dodržiavanie vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

#### Radónové riziko

Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia, ale predmetné územie obce spadá do nízkeho radónového rizika.

### **Vymedzenie prieskumných, chránených ložisk. území a dobývacích priestorov**

Prieskumné územia, chránené ložiskové územia a dobývacie priestory sa v katastrálnom území obce nenachádzajú.

V západnej časti katastrálneho územia obce v lokalite "Špringlovo" sa nachádza ložisko nerastlých surovín – štrkopiesky o výmere cca. 12 600 m<sup>2</sup>. Ďalšie priestory, kde sa ťažia štrkopiesky, sa nachádzajú v alúviu rieky Váh.

Plocha riešenej zmeny 4/2020 nezasahuje do ložiska nerastlých surovín.

### **Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

Existujúce záplavové územia rieky Váh sa nachádza v medzihrádzovom priestore. Riešené územia rozvojových zámerov zmeny 4/2020 nezasahujú do územia, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnoteného ťažbou.

### **Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely**

Pre navrhovanú zmenu je nutné riešiť využitie PP na nepoľnohospodárske účely v ploche rozvojového zámeru:

Zmena 4/2020 – **RZ 29/o**      **5,4953** ha      trvale trávny porast mimo zast. územie





### 3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMENY 4/2020

(uvádzajú sa len tie kapitoly, ktorá sa oproti územnému plánu a zmeny 1/2016 v záväznej časti dopĺňajú, alebo menia, štruktúra a číslovanie jednotlivých rozvojových zámerov je prevzaté z pôvodného územného plánu a zmeny 1/2016 a 2/2018)

Záväzná časť územného plánu obce Siladice sa mení a dopĺňa takto **(zmeny sú vyznačené kurzívou)**:

#### 3.3 Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov

##### **RZ 29/o – zastavané plochy, záhrady**

<b>navrhované funkcie využitia</b>	- <b>potravinaárska výroba</b>
<b>neprípustné funkcie využitia</b>	- <b>všetky ostatné</b>
<b>etapizácia</b>	- <b>návrh (bez určenia roku)</b>
<b>počet navrhovaných objektov</b>	-
<b>podlažnosť</b>	- <b>max.2 nadzemné podl.</b>
<b>podiel plochy zelene</b>	- <b>30%</b>
<b>podiel zastavanej plochy</b>	- <b>70%</b>

#### 3.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Pre statickú dopravu navrhujeme:

- vybudovať parkovacie plochy
  - pri futbalovom ihrisku (RZ 12)
  - pri cintoríne (RZ 17) **dopĺňa sa:– rozšírenie plochy parkoviska**

#### 3.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

##### **dopĺňa sa :**

Zastavané územie obce sa oproti pôvodnému ÚPN v rámci schválených zmien zväčší navrhovanou zmenou v rozsahu:

Zmena 4/2020 – lokalita 29/o o **5,4953 ha** trvale trávny porast mimo zast. územie

#### 3.10 Plochy na verejnoprospešné stavby a na chránené časti krajiny

Zablokovanie výstavby pre verejnoprospešné líniové, bodové a plošné stavby navrhujeme pre tieto rozvojové zámery:

- líniové verejnoprospešné stavby – navrhované komunikácie v rozvojových zámeroch číslo: 6/o, 7/o, 10/o, 11/o, 14/o, 17/o, 20/o, 21/o, 22, 25/o, 26/o, 27/o

**dopĺňa sa : 29/o**

#### 3.11 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny

**Pre navrhované rozvojové plochy nie je nutné obstarat' ÚPN zóny, je potrebné spracovať urbanistické štúdie so zohľadnením všetkých územnotechnických podmienok riešených území s vybilancovaním potrebných energetických nárokov.**

### **3.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

- navrhované koridory komunikácií a technickej infraštruktúry v rozvojových zámeroch číslo: 6/o, 7/o, 9/o, 14/o, 17/o, 20/o, 21/o, 22, 25/o, 26/o, 27/o  
**dopĺňa sa : 29/o**

**Ostatný, neuvedený text smernej a záväznej časti schváleného územného plánu vrátane schválených zmien ostáva nezmenený a platný v plnom rozsahu pôvodného znenia.**