

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠINTAVA

Zmeny a doplnky č. 5/2024
Záväzná časť

Obstarávateľ:

Obec Šintava

Spracovateľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, PhD.

február 2024

OBSAH

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠINTAVA ZMENY A DOPLNKY Č. 5/2024 - ZÁVÄZNÁ ČASŤ	3
1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI.....	4
2. ZASADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	4

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

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠINTAVA ZMENY A DOPLNKY Č. 5/2024 - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Predmetom riešenia Územného plánu obce Šintava Zmeny a doplnky č. 5/2024 je úprava textovej smernej a záväznej ako aj grafickej časti **Územného plánu obce Šintava**.

Popis navrhovaných zmien

Územný plán obce Šintava Zmeny a doplnky č. 5/2024 navrhuje:

- **navrhované rozvojové zámery (RZ):**

RZ 20/o - označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia územia z plôch podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných na funkčné využitie obytné územie (plochy bývania v objekte nízkopodlažného bytového domu s 2 nadzemnými podlažiami a s prípustnou funkciou občianskej vybavenosti).

Celková plocha územia rozvojového zámeru RZ 20/o je 1331 m² v druhu pozemku ostatné a zastavané plochy mimo hranice zastavaného územia obce.

Rozvojový zámer je situovaný v dotyku s juhovýchodnou časťou zastavaného územia obce Šintava.

Limity územia: Nutná preložka 22 kV vedenia elektrickej energie.

RZ 21/o - označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia územia z plôch ostatné plochy na funkčné využitie obytné územie (plochy bývania v izolovaných rodinných domoch – cca 20 RD s prípustnou funkciou základnej občianskej vybavenosti).

Celková plocha územia rozvojového zámeru RZ 21/o je 11 889 m² v druhu pozemku ostatné a zastavané plochy mimo hranice zastavaného územia obce.

Rozvojový zámer je situovaný v dotyku so západnou časťou zastavaného územia obce Šintava.

Limity územia: Preložka 22 kV vzdušného vedenia elektrickej energie, ktoré je vedené v severozápadnej časti rozvojového zámeru.

Zachovať ochranné pásmo hrádze vodného diela na rieke Váh.

Rozvojový zámer leží v inundačnom území, pre zamedzenie zaplavenia územia rozvojového zámeru vodou z vodného toku Váh, bol jeho terén navýšený 0,5 m nad úroveň Q₁₀₀. Zásypovým materiálom sa vytvorila plošina na kóte cca 128,50 m n. m. (B.p.v). Svahy zo strany koryta boli upravené kamenným opevnením spolu s geotextíliou.. Úprava terénu bola realizovaná v zmysle vyjadrenia Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p (CZ 26514/210/2013 zo dňa 23.10.2023).

RZ 23/o - označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia územia z plôch ostatné a zastavané plochy na funkčné využitie obytné územie (plochy bývania v izolovaných a radových rodinných domoch – cca 19 izolovaných a 19 radových RD s prípustnou funkciou základnej občianskej vybavenosti).

Celková plocha územia rozvojového zámeru RZ 23/o je 25 752 m² v druhu pozemku ostatné a zastavané plochy, v hraniciach zastavaného územia o výmere 20 270 m² a mimo hraníc zastavaného územia obce o výmere 5 482 m².

Rozvojový zámer je situovaný v dotyku s južnou časťou zastavaného územia obce Šintava.

Limity územia: Nutná preložka 22 kV vedenia elektrickej energie.

Nutné rozšírenie kapacity čistiacej stanice odpadových vôd (ČOV);

- **funkčná zmena rozvojových zámerov:**

RZ 22/v - označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia časti rozvojového zámeru RZ 9/v podľa Zmien a doplnkov 2/2017 (oprava grafickej časti):

- plochy bývania (bez označenia) – pozemok s parcelným číslom 3775/1,
- plochy verejnej zelene (bez označenia) – pozemok s parcelným číslom 3776/2 na funkčné využitie plochy skladov, výroby a podnikateľských aktivít.

Celková plocha územia rozvojového zámeru RZ 21/o je 5460 m² v druhu pozemku zastavané plochy a nádvoria (o výmere 1654 m²) a orná pôda (o výmere 3806 m²), mimo hranice zastavaného územia obce

Rozvojový zámer je situovaný v dotyku so východnou časťou zastavaného územia obce Šintava.

