

OBEC : ZAVAR
SCHVALOVACIA DOLOŽKA
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZAVAR - ZMENA 12/2021 SCHVÁLENÁ V OBECNOM ZASTUPITELSTVE UZNESENÍM Č. : 33/1/2022 ZO DŇA: 25.11.2022 VZN Č.: 1/2022
OPRÁVNENÁ OSOBA: Bc.LUKÁŠ SOCHOR - starosta

ZMENA 12/2021

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN
ZAVAR

ČISTOPIS

ZMENA 12/2021 – Občianska vybavenosť - OV

OBSTARÁVATEĽ: OBECNÝ ÚRAD ZAVAR
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: MÁJ 2022

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 12/2021	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4

2. Návrh riešenia zmeny 12/2021

Vymedzenie riešeného územia zmeny	4
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	5
Návrh urbanistickej koncepcie priest. usporiadania a zmeny funkčného využitia	5
Návrh riešenia zmeny ÚPN	5
Vymedzenie zastavaného územia obce	6
Vymedzenie ochranných pásiem	6
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochr. a ochr. pred povodňami	6
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	6
Verejnú dopravnú a technické vybavenie	7
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	7
Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	7
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	7
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF	7
Návrh záväznej časti	8

Grafická časť zmien 12/2021

1. Širšie vzťahy	1: 35 000
2. Komplexný urbanistický návrh	1: 5 000
3. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

OBSTARANIE ÚPD

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

Ing.Miroslav Polonec

1.ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmien a doplnkov 12/2021 územného plánu obce

Dôvodom na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov 12/2021 k územnému plánu obce Zavar bola potreba jeho zosúladenia s konkrétnymi požiadavkami obce Zavar.

Predmetom zmeny 12/2021, územného plánu obce Zavar, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy katastra obce Zavar, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.

Zmena 12/2021 – Plochy občianskej vybavenosti – vzhľadom na nutnosť rozšíriť školské kapacity sa plocha výroby a skladov – bývalá tabačiareň zmení na plochu občianskej vybavenosti pre výstavbu nového pavilónu Základnej školy.

Dopravné a technické vybavenie riešeného územia bude riešené iba vjazdom, resp. rozšírením vnútroareálových rozvodov IS.

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia IS v obci nie je touto zmenou ovplyvnená.

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 - Výrobnobchodnoobslužná 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.

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

10/2018 – Lokalita B4, spracovaná v septembri 2018, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č.92/2018 zo dňa 05.11.2018.

11/2020 – Cyklotrasa, spracovaná v auguste 2020, schválená obecným zastupiteľstvom v Zavare uznesením č..... zo dňa

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.

Navrhované rozvojové plochy riešenej zmeny nevytvárajú nové funkčné štruktúry, ale rozširujú už jestvujúce funkcie v území. Rozšírenie plôch jestvujúcej občianskej vybavenosti na úkor plôch výroby a skladov je z enviromntálneho hľadiska prínosné pre životné a obytné prostredie zastavaného územia obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny ÚPN

Zmena 12/2021 – Plochy občianskej vybavenosti – OV

Riešená plocha je situovaná v zastavanom území obce, v kontakte s areálom Základnej školy. Zmenou sa rozširuje plocha občianskej vybavenosti obce – školský areál. V tesnej blízkosti pôvodného školského areálu je situovaná plocha výroby a skladov.

Zmena bude realizovaná na parcelách:

p.č.280/1	5 145 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území
p.č.280/4	1 011 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území
spolu	6 156 m ²	

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Zavar 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.1.4.10 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do siedmej skupiny, ktoré pri vyváženom polycentrickom rozvoji trnavského kraja plnia špecifické mikroregionálne funkcie a ku ktorým patria:

- okres Trnava**Zavar**.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania navrhovanej zmeny rešpektuje už jestvujúcu a schválenú koncepciu priestorového usporiadania.

