

# Územný plán obce Šúrovce

## Zmeny a doplnky č.7

Smerná časť

### Návrh

**Obstarávateľ:**

Obec Šúrovce

v zastúpení p. starostka Mgr. Ing. Žaneta Gogolová

**Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:**

Ing. Anna Halabrinová

**Spracovateľ:**

K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

**Zodpovedný projektant:**

Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt  
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

**Vypracoval:**

Ing.arch. Rastislav Kočajda,  
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,  
Ing. Lucia Ďuračková

Jún 2023



**OBSAH**

1	SMERNÁ ČASŤ .....	4
A.1	ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....	4
A.1.1	Hlavné problémy a ciele riešenia .....	4
A.1.2	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce .....	4
A.1.3	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním .....	4
A.2	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE .....	4
A.2.1	Vymedzenie a opis riešeného územia .....	4
A.2.2	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu .....	4
A.2.3	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce .....	4
A.2.4	Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia ...	4
A.2.5	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania .....	4
A.2.6	Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území .....	4
A.2.7	Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie .....	4
A.2.8	Vymedzenie zastavaného územia obce .....	4
A.2.9	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území .....	4
A.2.10	Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami .....	4
A.2.11	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení .....	5
A.2.12	Návrh verejného dopravného a technického vybavenia .....	5
A.1.2.12.1	Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia .....	5
A.1.2.12.2	Návrh riešenia verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo .....	5
A.1.2.12.3	Návrh riešenia verejného technického vybavenia - energetika .....	5
A.1.2.12.4	Návrh riešenia verejného technického vybavenia - spoje .....	5
A.2.13	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....	5
A.2.14	Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov .....	5
A.2.15	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu .....	5
A.2.16	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely .....	5
A.2.17	Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov .....	5
A.2.18	Návrh záväznej časti .....	6
<b>Zoznam tabuliek</b>		
TAB. 1	VÝPOČET POTREBY VODY .....	5
TAB. 2	VÝPOČET POTREBY PLYNU .....	5
TAB. 3	VÝPOČET POTREBY ENERGIE .....	5
TAB. 4	ZOZNAM ZMIEN .....	7

## 1 SMERNÁ ČASŤ

### A.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### Sa dopĺňa:

Základné údaje pre Zmeny a doplnky č.7:

Obstarávateľ: Obec Šúrovce  
v zastúpení p. starosta Žaneta Gogolová

Spracovateľ: K2 ateliér, s.r.o.  
Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant: Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt SKA  
(reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval: Ing.arch. Rastislav Kočajda  
Ing.arch. Miroslava Kočajdová  
Ing. Lucia Ďuračková

Osoba odborne spôsobilá  
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing. Anna Halabrinová

#### A.1.1 Hlavné problémy a ciele riešenia

#### Sa dopĺňa:

Zmeny a doplnky č.7 ÚPN obce Šúrovce majú za cieľ:

1. k.ú. Veľké Šúrovce - p.č. C-KN 127/1, 127/4, 127/5, 127/6 a 127/8, zmena funkčného využitia plôch z funkcie A1 na funkciu AB1 - navrhovaná zmena umožňuje preklasifikovanie funkčného využitia navrhovaného územia z A1 - nízkopodlažná zástavba, rodinné domy, mestské formy na AB1 - polyfunkčné územie občianskej vybavenosti a bývania.

#### A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

#### Sa dopĺňa:

Obec Šúrovce ako obstarávateľ územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) rozhodla o vypracovaní Zmien a doplnkov č.7 v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov č.7 zabezpečila obec podľa §2a zákona č.50/1976 Zb.-Stavebného zákona v znení neskorších predpisov prostredníctvom osoby odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD.

#### A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

#### Sa dopĺňa:

Zmeny a doplnky č.7 sú spracované v súlade so schváleným zadaním ÚPN-O Šúrovce schválené dňa 20.04.2001 uznesením č. 02/2001.

### A.2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

#### A.2.1 Vymedzenie a opis riešeného územia

- bez zmeny

#### A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

- bez zmeny

#### A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- bez zmeny

#### A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia

- bez zmeny

#### A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

- bez zmeny

#### A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území

#### Sa dopĺňa:

##### **Polyfunkčné územie občianskej vybavenosti a bývania (AB1)**

Plochy pre polyfunkčné objekty a objekty pre bývanie s polyfunkciou - občianskej vybavenosti a bývania.