Limity územia: Zachovať 22 kV vedenia elektrickej energie, ktoré je vedené v dotyku s južným okrajom rozvojového zámeru.

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠINTAVA ZMENY A DOPLNKY č. 5/2024 - 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 zmenu formou stavebných zásahov, prevažne 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 21/o, 22/v, 23/o,

prestavbu na zastavaných plochách – RZ 21/o.

Zmeny a doplnky č. 5/2024 riešia rozvojové zámery zaradené do urbanistických zón Z1 a Z4

Urbanistické zóny

Z1 – obytné zóny v hraniciach zastavaného aj mimo zastavaného územia obce Šintava, ktoré sú funkčne tvorené hlavne obytnou zástavbou rodinných domov, v minimálnom podiele zástavbou malopodlažných bytových domov, s príslušnou základnou občianskou vybavenosťou miestneho významu. Funkčne tvoria obytné územie.

Dopĺňajú sa rozvojové zámery RZ 20/o, 21/o, 13/o.

Z4 – plochy priemyselnej výroby, ktoré zahŕňajú priemyselnú výrobu, sklady, podnikateľské aktivity výrobné a nevýrobné, plochy autodopravy, zariadenia technickej infraštruktúry (ČOV, prečerpávacie stanice závlah) a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na životné a obytné prostredie obce. Funkčne tvoria tieto plochy a zariadenia výrobné územie.

Dopĺňa sa rozvojový zámer RZ 22/v.

1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI

1. Pôvodný text:

Rozvojové zámery 1/o, 2/r, 3/r, 4/r, 5/o, 6/o, 7/o, 8/z, 9/v, 10/o, 11/r, 12/r, 13/o, 14/o, 15/v, 16 predstavujú nezastavané územia, na ktorých sa navrhuje nová výstavba v časovom období:

I. etapa: do roku 2020

II. etapa: do roku 2030

1. Navrhovaný text - doplnenie:

Rozvojové zámery 20/o, 21/o, 22/v, 23/o

I. etapa: do roku 2030

2. ZASADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

2.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

1. Pôvodný text:

Z hľadiska urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržať nasledovné zásady a regulatívy:

- navrhnuť plochy pre rozvoj funkcií

- bývania v rodinných domoch
 - v hraniciach zastavaného územia obce – preluky (cca 25 stavebných pozemkov),
 - mimo hranice zastavaného územia obce (na plochách poľnohospodárskej pôdy) 1/o, 5/o, 6/o, 7/o, 10/o, 13/o, 14/o,
- bývania v bytových domoch
 - mimo hranice zastavaného územia obce (na plochách poľnohospodárskej pôdy) 6/o,
- výroby a technickej infraštruktúry:
 - výroby
 - mimo hranice zastavaného územia obce – na plochách poľnohospodárskej pôdy 9/v.

1. Navrhovaný text - doplnenie:

- **mimo hraníc zastavaného územia obce (na zastavaných a ostatných plochách) RZ 21/o, 23/o**
- bývania v bytových domoch
 - **mimo hranice zastavaného územia obce (na zastavaných a ostatných plochách) RZ 20/o, RZ 23/o**
- výroby a technickej infraštruktúry:
 - výroby:
 - **mimo hraníc zastavaného územia obce (na zastavaných plochách) RZ 22/v.**

2.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

1. Pôvodný text:

Z hľadiska funkčného využívania územia treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- pri rozvoji základných funkcií sa treba zamerať rozvoj:
 - bývania – rodinných a bytových domov,
 - základnej občianskej vybavenosti,
 - športu a rekreácie,
 - výroby,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry.

Pre tieto funkcie sa navrhuje využiť disponibilný potenciál územia

- v hraniciach zastavaného územia obce (preluky),
- mimo hraníc zastavaného územia obce (plochy poľnohospodárskej pôdy v kontakte so zastavaným územím obce).

1. Navrhovaný text - doplnenie:

Pre tieto funkcie sa navrhuje využiť disponibilný potenciál územia

- v hraniciach zastavaného územia obce (..... **nezastavané plochy**),
- mimo hraníc zastavaného územia obce (....., **ostatné a zastavané plochy**).

