



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O
ŠELPICE**

**ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**

ZMENA 04/2024

- 04a/2024 – chodník na Hlavnej ulici na pravej strane smerom od Trnavy
- 04b-1 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy
- 04b-2 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy
- 04b-3 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy
- 04b-4/2024 – odvodňovacia priekopa č.4 - nová trasa
- 04b-5/2024 – odvodňovacia priekopa č. 5 - predĺženie
- 04c/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty D1, pôvodné trasovanie cesty D1 – zrušiť
- 04d/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty C3, pôvodné trasovanie cesty C3 – zrušiť
- 04e/2024 – plochy zariadení a areálov technickej vybavenosti,
- 04f/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD
- 04g/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD
- 04h/2024 – plochy športových areálov a zariadení
- 04i/2024 – plochy nízkopodlažnej zástavby - bytové domy BD, rodinné domy RD, nové trasovanie cesty D1
- 04j/2024 – doplnenie osobitného regulatívu
- 04k/2024 – plochy statickej dopravy
- 04l/2024 – doplnenie osobitného regulatívu

NÁVRH

OBSTARÁVATEĽ: OBEC ŠELPICE
SPRACOVATEĽ: NOTION s.r.o., HLBOKÁ 5965/4, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH.ING. RÓBERT SUCHÝ, ING.ARCH. PETER ODOGA
DÁTUM: MÁJ 2026

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 04/2024	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	5
Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	5

2. Návrh riešenia zmeny 04/2024

Vymedzenie riešeného územia zmeny	5
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	9
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia	9
Návrh riešenia zmeny	9
Vymedzenie zastavaného územia	12
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	12
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	12
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	13
Verejné dopravné a technické vybavenie	13
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	17
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. Území	18
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	18
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	18
Záväzná časť	20

Grafická časť zmeny 04/2024

B.02 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - STAV	1: 5 000
B.02 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - NÁLOŽKA	1: 5 000
B.03 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia - STAV	1: 5 000
B.03 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia - NÁLOŽKA	1: 5 000
B.04 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo - STAV	1: 5 000
B.04 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo - NÁLOŽKA	1: 5 000
B.05 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – energetika a spoje - STAV	1: 5 000
B.05 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – energetika a spoje - NÁLOŽKA	1: 5 000
B.07 Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely - STAV	1: 5 000
B.07 Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely - NÁLOŽKA	1: 5 000
C.02 Limity a regulatívy	1: 5 000
C.03 Schéma záväzných častí a VPS	1: 17 000

OBSTARANIE ÚPD

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

Ing. Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 04/2024 územného plánu

Predmetom zmeny 04/2024 územného plánu obce Šelpice, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 04a/2024 – chodník na Hlavnej ulici na pravej strane smerom od Trnavy – navrhovaná zmena umožňuje realizáciu chodníka pozdĺž pravej strany cesty I/51 v smere od Trnavy, od začiatku až po koniec zástavby obce. Súčasťou zmeny je preklasifikovanie funkčného využitia plôch z parkových úprav na dopravnú vybavenosť obce.

Zmena 04b-1 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy – navrhovaná zmena umožňuje doplnenie skutočného trasovania existujúcej odvodňovacej priekopy č.1 do grafickej časti územného plánu. Ide o evidenčnú zmenu, ktorá nepredstavuje návrh novej stavby ani zmenu existujúcej vodohospodárskej infraštruktúry.

Zmena 04b-2 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy – navrhovaná zmena umožňuje doplnenie skutočného trasovania existujúcej odvodňovacej priekopy č.2 do grafickej časti územného plánu. Ide o evidenčnú zmenu, ktorá nepredstavuje návrh novej stavby ani zmenu existujúcej vodohospodárskej infraštruktúry.

Zmena 04b-3 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy – navrhovaná zmena umožňuje doplnenie skutočného trasovania existujúcej odvodňovacej priekopy č.3 do grafickej časti územného plánu. Ide o evidenčnú zmenu, ktorá nepredstavuje návrh novej stavby ani zmenu existujúcej vodohospodárskej infraštruktúry.

Zmena 04b-4/2024 – odvodňovacia priekopa č.4 - nová trasa – navrhovaná zmena rieši preloženie trasy navrhovaného odvodňovacieho kanála z pôvodného vedenia medzi existujúcimi bytovými domami a navrhovanou komunikáciou C3 na okraj lokality I/01 Dolné pole 1 do plôch Z03 – izolačná zeleň. Súčasťou zmeny je úprava funkčného využitia časti plôch izolačnej zelene a malopodlažnej bytovej zástavby pre potreby vodohospodárskej infraštruktúry.

Zmena 04b-5/2024 – odvodňovacia priekopa č. 5 - predĺženie – navrhovaná zmena umožňuje predĺženie odvodňovacej priekopy č. 5 za hranicu zastavaného územia obce až po vodný tok Trnávka. Súčasťou zmeny je preklasifikovanie funkčného využitia plôch poľnohospodárskej pôdy a lokality II/06 Za humnami, funkčný kód B03 – Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu, na vodohospodársku infraštruktúru, pričom navrhovaná zmena vytvára podmienky na odvedenie dažďových vôd z rozvojových lokalít obce.

Zmena 04c/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty D1, pôvodné trasovanie cesty D1 – zrušiť – navrhovaná zmena umožňuje úpravu trasovania navrhovanej komunikácie D1 v lokalite III/01 PD, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov technickej infraštruktúry, tak, aby rešpektovala existujúcu zástavbu a prevádzkové vzťahy v území. Súčasťou zmeny

je preklasifikovanie funkčného využitia plôch areálov poľnohospodárskej výroby v transformácii na podnikateľské aktivity a plôch priemyselnej výroby a výrobných služieb na dopravnú vybavenosť.

