

ZMENA 10/2018

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**

**ZAVAR**

---

NÁVRH

ZMENA 10/2018 – lokalita B4

OBSTARÁVATEĽ: OBECNÝ ÚRAD ZAVAR  
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA  
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA  
DÁTUM: MÁJ 2018

## OBSAH

### 1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 10/2018	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4

### 2. Návrh riešenia zmeny 10/2018

Vymedzenie riešeného územia zmeny	4
Návrh urbanistickej koncepcie priest. usporiadania a zmeny funkčného využitia	4
Návrh riešenia zmeny ÚPN	4
Vymedzenie zastavaného územia obce	5
Vymedzenie ochranných pásiem	5
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	5
Verejné dopravné a technické vybavenie	
Dopravné riešenie	6
Vodovod	6
Kanalizácia	6
Plynovod	6
Elektrická energia	6
Telekomunikácie	7
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochr. a ochr. pred povodňami	7
Vymedzenie prieskumných , chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	8
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	8
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF	8
Návrh záväznej časti	9

### Grafická časť zmien 10/2018

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Komplexný urbanistický návrh	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodné hospodárstvo	1: 5 000
5. Energetika	1: 5 000
6. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

## OBSTARANIE ÚPD

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

Ing.arch.Eva Krupová

## 1.ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Ciele riešenia zmien a doplnkov 10/2018 územného plánu obce

Dôvodom na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov 10/2018 k územnému plánu obce Zavar bola potreba jeho zosúladenia s požiadavkami obce Zavar.

Predmetom zmeny 10/2018, územného plánu obce Zavar, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy katastra obce Zavar v zastavanom území, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.

**Zmena 10/2018 – lokalita B4**, navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zavar špecifikované ako obytná plocha pre výstavbu rodinných domov v zastavanom území. Zmenou sa priestorové riešenie na predmetnom území nemení, jeho funkcia využitia ostáva podľa pôvodného územného plánu.

Predmetom zmeny je len zmena situovania transformátorovej stanice a upresnenie dopravnej a technickej infraštruktúry v rámci lokality.

### Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Zavar existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia, územný plán obce z roku 2002, ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.56/2002 zo dňa 28.11.2002.

K územnému plánu obce boli doteraz spracované a schválené nasledujúce zmeny a doplnky:

**1/2003 – Technopol**, spracovaná v júli 2003, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.68/2003 zo dňa 28.10.2003.

**2/2004 - Dopravné napojenie PSA na východný obchvat Trnavy**, spracovaná v júni 2004, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.48/2004 zo dňa 14.9.2004.

**3/2005 - 03a Obytný súbor Poronda II, 03b Výrobno-obchodno-obslužná zóna I-A** spracovaná v decembri 2005, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.16/2006 zo dňa 11.04.2006.

**4/2006 - Výrobno-obchodno-obslužná zóna II**, spracovaná v októbri 2006, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.82/2006 zo dňa 30.11.2006.

**5/2007 – 05a Výrobno-obchodno-obslužná zóna I-B, 05b rozšírenie plôch OV – základná škola** spracovaná v septembri 2007, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.98/2007 zo dňa 15.10.2007.

**6/2008 - 06a/2008 - Výrobno-obchodno-obslužná zóna Pri obchvate, 06b/2008 – Pri vodárni I., 06c/2008 – Pri vodárni II.** spracovaná v novembri 2008,

schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.91/2008 zo dňa 24.11.2008.

**7/2011 – Priemyselný park pri trati** spracovaná v novembri 2011, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.13/2014 zo dňa 10.02.2014.

**8/2012 – Priemyselný park Trnava - Zavar (PP)**, zmena regulatívov využitia územia, spracovaná v máji 2012, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.34/2012 zo dňa 02.07.2012.

**9/2016 – Cyklotrasa**, spracovaná v máji 2017, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.66/2017 zo dňa 07.08.2017.

### **Údaje o súlade riešenia územia so zadaním**

Návrh zmeny územného plánu obce Zavar 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.

Riešená zmena nevytvára nové funkčné štruktúry ani nové rozvojové plochy. Rozšírenie dopravného koridoru v lokalite a úprava koncepcie technickej infraštruktúry je v súlade s prirodzeným stavebným rozvojom obce.

## **2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU**

### **Vymedzenie riešeného územia zmeny ÚPN**

Plocha riešeného územia zmeny je totožná s pôvodnou plochou lokality B4 schváleného územného plánu

### **Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia**

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania navrhovanej zmeny rešpektuje pôvodnú koncepciu a nemení jej funkčné využitie.

### **Návrh riešenia zmeny ÚPN**

Navrhovaná zmena upravuje, resp. dopĺňa koncepciu miestnych obslužných komunikácií a v jej koridore situovanie technickej infraštruktúry.

V priestore pôvodnej lokality B4 je vyčlenená plocha parcely pre situovanie transformačnej stanice, ktorá bude presunutá z pôvodnej polohy mimo zastavaného územia obce.

