

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
MADUNICE
NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

ZMENA 7/2022

OBSTARÁVATEĽ: OBEC MADUNICE
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL.RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: JÚL 2023

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 7/2022	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	4
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4

2. Návrh riešenia zmeny 7/2022

Vymedzenie riešeného územia	4
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	6
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	6
Návrh riešenia zmeny funkčného využitia	7
Vymedzenie zastavaného územia obce	9
Vymedzenie ochranných pásiem	9
Návrh ochrany prírody	9
Verejné dopravné a technické vybavenie	
Doprava	9
Technické vybavenie	10
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ...	10
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	11
Vymedzenie prieskumných, chránených lož.území a dobývacích priestorov	11
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	11
Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely	11
Záväzná časť	14

Grafická časť zmeny 7/2022

1. Širšie vzťahy	1: 30 000
2. Komplexný návrh priest. usporiadania a	1: 5 000
3. Verejné dopravné vybavenie	1: 5 000
4. Verejné technické vybavenie	1: 5 000
5. Perspektívne využitie PP na nepoľnohosp. účely	1: 5 000
6. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

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

Ing. Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 7/2022 územného plánu

Predmetom zmeny 7/2022 územného plánu obce Madunice, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy v i mimo zastavaného územia obce Madunice, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií.

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

Zmena 7a/2022 – RZ 49/o – plochy bývania – mimo zastavané územie obce sa zmenou vytvárajú nové plochy pre výstavbu rodinných domov.

Zmena 7b/2022 – RZ 50/v – dopravná vybavenosť - parkovacie plochy – mimo zastavané územie obce sa zmenou vytvorí možnosť rozšírenia areálu HOPI za účelom vybudovania parkovacích plôch pre osobné a nákladné vozidlá.

Zmena 7c/2022 – RZ 1/o – plochy verejnej zelene a športovísk – mimo zastavané územie obce sa zmenou vytvára možnosť realizácie medzi rodinnými domami v lokalite 1/o výstavby verejnej zelene so športovými plochami - verejnoprospešná stavba.

Zmena 7d/2022 – RZ B - dopravná vybavenosť–chodník – zmenou sa rieši plocha parcely za účelom realizácie chodníka v obytnej zóne 1/o - verejnoprospešná stavba.

Zmena 7e/2022 – 51/z – bývanie-občianska vybavenosť – v zastavanom území obce sa zmenou rieši plocha parcely v lokalite 2/o na zmenu polyfunkčného využitia občianskej vybavenosti a bývania.

Zmena 7f/2022 – RZ E, RZ I – dopravná vybavenosť - cyklotrasa – zmenou sa rieši pokračovanie pôvodne navrhovanej cyklotrasy RZ E pozdĺž Drahovského kanála novou cyklotrasou mimo zastavané územie obce po cestu I/51 - verejnoprospešná stavba.

Cyklotrasa RZ I je navrhovaná v centrálnej časti obce a prepája už pôvodne navrhované cyklotrasy v obci – verejnoprospešná stavba.

Zmena 7g/2022 – RZ J – technická vybavenosť - vodovod – zmenou sa rieši prepojenie vodovodným potrubím katastre obcí Leopoldov a Koplovce cez kataster obce Madunice.

Zmena 7h/2022 – doplnenie textu záväznej časti – v texte záväznej časti budú doplnené, alebo konkretizované jednotlivé regulatívy využitia územia obce.

Zmena 7i/2022 – preluka pre výstavbu RD – zmenou sa rieši možnosť výstavby RD na p.č.1411/1 reg.“E”.

Zmena 7j/2022 – RZ K - zaradenie pôvodne navrhovanej miestnej cesty do VPS – na parcelách reg.“E” č.1773/137 a reg.“C” č.1773/26 je situovaná miestna komunikácia – Záhradná ulica.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Madunice existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce Madunice z roku 2005 (spracoval Ing.arch.A.Sopirová a kol.), ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Maduniciach uznesením VZN 54/2005 dňa 05.09.2005.

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

Zmeny a doplnky 1/2006, schválené uznesením OZ v Maduniciach č.04/2006 dňa 06.11.2016.

