

Územný plán obce Šúrovce

Zmeny a doplnky č.7

Smerná a záväzná časť

§25

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

Január 2024

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	5
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
Zoznam tabuliek		
TAB. 1	VÝPOČET POTREBY VODY	5
TAB. 2	VÝPOČET POTREBY PLYNU	5
TAB. 3	VÝPOČET POTREBY ENERGIE	5
TAB. 4	ZOZNAM ZMIEN	7
Zoznam obrázkov		
OBR. 1	MAPA ZÁPLAVOVÝCH ČIAR Q5, Q10, Q50, Q100, Q1000	8

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

- sa dopĺňa:
- záplavové čiary v zmysle § 6 ods.10 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov sú vyznačené na obr. 1 Mapa záplavových čiar Q_5 , Q_{10} , Q_{50} , Q_{100} , Q_{1000} (str.8)

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 75 obyvateľov je možné predpokladať nárast potreby vody o 2060m³ 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

Sa dopĺňa:

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 rozvojová 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 Záväznej 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
- *Statickú dopravu riešiť v zmysle platných STN*
- *V rámci zelených plôch je potrebné zrealizovať pás vzrastlej izolačnej zelene min. šírky 1,5 m a to na plochách v kontakte so susediacimi rodinnými domami, ku ktorým budú orientované okná z obytných miestností navrhovanej stavby.*
- *Okná v podkrovných priestoroch stavby je možné orientovať do záhrad susedných pozemkov len ako strešné okná v rovine strechy.*
- *Vikiere, resp. balkóny je možné orientovať len smerom do verejného uličného priestoru, v prípade delenia stavby na časti môžu byť orientované len do vnútroblokového priestoru v rovine rovnobežnej s uličnou fasádou.*
- *Okná, resp. balkóny z obytných izieb ustúpeného podlažia môžu byť orientované len do verejného uličného priestoru, v prípade delenia stavby na časti môžu byť orientované len do vnútroblokového priestoru v rovine rovnobežnej s uličnou fasádou.*
- *Okná priestorov OV (v 1.NP) orientované do súkromných záhrad budú mať parapet vo výške min. 1,7 m od podlahy vrátane všetkých stavieb orientovaných do záhrad susedných pozemkov.*
- *Úroveň podlahy 1. NP bude vo výške max. 0,5 m nad úroveň miestnej komunikácie.*
- *Umiestnenie nadzemnej stavby (budovy) bude vo vzdialenosti 5 m od susedného pozemku parcela č.126/2 k. ú. Veľké Šúrovce po celej jeho dĺžke.*
- *Na odvádzanie vôd z povrchového odtoku je potrebné využívať v max. možnej miere vsakovacie kapacity plôch zelene. V prípade odvádzania vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd je potrebné ešte pred spracovaním projektovej dokumentácie posúdiť vykonať predchádzajúce zisťovanie oprávnenou osobou (hydrogeológom) podľa § 37 ods. 1 vodného zákona, so zameraním na zhodnotenie priepustnosti a samočistiacich schopností pôdy a horninového prostredia, zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd.*

• **Intenzita využitia:**

- koeficient zastavanej plochy max. 0,5
- koeficient spevnených plôch max. 0,25
- koeficient zelene min. 0,25
- **podlažnosť**
 - *Stavba resp. jej časť, ktorá bude na hranici s verejným uličným priestorom v hĺbke zástavby existujúcich okolitých RD bude max. 2 NP + podkrovie resp. ustupujúce podlažie, max. výška stavby nad úroveň miestnej komunikácie 11 m.*
 - *Stavba, resp. jej časť, ktorá bude mimo uličnej zástavby existujúcich okolitých RD bude max. 2NP vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia, max. výška stavby nad úroveň miestnej komunikácie 7,5 m.*

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