Zmena 04d/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty C3, pôvodné trasovanie cesty C3 – zrušiť – navrhovaná zmena umožňuje úpravu trasovania navrhovanej komunikácie C3 v lokalite III/04 Za PD, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov technickej infraštruktúry, v kontakte s areálom poľnohospodárskej výroby a navrhovanými plochami priemyselnej výroby tak, aby vytvárala podmienky pre kompaktné a efektívne využitie územia. Súčasťou zmeny je preklasifikovanie funkčného využitia plôch priemyselnej výroby a výrobných služieb na dopravnú vybavenosť, pričom navrhovaná zmena podporuje rozvoj výrobných aktivít a zachováva dopravnú obsluhu riešenej lokality.

Zmena 04e/2024 – plochy zariadení a areálov technickej vybavenosti – p. č. 952/1, 952/3, 957/1 a 957/2 – navrhovaná zmena umožňuje preklasifikovanie funkčného využitia plôch v lokalite I/03 Pod dolným poľom, funkčný kód A01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy, na plochy zariadení a areálov technickej vybavenosti s funkčným kódom C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov technickej infraštruktúry, čím vytvára územné podmienky pre umiestnenie zariadení priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov technickej infraštruktúry.

Zmena 04f/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD – p. č. 2/11 a 2/13 – navrhovaná zmena umožňuje preklasifikovanie funkčného využitia plôch z verejných parkov a parkových úprav na plochy nízkopodlažnej obytnej zástavby – rodinné domy, čím sa rozširuje plocha bývania s funkčným kódom A01.

Zmena 04g/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD – p. č. 1/20, 2/10, 2/22 a 2/12 – navrhovaná zmena umožňuje preklasifikovanie funkčného využitia plôch verejných parkov a parkových úprav na plochy nízkopodlažnej obytnej zástavby – rodinné domy, čím sa rozširuje plocha bývania s funkčným kódom A01.

Zmena 04h/2024 – plochy športových areálov a zariadení – p. č. 392, 393 a 396 – navrhovaná zmena umožňuje preklasifikovanie funkčného využitia časti výhľadových plôch v časti lokality III/07 Luhy, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov technickej infraštruktúry, a časti plôch poľnohospodárskej pôdy na plochy športových areálov a zariadení s funkčným kódom B03 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu. Navrhovaná zmena vytvára územné podmienky pre rozvoj športovo-rekreačných aktivít.

Zmena 04i/2024 – plochy nízkopodlažnej zástavby - bytové domy BD, rodinné domy RD, nové trasovanie cesty D1 – p. č. 1093/6 a 1094/14 – navrhovaná zmena umožňuje preklasifikovanie časti plôch poľnohospodárskej pôdy na plochy s funkčným kódom A05 – malopodlažná zástavba, bytové domy, ďalej na plochy s funkčným kódom A01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy a dopravnú vybavenosť. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre rozvoj obytneho územia obce.

Zmena 04j/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD – p. č. 40/1 a 40/2 – navrhovaná zmena umožňuje úpravu regulatívov funkčného bloku A01 – nízkopodlažná zástavba – rodinné domy – mestské formy, formou doplnenia osobitného regulatívu, pričom funkčné využitie územia zostáva bez zmeny. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre výstavbu na pozemkoch v záhradách.

Zmena 04k/2024 – plochy statickej dopravy – p. č. 1131/4 a 1128/5 – navrhovaná zmena umožňuje preklasifikovanie funkčného využitia časti plôch verejných parkov a parkových úprav na plochy statickej dopravy s funkčným kódom A01 – nízkopodlažná zástavba – rodinné domy RD. Navrhovaná zmena vytvára územné podmienky pre umiestnenie odstavných a parkovacích plôch v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinných domov.

Zmena 04l/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD – p. č. 66/3 – navrhovaná zmena umožňuje úpravu regulatívov funkčného bloku A01 – nízkopodlažná zástavba – rodinné domy formou doplnenia osobitného regulatívu, pričom funkčné využitie územia zostáva bez zmeny. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre výstavbu na pozemkoch s menšou výmerou.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Šelpice existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2008.

Územný plán obce Šelpice bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Šelpiciach uznesením č.27/2009 dňa 20.02.2009.

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

Zmena 01/2015 - schválená dňa 16.12.2015 uznesením č.20/2015

Zmena 02/2021 - schválená dňa 24.11.2021 uznesením č.18/2021

Zmena 03/2023 - schválená dňa 30.06.2023 uznesením č.24/2023

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Šelpice 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.

Zmena 04/2024 územného plánu nenavrhuje zásadnú zmenu koncepcie územného rozvoja obce. V riešenom území upravuje funkčné a priestorové usporiadanie existujúcich a navrhovaných rozvojových plôch, rozširuje vybrané plochy bývania, dopĺňa plochy technickej, dopravnej a vodohospodárskej infraštruktúry, športu a občianskej vybavenosti a spresňuje regulatívy využitia územia.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 04/2024

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 04a/2024 – chodník na Hlavnej ulici na pravej strane smerom od Trnavy

Navrhované územie zmeny je situované v zastavanom území obce Šelpice pozdĺž cesty I/51. Realizovaním nového chodníka v celkovej dĺžke cca 925 m, vedeného súbežne s existujúcou komunikáciou od začiatku až po koniec zástavby obce, dôjde k doplneniu dopravnej kostry obce.

Zmena 04b-1 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Navrhované územie zmeny je situované mimo zastavaného územia obce Šelpice. Riešené územie predstavuje trasu existujúcej odvodňovacej priekopy č. 1, ktorá začína pri Zvončianskej ceste, pokračuje pozdĺž Hlavnej ulice, následne križuje komunikáciu a ďalej pokračuje za existujúcimi objektmi skladových areálov rovnobežne so Skladovou ulicou až po hranicu susedného katastrálneho územia.

Zmena 04b-2 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Navrhované územie zmeny je situované v zastavanom území obce Šelpice. Riešené územie predstavuje trasu existujúcej odvodňovacej priekopy č. 2, ktorá začína v lokalite pri zbernom dvore, pokračuje pozdĺž prístupovej komunikácie k zbernému dvoru a ďalej vedie ulicou Za humnami. Následne križuje Hlavnú ulicu, pokračuje medzi existujúcou zástavbou rodinných domov, križuje ulicu Staničná, železničnú trať a ďalej prechádza cez poľnohospodársku pôdu až po vyústenie do vodného toku Trnávka.