2.3. Podmienky na využitie vymedzenie urbanistických zón a rozvojových zámerov

2.3.1 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre obytné územie

1. Pôvodný text:

Z hľadiska potrieb zabezpečenia obytných plôch podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Obytné územie - plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu:

- Z1
- I. etapa: preluky (p1 až p25), RZ 1/o, RZ 6/o, RZ 7/o, RZ 10/o, RZ 13/o,
- II. etapa - výhľad: RZ 5/o, RZ 14/o.

Obytné územie - plochy bývania v bytových domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu:

– Z1

– I. etapa: RZ 6/o

1. Navrhovaný text - doplnenie:

Obytné územie - plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu sa dopĺňa v časti :

– I. etapa: 21/o, 23/o,

Obytné územie - plochy bývania v bytových domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu sa dopĺňa v časti:

– I. etapa: 20/o.

2.3.4 Charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch pre výrobné územie

1. Pôvodný text:

Plochy priemyselnej výroby, výrobných služieb, distribúcie, skladov, autodopravy a plochy zariadení technickej infraštruktúry miestneho významu:

– Z4

– I. etapa RZ 9/v.

1. Navrhovaný text - doplnenie:

– I. etapa RZ 22/v.

2.3.5 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia

1. Pôvodný text:

Územný plán z hľadiska urbanistickej koncepcie uplatňuje nasledovné funkčno-prevádzkové zásady:

- intenzifikovať zastavané územie obce - doplniť stavebné preluky objektmi, ktoré sa výškovou hladinou a architektonickým riešením prispôbujú okolitej zástavbe,
- riešiť rozvoj:

obytného územia:

- nová výstavba rodinných domov, vrátane základnej občianskej vybavenosti:
- nová výstavba v hraniciach zastavaného územia obce – preluky a intenzifikácia nadmerných záhrad po súhlase vlastníkov pozemkov:
 - I. etapa: preluky p1 až p25,
- nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na plochách poľnohospodárskej pôdy:
 - I. etapa: RZ 1/o, RZ 6/o, RZ 7/o, RZ 10/o, RZ 13/o,
 - II. etapa: RZ 5/o, RZ 14/o;
- nová výstavba bytových domov, vrátane základnej občianskej vybavenosti:
- nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na plochách poľnohospodárskej pôdy:
 - I. etapa: RZ 6/o;

výrobného územia, vrátane zariadení technickej infraštruktúry:

- mimo hraníc zastavaného územia
 - I. etapa:
 - intenzifikácia existujúceho areálov poľnohospodárskej a priemyselnej výroby a skladov,
 - návrh plochy pre podnikateľské aktivity výrobné a nevýrobné – RZ 9/v.

1. Navrhovaný text - doplnenie:

obytného územia:

- v časti nová výstavba rodinných domov, vrátane základnej občianskej vybavenosti:
- nová výstavba v hraniciach zastavaného územia obce – preluky a intenzifikácia nadmerných záhrad po súhlase vlastníkov pozemkov:
 - I. etapa: RZ 23/o,

- **v časti nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na zastavaných a ostatných plochách:**

I. etapa: RZ 20/o;

- v časti nová výstavba bytových domov, vrátane základnej občianskej vybavenosti:
- **nová výstavba mimo hraníc zastavaného územia obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na zastavaných a ostatných plochách:**

I. etapa: RZ 21/o,

výrobného územia, vrátane zariadení technickej infraštruktúry:

- v časti mimo hraníc zastavaného územia

I. etapa:

- návrh plochy pre podnikateľské aktivity výrobné a nevýrobné —..., **RZ 22/v.**

2. Pôvodný text:

ÚPN obce Šintava prisudzuje rozvojovým zámerom nasledovné funkčné využitie:

Plochy bývania s objektmi rodinných domov - návrh:

I. etapa: preluky (p1až p25), RZ 1/o, 6/o, 7/o, 13/o,

II. etapa - výhľad: RZ 5/o, 10/o, 14/o,

Celkom: **319-369 rodinných domov.**

z toho v I. etape: 189-209 rodinných domov,

v II. etape - výhľad: 130-160 rodinných domov;

Plochy bývania s objektmi bytových domov - návrh:

I. etapa: RZ 6/o;

Celkom: **1 bytový dom** a 8 až 12 bytovými jednotkami.

Plochy výroby - návrh:

I. etapa : intenzifikácia existujúcich výrobných zariadení

RZ 9/v.

Plochy technickej infraštruktúry s objektmi – návrh:

I. etapa: stavby technickej infraštruktúry – líniové a plošné,

RZ 9/v – zberný dvor;

Plochy a zariadenia dopravnej infraštruktúry – návrh:

územná rezerva pre splavnenie rieky Váh – RZ 16,

pešie a cyklistické premostenie cez rieku Váh,

rozšírenie poľnej cesty pre priemyselnú zónu – RZ 15/v

miestne komunikácie,

pešie a cyklistické trasy,

parkoviská,

plochy verejnej zelene – revitalizácia plôch v zastavanom území obce.

2. Navrhovaný text - doplnenie:

ÚPN obce Šintava Zmeny a doplnky č. 5/2024 prisudzuje rozvojovým zámerom nasledovné funkčné využitie:

Plochy bývania s objektmi rodinných domov - návrh:

I. etapa: **RZ 21/o, RZ 23/o,**

Celkom: + 58 rodinných domov.

z toho v I. etape: +58 rodinných domov,

Plochy bývania s objektmi bytových domov - návrh:

I. etapa: **RZ 20/o.**

Celkom: + **1 bytový dom** s + 10 bytovými jednotkami.

Plochy výroby, skladov a podnikateľských aktivít - návrh:

I. etapa: **RZ 22/v.**

3. Navrhovaný text –doplnenie tabuľky:

Tab. 6: Zmeny a doplnky č. 5/2024 - plošné výmery rozvojových zón

Rozvojové zámery	Výmera v ha	Odporúčaný počet RD+BD	OV	ŠP+RE	Výroba+TI	Odporúčaný počet objektov	Etapa výstavby I. etapa (do r. 2030)
20/o	0,2438	1	-	-	-	1BD	I. etapa
21/o	1,1889	20	-	-	-	20 RD	I. etapa
22/v	0,5460	-	-	-	-	3 objekty	I. etapa
23/v	2,5752	38	-	-	0,5460	38 RD	
Spolu	4,5539	59	-		0,5460	62 objektov	I. etapa

Vysvetlivky:

RD – plochy rodinných domov, BD – plochy bytových domov.

4. Navrhovaný text - doplnenie:

Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:

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 plochy pozemku.

Ostatné plochy: predstavujú komunikácie, plochy statickej dopravy a ostatné spevnené plochy

Obytné územie

Regulatívy pre novú výstavbu – **RZ 20/o**

rodinné domy samostatne stojace

- pri výmere pozemku 500 m² až 800 m²

zastavané plochy 25 %

plochy zelene 60 %

ostatné plochy 15 %

- podlažnosť: 1 NP.

Regulatívy pre novú výstavbu – **RZ 23/o**

rodinné domy samostatne stojace

- pri výmere pozemku 500 m² až 800 m²

zastavané plochy 35 %

plochy zelene 45 %

ostatné plochy 20 %

- pri výmere pozemku nad 800 m²

zastavané plochy 35 %

plochy zelene 45 %

ostatné plochy 20 %.

rodinné domy radové – **RZ 23/o**

- pri výmere pozemku 400 m²

zastavané plochy 35 %

plochy zelene 45 %

ostatné plochy 20 %

- podlažnosť: 2 NP + podkrovia.

Regulatívy pre novú výstavbu – **RZ 21/o**

bytové domy

zastavané plochy 20 %

plochy zelene 30 %

ostatné plochy 50 %

- podlažnosť: 2 NP.

2.9 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Návrh dopravnej infraštruktúry

1. Navrhovaný text – doplnenie:

Zmeny a doplnky č. 5/2024 navrhujú nasledovný dopravný prístup do rozvojových zámerov:

- | | |
|----------------|---|
| RZ 20/o | bude dopravne prístupný z ulice Nové domy odbočkou funkčnej triedy D1, ktorá bude pokračovať do rozvojového zámeru RZ 23/o, |
| RZ 21/o | bude dopravne prístupný z ulice Nad Váhom, vybudovaním novej odbočky – slepej cesty s otočkou, funkčnej triedy D1; |
| RZ 22/v | bude dopravne prístupný z Nitrianskej ulice odbočkou – slepej cesty s otočkou, funkčnej triedy D1, ktorá je vedená západne od ČS Dalioil, |
| RZ 23/o | bude dopravne prístupný z ulice Nové domy odbočkou, funkčnej triedy D1, ktorá bude v rozvojovom zámere RZ 23/o zokruhovaná. |

Trasa navrhovaných miestnych komunikácií v rozvojových zámeroch RZ 20/o, 21/o a 23/o nie je záväzná.

2. Navrhovaný text – doplnenie:

Parkovanie vozidiel bude zabezpečené na pozemkoch rozvojových zámerov RZ 20/o (v počte cca 15 parkovacích miest), RZ 21/o a RZ 23/o v počte 3 parkovacie miesta pre každý rodinný dom) a RZ 22/v.

2.9.1 Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo

Návrh zásobovania pitnou vodou

1. Navrhovaný text – doplnenie:

Zmeny a doplnky č. 5/2024 navrhujú napojiť rozvojové zámery RZ 20/o, 21/o, 22/v a 23/o na existujúce rozvody pitnej vody, vedené v miestnych komunikáciách.

Návrh odkanalizovania územia

2. Navrhovaný text – doplnenie:

Zmeny a doplnky č. 5/2024 navrhujú odkanalizovať rozvojové zámery RZ 20/o, 21/o, 22/v a 23/o napojením na existujúce stoky, vedené v miestnych komunikáciách.

Realizácia rozvojového zámeru RZ 32/o je podmienená intenzifikáciou čistiacej stanice odpadových vôd s rozšírením jej kapacity.

Odvádzanie dažďových vôd

3. Navrhovaný text – doplnenie:

Dažďové vody budú v maximálnej miere zadržiavané na pozemkoch rozvojových zámerov (napr. do zberných nádrží) a následne využívané na zavlažovanie.

Návrh zásobovania plynom

4. Navrhovaný text – doplnenie:

Zmeny a doplnky č. 5/2024 navrhujú rozvojové zámery RZ 20/o, 21/o, 22/v a 23/o zásobovať zemným plynom predĺžením existujúcich STL plynovodov do rozvojových zámerov.

2.9.3 Verejné technické vybavenie – telekomunikácie

1. Navrhovaný text – doplnenie:

Zmeny a doplnky č. 5/2024 navrhujú rozvojové zámery RZ 20/o, RZ 21/o, RZ 22/v a RZ 23/o napojiť na existujúce telekomunikačné vedenia.

2.9.8 Odpady

1. Navrhovaný text – doplnenie:

Rozvojové zámery RZ 20/o, 21/o, 22/v a 23/o budú mať zabezpečený separovaný zber odpadov v zmysle aktuálneho Programu odpadového hospodárstva okresu Galanta.

2.13 Vymedzenie zastavaného územia obce

1. Pôvodný text:

Územný plán navrhuje novú hranicu zastavaného územia, ktorá zahŕňa rozvojové zámery, ktoré v dnes platnej hranici nie sú obsiahnuté, o celkovej výmere 136,4350 ha:

RZ 1/o, 2/r, 5/o, 6/o, 7/o, 8/z, 10/o, 13/o, 14/o.

Priebeh navrhovanej hranice zastavaného územia je vyznačený v grafickej časti dokumentácie.

1. Navrhovaný text - doplnenie:

o celkovej výmere + 1,4650 ha:

RZ **20/o, 21/o, 23/o - časť.**

2.16 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny

1. Pôvodný text:

Preveriť urbanisticko-architektonické riešenie podrobnejšou územno-plánovacou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny navrhujeme pre nasledovné rozvojové zámery:

I. etapa:

obytné územie: RZ 1/o, RZ 10/o, RZ 13/o,

II. etapa – výhľad(rozvojové zámery sú podmienené schválením Zmien a doplnkov ÚPN obce Šintava):

obytné územie: RZ 5/o, RZ 14/o,

rekreačné územie: RZ 3/r, RZ 11/r, RZ 12/r.

1. Navrhovaný text - doplnenie:

V časti:

I. etapa:

obytné územie: **RZ 23/o.**