

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZEMIANSKÉ SADY

ZMENY A DOPLNKY 3/2022

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

3a/2022 - Lokalita B5 Za humnami
3b/2022 - Lokalita B10 – bývalá škola
3c/2022 - Lokalita B, obj.č.11

NÁVRH

OBSTARÁVATEĽ: OBEC ZEMIANSKÉ SADY
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: SEPTEMBER 2022

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 3/2022	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia zmeny 3/2022

Vymedzenie riešeného územia	4
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
Návrh zmeny funkčného využitia	4
Návrh riešenia zmeny	5
Vymedzenie zastavaného územia obce	6
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	6
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	6
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	7
Verejné dopravné a technické vybavenie	
Doprava	7
Technické vybavenie	7
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	8
Vymedzenie prieskumných, chránených lož.území a dobývacích priestorov	8
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	8
Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely	9
Záväzná časť	11

Grafická časť zmeny 3/2022

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodné hospodárstvo	1: 5 000
5. Energetika	
6. Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000
7. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

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

Ing.Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 3/2022 územného plánu

Predmetom zmeny 3/2022 Územného plánu obce Zemianske Sady, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy mimo i v zastavanom území obce Zemianske Sady, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií.

Zmena 3a/2022 lokalita B5 Za humnami – touto zmenou sa zvyšná časť lokality vo výhľade preklasifikuje do etapy návrhu. Vyčlenením parciel z pôvodnej lokality sa nevytvára nová lokalita, ale sa zaháji 2.etapa výstavby v zmysle pôvodného ÚPN.

Zmena 3b/2022 lokalita B10 – bývalá škola – touto zmenou sa bývalý areál poľnohospodárskeho SOU mení na polyfunkčnú plochu pre bývanie a občiansku vybavenosť. Všetky stavebné objekty ostávajú pôvodné, budú navrhnuté na prestavbu a rekonštrukciu pre nové funkčné využitie.

Zmena 3c/2022 lokalita B, obj.č.11 - zmena funkčného využitia objektu z občianskej vybavenosti na bývanie – touto zmenou sa mení funkčné využitie objektu občianskej vybavenosti, v grafike pôvodného ÚPN označená č.11 – obchod, rozličný tovar, na objekt rodinného domu.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Zemianske Sady existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2007.

Územný plán obce Zemianske Sady bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Zemianskych Sadoch uznesením č.B/7/2007 zo dňa 11.12.2007.

Ku dnešnému dňu boli spracované zmeny a doplnky:

1/2014, schválená obecným zastupiteľstvom uznesením B/3/2015 zo dňa 26.01.2015

2/2020, schválená obecným zastupiteľstvom uznesením B/10/2020 zo dňa 14.12.2020

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Zemianske Sady v zásade 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.

Navrhované rozvojové plochy riešenej zmeny 3/2022 nevytvárajú nové funkčné štruktúry, ale rozširujú už jestvujúce funkcie v území. Navrhované plochy zmien a doplnkov nerozširujú zastavané územie obce, riešia iba zmenu funkčného využitia jestvujúcich plôch.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 3/2022

Vymedzenie riešeného územia

Zmena 3a/2022 – lokalita B5 Za humnami

Plocha zmeny sa nachádza v zastavanej časti obce, v pôvodnej zástavbe rodinných domov na parcelách:

p.č. 1432/1,2,6-14,21,23,24,57,66-68,94,161,162

p.č. 1430/1

Celková plocha riešeného územia je 10 837 m².

Zmena 3b/2022 – lokalita B10 – bývalá škola

Plocha zmeny sa nachádza v zastavanej časti obce, v pôvodnom areáli stredného odborného učilišťa poľnohospodárskeho na parcelách:

1428/21-23,60-74

Celková plocha riešeného územia je 33 255 m².

Zmena 3c/2022 – lokalita B, obj.č.11

Plocha zmeny sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia obce, na parcelách:

p.č. 208/2,3

Celková plocha riešeného územia je 690 m².

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce Zemianske Sady sa oproti pôvodnému územnému plánu nemení. Nevytvára sa nová urbanistická štruktúra v rámci zastavaného územia obce, kde prevládajúca štruktúra obytnej výstavby rodinných domov sa navrhovanými zmenami iba dopĺňa.

Návrh zmeny funkčného využitia

Zmena 3a/2022 – lokalita B5 Za humnami

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované prevažne ako záhrady a vinice v zastavanom území obce.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to zo záhrad a viníc o celkovej rozlohe 1,0837 ha v zastavanom území obce na plochy bývania. Navrhovaná zmena určuje prípustné funkčné využitie územia pre výstavbu rodinných domov.

Zmena 3b/2022 – lokalita B10 – bývalá škola

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované ako plochy občianskej vybavenosti v zastavanom území obce.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to z monofunkčnej plochy občianskej vybavenosti – školstvo, na plochy bývania a základnej občianskej vybavenosti – obchody, služby, zdravotníctvo..... Navrhovaná zmena určuje prípustné funkčné využitie územia pre nové funkčné využitie areálu.

Zmena 3c/2022 – lokalita B, obj.č.11

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované ako plochy občianskej vybavenosti - obchod, rozličný tovar.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to z občianskej vybavenosti na plochy bývania v rodinnom dome.

Návrh riešenia zmeny

Zmena 3a/2022 – lokalita B5 Za humnami

Touto zmenou sa zvyšná časť lokality vo výhľade preklasifikuje do etapy návrhu. Vyčlenením parciel z pôvodnej lokality sa nevytvára nová lokalita, ale za zaháji 2.etapa výstavby v zmysle pôvodného ÚPN. V záhradách medzi obytnými objektami v zastavanom území obce sa vytvorí plocha pre výstavbu rodinných domov s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na vytvorenie riešenej lokality
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcich miestnych komunikácií
3. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou, verejné osvetlenie
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 3b/2022 – lokalita B10 – bývalá škola

Touto zmenou sa pôvodný areál SOU poľnohospodárskeho rekonštrukciou a prestavbou jestvujúcich objektov zmení na polyfunkčný areál s obytnou funkciou so základnou občianskou vybavenosťou.

Navrhované funkčné využitie areálu:

- bývanie, služobné byty, mezonetové byty, malometrážne byty, nájomné byty, rodinné domy
- občianska vybavenosť, služby (kaderník, kozmetika....), zdravotníctvo (zubná ambulancia, detský lekár, rehabilitácia....), stravovanie (kuchyňa, jedáleň, rozvoz jedál v obci)

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zast. území obce na vytvorenie riešenej lokality
2. zachovať jestvujúce dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej miestnej komunikácie
3. zachovať, resp. zrekonštruovať jestvujúce napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou, verejné osvetlenie
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné, obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 3c/2022 – lokalita B, obj.č.11

Touto zmenou sa pôvodný objekt občianskej vybavenosti – obchod, zmení pre-stavbou na objekt rodinného domu.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. zachovať jestvujúce dopravné a technické vybavenie parcely – vjazdy, prípojky na inžinierske siete v obci.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce Zemianske Sady sa navrhovanými zmenami nebude zväčšovať.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

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 riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred po vodňami

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 požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarными hydrantami v zmysle Vyhl. MV SR č.699/2004 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.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešené lokality sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a nezasahuje do žiadnej osobitne chránenej časti prírody a krajiny, chráneného vtáčieho územia, územia európskeho ani národného významu.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 3/2022 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Dopravné riešenie

Zmena 3a/2022 – lokalita B5 Za humnami

V rámci tejto zmeny je nutné zrealizovať 2.etapu výstavby novej miestnej komunikácie, ktorá prepojí 2 jestvujúce obecné cesty.

Komunikácia bude riešená obojsmerná, dvojpruhová, vybudovaná vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 7,5/40, šírky 6,0 m. Po oboch starnách vozovky bude zelený pás šírky 1,25 m a 1,75 m široký chodník. Celková šírka dopravného priestoru vrátane parkovacích stání bude 12,00 m. Parkovanie pre rodinné domy bude zabezpečené na ich vlastných parcelách.