Zmena 04b-3 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Navrhované územie zmeny je situované v zastavanom území obce Šelpice. Riešené územie predstavuje trasu existujúcej odvodňovacej priekopy č. 3, ktorá vedie pozdĺž Cyrilovej ulice, pokračuje medzi existujúcou zástavbou rodinných domov a následne križuje železničnú trať. Ďalej pokračuje cez poľnohospodársku pôdu až po vyústenie do vodného toku Trnávka.

Zmena 04b-4/2024 – odvodňovacia priekopa č.4 - nová trasa

Navrhované územie zmeny sa nachádza v zastavanom území obce Šelpice, v lokalite I/01 Dolné pole 1, funkčný kód A03 – malopodlažná zástavba, bytové domy a Z03 – plochy izolačnej zelene, na parcelách :

reg. "C" p. č. 854/1	dĺžka cca. 415 m	orná pôda
reg. "C" p.č. 854/49	dĺžka cca. 50 m	orná pôda
reg. "C" p.č. 884/3	dĺžka cca. 12 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" p.č. 928/39	dĺžka cca. 4 m	ostatná plocha
reg. "C" p.č. 928/38	dĺžka cca. 47 m	orná pôda

Zmena 04b-5/2024 – odvodňovacia priekopa č. 5 - predĺženie

Navrhované územie zmeny sa nachádza mimo zastavaného územia obce Šelpice. Riešené územie predstavuje predĺženie trasy odvodňovacej priekopy č. 5, ktorá nadväzuje na existujúci odvodňovací systém vedený pozdĺž železničnej trate, následne železničnú trať križuje a pokračuje cez plochy poľnohospodárskej pôdy a lokalitu II/06 Za humnami, funkčný kód B03 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu, až po vyústenie do vodného toku Trnávka na parcele :

reg. "C" par. č. 239	dĺžka cca. 92 m	trvalý trávnatý porast
----------------------	-----------------	------------------------

Zmena 04c/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty D1, pôvodné trasovanie cesty D1 – zrušiť

Navrhované územie zmeny sa nachádza mimo zastavaného územia obce Šelpice, v lokalite III/01 PD, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb,

stavebnej výroby a areálov technickej infraštruktúry, v areáli poľnohospodárskej výroby a navrhovanej priemyselnej zóny na parcelách :

reg. "C" par. č. 964/161	dĺžka cca. 4 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/146	dĺžka cca. 9 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/142	dĺžka cca. 25 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/143	dĺžka cca. 9 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/140	dĺžka cca. 10 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/137	dĺžka cca. 24 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/136	dĺžka cca. 49 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/108	dĺžka cca. 21 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/158	dĺžka cca. 50 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 964/159	dĺžka cca. 79 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 973	dĺžka cca. 10 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" par. č. 1066/1	dĺžka cca. 126 m	orná pôda

Zmena 04d/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty C3, pôvodné trasovanie cesty C3 – zrušiť

Navrhované územie zmeny sa nachádza mimo zastavaného územia obce Šelpice, v lokalite III/04 Za PD, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov technickej infraštruktúry, v kontakte s areálom poľnohospodárskej výroby a navrhovanou priemyselnou zónou na parcelách :

reg. "E" p. č. 957/2	dĺžka cca. 118 m	orná pôda
reg. "E" p. č. 957/3	dĺžka cca. 14 m	orná pôda
reg. "C" p. č. 964/60	dĺžka cca. 45 m	trvalý trávnatý porast
reg. "E" p. č. 963/2	dĺžka cca. 24 m	orná pôda
reg. "E" p. č. 964/1	dĺžka cca. 50 m	orná pôda
reg. "C" p. č. 964/75	dĺžka cca. 70 m	trvalý trávnatý porast
reg. "C" p. č. 964/79	dĺžka cca. 80 m	trvalý trávnatý porast
reg. "C" p. č. 973	dĺžka cca. 10 m	zastavaná plocha a nádvorie
reg. "C" p. č. 1066/1	dĺžka cca. 226 m	orná pôda

Zmena 04e/2024 – plochy zariadení a areálov technickej vybavenosti

Navrhované územie zmeny sa nachádza v zastavanom území obce Šelpice, v lokalite I/03 Pod dolným poľom, funkčný kód A01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy, na parcelách :

reg. "C" p. č. 952/1	958 m ²	orná pôda
reg. "C" p. č. 952/3	1464 m ²	orná pôda
reg. "C" p. č. 957/1	1835 m ²	orná pôda
reg. "C" p. č. 957/2	1957 m ²	orná pôda
spolu	6214 m ²	

Zmena 04f/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD

Navrhované územie zmeny sa nachádza v zastavanom území obce Šelpice, na ulici Pažitná, na parcelách :

reg. „C“ p. č. 2/11	92 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
reg. „C“ p. č. 2/13	46 m ²	vodná plocha
spolu	138 m ²	

Zmena 04g/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy

RD

Navrhované územie zmeny sa nachádza v zastavanom území obce Šelpice, na ulici Pažitná, na parcelách :

reg. „C“ p. č. 1/20	279 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
reg. „C“ p. č. 2/10	87 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
reg. „C“ p. č. 2/22	25 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
reg. „C“ p. č. 2/12	73 m ²	<u>vodná plocha</u>
spolu	464 m ²	

Zmena 04h/2024 – plochy športových areálov a zariadení

Navrhované územie zmeny sa nachádza mimo zastavaného územia obce Šelpice, je prístupné z existujúcich poľných ciest vedených zo susedného katastrálneho územia, v časti lokality III/07 Luhy, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov technickej infraštruktúry, na parcelách :

reg. „E“ p. č. 396	1014 m ²	orná pôda
reg. „E“ p. č. 393	1330 m ²	orná pôda
reg. „E“ p. č. 392	2225 m ²	<u>orná pôda</u>
spolu	4569 m ²	