Zmeny a doplnky 2-a/2012, schválené uznesením OZ v Maduniciach VZN 2/2012 dňa 14.12.2012.

Zmeny a doplnky 3/2016, schválené uznesením OZ v Maduniciach č.VII/291/2017 dňa 08.03.2017.

Zmeny a doplnky 4/2017, schválené uznesením OZ v Maduniciach č.VII/486/2018 dňa 24.09.2018.

Zmeny a doplnky 5/2018, schválené uznesením OZ v Maduniciach č.VIII/184/2019 dňa 09.12.2019

Zmeny a doplnky 6/2021, schválené uznesením OZ v Maduniciach č.VIII/484/2022 dňa 27.06.2022

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Madunice 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 7/2022 nevytvárajú novú funkčnú štruktúru v území, dopĺňajú jestvujúce funkčné využitie v zastavanom i mimo zastavaného územia – obytné lochy v jestvujúcich záhradách a mimo zastavaného územia riešia preklasifikovanie poľnohospodárskej pôdy na nové funkčné využitie za podmienky dodržania kompaktnosti zastavaného územia. Riešenie dopravnej infraštruktúry mimo zastavané územie obce korešponduje s jestvujúcimi dopravnými koridormi.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 7/2022

Vymedzenie riešeného územia

Zmena 7a/2022 – RZ 49/o – plochy bývania

Riešená lokalita sa nachádza v západnej časti mimo zastavaného územia obce, pokračovaním výstavby rodinných domov zo Železničnej ulice rovnobežne so Školskou ulicou. Lokalita 49/o je situovaná na parcelách:

p.č.1774/136	300 m ²	záhrada v zastavanom území
p.č.1774/197	12 839 m ²	orná pôda v zastavanom území
p.č.1774/348	17 348 m ²	orná pôda mimo zastavaného územia
p.č.1774/134	758 m ²	záhrada v zastavanom území
p.č.1774/133	755 m ²	záhrada v zastavanom území
p.č.1813/5	1 299 m ²	orná pôda mimo zastavaného územia
p.č.1813/2	1 693 m ²	orná pôda v zastavanom území

p.č.1813/3	868 m ²	orná pôda v zastavanom území
p.č.1813/4	759 m ²	orná pôda v zastavanom území
spolu	36 619 m ²	

Z celkovej plochy navrhovanej lokality je situovaných 17 972 m² v zastavanom území a 18 647 m² mimo zastavaného územia.

Zmena 7b/2022 – RZ 50/v – dopravná vybavenosť - parkovacie plochy

Riešená lokalita je situovaná mimo zastavaného územia obce pri jestvujúcom areáli HOPI. Lokalita je situovaná na parcele:

p.č.880/1 časť plochy 57 000 m² orná pôda mimo zastavaného územia

Zmena 7c/2022 – RZ 1/o – plochy verejnej zelene a športovísk

Riešená lokalita je situovaná mimo zastavané územia obce medzi koncovými polohami záhrad rodinných domov v lokalite 1/o na parcele:

p.č.56/1 3 630 m² orná pôda mimo zastavaného územia

Zmena 7d/2022 – RZ B - dopravná vybavenosť–chodník

Riešená lokalita je situovaná mimo zastavané územia obce v lokalite 1/o na parcele:

p.č.56/2 108 m² ostatná plocha mimo zastavaného územia

Zmena 7e/2022 – 51/z – bývania-občianska vybavenosť

Riešená lokalita je situovaná v zastavanom území obce medzi koncovými polohami záhrad jestvujúcich rodinných domov v lokalite 2/o na parcele:

p.č.55/2 1 525 m² záhrada v zastavanom území

Zmena 7f/2022 – RZ E, RZ I – dopravná vybavenosť - cyklotrasa

Navrhovaná cyklotrasa RZ E je situovaná v zastavanom území na parcelách:

p.č.1300/10 zast.plocha a nádvorie v zastavanom území

p.č.1290/2 zast.plocha a nádvorie v zastavanom území

Celková dĺžka navrhovanej cyklotrasy je 750 m.