Zmena 3b/2022 – lokalita B10 – bývalá škola

Vzhľadom nato, že riešená zmena je situovaná v jestvúcom areáli bývalej školy, budú riešené iba vnútroareálové komunikácie – automobilové, cyklistické a pešie. Dopravné napojenie ostáva zatiaľ pôvodné na jestvujúcu miestnu komunikáciu.

Zmena 3c/2022 – lokalita B, obj.č.11

Vzhľadom nato, že zmena rieši iba zmenu funkčného využitia objektu, ostáva dopravné napojenie a komunikačné plochy pôvodné.

Verejné technické vybavenie

Zmena 3a/2023 – lokalita B5 Za humnami

Riešenie technickej infraštruktúry bude predpokladať rozšírenie jestvujúcich

verejných rozvodov inžinierskych sietí, ktorých trasovanie bude rešpektovať navrhovaný dopravný koridor miestnej komunikácie.

Z verejných rozvodov bude riešené pripojenie na:

- verejný vodovod
- verejnú splaškovú kanalizáciu
- verejný plynovod
- káblové pripojenie NN
- verejné osvetlenie
- verejná elektronická komunikačná sieť

Zmena 3b/2022 – lokalita B10 – bývalá škola

Zmena 3c/2022 – lokalita B, obj.č.11

Vzhľadom nato, že obe plochy zmien boli už v minulosti funkčné, napojené na dopravnú a technickú infraštruktúru obce, riešená zmena ÚPN nerieši verejné technické vybavenie.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 3/2022 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Odpadové hospodárstvo

Obec Zemianske Sady nemá vo svojom katastrálnom území oficiálnu skládku odpadov. Obec má upravené nakladanie s komunálnym odpadom a drobnými stavebnými odpadmi, vznikajúcimi v obci cez "Program odpadového hospodárstva".

Zber, manipulácia, zvoz a zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadov bude zabezpečené spoločnosťami, ktoré majú oprávnenie na vykonávanie týchto činností. Nakladanie s odpadmi, vznikajúcimi pri stavebnej činnosti, porobne riešiť v následných projektových dokumentáciách v súlade § 99 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v aktuálnom znení.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na obytnú funkciu riešených území sa nepredpokladajú negatívne vplyvy ako prašnosť, hluk, vibrácie... na okolité prostredie. Počas výstavby je nutné dbať nato, aby nebolo obmedzené využitie susedných parciel.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

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

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Na riešenom území katastra obce Zemianske Sady sa nenachádzajú územia, ktoré by

si vyžadovali zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmien 3/2022 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu v zastavanom území obce Zemianske Sady iba v lokalite B5 Za humnami – zmena 3a/2022.

Navrhovaná lokality je situované v záhradách v zastavanom území obce:

zmena 3a/2022	0,9602 ha	záhrady v zastavanom území
	<u>0,1235 ha</u>	<u>vinice v zastavanom území</u>
Spolu	1,0837 ha	

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – ZMENA 3/2022

Pri stanovovaní regulatívov využitia územia boli vzaté 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 texty určenia podmienok využitia jednotlivých plôch v území tučnou kurzívou.

zmena 3/2022, vkladá sa:

II-1.7 Zásady a regulatívy pre lokalitu B10 – bývanie-občianska vybavenosť

V tejto lokalite sa uvažuje na ploche areálu býbvalého SOU poľnohospodárskeho rekonštrukciou a prestavbou jestvujúcich objektov zmeniť jeho funkčné využitie na polyfunkčný areál s obytnou funkciou so základnou občianskou vybavenosťou.

Navrhované funkčné využitie areálu:

• prípustné funkcie - primárne

*- obytná, služobné byty, mezonetové byty, malometrážne byty, nájomné byty, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň
- občianska vybavenosť, služby (kaderník, kozmetika....), zdravotníctvo (zubná ambulancia, detský lekár, rehabilitácia....), stravovanie (kuchyňa, jedáleň, rozvoz jedál v obci)*

• neprípustné funkcie - všetky ostatné

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Zemianske Sady z r.2007, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.B/7/2007 zo dňa 11.12.2007 vrátane zmien 1/2014 a 2/2020 ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.