Zmena 12/2021 – Plochy občianskej vybavenosti – OV

Návrh zmeny predpokladá rozšírenie plôch občianskej vybavenosti na úkor plôch výroby a skladov. Urbanistická koncepcia riešeného územia rešpektuje prevažujúcu funkciu bývania a občianskej vybavenosti v riešenej časti zastavaného územia obce.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 12/2021 – Plochy občianskej vybavenosti – OV

Zmenou sa rozširuje plocha občianskej vybavenosti obce – školský areál. V tesnej blízkosti pôvodného školského areálu je situovaná plocha výroby a skladov. Vzhľadom na nutnosť rozšíriť školské kapacity sa plocha výroby a skladov – bývalá tabačiareň zmení na plochu občianskej vybavenosti pre výstavbu nového pavilónu Základnej školy

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území, ktoré rozšíri plochu riešenej lokality areálu Základnej školy
2. zabezpečiť dopravné napojenie vjazdom z jestvujúcej miestnej komunikácie
3. umožniť napojenie riešeného územia na vnútroareálové rozvody technickej in fraštruktúry v rozsahu:
 - vodovod
 - kanalizácia
 - elektroinštalácia
4. zabezpečiť výsadbu líniovej zelene medzi areálom OV a voľnou poľnohospodárskou krajinou

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.

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 požiarными 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.

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 12/2021 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Zmena 12/2021 – Plochy občianskej vybavenosti – OV

Vzhľadom na charakter budúcej stavby - dostavba učebňového pavilónu areálu Základnej školy sa dopravné a technické vybavenie nerieši.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 12/2021 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení. Navrhovaná výstavba svojou funkciou nezasahuje do jednotlivých zložiek životného prostredia.

Pri realizácii a užívaní navrhovanej zmeny je nutné rešpektovať:

- Dodržiavať ust. zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) v znení neskorších predpisov.
- dbať na ochranu povrchových a podzemných vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
- zabezpečiť dodržanie ustanovení normy STN 73 6005 – Priestorová úprava vedenia technického vybavenia.
- realizáciou stavby nenarušiť existujúce odtokové pomery v území.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V predmetnom území sa nachádza aj prieskumné územie (PÚ) „Trnava; horľavý zemný plyn“; určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA, a.s., Bratislava - 50%, Vermilion Slovakia Exploration s.r.o. Bratislava – 50%, s platnosťou do 31.03.2028.

Navrhovaná plocha zmeny 12/2021 je situovaná v rámci zastavaného územia do PÚ.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územia zmien 12/2021 sa nenachádzajú na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na situovanie riešenej zmeny v území katastra obce na plochách klasifikovaných ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území, nie je nutné riešiť vyhodnotenie záberu pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – ZMENA 12/2021

Zmenou 12/2021 sa záväzná textová časť ÚPN-O Zavar **dopĺňa tučnou kurzívou**.

Pre riešenie zmeny platí stať I.4. Plochy občianskeho vybavenia obytného územia z predchádzajúcej zmeny 5b/2007, schválenej VZN č.1/2007 so dňa 15.10.2007:

I.4. PLOCHY OBČIANSKEHO VYBAVENIA OBYTNÉHO ÚZEMIA

V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou školských objektov a zariadení s nutnosťou dodržania všetkých krajinnoekologických podmienok, s minimalizovaním negatívnych vplyvov na krajinu za týchto podmienok:

- *prípustné funkcie* – objekty školských stavieb, učebňové pavilóny, športové a telovýchovné objekty
- *vhodné funkcie* – parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
- *neprípustné funkcie* – všetky ostatné funkcie

VI. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

za bod 4. sa dopĺňajú body 5.-7. v tomto znení:

- 5. Dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducej úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.*
- 6. Dodržať ustanovenia vyhlášky č. 200/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd, v nadväznosti na § 39 vodného zákona.*
- 7. Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít žiadame dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch zadržať v území tak, aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou výstavby (zachovať retenčnú schopnosť územia) napríklad akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov.*

Neuvedené state textu smernej a 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.