Navrhovaná cyklotrasa RZ I je situovaná v zastavanom území na parcelách:

p.č.414 Vážská ulica zast.plocha a nádvorie v zastavanom území

p.č.413/1 Veľká ulička zast.plocha a nádvorie v zastavanom území

Celková dĺžka navrhovanej cyklotrasy je 970 m.

Zmena 7g/2022 – RZ J – technická vybavenosť - vodovod

Navrhovaná zmena je situovaná mimo zastavané územie obce na parcelách situovaných pozdĺž Drahovského kanála od katastra mesta Leopoldov. Pri jestvujúcom premostení je vodovod vedený východným smerom cez Drahovský kanál až po hranicu katastra obce Koplotovce.

Zmena 7i/2022 – preluka pre výstavbu RD

Navrhovaná zmena je situovaná v zastavanom území obce na:
p.č.1411/1 reg.“E“

Zmena 7j/2022 – RZ K - zaradenie pôvodne navrhovanej miestnej cesty do VPS

Navrhovaná zmena je situovaná v zastavanom území obce na:
reg.“E“ č.1773/137 898 m² ostatná plocha v zast.území
reg.“C“ č.1773/26 2002 m² zast.plocha a nádvorie v zastavanom území

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Madunice 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.1.4.10 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do siedmej skupiny.....

- okres Hlohovec.....**Madunice**.....
- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia určené najmä pre bývanie vo vidieckom prostredí.....

Návrh koncepcie urbanistického priestorového usporiadania

Mávrh ÚPN-O Madunice člení navrhované rozvojové zámery na: RZ obytné a RZ dopravnej a technickej vybavenosti. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce Madunice sa navrhovanými zmenami nemení. Dopĺňajú sa jestvujúce funkčné štruktúry v území.

Pre rozvoj obytného územia sa navrhuje:

- Zmena 7a/2022 – RZ 49/o – plochy bývania
- Zmena 7c/2022 – RZ 1/o – plochy verejnej zelene a športovísk
- Zmena 7e/2022 – 51/z – bývania-občianska vybavenosť
- Zmena 7i/2022 – preluka pre výstavbu RD

Pre rozvoj dopravnej a technickej vybavenosti územia sa navrhuje:

- Zmena 7b/2022 – RZ 50/v – dopravná vybavenosť – parkovacie plochy
- Zmena 7d/2022 – RZ B – dopravná vybavenosť – chodník
- Zmena 7f/2022 – RZ E, RZ I – dopravná vybavenosť - cyklotrasa
- Zmena 7g/2022 – RZ J – technická vybavenosť - vodovod
- Zmena 7j/2022 – RZ K - zaradenie pôvodne navrhovanej miestnej cesty do VPS

Návrh riešenia zmeny funkčného využitia

Zmena 7a/2022 – RZ 49/o – plochy bývania

Lokalita bola v pôvodnom ÚPN určená pre poľnohospodársku býrobu. Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať obojstranná výstavba cca. 39-tich rodinných domov, vrátane plôch detského ihriska. Bude vytvorená nová ulica, ktorá prepojí Železničnú so Školskou ulicou cez kataster susednej obce Červeník.

Návrhom zmeny zmení svoje funkčné využitie 3,6619 ha ornej pôdy a záhrad v i mimo zastavaného územia obce na obytné plochy.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné časti parciel v i mimo zastavaného územia obce na vytvorenie novej lokality pre výstavbu rodinných domov
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej komunikácie – Železničnej ulice a prepojenie cez kataster obce Červeník na Školskú ulicu
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie splaškových vôd
 - odvádzanie dažďových vôd
 - napojenie na rozvody zemného plynu
 - napojenie na rozvody elektrickej energie
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné – obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 7b/2022 – RZ 50/v – dopravná vybavenosť – parkovacie plochy

Plocha lokality bola v pôvodnom ÚPN určená pre poľnohospodársku býrobu. Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať parkovacie miesta firmy HOPI pre osobné a nákladné vozidlá.