Priestor medzi Hlavnou ulicou a odvodňovacím kanálom je v lokalite B4 urbanisticky vyriešený ďalším stupňom projektovej dokumentácie. Pokračovanie výstavby

pozdĺž odvodňovacieho kanála smerom k lokalite B5 doporučujeme vyriešiť zastavovacou štúdiou, ktorá preukáže najvhodnejšie a najekonomickejšie využitie územia.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie dopravného koridoru v zastavanom území, ktoré vytvára plochu riešenej lokality
2. vytvoriť novú parcelu pre situovanie trafostanice
3. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej cesty III/1337
4. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry v rozsahu:
  - napojenie na vodovod
  - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
  - zásobovanie zemným plynom
  - zásobovanie elektrickou energiou
  - telekomunikačné pripojenie
5. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

### **Vymedzenie zastavaného územia obce**

Zastavané územie obce sa navrhovanou zmenou nemení.

### **Vymedzenie ochranných pásiem**

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

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

### **Ochrana prírody a krajiny (č.543/2002 Z.z.)**

Katastrálne územie obce Zavar je v 1.stupni ochrany a podlieha režimu všeobecnej ochrany prírody a krajiny podľa druhej časti zákona NR SR č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení ďalších predpisov.

V katastrálnom území obce nie je navrhnuté ani vyhlásené žiadne územie zo súvislej európskej sústavy chránených území NATURA 2000 - územie európskeho významu alebo chránené vtáčie územie.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 10/2018 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

## **Verejné dopravné a technické vybavenie**

### **Dopravné riešenie**

Pôvodné dopravné napojenie lokality na cestu III/1337 ostáva nezmenené, mení sa, resp. dopĺňajú sa krátke úseky miestnych komunikácií pre lepšie, ekonomickejšie využitie plochy pre situovanie parciel rodinných domov.

Navrhovaná cesta bude obojsmerná dvojpruhová funkčnej triedy C3 ako miestna obslužná cesta kategórie MO 6,5/30 s návrhovou rýchlosťou 30 km/hod a jednostranným chodníkom a zeleným pásom. Šírka dopravného priestoru bude od min. 8,50 m (vedľajšie koncové cesty) po 11,25 m (hlavná komunikácia lokality)

### **Vodovod**

Prívod vody do riešeného územia ostáva pôvodný, je navrhnutý samostatnou vetvou obecného vodovodu DN 100, ktorý bude napojený na jestvujúci vodovod z Hlavnej ulice a doplnený bočnými vetvami DN 50.

Počet odberných miest – RD, ostáva nezmenený podľa pôvodného územného plánu.

### **Kanalizácia**

#### *Splašková kanalizácia*

Odvedenie splaškových vôd z lokality bude kanalizáciou DN 300, ktorá sa napojí na jestvujúcu kanalizáciu DN 400, smerujúcej pri južnom okraji lokality do prečerpávacej stanice.

Výpočet množstva splaškových vôd ostáva nezmenený podľa pôvodného územného plánu.

#### *Dažďová kanalizácia*

Dažďová kanalizácia bude riešená koncepciou vsakovacích šácht. Pre prípad privalových dažďov po naplnení vsakovacích šácht zabezpečí odvodnenie prepadové potrubie DN 250 vedené z Hlavnej ulice cez riešené územie s vyústením do jestvujúceho kanála pre odvádzanie zrážkových vôd.

### **Plynovod**

Riešené územie bude zásobované zemným plynom rozšírením jestvujúcej distribučnej siete v obci. Navrhovaná hlavná vetva plynovodu bude DN 80 pripojená na jestvujúci plynovod na Hlavnej ulici.

Počet odberných miest – RD, ostáva nezmenený podľa pôvodného územného plánu.

### **Elektrická energia**

Vzhľadom na nedostatočnú kapacitu elektrickej energie v území, je nutné riešiť situovanie novej transformačnej stanice. V pôvodnom územnom pláne bola transformačná stanica riešená mimo zastavaného územia a ďaleko od riešeného územia. Z toho dôvodu je pôvodná transformačná stanica premiestnená priamo do riešenej lokality.

### *Prípojka VN, trafostanica*

Navrhuje sa transformačná stanica o výkone 400 kVA, ktorá bude napojená z VN linky č.206 22kV zo stĺpa č.33. VN prípojka bude káblová – 3xNA2XS (F) 2Y x 240, vedená v zemi v priestore ochranných pásiem jestvujúcich vzdušných VN vedení 22 kV.

### *Distribučný rozvod NN*

Napojenie nových stavebných pozemkov bude z novej trafostanice káblami NAVY4x240, uloženými pod chodníkmi z betónovej dlažby.

Počet odberných miest – RD, ostáva nezmenený podľa pôvodného územného plánu.

### *Verejné osvetlenie*

Osvetlenie nových komunikácií bude realizované svietidlami LED, situovanými na oceľových stožiaroch, vysokých 8 m a vzdialených od seba cca. 30 m. Osvetlenie bude napojené z nového rozvádzača RVO v blízkosti novej trafostanice. Návrh osvetlenia bude rešpektovať STN 13 2011-2.

