

AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

Vinohrady nad Váhom

Zmeny a doplnky č. 1/2025

Objednávateľ:

Obec Vinohrady nad Váhom

Spracovateľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, PhD. a kolektív

september 2025

SPRACOVATEĽ ÚPD

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD.
autorizovaný architekt SKA,
(registračné číslo 0109 AA)

OBSTARÁVATEĽ ÚPD

Obec Vinohrady nad Váhom
prostredníctvom:

Ing. Anna Halabrínová
odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD (OSO 342)

Obsah

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
1.1 Dôvody na obstaranie ÚPN obce Vinohrady nad Váhom, Zmeny a doplnky č. 1/2025.....	4
1.2 Hlavné ciele riešenia	5
1.3 Spôsob spracovania Zmien a doplnkov	5
1.4 Zhodnotenie súladu riešenia s doterajším územným plánom obce.....	5
1.5 Zhodnotenie súladu riešenia s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou	6
2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VINOHRADY NAD VÁHOM ZMENY A DOPLNKY č. 1/2025 – Smerná časť	6
3. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VINOHRADY NAD VÁHOM ZMENY A DOPLNKY č. 1/2025 – Záväzná časť	6

VÝKRESOVÁ ČASŤ :

VÝKRESY č. 1 až 8 v Územnom plánom obce Vinohrady nad Váhom ZaD č. 1/2025 **sa nemenia**.

Názov dokumentácie:

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VINOHRADY NAD VÁHOM ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2025

Spracovateľ dokumentácie

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, PhD.

Jégého 19, 821 08 Bratislava

mail: asopirova@nextra.sk

autorizovaný architekt SKA,

(registračné číslo 0109 AA)

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Vinohrady nad Váhom

Vinohrady nad Váhom č. 355

925 55 Vinohrady nad Váhom

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby

podľa §12 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov

Ing. Anna Halabrinová

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD (reg. OSO - 342)

926 01 Sered'

tel. 0905 309 935

Názov obce:

Vinohrady nad Váhom

Okres:

Galanta

Kraj:

Trnavský

Počet obyvateľov k roku 31.12.2019:

1595

Výmera katastrálneho územia:

1070,2142 ha

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1Dôvody na obstaranie ÚPN obce Vinohrady nad Váhom, Zmeny a doplnky č. 1/2025

Obec, ako orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú dokumentáciu (obec Vinohrady nad Váhom), sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov alebo je potrebné **upresniť reguláciu zástavby**, umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Obec Vinohrady nad Váhom, ako orgán územného plánovania, na základe obdržaných podnetov pristúpila k odbornému preskúmaniu aktuálnosti platného Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom z roku 2022. Na základe preskúmania sa rozhodla obstaráť aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie formou spracovania Zmien a doplnkov č. 1/2025 platného Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom v súlade s §40a ods. 6 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

Obecné zastupiteľstvo obce Vinohrady nad Váhom prerokovalo a potvrdilo vypracovanie Územného plánu obce Vinohrady Zmeny a doplnky č. 1/2025 uzneseniami OZ 12/2025 zo dňa 20.02.2025 a 16/2025 zo dňa 13.03.2025.

Hlavné dôvody pre obstaranie Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č. 1/2025 sú nasledovné požiadavky:

- pripraviť právne záväzný dokument pre riadenie rozvoja obce, ktorý bude zohľadňovať požiadavky a potreby pre harmonický a koordinovaný rozvoj územia,
- odsúhlasiť nástroj pre určenie a regulovanie priestorového usporiadania územia, funkčného využívania územia a zabezpečenie udržateľného územného rozvoja za podmienok dodržania ochrany životného prostredia, ochrany prírody a krajiny, ochrany historického a kultúrneho dedičstva a ochrany verejného zdravia, obrany štátu, bezpečnosti štátu, hospodárskeho rozvoja, sociálneho rozvoja, sociálnej súdržnosti a územnej súdržnosti,
- usilovať sa o dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zvýšenie kvality krajinného prostredia

1.2 Hlavné ciele riešenia

Cieľom obstarania a spracovania územnoplánovacieho dokumentu - Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č. 1/2025 je odsúhlasiť záväzný územno-plánovací dokument pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, na vypracovanie dokumentácie stavieb a na rozhodovanie stavebného úradu, –zosúladiť navrhovaný doplnok s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce, so zásadami organizácie územia, vecne a časovo koordinovať jednotlivé činnosti v súlade s princípmi udržateľného rozvoja.