Zmena 04i/2024 – plochy nízkopodlažnej zástavby - bytové domy BD, rodinné domy RD, nové trasovanie cesty D1

Navrhované územie zmeny sa nachádza mimo zastavaného územia obce Šelpice. Ide o plochu poľnohospodárskej pôdy, vymedzenú ulicou Skladová, hranicou k.ú. Bohdanovce nad Trnavou, odvodňovacou priekopou č.1 a železnicou SR, pričom časť riešeného územia zasahuje do ochranného pásma železničnej trate, na parcelách :

reg. „C“ p. č. 1093/6	2 999 m ²	orná pôda
reg. „E“ p. č. 1094/14	11162 m ²	<u>orná pôda</u>
spolu	14161 m ²	

Zmena 04j/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy

RD

Navrhované územie zmeny sa nachádza v zastavanom území obce Šelpice, vo funkčnom bloku A01. Riešené územie je prístupné z Pažitej ulice, na parcelách :

reg. „C“ p. č. 40/1	288 m ²	záhrada
reg. „C“ p. č. 40/2	957 m ²	<u>záhrada</u>
spolu	1245 m ²	

Zmena 04k/2024 – plochy statickej dopravy

Navrhované územie zmeny sa nachádza v zastavanom území obce Šelpice, na Hlavnej ulici, na parcelách :

reg. „C“ p. č. 1131/4	315 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
reg. „C“ p. č. 1128/5	235 m ²	<u>vinica</u>
spolu	550 m ²	

RD

Zmena 04I/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy

Navrhované územie zmeny sa nachádza v zastavanom území obce Šelpice, vo funkčnom bloku A01, na ulici Staničná, na parcele :

reg. „C“ p. č. 66/3

173 m²

zastavaná plocha a nádvorie

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Šelpice 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.1.4.14 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do deviatej skupiny, ktoré pri vyváženom polycentrickom rozvoji Trnavského kraja zohrávajú komplementárnu úlohu ponukou špecifických funkcií a ku ktorým patria:

- okres Trnava - obec Šelpice
- 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

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania zmeny 04/2024 územného plánu obce Šelpice sa nemení, rešpektuje pôvodnú koncepciu jestvujúcej i pôvodne navrhovanej výstavby v obci.

Navrhované zmeny vytvárajú podmienky pre úpravu a doplnenie funkčného využitia jednotlivých riešených lokalít v nadväznosti na jestvujúcu urbanistickú štruktúru obce. Zmeny podporujú rozvoj obytných plôch, dopravnej a technickej vybavenosti, vodohospodárskej infraštruktúry, občianskej vybavenosti a športovo-rekreačných funkcií pri rešpektovaní existujúceho priestorového usporiadania územia a väzieb na jestvujúcu zástavbu a dopravnú kostru obce.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 04a/2024 – chodník na Hlavnej ulici na pravej strane v smere od Trnavy

Riešená zmena navrhuje doplnenie dopravnej vybavenosti obce formou situovania chodníka pozdĺž cesty I/51 na pravej strane v smere od Trnavy. Navrhovaný chodník bude vedený od začiatku až po koniec zastavaného územia obce medzi cestou I. triedy a existujúcou zástavbou obce, čím sa vytvoria podmienky pre bezpečný pohyb chodcov a zlepšenie pešej dostupnosti v rámci obce Šelpice.

Zmena 04b-1 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Riešená zmena navrhuje doplnenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy č. 1 do grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie. Predmetom zmeny nie je návrh novej vodohospodárskej infraštruktúry, ale zosúladenie územnoplánovacej dokumentácie so skutočným stavom v území.

Zmena 04b-2 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Riešená zmena navrhuje doplnenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy č. 2 do grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie. Predmetom zmeny nie je návrh novej vodohospodárskej infraštruktúry, ale zosúladenie územnoplánovacej dokumentácie so skutočným stavom v území.

Zmena 04b-3 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Riešená zmena navrhuje doplnenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy č. 3 do grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie. Predmetom zmeny nie je návrh novej vodohospodárskej infraštruktúry, ale zosúladenie územnoplánovacej dokumentácie so skutočným stavom v území.

Zmena 04b-4/2024 – odvodňovacia priekopa č.4 - nová trasa

Riešená zmena navrhuje úpravu trasovania navrhovanej odvodňovacej priekopy č. 4. Pôvodne navrhovaná trasa v lokalite I/01 Dolné pole 1, funkčný kód A03 – malopodlažná zástavba, bytové domy a A01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy sa ruší a navrhuje sa nové vedenie po okraji riešeného územia v plochách Z03 – plochy izolačnej zelene za existujúcou bytovou zástavbou. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre vhodnejšie priestorové usporiadanie územia a zachováva koncepciu odvodnenia územia.

Zmena 04b-5/2024 – odvodňovacia priekopa č. 5 - predĺženie

Riešená zmena navrhuje predĺženie odvodňovacej priekopy č. 5 za hranicu zastavaného územia obce až po vyústenie do vodného toku Trnávka. Predmetom zmeny je doplnenie trasy existujúceho odvodňovacieho systému v lokalite II/06 Za humnami, funkčný kód B03 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu s cieľom vytvoriť podmienky pre efektívnejšie odvádzanie dažďových vôd z riešeného územia.

Zmena 04c/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty D1, pôvodné trasovanie cesty D1 – zrušiť

Riešená zmena navrhuje úpravu trasovania navrhovanej komunikácie D1 v lokalite III/01 PD, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I. v areáli poľnohospodárskej výroby a priemyselnej zóny. Pôvodne navrhovaná trasa sa ruší a nahrádza novým vedením, ktoré rešpektuje existujúcu zástavbu a prevádzkové vzťahy v území a vytvára podmienky pre efektívnejšie využitie priemyselnej zóny.