### **Telekomunikácie**

Telekomunikačné pripojenie riešeného územia bude z jestvujúcich diaľkových metalických a optických káblov vedených pozdĺž cesty III/1279 Trnava-Zavar.

Rozvody káblovej televízie budú z jestvujúceho rozvádzača na Hlavnej ulici. Napojenie rozvádzačov TKR bude káblom QR 540, odkiaľ budú rodinné domy napojené káblami RG 06(11).

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

Podľa zákona NR SR č.42/1994 Z.z., o civilnej ochrane obyvateľstva, v znení neskorších zákonov, obec v zmysle §15 má vypracovaný plán ochrany obyvateľstva a podľa potreby určuje vhodné ochranné stavby použiteľné na verejné ukrytie obyvateľstva. Ukrytie obyvateľstva v zmysle vyhl. MV SR č.532/2006 Z.z., prílohy č.1, časť III. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany bude zabezpečené v novobudovaných objektoch. V prípade navrhovanej zmeny pôjde o jednoduché úkryty do 50 osôb. Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva je nutné dodržiavať vyhl. MV SR č.388/2006, v znení neskorších zákonov o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovanej zmene 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 požiarňami hydrantami. (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 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.

### **Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

V katastrálnom území obce Zavar sa nachádza výhradné ložisko „PZZP - Sered' (Križovany nad Dudváhom); podzemné zásobníky zemného plynu (842)“; s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLU) pre J & F, s.r.o., Opoj.

V predmetnom území sa nachádza aj prieskumné územie (PÚ) „Trnava; horľavý zemný plyn“; určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA, a.s., Bratislava, s platnosťou do 31. 03. 2018.

Navrhovaná plocha zmeny 10/2018 zasahuje do CHLÚ a PÚ.

### **Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

Riešené územia zmien 10/2018 sa nenachádzajú na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotenú ťažbou.

### **Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely**

Vzhľadom na situovanie riešenej zmeny v území katastra obce v zastavanom území nedôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy. (na nepoľnohospodárske využitie ornej pôdy riešenej lokality bol vydaný súhlas v pôvodnom, schválenom územnom pláne v roku 2002)

Na záberových plochách nie sú realizované hydromelioračné stavby.



## NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – ZMENA 10/2018

Závazná časť územného plánu obce Zavar sa mení a dopĺňa takto (**zmeny sú vyznačené kurzívou**):

### I. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

#### I.1. PLOCHY BÝVANIA

##### 1.1. LOKALITY BYTOVEJ VÝSTAVBY B4, B5, B8

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov za týchto podmienok:

1. Pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváraní nových parciel zlučovaním jestvujúcich,
2. Rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako podkrovie.

##### 3. **Neprekročiť koeficient zastavaných a spevnených plôch a zelene:**

**-zastavanosť - max. 0,40**

**-zeleň - min. 0,50**

- prípustné funkcie – primárne – obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, občianske vybavenie, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň
- podmieňnečné vhodné – doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby
- neprípustné funkcie – všetky ostatné

### II. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

**za bod 22. bod 23. v tomto znení:**

#### 22. **dopravne napojiť lokalitu B4 na cestu III/1337 v zmysle cestného zákona a platných STN**

### III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

#### III.1. VODOVOD

**za bod 9. bod 10. v tomto znení:**

#### 10. **Prívod pitnej vody do lokality B4 zabezpečiť pripojením na jestvujúci vodovod DN 100 na Hlavnej ulici**

#### III.2. KANALIZÁCIA

**za bod 15. bod 16. a 17. v tomto znení:**

#### 16. **Splaškovú kanalizáciu z lokality B1 zaústiť do jestvujúcej DN 400**

- 17. Odvedenie dažďových vôd z lokality B1 riešiť vsakovaním, resp. dažďovou kanalizáciou do odvodňovacieho kanála**

### **III.3. PLYNOVOD**

**za bod 14. bod 15. v tomto znení:**

- 15. Pre zásobovanie lokality B1 rozšíriť distribučnú sieť plynovodu DN 80 z Hlavnej ulice.**

### **III.4. ELEKTRICKÁ ENERGIA**

**za bod 23. bod 24. a 25. v tomto znení:**

- 24. Rozvod el. energie pre lokalitu B1 zabezpečiť vybudovaním 22 kV kábelovej prípojky z VN linky 206 22kV (stĺp č.33).**  
**25. Vybudovať novú trafostanicu 1x400kVA**

### **III.5. TELEKOMUNIKÁCIE**

**za bod 10. bod 11. v tomto znení:**

- 11. Rozvody telekomunikácií pre obytnú zónu B4 realizovať napojením na jestvujúce rozvody v obci na Hlavnej ulici**

## **XI. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

**za bod 72. sa dopĺňa bod 73. a 74.- v tomto znení:**

- 73. 22 kV kábel VN pre transformačnú stanicu v lokalite B4 z VN linky 206 22kV (stĺp č.33).**  
**74. transformačná stanica v lokalite B4**

Neuvedené state záväznej časti územného plánu obce Zavar z r.2002, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.56/2002 zo dňa 28.11.2002, v znení schválených neskorších zmien a doplnkov ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.