Hlavným cieľom Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č.1 je:

- stanoviť optimálnu reguláciu intenzity využitia územia, zodpovedajúcej aktuálnym podmienkam, čo vyvolalo požiadavku upresniť zásady a regulatívy zadefinované v Záväznej časti Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom z roku 2022 :
 - v kapitole 1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia;
 - v podkapitole: 1.1.2 Regulatívy funkčného využívania územia - upresnenie regulácie pre rekreačné územie,
 - 1.1.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch (upresnenie umiestnenia stavieb – rodinných domov v druhom rade).

Návrhovým obdobím Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č. 1/2025 sa predpokladá rok 2035.

1.3 Spôsob spracovania Zmien a doplnkov

Územný plán obce Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č. 1/2025 je vypracovaný v súlade s §40a ods. 6 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a so zákonom 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31.03.2024 a s Vyhláškou č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Predkladaná územnoplánovacia dokumentácia Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č. 1/2025 je spracovaná v rozsahu navrhovaných Zmien a doplnkov a pozostáva

- textovej časti : Smernej a Záväznej časti, ktorá zahŕňa len kapitoly, ktoré sa Zmenami a doplnkami menia.

Grafická časť Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom sa Zmenami a doplnkami č. 1/2025 nemení.

1.4 Zhodnotenie súladu riešenia s doterajším územným plánom obce

Zmeny a doplnky navrhované v Územnom pláne obce Vinohrady nad Váhom vychádzajú z Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom (spracovateľ Ing. arch. Alžbeta Sopirová a kol.), ktorý bol schválený Uznesením OZ č. 61/2022 zo dňa 27.09.2022 a Záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2025/2022 zo dňa 27.09.2022.

Zámery navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 1/2025 nie sú v rozpore s koncepciou rozvoja, ktorá bola schválená v Zadaní pre Územný plán obce Vinohrady nad Váhom. Zadanie bolo schválené uznesením č. 2/2020 Obecného zastupiteľstva Vinohrady nad Váhom dňa 20.1.2020.

Konkrétne činnosti, ktoré sa budú realizovať, budú vypracované a posúdené v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prípade, ak budú spĺňať prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 uvedeného zákona.

1.5 Zhodnotenie súladu riešenia s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou

Predkladaný Územný plán obce Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č. 1/2025 má miestnu úroveň a je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa:

- Územného plánu regiónu Trnavského samosprávneho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 1/202549/2014/08 Trnavského samosprávneho kraja zo dňa 17.12.2014 a jeho záväzná časť, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014 zo dňa 17.12.2014.

2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VINOHRADY NAD VÁHOM ZMENY A DOPLNKY č. 1/2025 – Smerná časť

Územný plán obce Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č. 1/2025 nemenia obsah ani rozsah smernej textovej časti platného Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom, rok 2022.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho a lesného fondu na nepoľnohospodárske účely - bez zmeny

Grafická časť Územného plánu obce Vinohrady nad Váhom sa Zmenami a doplnkami č. 1/2025 nemení.

3. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VINOHRADY NAD VÁHOM ZMENY A DOPLNKY č. 1/2025 – Záväzná časť

V Územnom pláne obce Vinohrady nad Váhom Zmeny a doplnky č. 1/2025 – Záväzná časť sa pôvodný text kapitoly č. 1/2025.1 sa dopĺňa v jednotlivých podkapitolách nasledovne:

- červeným písmom je vyznačený doplnený text,
- čiernym prečiarknutým písmom je vyznačený text, ktorý sa ruší.

1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia

1.1.2 Regulatívy funkčného využívania územia

R REKREAČNÉ ÚZEMIE

Rb Rekreačné územie – rekreačné objekty / chaty

Existujúca rekreačná zástavba a rozvojový zámer 5/r

Charakteristika

Územie je určené pre rekreačnú funkciu a prechodné ubytovanie v rekreačných objektoch a chatách. Zachováva sa zástavba existujúcich rekreačných objektov, bez predpokladu ich ďalšej intenzifikácie alebo nadstavby.

Výstavba nových rekreačných objektov je prípustná v navrhovaných rozvojových zámeroch.

Vymedzenie

- existujúca rekreačná zástavba,
- nová výstavba rekreačných objektov /chát
 - ako náhrada na mieste pôvodných objektov,
 - v rozvojových zámeroch RZ 5/r, pri podmienke minimalizovať výruby pri výstavbe rekreačných objektov) ~~a RZ 7/r.~~

Priradenie k funkčnej zóne

- **rekreačné územie.**

Prípustné funkčné využívanie

- stavby pre individuálnu rekreáciu - rekreačné objekty / chaty do 50 m² zastavanej plochy + prístrešok nad vonkajším sedením v rozsahu 10 m², výška 1NP+obytné podkrovie (max výška hrebeňa 7m nad terénom)
- verejná, poloverejná a súkromná zeleň,
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia.

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) – doplnková funkcia

- základná občianska vybavenosť,
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia.

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné)

- bývanie v rodinných a bytových domoch,
- výroba všetkého druhu,
- chov hospodárskych zvierat vrátane drobného chovu,
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s nárokmi na dopravnú obsluhu a skladovacie plochy,
- skladové hospodárstvo,
- dopravné a technické stavby nadmiestneho významu,
- všetky ostatné druhy činnosti.

Rozvojový zámer 7/r

Charakteristika

Územie je určené pre rekreačnú funkciu a prechodné ubytovanie v rekreačných objektoch a chatách. Zachováva sa zástavba existujúcich rekreačných objektov, bez predpokladu ich ďalšej intenzifikácie alebo nadstavby.

~~Výstavba nových rekreačných objektov je prípustná v navrhovaných rozvojových zámeroch.~~

Vymedzenie

- existujúca rekreačná zástavba,
- nová výstavba rekreačných objektov /chát
 - ~~rozvojový zámer RZ 7/r.~~

Priradenie k funkčnej zóne

- **rekreačné územie.**

Prípustné funkčné využívanie

- stavby pre individuálnu rekreáciu
- verejná, poloverejná a súkromná zeleň,
- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia.

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) – doplnková funkcia

- príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia.

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné)

- bývanie v rodinných a bytových domoch,
- výroba všetkého druhu,
- **služby všetkého druhu,**
- chov hospodárskych zvierat
- občianska vybavenosť s nárokmi na dopravnú obsluhu a skladovacie plochy,
- skladové hospodárstvo,
- **výstavba rekreačných domov v druhom rade a akýchkoľvek iných stavieb, okrem drobných stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe,**
- dopravné a technické stavby nadmiestneho významu,
- všetky ostatné druhy činnosti.

1.1.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Zásady a regulatívy pre umiestnenie stavieb

Rodinné domy

Minimálna výmera stavebného pozemku:

- pre umiestnenie izolovaného rodinného domu v preluk v prvom rade - 400 m²,
- pre umiestnenie radového rodinného domu v rozvojovom zámere - 450 m²,
- pre umiestnenie izolovaného rodinného domu v rozvojovom zámere v prvom rade - 500 m²,
- pre umiestnenie izolovaného rodinného domu v druhom rade - 600 m²,
- **pre umiestnenie izolovaného rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami – 800 m².**

Výstavba rodinných domov a bytových budov s tromi a viac bytovými jednotkami nie je prípustná na celom území obce, okrem plôch s označením Bb.

Umiestňovanie nových objektov:

- dodržať všetky ochranné pásma (VN vedení, plynovodu, telekomunikačných káblov, trafostaníc, cintorínov, vodných zdrojov a vodných tokov).
- **pre rodinné domy a bytové budovy s dvoma bytovými jednotkami zabezpečiť pre každú bytovú jednotku samostatný vstup do bytovej jednotky prístupný priamo z verejnej miestnej komunikácii.**
- parkovanie na pozemku rodinného domu:
 - **zabezpečiť odstavné plochy na pozemku rodinného domu v prvom rade v zodpovedajúcej kapacite avšak najmenej 2 parkovacie miesta a na pozemku rodinného domu v druhom rade min. 3 parkovacie miesta,**
- ~~na pozemku existujúceho rodinného domu~~ **už existujúcej stavby rodinného domu so súpisným číslom,** v zadnej časti záhrady, je prípustné umiestniť max. jeden rodinný dom **s jednou bytovou jednotkou** pri dodržaní nasledovných podmienok:
 - zadná hrana fasády druhého objektu môže byť umiestnená maximálne vo vzdialenosti 80 m od uličnej hrany pozemku predného rodinného domu,
 - **max. výška zástavby:**
 - **7,5 m pri stavbe so šikmou strechou (hrebeň strechy).**
 - **6,5 m pri stavbe s plochou strechou,**
 - zabezpečiť samostatný prístup k stavbe **v druhom rade** v min. šírke 4 m, z toho 3 m cesta+ 0,5 m +0,5m odvodňovací pás na každú stranu prístupovej komunikácie, **s napojením na verejnú cestnú sieť s tým, že každá neprejazdná jednopruhová prístupová komunikácia dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla,**
 - pre výstavbu jedného rodinného domu **s jednou bytovou jednotkou** za existujúcim objektom ie je potrebné vyhotoviť urbanistickú štúdiu, ani riešiť prístup verejnou komunikáciou (pre výstavbu jedného objektu ide o spevnenú plochu dvora),

Vzdialenosť medzi objektmi:

- v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.

Koeficient zastavanosti:

- 0,30.

Stavebné čiara

- v prelukách
 - sa prispôsobuje okolitej zástavbe,
- v rozvojových zámeroch:
 - 6 m od uličnej hrany pozemku,
- **pri výstavbe rodinného domu v prvom rade (na nezastavanom pozemku) dodržať líniovú zástavbu paralelnú s verejnou komunikáciou.**

Výšková hladina zástavby:

- v prielukách
 - sa prispôsobuje okolitej zástavbe,
- v rozvojových zámeroch:
 - max. 1 NP + podkrovie (pri šikmej streche),
- v 2.rade za existujúcim rodinným domom:
 - max. 1 NP ~~+ podkrovie (pri šikmej streche)~~. **bez obytného podkrovia,**

Tvar, sklon a orientácia strechy:

- v prielukách
 - sa prispôsobuje okolitej zástavbe,
- rozvojových zámeroch
 - sa zadefinuje v podrobnejšom stupni riešenia.

Rekreačné objekty /chaty

Existujúca rekreačná zástavba a rozvojový zámer 5/r

Veľkosť stavebného pozemku:

- min. výmera stavebného pozemku pre umiestnenie rekreačnej chaty je 400 m².

Koeficient zastavanosti:

- 0,25.

Umiestňovanie objektov:

- dodržať všetky ochranné pásma (VN vedení, plynovodu, telekomunikačných káblov, trafostaníc, cintorínov, hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku, vodných zdrojov a vodných tokov),
- **na pozemku existujúceho rekreačného objektu/chaty, v zadnej časti záhrady, je neprípustné umiestňovať ďalšie trvalé stavby.**

Zastavaná plocha rekreačného objektu:

- max. 50m².

Vzdialenosť medzi objektmi:

- v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.

Uličná čiara

- 6 m od uličnej hrany pozemku.

Výšková hladina zástavby:

- max. 1 NP + podkrovie.
- výška hrebeňa strechy max 7m nad úrovňou komunikácie.

Rozvojový zámer 7/r

Veľkosť stavebného pozemku :

- **nestanovuje sa**
- **na pozemku sa pripúšťa umiestnenie jedného rekreačného domu s jednou rekreačnou jednotkou a drobných stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe.**

Koeficient zastavanosti:

- **0,30.**

Koeficient zelene:

- **0,50.**

Doplňujúce záväzné regulatívy:

Umiestňovanie objektov:

- dodržať všetky ochranné pásma (VN vedení, plynovodu, telekomunikačných káblov, trafostaníc, Hĺbka zástavby: určuje sa tak, že zadná hrana fasády všetkých stavieb na pozemku bude vo vzdialenosti min. 1m od zadnej hranice funkčnej plochy Kb (poľnohospodárska krajina).

Podlažnosť rekreačného objektu:

- max.1 nadzemné podlažie s podkrovím
- max. 2 nadzemné podlažia s plochou strechou.

Max. výška zástavby:

- 7,5 m pri stavbe so šikmou strechou (hrebeň strechy).
- 6,5 m pri stavbe s plochou strechou.

Parkovanie na pozemku rekreačného domu

- min. 3 parkovacie miesta.

Pri umiestňovaní stavby na pozemku rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov.