

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN-O
ŠALGOČKA

NÁVRH

ZMENA 4/2025 – lokalita Kúria, park

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

OBSTARÁVATEĽ: OBEC ŠALGOČKA
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: NOVEMBER 2025

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia ZaD 4/2025	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia ZaD 4/2025

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	4
Vymedzenie zastavaného územia obce	5
Vymedzenie ochranných pásiem	5
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
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely	7
Záväzná časť	9

Grafická časť ZaD 4/2025

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Kataster	
3. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
4. Doprava	
5. Vodevod	
6. Kanalizácia	
7. Energetika a telekomunikácie	
8. Perspektívne využitie PP	1: 5 000
9. Ochrana prírody a tvorby krajiny	
10. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecny úrad obce Šalgočka obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing.Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia ZaD 4/2025 územného plánu

Predmetom zmeny 4/2025 územného plánu obce Šalgočka, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy v katastrálnom území obce **Šalgočka**, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územnotechnických investícií.

Zmena 4/2025 – lokalita KP-Kúria, park – navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia navrhovaného areálu z plôch občianskej vybavenosti (objekt kúrie) a verejnej zelene (plochy parku) na plochu bývania (objekt kúrie) a súkromnej zelene (plochy parku).

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Šalgočka existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2007, ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Šalgočke uznesením č.8/2007 zo dňa 14.12.2007.

K územnému plánu obce Šalgočka boli doteraz spracované nasledovné zmeny a doplnky:

Zmena 1/2016 – spracovaná v novembri 2016 a schválená obecným zastupiteľstvom obce Šalgočka uznesením č.10/2016 zo dňa 14.12.2016.

Zmena 2/2018 – spracovaná v októbri 2018 a schválená obecným zastupiteľstvom obce Šalgočka uznesením č.6/3//2018 zo dňa 07.11.2018.

Zmena 3/2018 – spracovaná v máji 2024 a schválená obecným zastupiteľstvom obce Šalgočka uznesením č.34/2024 zo dňa 16.09.2024.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Šalgočka plne 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.

Navrhovaná plocha riešenej zmeny nevytvára novú funkčnú štruktúru, ale mení iba spôsob využitia a ochrany objektu Kúrie a plôch chráneného areálu – parku, národnej kultúrnej pamiatky.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny

ZaD 4/2025 – lokalita KP-Kúria, park

Riešená zmena je situovaná v pôvodne navrhovanej ploche areálu verejnej zelene s objektom občianskej vybavenosti na parcelách reg.“C“:

p.č.75/1	630 m ²	zast.plocha a nádvorie v zast. území
p.č.75/2	2 373 m ²	zast.plocha a nádvorie v zast. území
p.č.75/3	261 m ²	zast.plocha a nádvorie v zast. území
p.č.75/5	61 m ²	zast.plocha a nádvorie v zast. území
p.č.77/60	42 m ²	zast.plocha a nádvorie v zast. území
p.č.77/3	6 715 m ²	ostatná plocha v zast. území CHA-NKP
p.č.77/50	108 m ²	ostatná plocha v zast. území CHA-NKP
p.č.78/1	17 848 m ²	ostatná plocha v zast. území CHA-NKP
p.č.78/21	258 m ²	ostatná plocha v zast. území CHA
p.č.82/2	2 238 m ²	orná pôda v zast. území
p.č.82/1	17 092 m ²	orná pôda mimo zast. územia
spolu	47 626 m²	

Z celkovej plochy areálu 4,7626 ha je na ploche 2,4929 ha situovaný park, klasifikovaný ako chránený areál (CHA) – národná kultúrna pamiatka (NKP).

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Šalgočka 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 deviatej skupiny.....

- okres Galanta**Šalgočka**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia menšieho rozsahu určené predovšetkým pre bývanie vo vidieckom a rurálnom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia

ZaD 4/2025 – lokalita KP-Kúria, park

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia rešpektuje celkovú koncepciu pôvodného návrhu územného plánu.

V pôvodnom územnom pláne bolo celé riešené územie klasifikované ako chránený areál, avšak ako verejná zeleň. **Návrhom koncepcie priestorového usporiadania ostáva plocha chráneného areálu potvrdená, avšak zmenou funkčného využitia sa verejná zeleň preklasifikuje na plochu bývania a súkromnej zelene s podmienkou rešpektovania chráneného areálu Šalgočiansky park.**

Návrh riešenia zmeny

ZaD 4/2025 – lokalita KP-Kúria, park

Navrhovanou zmenou sa mení okrem funkčného využitia riešenej lokality aj vyšší stupeň ochrany národnej kultúrnej pamiatky s historickou hodnotou.

Súkromné vlastníctvo NKP s historickou hodnotou (budovy, zeleň) si vyžaduje špecifický režim ochrany, ktorý nereprezentuje súčasný stav - verejná zeleň, a preto navrhované funkčné využitie je opodstatnené z hľadiska udržateľného rozvoja, ochrany kultúrneho dedičstva, pamiatkového fondu a vlastníckych práv súčasného majiteľa.

Navrhované riešenie vylučuje voľný verejný prístup, ale organizované, regulované kultúrno-spoločenské aktivity, čo je v súlade s cieľom funkčného využitia územia a ochranou kultúrneho dedičstva.