Zmena 04d/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty C3, pôvodné trasovanie cesty C3 – zrušiť

Riešená zmena navrhuje úpravu trasovania navrhovanej komunikácie C3 v lokalite III/04 Za PD, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I., v kontakte s areálom poľnohospodárskej výroby a navrhovanou priemyselnou zónou. Pôvodne navrhovaná trasa sa ruší a nahrádza novým vedením po obvode riešeného územia, čím sa vytvoria podmienky pre kompaktné a efektívne využitie rozvojových plôch priemyselnej zóny.

Zmena 04e/2024 – plochy zariadení a areálov technickej vybavenosti

Riešená zmena navrhuje zmenu funkčného využitia časti navrhovaných plôch nízkopodlažnej obytnej zástavby – rodinné domy v lokalite I/03 Pod dolným poľom, funkčný kód A01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy na plochy zariadení a areálov technickej vybavenosti s funkčným kódom C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre umiestnenie zariadení technickej infraštruktúry potrebných pre rozvoj riešeného územia.

Zmena 04f/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy
RD

Riešená zmena navrhuje zmenu funkčného využitia časti plôch verejných parkov a parkových úprav na plochy nízkopodlažnej obytnej zástavby – rodinné domy. Navrhovaná zmena umožní rozšírenie plôch bývania na Pažitnej ulici v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinných domov.

Zmena 04g/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy
RD

Riešená zmena navrhuje zmenu funkčného využitia časti plôch verejných parkov a parkových úprav na plochy nízkopodlažnej obytnej zástavby – rodinné domy. Navrhovaná zmena umožní rozšírenie plôch bývania na Pažitnej ulici v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinných domov.

Zmena 04h/2024 – plochy športových areálov a zariadení

Riešená zmena navrhuje vytvorenie novej funkčnej plochy športových areálov a zariadení v lokalite III/07 Luhy, funkčný kód C01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I. z časti výhľadových plôch priemyselnej výroby a výrobných služieb a z časti plôc poľnohospodárskej pôdy. Na riešenej ploche dôjde k zmene funkčného využitia na plochy športových areálov a zariadení s funkčným kódom B03 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre rozvoj športovo-rekreačných aktivít.

Zmena 04i/2024 – plochy nízkopodlažnej zástavby - bytové domy BD, rodinné domy
RD, nové trasovanie cesty D1

Riešená zmena navrhuje rozšírenie rozvojových plôch bývania a úpravu ich priestorového usporiadania. Predmetom zmeny je návrh nových plôch z plôch poľnohospodárskej pôdy na plochy s funkčným kódom A05 – malopodlažná zástavba, bytové domy, ďalej na plochy s funkčným kódom A01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy a dopravnú vybavenosť = návrh nového trasovania komunikácie D1. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre ďalší rozvoj obytnej územia obce a zabezpečenie jeho dopravnej obsluhy a technickej infraštruktúry.

Zmena 04j/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy
RD

Riešená zmena navrhuje úpravu regulatívov funkčného bloku A01 – nízkopodlažná zástavba – rodinné domy – mestské formy, formou doplnenia osobitného regulatívu. Predmetom zmeny nie je zmena funkčného využitia územia, ale úprava podmienok jeho využívania a priestorového usporiadania. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre efektívnejšie využitie existujúcich stavebných pozemkov pri zachovaní ich funkčného využitia na bývanie.

Osobitným regulatívom sa v tomto prípade rozumie na parcele reg. „C“ parcelné číslo 40/1 k.ú. Šelpice umožnenie zriadenia stavby dopravného vjazdu k parcele reg. „C“ parcelné

číslo 40/2 k.ú. Šelpice, ako prístupu k budúcej stavebnej parcele, umiestnenej v záhradách, pri dodržaní platných regulatívov na výstavbu v záhradách.

Zmena 04k/2024 – plochy statickej dopravy

Riešená zmena navrhuje zmenu funkčného využitia časti plôch verejných parkov a parkových úprav na plochy statickej dopravy s funkčným kódom A01 – nízkopodlažná zástavba – rodinné domy – mestské formy. Pôvodné funkčné využitie verejných parkov a parkových úprav sa mení na plochy statickej dopravy v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinných domov na Hlavnej ulici. Navrhovaná zmena vytvára podmienky pre umiestnenie odstavných a parkovacích plôch.

Zmena 04l/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD

Riešená zmena navrhuje úpravu regulatívov funkčného bloku A01 – nízkopodlažná zástavba – rodinné domy – mestské formy, formou doplnenia osobitného regulatívu. Predmetom zmeny nie je zmena funkčného využitia územia, ale úprava podmienok jeho využívania a priestorového usporiadania v rámci funkčného bloku A01 – nízkopodlažná zástavba – rodinné domy – mestské formy.

Osobitným regulatívom sa v tomto prípade rozumie vytvorenie podmienok pre výstavbu rodinného domu na pozemku na Staničnej ulici aj pri menšej výmere parcely, ako stanovuje platná územnoplánovacia dokumentácia, zároveň možnosť umiestnenia stavby s ohľadom na existujúci charakter zástavby a historicky vytvorenú stavebnú štruktúru ulice Staničná. Doplnená regulácia vid' záväzná časť.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Pri navrhovanej zmene dôjde k rozšíreniu zastavaného územia obce v lokalite:

04h/2024 –	o 0,272 ha
04i/2024 –	o 1,116 ha

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení dopravnej a technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

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. 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 navrhované zmeny územného plánu nevytvárajú požiadavky na zmenu koncepcie požiarnej ochrany obce. Pri navrhovaných rozvojových plochách budú požiadavky požiarnej ochrany riešené v nadväzujúcich stupňoch projektovej dokumentácie v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi vykonávacími predpismi. Zabezpečenie požiarnej vody a umiestnenie požiarnych hydrantov bude riešené podľa platných technických predpisov v rámci prípravy jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonmi o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.