#### A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

#### Sa dopĺňa:

##### **Polyfunkčné územie občianskej vybavenosti a bývania (AB1)**

Plocha v k.ú. Veľké Šúrovce - p.č. C-KN 127/1, 127/4, 127/5, 127/6 a 127/8 o rozlohe 0,3452ha preklasifikovaná z funkčného využitia navrhovaného územia A1 - nízkopodlažná zástavba, rodinné domy, mestské formy na AB1 - polyfunkčné územie občianskej vybavenosti a bývania. Vybudovanie polyfunkčných objektov (na prízemí priestory obchodu a služieb a na poschodí byty), s podlažnosťou - 3 nadzemné podlažia. Zámerom je vybudovanie resp. rozšírenie cetra obce o novú, modernú časť, v ktorej bude dominovať predovšetkým chýbajúca občianska vybavenosť.

#### A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

- bez zmeny

#### A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

- bez zmeny

#### A.2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

- bez zmeny

**A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení**

- bez zmeny

**A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia****Sa dopĺňa:****A.1.2.12.1 Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia**

Dopravné napojenie zostáva pôvodné z miestnej komunikácie v dotyku z dvoch strán navrhovanej lokality.

**A.1.2.12.2 Návrh riešenia verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo****Vodovod**

Nová lokalita sa napojí na už existujúci vodovod. Potreba vody je uvedená v tabuľke.

Predpokladaná spotreba vody pre občiansku vybavenosť je závislá od nárastu počtu obyvateľov. Pri náraste počtu o 226 obyvateľov je možné predpokladať nárast potreby vody o 2060m<sup>3</sup> vody/rok.**Tab. 1 Výpočet potreby vody**

Lokalita	Funkcia	počet b.j.	Qp (l/deň)	Qm (l/s)	Qh (l/s)	Qr (m3/rok)
Zmena 7	Plochy OV a bývania	30	12556,275	0,2325236	0,418543	4583,040375

**Kanalizácia**

Nová lokalita sa napojí na existujúcu splaškovú kanalizáciu.

**A.1.2.12.3 Návrh riešenia verejného technického vybavenia - energetika****Plynofikácia**

Nové lokality sa podľa potreby napoja na existujúcu plynovodnú sieť.

**Tab. 2 Výpočet potreby plynu**

Lokalita	Funkcia	počet b.j./pracovníkov	Qh (m3/hod)	Qr (m3/rok)
Zmena 7	Plochy OV a bývania	30	42	75000

**Elektrifikácia**

Navrhovaná lokalita Zmena 7 sa napojí na existujúcu elektrifikačnú sieť a trafostanice.

**Tab. 3 Výpočet potreby energie**

Lokalita	Funkcia	počet b.j./m2 zastavanej plochy	Prírastok spotreby (kVa)
Zmena 7	Plochy OV a bývania	30	115,5

**A.1.2.12.4 Návrh riešenia verejného technického vybavenia - spoje****Telekomunikácie**

Lokalita Zmena 7 sa napojí na už existujúce telekomunikačné siete.

**A.2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie**

- bez zmeny

**A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

- bez zmeny

**A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

- bez zmeny

**A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely**

Sa dopĺňa:

Navrhovaná zmena 7 sa realizuje na pozemkoch, ktoré sú kvalifikované ako záhrady a zastavané plochy a nádvoria v rámci hraníc zastavaného územia:

- záhrady 0,1074ha (v pôvodnom ÚP označené vo v.č.B07 ako časť plochy A.21)
- zastavané plochy a nádvoria 0,2378ha
- spolu 0,3452ha

Plocha A.21 sa v rámci zmien a doplnkov č.7 rozdelila na dve časti :

A.21a (0,0426ha) s pôvodným funkčným využitím A1

A.21b (0,1074ha) s funkčným využitím AB1

**A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov**

V súlade s cieľmi územného plánovania v zmysle stavebného zákona Územný plán obce Šúrovce Zmeny a doplnky č.7 utvára predpoklady na zabezpečenie trvalého súladu všetkých prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt v riešenom území, najmä so zreteľom na starostlivosť o životné prostredie a jej ochranu. Reguluje funkčné a priestorové usporiadanie územia.

Z dôvodu záujmu investorov sa navrhuje nová lokalita - Zmena 7 - pre plochy polyfunkcie občianskej vybavenosti a bývania.

