

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
SILADICE

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

ZMENA 5/2023

5a/2023 – lokalita 29/o – plochy bývania + OV
5b/2023 – VN káblová prípojka, nová trafostanica
5c/2023 – lokalita 30/o – plochy bývania + OV

OBSTARÁVATEĽ: OBEC SILADICE
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL.RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA, ING.ARCH.TAMARA ČENDULOVÁ
DÁTUM: SEPTEMBER 2025

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 5/2023	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia zmeny 5/2023

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

Grafická časť zmeny 5/2023

1. Širšie vzťahy	1: 30 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania	1: 2 880
4. Energetika	1: 2 880
5. Využitie poľnohosp.pôdy na nepoľnohosp.využitie	1: 2 880
6. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

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

Ing.Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmien a doplnkov 5/2023 územného plánu

Predmetom ZaD 5/2023 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 5a/2023 – lokalita 29/o – navrhovanou zmenou sa nevytvára nová rozvojová lokalita, ruší sa iba počet rodinných domov, ktorý bude stanovený zastavovacou štúdiou pre najoptimálnejšie urbanistické riešenie z hľadiska ekonomického, environmentálneho a kvalitného obytného prostredia. Dopravné a technické vybavenie lokality ostáva nezmenené v zmysle schválenej predchádzajúcej zmeny.

Zmena 5b/2023 – nová trafostanica – navrhovanou zmenou sa vytvára možnosť situovania novej trafostanice 2x630 kVA s VN káblovou prípojkou 22kV pre lokalitu 29/o. VN káblová prípojka s trafostanicou bude situovaná na parcelách č.829/122, 953/7, 940/2, 940/6, 940/3, 953/1, 827/102, 827/324, 827/323 a 827/330. Trafostanica bude napojená VN káblovou prípojkou z jestvujúceho vzdušného VN vedenia linky č.101 v mieste podperného bodu č.93 v katastri obce Dvorníky v dĺžke cca. 650 m (cca. 534 m v katastri obce Siladice).

Zmena 5c/2023 – lokalita 30/o - zmena funkčného využitia – navrhovanou zmenou sa vytvára nová rozvojová lokalita 30/o, upravuje sa funkčné využitie parcely č. 98/1 a 99/1 a 98/5 z pôvodného funkčného využitia občianskej vybavenosti aj na možnosť funkčného využitia bývania - výstavba RD. Dopravné a technické vybavenie lokality ostáva nezmenené.

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 uznesením obecného zastupiteľstva č.11/2004 zo dňa 29.06.2004 a záväzná časť vyhlásená VZN č.3/2004.

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

Zmeny a doplnky 1/2006, (spracoval Ing.arch.M.Dudášová), boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č.20/2016 zo dňa 11.11.2016 a záväzná časť vyhlásená VZN č.2/2016.

Zmeny a doplnky 2/2017, (spracoval Ing.arch.P.Odnoga), boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č.25/2018 zo dňa 24.09.2018 a záväzná časť vyhlásená VZN č.3/2018.

Zmena a doplnky 3/2018, ktoré riešili lokalitu RZ 29/v na ťažbu a úpravu štrkopieskov, neboli na základe Petície občanov schválené.

Zmeny a doplnky 4/2020, (spracoval Ing.arch.P.Odnoga), boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č.23/2021 zo dňa 15.12.2021.

Údaje o súlade riešenia územia so zadanim

Zadanie územného plánu obce bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č.2/2002 zo dňa 19.02.2002.

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 5/2023 nevytvárajú novú funkčnú štruktúru v území, dopĺňajú technickú vybavenosť obce – zásobovanie elektrickou energiou.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 5/2023

Vymedzenie riešeného územia

Zmena 5a/2023 – lokalita 29/o

Riešená lokalita ostáva bez zmeny, v zmysle schváleného ÚPN.

Zmena 5b/2023 – nová trafostanica

VN káblová prípojka s trafostanicou bude situovaná na parcelách č.:

829/122, 953/7, 940/2, 940/6, 940/3, 953/1, 827/102, 827/324 (reg.C) – VN vedenie 827/323, 827/330 (reg.C) - trafostanica

Zmena 5c/2023 – lokalita 30/o

Zmena funkčného využitia parciel č. 98/1 a 99/1 a 98/5 (reg.C)

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

Návrh 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. Dopĺňa sa jestvujúca funkčná štruktúra v území o technickú vybavenosť obce – trafostanica s VN káblou prípojkou.

Návrh riešenia zmeny funkčného využitia

Zmena 5a/2023 – lokalita 29/o

Funkčné využitie lokality 29/o ostáva nezmenené v zmysle predchádzajúcich zmien a doplnkov - plochy bývania v nízkopodlažnej výstavbe rodinných domov s možnosťou výstavby občianskej vybavenosti – objektu domova sociálnych služieb.

Zmena 5b/2023 – nová trafostanica

Situovaním trafostanice mení svoje funkčné využitie časť parciel o výmere 0,0060 ha poľnohospodárskej pôdy na územie technického vybavenie obce.

Zmena 5c/2023– lokalita 30/o

navrhovanou zmenou sa vytvára nová rozvojová lokalita 30/o, upravuje sa funkčné využitie parcely č. 98/1 a 99/1 a 98/5 z pôvodného funkčného využitia občianskej vybavenosti aj na možnosť funkčného využitia bývania - výstavba RD. Dopravné a technické vybavenie lokality ostáva nezmenené.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa návrhom zmien a doplnkov nezväčší oproti platnému územnému plánu.

Vymedzenie ochranných pásiem

Vymedzenie v súčasnosti platných ochranných pásiem a chránených území sa riešením navrhovaných zmien nemení. Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma, ktoré budú v platnosti v dobe realizácie výstavby.

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 5/2023 nemenia, ostávajú pôvodné.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Dopravné riešenie

Zmena 5a/2023 – lokalita 29/o

Návrhom riešenia ZaD 5/2023 sa dopravné riešenie lokality nemení.

Zmena 5b/2023 – nová trafostanica

Návrhom riešenia ZaD 5/2023 sa dopravné napojenie trafostanice zrealizuje priamo z dopravného systému lokality 29/o.

Zmena 5c/2023– lokalita 30/o

Návrhom riešenia ZaD 5/2023 sa dopravné riešenie lokality nemení.

Technické vybavenie

Zmena 5a/2023 – lokalita 29/o

Návrhom riešenia ZaD 5/2023 sa technické vybavenie lokality nemení.

Zmena 5b/2023 – nová trafostanica

Návrhom riešenia ZaD 5/2023 sa konkretizuje situovanie novej trafostanice, ktorá sa napojí na distribučnú sieť káblovou VN prípojkou.

Zmena 5c/2023– lokalita 30/o

Návrhom riešenia ZaD 5/2023 sa technické vybavenie lokality nemení.

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 stavebno technických 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 5/2023 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložísk, 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 m². Ďalšie priestory, kde sa ťažia štrkopiesky, sa nachádzajú v alúviu rieky Váh.

Plocha ZaD 5/2023 nezasahuje do ložiska nerastlých surovín.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Existujúce záplavové územia rieky Váh sa nachádza v medzihrádzovom priestore. Riešené územia rozvojových zámerov ZaD 5/2023 nezasahujú do územia, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

Pre navrhovanú zmenu je nutné riešiť využitie PP na nepoľnohospodárske účely v ploche rozvojového zámeru mimo zastavané územie obce pre realizáciu trafostanice:

Zmena 5b/2023 – nová trafostanica

p.č. 827/323 a 827/330 0,0060 ha orná pôda

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMENY 5/2023

(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, 2/2018 a 4/2020)

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 – obytné plochy, občianska vybavenosť

<i>navrhované funkcie využitia</i>	- <i>bývanie - RD, OV – dom sociálnych služieb dopravná a technická infraštruktúra</i>
<i>neprípustné funkcie využitia</i>	- <i>všetky ostatné</i>
<i>etapizácia</i>	- <i>návrh (bez určenia roku)</i>
<i>podlažnosť</i>	- <i>max.2 nadzemné podl., vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia</i>
<i>podiel plochy zelene</i>	- <i>min. 50%</i>
<i>podiel zastavanej plochy</i>	- <i>max. 50%, vrátane spevnených plôch</i>

RZ 30/o – obytné plochy, občianska vybavenosť

<i>navrhované funkcie využitia</i>	- <i>bývanie – RD, OV, dopravná a technická infraštruktúra</i>
<i>neprípustné funkcie využitia</i>	- <i>všetky ostatné</i>
<i>etapizácia</i>	- <i>návrh (bez určenia roku)</i>
<i>podlažnosť</i>	- <i>max.2 nadzemné podl., vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia</i>
<i>podiel plochy zelene</i>	- <i>min. 30%</i>
<i>podiel zastavanej plochy</i>	- <i>max. 70%, vrátane spevnených plôch</i>

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