Návrhom zmeny zmení svoje funkčné využitie 5,7000 ha ornej pôdy mimo zastavaného územia obce na plochu dopravnej vybavenosti.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušnú časť parcely mimo zastavaného územia obce na vytvorenie novej plochy dopravnej vybavenosti
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej komunikácie
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - odvádzanie dažďových vôd
 - verejné osvetlenie

Zmena 7c/2022 – RZ 1/o – plochy verejnej zelene a športovísk

Plocha lokality bola v pôvodnom ÚPN určená pre výstavbu rodinných domov, novým urbanistickým riešením sa na predmetnej parcele navrhuje realizácia verejnej zelene s detskými ihriskami a športovými plochami.

Návrhom zmeny zmení svoje funkčné využitie 0,3630 ha obytných plôch na plochu verejnej zelene s detskými ihriskami.

Zmena 7d/2022 – RZ B - dopravná vybavenosť–chodník

Plocha lokality bola v pôvodnom ÚPN určená pre plochu bývania v rámci lokality 1/o, konkrétnym urbanistickým riešením sa táto plocha začlení do systému dopravnej vybavenosti lokality 1/o.

Návrhom zmeny zmení svoje funkčné využitie 0,0108 ha obytných plôch na plochu dopravnej vybavenosti.

Zmena 7e/2022 – 51/z – bývania-občianska vybavenosť

Plocha lokality bola v pôvodnom ÚPN určená pre plochu bývania v rámci lokality 2/o, konkrétnym urbanistickým riešením sa na tejto ploche umožní alternatívne výstavba občianskej vybavenosti.

Návrhom zmeny zmení svoje funkčné využitie 0,1525 ha obytných plôch na polyfunkčnú plochu bývania a občianskej vybavenosti.

Zmena 7f/2022 – RZ E, RZ I – dopravná vybavenosť - cyklotrasa

Navrhovaná dopravná vybavenosť bude situovaná do jestvujúcich dopravných koridorov, miestnych komunikácií. Dopravným značením bude v rámci dopravného koridoru vyčlenený koridor pre cyklistov.

Zmenou RZ E sa rieši pokračovanie pôvodne navrhovanej cyklotrasy pozdĺž Drahovského kanála novou cyklotrasou mimo zastavané územie obce po cestu I/51 v dĺžke 750 m.

Cyklotrasa RZ I je navrhovaná v centrálnej časti obce a prepája už pôvodne navrhované cyklotrasy v obci v dĺžke 970m.

Zmena 7g/2022 – RZ J – technická vybavenosť - vodovod

Zmenou sa rieši prepojenie vodovodu Koplotovce na DVZ Leopoldov cez kataster obce Madunice, v dĺžke 3,86 km. (HDPE 160x14,6 – 110x6,6)

Zmena 7h/2022 – doplnenie textu záväznej časti

Zmena rieši v texte záväznej časti doplnenie, alebo konkretizovanie jednotlivých regulatívov využitia územia obce.

Navrhuje sa úprava regulatívov RZ 1/o:

- uličný typ zástavby samostatne stojacich rodinných domov (ďalej RD),
- minimálna výmera stavebných pozemkov na 1 RD:
 - pre samostatne stojace RD – 500 m²
 - pre dvojdomy resp. domy s dvomi bytovými jednotkami - 250 m² na byt
- **stavebná čiara – 3 m – celá lokalita**
- **strecha valbová alebo sedlová - posledne dva pozemky na každej ulici, možnosť osadenia RD plnohodnotných 2 NP(nie iba obytné podkrovie), tak aby mali oba RD rovnaký tvar strechy. Buď oba rovnú , resp. oba sedlovú.**
- výška oplatenia maximálne 180 cm,
- vzájomné odstupy stavieb navrhnuť podľa zákona č. 56/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
- maximálny počet podlaží RD – dve vrátane obytného podkrovia a suterénu
- koeficienty využitia plochy parcely pre objekty **samostatne stojace RD**:
 - zastavanosť RD + spevnené plochy = max. 0,5
 - zeleň = min. 0,5

- koeficienty využitia plochy parcely pre objekty **domov s dvomi bytovými jednotkami**:
- zastavanosť RD + spevnené plochy = 0,7 (v RD s 2 byt. Jednotkami, ktory tam je začaty je zastavanosť RD 47% a spev. plochy 22.28% (parkoviska+terasa+chodníky)
- **max 60% zastavanosť**
 - zeleň = min. 0,4
- garážovanie vozidiel je nutné vytvoriť na pozemkoch RD v počte min. 3 parkovacie miesta na 1RD
- koridory sietí verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo páse verejnej zelene.