V oblasti technickej infraštruktúry sa rozvojom lokalita optimálne napojila na existujúce siete vodovodu, kanalizácie, plynu, električky a telefónnych sietí. Do budúca je potrebné vytvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov v systémovej energetike.

V návrhu sa rešpektovali všetky ochranné pásma. Sú akceptované väzby a požiadavky zo Závaznej časti ÚPN regiónu Trnavského samosprávneho kraja.

A.2.18 Návrh záväznej časti

V úvode Návrhu záväznej časti sa dopĺňa:

V záväznej časti Územného plánu obce Šúrovce – Zmeny a doplnky č.7 boli použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať podľa nasledovných definícií:

**koeficient zastavanej plochy** – podiel plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia,

**koeficient spevnených plôch** – podiel plôch zastavanými plochami dopravných a inžinierskych stavieb k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),

**koeficient zelene** - požadovaný minimálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia

**Podlažnosť** - počet podlaží v budove je stanovený počtom nadzemných podlaží, pričom do nadzemných podlaží sa nezahŕňa:

- podkrovie
- posledné ustupujúce podlažie - jeho plocha musí byť menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia - od uličnej čiary musí byť ustúpené min. o výšku tohto podlažia.

V kapitole 2. Základná charakteristika a regulácia využitia jednotlivých plôch sa dopĺňa:

## 2.5 PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A BÝVANIA (AB)

2.5.1 AB1 – Polyfunkčné územie občianskej vybavenosti a bývania.

### Základná charakteristika:

Územie blokov občianskej vybavenosti a bývania v bytových jednotkách

### Funkčné využitie:

- **prípustné funkcie**
  - dominantné (primárne) funkcie
    - občianska vybavenosť polyfunkčných objektov (vo všetkých podlažiach)
    - bývanie vo vyšších podlažiach polyfunkčných objektov od 2NP
  - vhodné funkcie
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania, príp. ubytovania, kultúry, nevýrobných služieb obyvateľov, pošta
    - objekty sociálnej a zdravotnej starostlivosti
    - odstavné miesta pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, s oddelením a zvýraznením pešieho pohybu
    - zastávka SAD
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň
    - bývanie v bytových jednotkách
    - objekty pre šport (fitness centrum, detské ihriská, športové ihriská, plochy pre šport a rekreáciu)
    - objekty vzdelávania (jazykové školy, autoškoly, umelecké školy, športové školy a iné vzdelávacie zariadenia)
  - podmienečne vhodné funkcie
    - doplnkové formy výrobných služieb nenarúšajúcich prostredie verejných priestranstiev a životné prostredie obytných priestorov v území
- **nepripustné funkcie**
  - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi /napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania

- **Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie užívateľov a prevádzkovateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku stavby
- parkovanie užívateľov bytových domov musí byť riešené na pozemku, ktorý patrí k bytovému domu resp. polyfunkčnému objektu
- možnosť vybudovania podzemného podlažia napr. pre potreby parkovania a technického zázemia
- možnosť budovania PP pre potreby parkovania a technického zázemia

- **Intenzita využitia:**

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| ○ koeficient zastavanej plochy | max. 0,5  |
| ○ koeficient spevnených plôch  | max. 0,25 |
| ○ koeficient zelene            | min. 0,25 |
| ○ podlažnosť                   | 3NP       |

Tab. 4 Zoznam zmien

Lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie - pôvodné	Funkčné využitie - navrhované	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy		Užívateľ poľnoh. pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Najkvalitnejšie pôdy podľa Z.z.58/2013	Pozemok*	Poznámka	
					Celkom v ha	z toho						
						Kód BPEJ /skup. kvality/						Výmera v ha
A21a	k.ú. Veľké Šúrovce	A1 - nízkopodlažná zástavba, rodinné domy, mestské formy	A1 - nízkopodlažná zástavba, rodinné domy, mestské formy	0,0426	0,0426	záhrady	0,0426	Súkr.	nie	nie	1	Zmena rozlohy
A21b	k.ú. Veľké Šúrovce	A1 - nízkopodlažná zástavba, rodinné domy, mestské formy	AB1 - polyfunkčné územie občianskej vybavenosti a bývania	0,1074	0,1074	záhrady	0,1074	Súkr.	nie	nie	1	Zmena 7

\* 1 - v zastavanom území obce k 1.1.1990

2 - mimo zastavané územie k 1.1.1990