

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN-O
MALŽENICE

NÁVRH

ZMENA 3/2020

3a/2020 – lokalita B0-4, rozšírenie plôch výstavby RD - pri základnej škole
3b/2020 – doplnenie textu regulatívov pre výstavbu rodinných domov

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

OBSTARÁVATEĽ: OBEC MALŽENICE
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: MÁJ 2021

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmien 3/2020	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia zmien 3/2020

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	5
Vymedzenie zastavaného územia obce	5
Vymedzenie ochranných pásiem	6
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	6
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
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	7
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely	8

Grafická časť zmien 3/2020

1.Širšie vzťahy	1: 50 000
2.Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3.Doprava	1: 5 000
4.Využitie PF na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000
5.Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Malženice obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing.Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 3/2020 územného plánu

Predmetom zmeny 3/2020 územného plánu obce Malženice, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy v katastrálnom území obce **Malženice**, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.

Zmena 3a/2020 – lokalita B0-4, rozšírenie plôch výstavby RD, preluky pri areáli základnej školy. Navrhovanou zmenou sa na riešených parceliach umožní výstavba rodinného domu s dopravnou a technickou vybavenosťou.

Zmena 3b/2020 – záväzná časť, doplnením textovej časti regulatívov všeobecne pre celú zastavanú časť obce rieši navrhovaná zmena doplňujúce regulatívy výstavby rodinných domov.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Malženice existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2008, ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Malženiciach uznesením č.08/2008 zo dňa 15.04.2008.

K územnému plánu obce Malženice boli doteraz spracované a schválené zmeny a doplnky:

Zmena 1/2016 – súbor zmien 1a-o/2016 – návrh zmeny bol spracovaný v novembri 2016 a bol obecným zastupiteľstvom v Malženiciach schválený uznesením č.13/2017 dňa 04.04.2017.

Zmena 2/2017 – súbor zmien 1a-d/2017 – návrh zmeny bol spracovaný v novembri 2017 a bol obecným zastupiteľstvom v Malženiciach schválený uznesením č.92/2017 dňa 18.12.2017.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Malženice v zásade 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.

Navrhované rozvojové plochy riešenej zmeny nevytvárajú nové funkčné štruktúry, ale rozširujú už jestvujúce funkcie v území. Rozšírenie je navrhnuté v rámci zastavaného územia obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny ÚPN

Zmena 3a/2020 – lokalita B0-4, rozšírenie plôch výstavby RD

Plocha riešeného územia zmeny sa nachádza v zastavanom území obce, pri južnej hranici areálu základnej školy.

Zmena je vymedzená hranicami parciel reg.“C“:

877/1	581 m ²	ostatná plocha	v zastavanom území
878/3	274 m ²	ostatná plocha	v zastavanom území
879/3	290 m ²	trvalý trávny porast	v zastavanom území
880/3	96 m ²	zastavané plochy a nádvoría	v zastavanom území
884/3	485 m ²	ostatná plocha	v zastavanom území

Celková plocha riešeného územia zmeny z uvedených parciel je 1726 m².

Zmena 3b/2020 – záväzná časť

Zmena je riešená iba v textovej časti, upravuje a dopĺňa regulatívy výstavby rodinných domov v zastavanom území obce.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Malženice 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 Trnava**Malženice**.....

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

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia

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

Zmena 3a/2020 – lokalita B0-4, rozšírenie plôch výstavby RD

Navrhovanou zmenou sa nemení urbanistická koncepcia priestorového usporiadania, mení sa funkčné využitie územia z ostatných plôch a trvalo trávneho porastu v zastavanom území na plochy bývania v rodinných domoch.

Návrh riešenia zmien 3/2020

Zmena 3a/2020 – lokalita B0-4, rozšírenie plôch výstavby RD

Navrhovanou zmenou sa na uvedených parcelách reg.“C“ umožní v priestore južne od areálu základnej školy, výstavba rodinného domu. Riešený pozemok rodinného domu bude priamo prístupný z miestnej komunikácie a napojený prípojkami na jestvujúce inžinierske siete.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce pre výstavbu rodinného domu
2. umožniť dopravné napojenie riešenej parcely z jestvujúcej miestnej komunikácie obce
3. umožniť napojenie riešenej parcely 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

Zmena 3b/2020 – lokalita B – záväzná časť

Riešenie je citované v príslušných statiach textu záväznej časti:

- výmera novovzniknutých pozemkov z pôvodného pozemku RD – min.400 m²
- výmera pozemkov RD v nových obytných zónach:
 - v samostatne stojacich RD - min. 600 m²
 - v radovej zástavbe (min.3 RD) - min. 400 m²
- stavebná čiara 5-6 m od hranice pozemku (umožniť situovanie 3 parkovacích miest pre osobné automobily)

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa navrhovanou zmenou nezväčší.

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

Západná hranica zastavaného územia obce bezprostredne susedí s Chráneným vtáčím územím - „Špačinsko-nižnianske polia“. Navrhované zmeny ÚPN-O nazasahujú do plochy CHVÚ a nebudú mať naňho negatívny vplyv.

Cez zastavané územie obce prechádza plocha regionálneho biokoridoru rBK Blava. Navrhované zmeny ÚPN-O nazasahujú do plochy regionálneho biokoridoru a nebudú mať naňho negatívny vplyv.

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 2/2017 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Dopravné riešenie

V navrhovanej zmene 3a/2020 sa bude riešiť dopravné riešenie v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie iba na úrovni vjazdu z miestnej jestvujúcej cesty.

Zmena 3b/2020 sa dopravné riešenie netýka.

Verejné technické vybavenie

Koncepcia riešenia technickej infraštruktúry ostáva v obci nezmenená. Pre zmenu 3a/2020 bude technické vybavenie riešené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie pre stavebný objekt RD na úrovni prípojok na verejné inžinierske siete.

Zmena 3b/2020 verejné technické vybavenie nerieši.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Koncepcia riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami sa oproti pôvodnému územnému plánu nemení.

V katastrálnom území obce sa nenachádza žiadny objekt Ministerstva národnej obrany (vojenský objekt), ktorý by bolo nutné zachovať a rešpektovať jeho ochranné pásmo.

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 požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarňami hydrantami. (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.:

- Stavby navrhované v blízkosti vodných tokov požadujeme osádzať s úrovňou 1.NP min 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.
- Stavebné objekty situované v bezprostrednej blízkosti vodného toku Horná Blava žiadame umiestňovať nad hladinu Q50. resp. Q100 - ročnej veľkej vody.
- Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Kataster obce Malženice je situovaný v prieskumnom území (PÚ) „Trnava-horľavý zemný plyn“, určené pre držiteľa prieskumného územia „NAFTA, a.s., Bratislava“, s platnosťou do 31.03.2018.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Na riešenom území katastra obce Malženice sa nachádzajú územia, ktoré by si vyžadovali zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie. V povodí toku Blava nie je vymedzený rozsah inundačného územia.

V zmysle § 20 ods. 2 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami sa rozsah inundačného územia pri neohrádzovanom vodnom toku vymedzuje záplavovou čiarou povodne v oblastiach súvislej zástavby a pri priemyselných areáloch pre povodeň so strednou pravdepodobnosťou výskytu, ktorá sa môže opakovať priemerne raz za 100 rokov.

Navrhované zmeny nie sú v dotyku s inundačným územím toku Blava, nie je nutné pre jednotlivé lokality zmeny 3/2020 vypracovať projekt protipovodňovej ochrany.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na ne poľnohospodárske účely

Predpokladaná výmera zastavanej plochy a záberu poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území obce sa dopĺňa a upravuje nasledovne:

- výmera katastrálneho územia obce 1 485,0000 ha
- z toho:
- poľnohospodárska pôda pred návrhom ÚPN-O **1 387,0000 ha**
- návrh ÚPN-O - 23,5332 ha
- poľnohospodárska pôda po návrhu ÚPN-O **1 363,4668 ha**
- návrh zmeny 1/2016 - 3,0454 ha
- + 4,2852 ha
- poľnohospodárska pôda po zmene 1/2016 ÚPN-O **1 364,7066 ha**
- návrh zmeny 2/2017 - 0,9125 ha
- poľnohospodárska pôda po zmene 2/2017 ÚPN-O **1 363,7941 ha**

Pri využívaní riešeného územia zmeny 3a/2020 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území:

- Zmena 2a/2017 – lok.B0-4, trvale trávne porasty 0,0290 ha
- poľnohospodárska pôda po zmene 3/2020 ÚPN-O **1 363,7651 ha**

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Malženice z r.2008, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.08/2008 zo dňa 15.04.2008, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane zmeny 1/2016, schválenej obecným zastupiteľstvom uznesením č.13/2017 dňa 04.04.2017 a zmeny 12/2017 schválenej obecným zastupiteľstvom uznesením č.92/2017 dňa 18.12.2017