Pre všetky jestvujúce lokality obytných plôch sa nepovoľuje výstavba dvoch rodinných domov za sebou.

Pre všetky navrhované rozvojové lokality obytných plôch sa bude vyžadovať spracovanie urbanistickej zastavovacej štúdie s preukázateľne funkčným a vhodným riešením dopravnej a technickej infraštruktúry.

Zmena 7i/2022 – preluka pre výstavbu RD

Zmenou sa rieši možnosť výstavby RD na p.č.1411/1. Zbúraním pôvodného starého objektu RD sa pričlenením riešenej parcely vytvorí možnosť výstavby väčšieho RD.

Zmena 7j/2022 – RZ K - zaradenie pôvodne navrhovanej miestnej cesty do VPS

Na parcelách reg.“E” č.1773/137 a reg.“C” č.1773/26 je navrhovaná miestna komunikácia – Záhradná ulica.

Vymedzenie zastavaného územia obce

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

Zmena 7a/2022	–	1,8647 ha
Zmena 7b/2022	–	5,7000 ha
Spolu		7,5647 ha

Vymedzenie ochranných pásiem

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

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Kataster obce Madunice sa nachádza na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny, nie sú tu evidované žiadne chránené územia európskeho ani národného významu.

Návrhy zamerané na tvorbu kostry ÚSES a návrhy ekostabilizačných opatrení je nutné dodržať podľa pôvodného územného plánu. Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa navrhovanou zmenou 7/2022 nemenia, ostávajú pôvodné.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Dopravné vybavenie

Zmena 7a/2022 – RZ 49/o – plochy bývania

Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať výstavbu obojsmernej dvojpruhovej miestnej komunikácie pre zabezpečenie zokruhovania jestvujúcich miestnych komunikácií Železničnej a školskej ulice a umožnenie výstavby RD na RZ 49/o.

Navrhovaná komunikácia bude obojsmerná, dvojpruhová s min. šírkou 6,00 m a max. rýchlosťou do 40 km/h - komunikácia funkčnej triedy C, v kategórii MO 7,5/40.

Zmena 7b/2022 – RZ 50/v – dopravná vybavenosť - parkovacie plochy – mimo zastavané územie obce sa zmenou vytvorí možnosť rozšírenia areálu HOPI za účelom vybudovania parkovacích plôch pre osobné a nákladné vozidlá.

Zmena 7d/2022 – RZ B - dopravná vybavenosť – chodník

Návrhom riešenia sa začlení riešená parcela do systému chodníkov v lokalite 1/o.

Zmena 7f/2022 – RZ E, RZ I – dopravná vybavenosť - cyklotrasa

Navrhovaná dopravná vybavenosť bude situovaná do jestvujúcich dopravných koridorov, miestnych komunikácií. Dopravným značením bude v rámci dopravného koridoru vyčlenený koridor pre cyklistov. Križovanie, resp. prechod cez jestvujúce komunikácie riešiť podľa TP 07/2014 – Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

Zmena 7j/2022 – RZ K - zaradenie pôvodne navrhovanej miestnej cesty do VPS

Navrhovaná zmena rieši zaradenie miestnej komunikácie – Záhradnej ulice, situovanej na parcelách reg.“E” č.1773/137 a reg.“C” č.1773/26 ako verejnoprospešnú stavbu.

V ostatných lokalitách sa nerieši dopravné vybavenie.

Technické vybavenie

Zmena 7a/2022 – RZ 49/o – plochy bývania

Technické riešenie napojenia lokality zmeny na inžinierske siete si vyžaduje rozšírenie verejných inžinierskych sietí – vodovod, kanalizácia, plynovod a elektrickú enrgiu.

Odvedenie povrchových vôd – dažďové vody zo striech a spevnených plôch je nutné riešiť na pozemku investora, v max.miere ich zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia akumuláciou do zberných nádrží – závlaha pozemkov.....). Dodržiavať ustanovenia zákona 364/2004 v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

Zmena 7b/2022 – RZ 50/v – dopravná vybavenosť – parkovacie plochy

Technické vybavenie riešenej lokality bude realizované v rozsahu odvádzania dažďových vôd a verejného osvetlenia.

Zmena 7c/2022 – RZ 1/o – plochy verejnej zelene a športovísk

Technické vybavenie riešenej lokality bude realizované v rozsahu odvádzania dažďových vôd, závlahového vodovodu a verejného osvetlenia.

V ostatných lokalitách sa nerieši technické vybavenie.

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

Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území obce Madunice 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.:

- Stavby navrhované v blízkosti vodných tokov situovať s úrovňou 1.NP min 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.
- 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.

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

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie je nutné pre navrhované zmeny zabezpečiť:

- napojiť všetky stavebné objekty rozvojových lokalít na verejnú kanalizáciu
- z hľadiska ochrany ovzdušia dodržiavať ustanovenia zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov
- odvádzanie dažďových vôd - všeobecne platí, že odvádzanie dažďových vôd zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe je treba v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia), akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, resp. kontrolované vypúšťať do recipientu po odznení prívalových zrážok.
- v navrhovaných rozvojových zámeroch zabezpečiť likvidáciu odpadu v zmysle schváleného Programu odpadového hospodárstva
- podrobné nakladanie s odpadmi riešiť v zmysle zákona 79/2015 Z.z. o odpadoch

Vymedzenie prieskumných, chránených ložísk, území a dobývacích priestorov

V katastrálnom území obce Madunice sa nachádza:

Výhradné ložisko "Madunice – zemný plyn (69)" s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre NAFTA, a.s., Bratislava

Ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) - "Madunice-Sihote pri Váhu – štrkopiesky a piesky (4416)" pre ZAPA betón SK, s.r.o., Bratislava
Prieskumné územie (PÚ) "Trnava-horľavý zemný plyn" pre NAFTA, a.s., Bratislava (50%) a Vermilion Slovakia Exploration, s.r.o., Bratislava (50%)

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Podľa pôvodného ÚPN-O zvýšenú ochranu vyžadujú plochy:
- inundačné územie rieky Váh, najmä brehové porasty, s funkciami biologickej, ekostabilizačnej a protieróznej.
Navrhované územia zmien nezasahujú do plôch vyžadujúcich si zvýšenú ochranu.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

Pre navrhovanú zmenu je nutné riešiť využitie PP na nepoľnohospodárske účely v týchto plochách rozvojových zámerov:

Zmena 7a/2022 –	3,6619 ha	ornej pôdy, a to v zast.území 1,7972 ha mimo zast.územie 1,8647 ha BPEJ 0118003
Zmena 7b/2022 –	5,7000 ha	ornej pôdy mimo zast.územie BPEJ 0117002, 0103003
Zmena 7c/2022 –	0,3630 ha	ornej pôdy mimo zast.územie BPEJ 0118003
Zmena 7e/2022 –	0,1525 ha	záhrada v zastavanom území
Zmena 7i/2022 –	0,0410 ha	ornej pôdy v zast.území
Spolu záber v zastavanom území		1,9907 ha
Spolu záber mimo zastavaného územia		7,9277 ha
Spolu záber		9,9184 ha

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMENY 7/2022

(uvádzajú sa len tie kapitoly, ktorá sa v záväznej časti dopĺňajú, alebo menia)

3.1.1 Regulatívy pre existujúce a navrhované obytné územie (preluky, RZ č. 1/o, 2/o, 3/o, 4/o, 5/o, 6/o, 7/o, 8/o, 9/o, 10/o, 11/o, 12/o, 17/o, 18/o, 20/o, 21/o, 27/o, 44/o, 47/o, 48/o)

dopĺňa sa: RZ 49/o

Funkčné regulatívy: ostatné ostávajú nezmenené v zmysle pôvodného územného plánu a schválených zmien a doplnkov

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie

upravujú sa pre RZ č.1 – 1/o, ostatné ostávajú nezmenené v zmysle pôvodného územného plánu a schválených zmien a doplnkov

úprava regulatívov pre RZ 1/o

- uličný typ zástavby samostatne stojacich rodinných domov (ďalej RD),
- minimálna výmera stavebných pozemkov na 1 RD:
 - pre samostatne stojace RD – 500 m²
 - pre dvojdomy resp. domy s dvomi bytovými jednotkami - 250 m² na byt
- **stavebná čiara – 3 m – celá lokalita**
- **strecha valbová alebo sedlová - posledne dva pozemky na každej ulici, možnosť osadenia RD plnohodnotných 2 NP(nie iba obytné podkrovia), tak aby mali oba RD rovnaky tvar strechy. Buď oba rovnú , resp. oba sedlovú.**
- výška oplotenia maximálne 180 cm,
- vzájomné odstupy stavieb navrhnuť podľa zákona č. 56/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
- maximálny počet podlaží RD – dve vrátane obytného podkrovia a suterénu
- koeficienty využitia plochy parcely pre objekty **samostatne stojace RD:**
 - zastavanosť RD + spevnené plochy = max. 0,5
 - zeleň = min. 0,5
- koeficienty využitia plochy parcely pre objekty **domov s dvomi bytovými jednotkami:**
 - zastavanosť RD + spevnené plochy = 0,7 (v RD s 2 byt. Jednotkami, ktorý tam je začatý je zastavanosť RD 47% a spev. plochy 22.28% (parkoviska+terasa+chodníky) **- max 60% zastavanosť**
 - zeleň = min. 0,4
- garážovanie vozidiel je nutné vytvoriť na pozemkoch RD v počte min. 3 parkovacie miesta na 1RD
- koridory sietí verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo páse verejnej zelene.

Pre všetky jestvujúce lokality obytných plôch sa nepovoľuje výstavba dvoch rodinných domov za sebou

dopĺňa sa stať:

- nová výstavba izolovaných, radových alebo skupinových rodinných domov v záhradách a na voľných plochách:

I. etapa:	RZ č. 1/o, 2/o, 3/o, 4/o, 6/o, 7/o, 8/o, 9/o, 10/o, 11/o, 12/o, 17/o, 18/o, 20/o, 21/o, 22/z, 27/o, 44/o, 47/o, 48/o, dopĺňa sa: RZ 49/o
II. etapa – výhľad:	RZ č. 19/z, 23/z, 24/z,

3.4 **Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia**

pre verejné dopravné vybavenie územia

dopĺňa sa za posledný odsek:

RZ B – chodník RZ 1/o (zmena 7d/2022)

RZ G – rozšírenie dopravných plôch (zmena 7b/2022)

RZ E, RZ I – cyklotrasy (zmena 7f/2022)

RZ J – vodovod (zmena 7h/2022)

RZ K – miestna cesta (zmena 7j/2022)

3.7 **Vymedzenie zastavaného územia obce**

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

Zmena 7a/2022	–	1,8647 ha
Zmena 7b/2022	–	5,7000 ha
Spolu		7,5647 ha

3.10 **Rozvojové zábery, pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN zóny**

dopĺňa sa za posledný odsek:

Pre všetky navrhované rozvojové lokality obytných plôch sa bude vyžadovať spracovanie urbanistickej zastavovacej štúdie s preukázateľne funkčným a vhodným riešením dopravnej a technickej infraštruktúry.

3.11 **Zoznam verejnoprospešných stavieb**

dopĺňa sa za posledný odsek:

Pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona c. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov Zmeny a doplnky 6/2021 ÚPN obce Madunice navrhujú:

- RZ B – chodník v lokalite RZ 1/o na p.č.56/2 (zmena 7d/2022)**
- RZ 1/o – plochy verejnej zelene a ihrísk na p.č.56/1 (zmena 7c/2022)**
- RZ 50/v – rozšírenie dopravných plôch na p.č.880/1 (zmena 7b/2022)**
- RZ E,I – cyklotrasy (zmena 7f/2022)**
- RZ K – miestna cesta (zmena 7j/2022)**

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