Realizáciou navrhovaného riešenia sa zabezpečí navrhovaná funkčnú náplň územia:

Primárna funkcia:

- bývanie, súkromné užívanie

Sekundárna funkcia:

- kultúrne a vzdelávacie podujatia – výstavy, koncerty, workshopy, semináre, študijné kurzy, letné akadémié, tvorivé stretnutia osvetových podujatí humánnej a environmentálnej orientácie
- prírodná, vzdelávacia záhrada – moderované prehliadky a workshopy, terapeutické záhrady
- environmentálne vzdelávanie, ekocentrum, kynologické a kanisterapeutické aktivity
- podpora regionálnej kultúry, tvorivosti detí, mládeže, seniorov, umelecké a remeselné tradície, rozvoj tvorivosti a fantázie detí vo vzťahu ku kultúrnemu dedičstvu Slovenska
- rozvoj pohybových schopností detí a mládeže, podpora nadaných detí

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa navrhovanou zmenou mení na pč.82/1 o plochu 1,7092 ha.

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

Kataster obce sa nachádza v 1. stupni ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

V katastri obce sa nachádza maloplošné chránené územie – chránený areál Šalgočiansky park, ktorý je predmetom ZaD 4/2025. V súčasnosti tu platí 4. stupeň ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 4/2025 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu – do riešeného areálu parku zasahuje rBK 13 Jarčie - regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastami.

Verejné dopravné a technické vybavenie

ZaD 4/2025 – lokalita KP-Kúria, park

Navrhovaná zmena neovplyvňuje dopravné riešenie a verejné technické vybavenie obce. Dopravné napojenie a riešenie prípojok inžinierskych sietí ostáva pôvodné bez zmeny.

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

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 požiarimi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarňmi hydrantami v zmysle Vyhl. MV SR č.699/2004 Z.z. Konkrétne problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb. Je nutné rešpektovať kapacitu existujúcej vodovodnej siete. Pitnú vodu je možné použiť na hasenie požiaru pokiaľ bude vo verejnom vodovode dostatočný tlak a množstvo vody.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.7/2010 Z.z.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Na riešenom území obce Šalgočka sa nenachádzajú žiadne ložiská vyhradených nerastov, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banského zákona.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Riešenou zmenou sa mení funkčné využitie parcely 82/2 – orná pôda, ktorá je začlenená medzi obe plochy Šalgočianskeho parku a v súčasnosti ani nie je využívaná na poľnohospodárske účely a bude využívaná na rozšírenie Šalgočianskeho parku. Medzi plochami Šalgočianskeho parku a rBK 13 Jarčie - regionálny biokoridor je súčasťou areálu parcela č. 82/1 – orná pôda, ktorá bude využívaná ako súkromná zeleň, záhrada, resp. súkromný park.

p.č.82/2	2 238 m ²	orná pôda v zastavanom území
p.č.82/1	17 092 m ²	orná pôda mimo zastavaného územia
spolu	19 330 m ²	

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Šalgočka z r.2007, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.8/2007 zo dňa 14.12.2007, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, v rámci schválených zmien a doplnkov.

Tu bude tabuľka využitia PP na nepoľnohospodárske účely:

Závazná časť

Pri stanovovaní regulatívov využitia územia je nutné brať do úvahy jestvujúce funkčné využívanie územia. Nové rozvojové plochy a funkcie musia rešpektovať, príp. navrátiť historický charakter a identitu riešenému územiu, za dodržania všetkých socio-ekologických podmienok.

V znení textu sú oproti pôvodne schválenej záväznej časti doplnené, príp. upravené iba texty určenia podmienok využitia jednotlivých plôch v území tučnou kurzívou.

II. URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

.....

Zmena 4/2025

vkladá sa text state v plnom znení:

II-1.5 Zásady a regulatívy pre lokality obytnej výstavby KP:

V tejto lokalite sa uvažuje s rekonštrukciou objektu bývalej, pôvodne barokovej Kúrie na funkciu súkromného bývania so súkromnou zeleňou záhrad rodinných domov so špeciálnou podmienkou ochrany Parku pri zemianskej kúrii – národnej kultúrnej pamiatky – ktorú je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č.

Realizáciou areálu KP na nové funkčné využitie je nutné rešpektovať:

- rešpektovať zákon č.49/2002 Z.Z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších.*
- rešpektovať rBK 13 Jarčie - regionálny biokoridor tvorený vodným tokom s brehovými porastami.*
- dodržať koeficienty zastavanosti a využitia plôch areálu:
zastavanosť - max.0,20 (zastavané a spevnené plochy spolu)
zeleň - min.0,80*

Návrh funkčného využitia – prípustné funkcie:

Primárna funkcia:

- bývanie, súkromné užívanie*

Sekundárna funkcia:

- kultúrne a vzdelávacie podujatia – výstavy, koncerty, workshopy, semináre, študijné kurzy, letné akadémié, tvorivé stretnutia osvetových podujatí humánnej a environmentálnej orientácie*
- prírodná, vzdelávacia záhrada – moderované prehliadky a workshopy, terapeutické záhrady*
- environmentálne vzdelávanie, ekocentrum, kynologické a kanisterapeutické aktivity*
- podpora regionálnej kultúry, tvorivosti detí, mládeže, seniorov, umelecké a remeselné tradície, rozvoj tvorivosti a fantázie detí vo vzťahu ku kultúrnemu dedičstvu Slovenska*
- rozvoj pohybových schopností detí a mládeže, podpora nadaných detí*

Návrh funkčného využitia – neprípustné funkcie:

- *všetky ostatné*

.....

VII. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zmena 4/2025

Zastavané územie obce sa navrhovanou zmenou zväčší.

- *Zmena 4/2025 - pč.82/1 o plochu 1,7092 ha.*

Ostatné hranice zastavaného územia nie sú dotknuté riešeným návrhom. Konkrétne zmeny hraníc zastavaného územia sú zrejmé z grafickej časti návrhu riešenia.

Neuvedené state textu záväznej časti územného plánu obce Šalgočka z r.2007, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.8/2007 zo dňa 14.12.2007, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, v rámci schválených zmien.