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.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Katastrálnym územím obce Šelpice prechádza regionálny biokoridor Trnávka (rBK). V území sa zároveň nachádza miestne biocentrum mBC1 Nemečianka a miestny biokoridor mBK1, ktoré sú súčasťou miestneho územného systému ekologickej stability. Navrhované zmeny nezasahujú do prvkov územného systému ekologickej stability spôsobom, ktorý by negatívne ovplyvnil ich funkciu.

Riešené lokality zmien sa nachádzajú na území s prvým stupňom ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Navrhované zmeny nezasahujú do chránených území, území európskeho významu, chránených vtáčích území ani do území národného významu. Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa navrhovanými zmenami nemenia a zostávajú v súlade s platným územným plánom obce Šelpice.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 04/2024 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Zmena 04a/2024 – chodník na Hlavnej ulici na pravej strane smerom od Trnavy

Doprava

Navrhovaná zmena rieši vybudovanie chodníka pre peších pozdĺž existujúcej komunikácie, čím sa vytvoria podmienky pre bezpečný pohyb chodcov v riešenom území.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena nevyvoláva požiadavky na zmenu koncepcie technického vybavenia obce.

Zmena 04b-1 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Doprava

Navrhovaná zmena nezasahuje do koncepcie dopravného riešenia obce.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena rieši doplnenie odvodňovacej priekopy č. 1 ako súčasti systému odvodnenia územia s cieľom zabezpečiť odvádzanie dažďových vôd z riešeného územia.

Zmena 04b-2 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Doprava

Navrhovaná zmena nezasahuje do koncepcie dopravného riešenia obce.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena rieši doplnenie odvodňovacej priekopy č. 1 ako súčasti systému odvodnenia územia s cieľom zabezpečiť odvádzanie dažďových vôd z riešeného územia.

Zmena 04b-3 – dokreslenie existujúceho trasovania odvodňovacej priekopy

Doprava

Navrhovaná zmena nezasahuje do koncepcie dopravného riešenia obce.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena rieši doplnenie odvodňovacej priekopy č. 1 ako súčasti systému odvodnenia územia s cieľom zabezpečiť odvádzanie dažďových vôd z riešeného územia.

Zmena 04b-4/2024 – odvodňovacia priekopa č.4 - nová trasa

Doprava

Navrhovaná zmena nezasahuje do koncepcie dopravného riešenia obce.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena rieši preloženie trasy odvodňovacej priekopy č. 4 v rámci systému odvodnenia územia. Nové trasovanie zabezpečí odvádzanie dažďových vôd pri rešpektovaní existujúcej bytovej zástavby.

Zmena 04b-5/2024 – odvodňovacia priekopa č. 5 - predĺženie

Doprava

Navrhovaná zmena nezasahuje do koncepcie dopravného riešenia obce.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena rieši predĺženie odvodňovacej priekopy č. 5 ako súčasti systému odvodnenia územia. Predĺžením priekopy sa zabezpečí odvedenie dažďových vôd až do vodného toku Trnávka.

Zmena 04c/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty D1, pôvodné trasovanie cesty D1 – zrušiť

Doprava

Navrhovaná zmena rieši úpravu trasovania navrhovanej komunikácie D1 v areáli poľnohospodárskej výroby a priemyselnej zóny. Nové trasovanie rešpektuje existujúcu zástavbu a prevádzkové vzťahy v území.

Technické vybavenie

V súvislosti s novým trasovaním komunikácie D1 sa navrhuje aj preloženie pôvodne navrhovaného STL plynovodu. Ostatná koncepcia technického vybavenia územia zostáva bez zmeny.

Zmena 04d/2024 – priemyselná zóna - nové trasovanie cesty C3, pôvodné trasovanie cesty C3 – zrušiť

Doprava

Navrhovaná zmena rieši úpravu trasovania navrhovanej komunikácie C3 po obvode priemyselnej zóny v lokalite Dolné pole. Nové trasovanie vytvára podmienky pre efektívnejšie využitie rozvojových plôch.

Technické vybavenie

V súvislosti s novým trasovaním komunikácie C3 sa navrhuje nové trasovanie VN káblovej prípojky 22 kV, zrušenie jej pôvodnej trasy, premiestnenie navrhovanej trafostanice TS-N/06 22/0,42 kV do novej polohy a úprava trasy STL plynovodu, ktorého pôvodné vedenie sa ruší a nahrádza novým trasovaním. Zároveň sa navrhuje nové trasovanie obecnej gravitačnej kanalizácie Šelpice, pričom pôvodné vedenie kanalizácie sa ruší.

Zmena 04e/2024 – plochy zariadení a areálov technickej vybavenosti

Doprava

Dopravná obsluha riešeného územia zostáva zachovaná z navrhovanej miestnej komunikácie v lokalite A01.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena vytvára plochu pre umiestnenie zariadení technickej vybavenosti obce. Riešené územie bude napojené na existujúce, resp. navrhované verejné rozvody technickej infraštruktúry v nadväznosti na ďalšie stupne projektovej dokumentácie.

Zmena 04f/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD

Doprava

Dopravný prístup k riešenému územiu zostáva zachovaný z existujúcej miestnej komunikácie.

Technické vybavenie

Technické vybavenie územia zostáva bez zmeny.

Zmena 04g/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD

Doprava

Dopravný prístup k riešenému územiu zostáva zachovaný z existujúcej miestnej komunikácie.

Technické vybavenie

Technické vybavenie územia zostáva bez zmeny. Napojenie navrhovanej plochy bývania bude zabezpečené z existujúcich verejných rozvodov technickej infraštruktúry.

Zmena 04h/2024 – plochy športových areálov a zariadení

Doprava

Dopravný prístup k riešenému územiu bude zabezpečený po existujúcich poľných cestách vedených z územia susedného katastrálneho územia. Navrhovaná zmena nevyvoláva potrebu nového dopravného napojenia.

Technické vybavenie

Technické vybavenie územia bude riešené v nadväznosti na potreby navrhovaného športového areálu a podľa konkrétneho využitia územia v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Zmena 04i/2024 – plochy nízkopodlažnej zástavby - bytové domy BD, rodinné domy RD, nové trasovanie cesty D1

Doprava

Navrhovaná zmena rieši dopravnú obsluhu nových rozvojových plôch bývania návrhom nového trasovania komunikácie D1, ktorá zabezpečí prístup k navrhovaným plochám bytových a rodinných domov.

Technické vybavenie

V riešenom území sa navrhuje nové trasovanie STL plynovodu, obecného vodovodu a obecnej gravitačnej kanalizácie Šelpice. Zásobovanie v rámci elektrickej energie bude vybudovaním VN podzemnej prípojky do distribučnej trafostanice kioskového typu o výkone 400kVA, ktorá bude pripojená z VN vedenia č. 202. Pripojenie VN prípojky bude riešené ukončením VN káblu z jednej strany na zvislom úsekovom vypínači a z druhej strany v novej distribučnej TS.

Zmena 04j/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD

Doprava

Dopravné napojenie riešeného územia sa navrhuje z existujúcej miestnej komunikácie – Pažitnej ulice.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena rieši iba úpravu regulatívov funkčného bloku A01, bez zmeny funkčného využitia územia a bez požiadaviek na zmenu koncepcie technického vybavenia. Napojenie riešeného územia na verejné rozvody inžinierskych sietí zostáva zachované podľa platného územného plánu.

Zmena 04k/2024 – plochy statickej dopravy

Doprava

Navrhovaná zmena rieši vytvorenie plôch statickej dopravy v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinných domov na Hlavnej ulici. Dopravná obsluha riešeného územia bude zabezpečená z existujúcej miestnej komunikácie.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena nevyvoláva požiadavky na zmenu koncepcie technického vybavenia územia. Odvodnenie a prípadné riešenie dažďových vôd zo spevnených plôch bude riešené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v súlade s platnými predpismi.

Zmena 04I/2024 – lokalita plošného rozvoja nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy

RD

Doprava

Dopravné napojenie riešeného územia zostáva zachované z existujúcej miestnej komunikácie – Staničnej ulice.

Technické vybavenie

Navrhovaná zmena rieši iba úpravu regulatívov funkčného bloku A01, bez zmeny funkčného využitia územia a bez požiadaviek na zmenu koncepcie technického vybavenia. Napojenie riešeného územia na verejné rozvody inžinierskych sietí zostáva zachované podľa platného územného plánu.

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, respektíve kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalových zrážok.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 04/2024 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu obce Šelpice, v znení neskorších zmien, nemení.

Riešené lokality zmien rešpektujú zásady ochrany prírody a krajiny stanovené platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Navrhované zmeny nezasahujú do chránených území ani do území európskeho významu a nevytvárajú negatívne vplyvy na prvky územného systému ekologickej stability. Pri realizácii jednotlivých zámerov bude potrebné rešpektovať platné požiadavky na ochranu životného prostredia, najmä v oblasti ochrany pôdy, vôd, odvádzania dažďových vôd a nakladania s odpadmi.

Podmienky ochrany životného prostredia a tvorby krajiny sa navrhovanými zmenami nemenia a zostávajú v súlade s platným územným plánom obce Šelpice.

Odpadové hospodárstvo

Odpadové hospodárstvo Obec Šelpice má zabezpečené nakladanie s komunálnym odpadom a drobnými stavebnými odpadmi vznikajúcimi na území obce v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti odpadového hospodárstva. V rámci riešenia odpadového hospodárstva obce je v území riešená plocha zberného dvora, ktorý slúži na zhromažďovanie a triedenie vybraných druhov odpadov pred ich ďalším zhodnotením alebo zneškodnením.

Nakladanie s odpadmi z výstavby bude podrobné riešiť v jednotlivých projektových dokumentáciách, ktoré investori predložia k vyjadreniu orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v zmysle zák.č.79/2015 Z.z.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na charakter navrhovaných zmien sa nepredpokladajú významné negatívne vplyvy na kvalitu ovzdušia a okolité prostredie. Navrhované zmeny nevytvárajú predpoklady pre vznik významných zdrojov znečisťovania ovzdušia, pričom prípadné vplyvy

súvisiace s realizáciou jednotlivých zámerov budú riešené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Počas realizácie stavieb je potrebné zabezpečiť opatrenia na minimalizáciu prašnosti, hluku a ďalších dočasných negatívnych vplyvov stavebnej činnosti a dbať nato, aby nebolo obmedzené využitie susedných parciel.

Radónové riziko

Riešené územie obce Šelpice sa nachádza v oblasti s nízkym radónovým rizikom. Nízke radónové riziko nepredstavuje obmedzujúci faktor pre ďalšie využitie územia.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V katastrálnom území obce Šelpice sa nenachádzajú žiadne prieskumné územia, chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory.

Katastrálne územie obce Šelpice bolo v minulosti súčasťou určeného prieskumného územia „Veľké Kostolany – ropa a horľavý zemný plyn“, ktoré nebolo ďalej predĺžené.

Navrhované zmeny územného plánu rešpektujú uvedené skutočnosti a nenavrhujú využitie územia, ktoré by bolo v rozpore s ochranou ložísk alebo prieskumných území.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

V katastrálnom území obce Šelpice sa nenachádzajú plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu z dôvodu evidovaných zosuvných území, záplavových území alebo území znehodnotených ťažbou.

Riešené lokality navrhovanej zmeny 04/2024 sa nenachádzajú na území, ktoré by si vyžadovalo osobitný režim ochrany. Navrhované zmeny rešpektujú prírodné a územnotechnické limity evidované v platnej územnoplánovacej dokumentácii obce Šelpice.

Perspektívne použitie PF na poľnohospodárske účely

Navrhovaná zmena 04/2024 sa realizuje na pozemkoch, ktoré sú kvalifikované ako orná pôda v i mimo zastavaného územia obce. Z toho dôvodu dôjde k záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, a to v :

04b-4/2024	– lokalita Z03, odvodňovacia priekopa č.4	- 0,132 ha orná pôda mimo zast. územie
04b-5/2024	– lokalita B03 (A01), odvodňovacia priekopa č. 5	- 0,023 ha orná pôda mimo zast.územie
04c/2024	– lokalita C01 (A01), nové trasovanie cesty D1	- 0,151 ha orná pôda mimo zast.územie
04d/2024	– lokalita C01, C01*, nové trasovanie cesty C3	- 0,764 ha orná pôda mimo zast.územie
04h/2024	– lokalita C01, plochy šport. areálov a zariadení časť územia	- 0,272 ha orná pôda mimo zast.územie
04i/2024	– lokalita A02, plochy zástavby BD, RD	- 1,116 ha orná pôda

časť územia	mimo zast.územie
Spolu	2,458 ha mimo zastavané územie

Neuvedené state smernej časti územného plánu obce Šelpice z r.2008, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.27/2009 dňa 20.02.2009, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu vrátane následných zmien.

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O
ŠELPICE**

**RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

NÁVRH

ZMENA 04/2024

V texte sú citované state, ktoré sa týkajú riešených lokalít zmeny 04/2024.

02. ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA A REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH.

Plochy obytného územia:

A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch
 - vhodné funkcie:
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky HD
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
 - zeleň súkromných záhrad
 - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
 - zeleň uličná, líniová
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
- podmienne vhodné funkcie:
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách
 - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
 - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)
 - kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ, kostoly, modlitebne, slúžiace pre obsluhu príslušného územia
- neprípustné funkcie:
 - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania
 - poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- minimálna veľkosť pozemku RD je 600 m²

zmena 04I/2024 - vkladá sa:

- **dopĺňa sa osobitný regulatív pre stavebnú parcelu reg. „C“ parcelné číslo 66/3 k.ú. Šelpice**
- **minimálna veľkosť pozemku pre 1 samostatne stojaci RD je 173 m²**
- **vzhľadom na existujúci charakter zástavby a historicky vytvorenú stavebnú štruktúru ulice Staničná, možnosť umiestnenia stavby rodinného domu na hranicu k susednému pozemku vzprava, parcela reg. „C“, parcelné číslo 64/2,**
- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných

pozemkoch

- stavby v záhradách riešiť len prízemné

zmena 04j/2024 - vkladá sa:

- **dopĺňa sa osobitný regulatív pre stavebnú parcelu reg. „C“ parcelné číslo 40/1 k.ú. Šelpice**
- **na parcele reg. „C“ parcelné číslo 40/1 k.ú. Šelpice bude umožnené zriadenie stavby dopravného vjazdu k parcele reg. „C“ parcelné číslo 40/2 k.ú. Šelpice, ako prístupu k budúcej stavebnej parcele, umiestnenej v záhradách, pri dodržaní platných regulatívov na výstavbu v záhradách**
- zeleň uličných priestorov je potrebné doplniť min. o jednostrannú alej.

Pre vymedzené bloky RD sú stanovené regulatívy – ukazovatele intenzity využitia územia v rozsahu:

- index podlažných plôch (IPP)
 - určujúci max. prípustnú mieru využitia územia vymedzeného funkčného bloku a jednotlivých pozemkov v ňom
 - predstavujúci pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby (v m²) k celkovej výmere vymedzeného územia (v m²)
- index zastavaných plôch (IPZ)
 - v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a druhu zástavby vo vymedzenom funkčnom bloku a na jednotlivých pozemkoch v ňom
 - predstavujúci pomer plôch zastavaných nadzemnými stavebnými objektami (nad úrovňou terénu) vo vymedzenom území (v m²) k celkovej výmere vymedzeného územia
- koeficient zelene (KZ)
 - definujúci nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy vo vymedzenom funkčnom bloku na jednotlivých pozemkoch v ňom predstavujúci pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne (v m²) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m²).

Uvedené ukazovatele intenzity využitia územia sú definované pre príslušné funkčné kódy nasledovne:

Koeficient funkčného využitia vymedzených blokov	Max. podlažnosť (počet nadzem. podlaží)	Index zastavaných plôch (max.)	Index podlažných plôch (max.)	Koeficient zelene (min.)	Pozn.
A.01	2 ^(x)	0,35 - samostat. stojace RD	0,6	0,50 ^(xx) - samostat. stojace RD	(x) - max. podlažnosť vrátane podkrovia a ustúpeného podlažia (xx) - koeficient zelene na parc. RD (bez započítania plôch verejnej zelene)
	2 ^(x)	0,40 - radové RD	0,6	0,40 ^(xx) - radové RD	

zmena 04i/2024 - vkladá sa:

- **pre výstavbu samostatne stojaceho RD pre stavebnú parcelu reg. „C“ parcelné číslo 40/1 k.ú. Šelpice dodržať:**

- **koeficient zastavanej plochy 0,60**
- **koeficient spevnených plôch 0,10**
- **koeficient zelene 0,30**

Pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia nie je možné účelovo členiť vymedzené funkčné bloky vo výkrese C.02, predpísané hodnoty pre jednotlivé vymedzené funkčné bloky ako celku je potrebné dodržať počas celého návrhového, resp. prognózneho obdobia.

zmena 04i/2024 - dopĺňa sa:

Plochy obytného územia :

A 05 – Malopodlažná zástavba, bytové domy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v bytových domoch malopodlažných (do 4 NP vrátane obytného podkrovia, resp. ustúpeného podlažia).

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - bývanie v obytných budovách – bytových domoch do 4 NP vrátane obytného podkrovia, resp. ustúpeného podlažia
 - vhodné funkcie:
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - nevyhnutné parkovacie miesta a garáže (ako súčasť objektov BD) pre rezidentov
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestranstiev
 - zeleň predzáhradiek a terás bytových domov
 - podmienene vhodné funkcie:
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke a športové zariadenia pre obsluhu územia
- neprípustné funkcie:
 - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie rezidentov musí byť riešené v rámci príslušného pozemku BD
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej.