

OBEC : BOHDANOVCE NAD TRNAVOU
SCHVALOVACIA DOLOŽKA
ÚPN-O BOHDANOVCE N/T. - ZMENA 4/2016 SCHVÁLENÁ V OBECNOM ZASTUPITEĽSTVE UZNESENÍM Č.28/2016 ZO DŇA: 09.09.2016
OPRÁVNENÁ OSOBA: MIROSLAV SUČÁK - starosta

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN-O
BOHDANOVCE NAD TRNAVOU

ČISTOPIS

ZMENA 4/2016

- 4a/2016 – Lokalita B1 – rozšírenie plôch výstavby rodinných domov
- 4b/2016 – Zberný dvor
- 4c/2016 – Lokalita B10 – rozšírenie plôch výstavby rodinných domov
- 4d/2016 – Lokalita B – zmena funkčného využitia (výroba-bývanie), p.č.178/17
- 4e/2016 – Lokalita B – upresnenie regulatívov pre výstavbu v záhradách
- 4f /2016 – Lokalita B4 – rozšírenie plôch výstavby rodinných domov
- 4g/2016 – Lokalita B – zmena funkčného využitia (výroba-bývanie), p.č.779/4
- 4h/2016 – Lokalita B3 – celá lokalita je preradená do výhľadu

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

OBSTARÁVATEĽ: OBEC BOHDANOVCE NAD TRNAVOU
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: AUGUST 2016

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmien 4/2016	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	4
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4

2. Návrh riešenia zmien 4/2016

Vymedzenie riešeného územia zmeny	5
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	5
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia	5
Návrh riešenia zmeny	7
Vymedzenie zastavaného územia obce	9
Vymedzenie ochranných pásiem	9
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	10
Verejné dopravné a technické vybavenie. Dopravné riešenie	10
Verejné technické vybavenie	10
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	10
Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	11
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely	11
Záväzná časť	12

Grafická časť zmien 4/2016

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, telekomunikácie	1: 5 000
6.Perspektívne využitie PF	1: 5 000
7.Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Bohdanovce nad Trnavou obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing.arch.Eva Krupová

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 4/2016 územného plánu

Predmetom zmeny 4/2016 územného plánu obce Bohdanovce nad Trnavou, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy v katastrálnom území obce **Bohdanovce nad Trnavou**, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.

Zmena 4a/2016 – lokalita B1 Horný mlyn – zmenou sa zväčší plocha výstavby rodinných domov v tejto lokalite tým, že časť lokality, (od p.č. 758/10 po 758/1 vrátane) pôvodne zaradenej do výhľadu, sa preradí do hávrhu ÚPN-O. Predmetná zmena je logickým pokračovaním rozvoja pôvodne navrhovanej lokality pre výstavbu rodinných domov, čím sa postupne rozšíri obojstranná zástavba miestnej komunikácie. Pôvodná lokalita B1 sa zväčší o plochu 0,9640 ha.

Zmena 4b/2016 – Zberný dvor – na p.č. 217/1 a 217/2 na Hlavnej ulici pri ZŠ sa zmenou ÚPN-O vyčlení plocha pre zriadenie zberného dvora.

Zmena 4c/2016 – lokalita B10 Vršok I. – zmenou ÚPN-O sa zväčší plocha výstavby rodinných domov. Pôvodná plocha lokality sa rozšíri severovýchodným smerom až do lokality P1 - bývalý areál poľnohospodárskeho družstva. Predmetom zmeny je plocha lokality 0,5980 ha, z ktorej časť je situovaná mimo zastavané územie obce na p.č.671/1 o ploche 0,2621 ha. Ostatná časť plochy je situovaná v zastavanom území obce v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva, v súčasnosti bez konkrétneho využitia. Navrhovaná zmena navrhuje pokračovanie obojstrannej výstavby jestvujúcej komunikácie a dáva využitie v súčasnosti nefunkčných plôch v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva.

Zmena 4d/2016 – Lokalita B - na p.č.178/17 na Hlavnej ulici sa zmenou ÚPN-O preklasifikuje riešená parcela z funkčného využitia plôch výroby na plochy bývania s možnosťou výstavby bytového domu.

Zmena 4e/2016 – Lokalita B - všeobecne pre celú zastavanú časť obce rieši navrhovaná zmena možnosť výstavby rodinných domov v záhradách jestvujúcich parciel tak, že budú vyšpecifikované presné požiadavky a konkrétne podmienky, umožňujúce výstavbu rodinných domov v záhradách – podlažnosť, odstupové vzdialenosti od susedných parciel....., tak aby nedošlo k narušeniu súkromia bývania na susedných parcelách.

Zmena 4f/2016 – Lokalita B4 Za humnami – na p.č. 720/1,2,3 a 4 sa zmenou ÚPN-O sa zväčší pôvodná plocha tak, aby bolo možné pokračovať s výstavbou rodinných domov po oboch stranách jestvujúcej miestnej komunikácie. Predmetná zmena je logickým pokračovaním plošného rozvoja pôvodne navrhovanej lokality B1, ktorá sa zväčší o plochu 0,5551 ha.

Zmena 4g/2016 – Lokalita B - na p.č.779/4 na Hlavnej ulici sa zmenou ÚPN-O preklasifikuje riešená parcela z funkčného využitia plôch výroby na plochy bývania s možnosťou výstavby rodinného domu.

Zmena 4h/2016 – Lokalita B3 – celá lokalita o ploche 0,8180 ha sa vyčlení z návrhu územného plánu a preradí sa do výhľadu, čím sa celá plocha vráti späť do plochy poľnohospodárskej pôdy.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Bohdanovce nad Trnavou existuje v súčasnosti platná územno-plánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2004, ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Bohdanovciach nad Trnavou uznesením č.15/2004 zo dňa 30.04.2004.

K územnému plánu obce Bohdanovce nad Trnavou boli doteraz spracované a schválené tieto zmeny a doplnky:

Zmena 1a,b,c/2006 bola spracovaná vo februári 2006 a schválená obecným zastupiteľstvom v Bohdanovciach nad Trnavou uznesením č.36/2006 zo dňa 17.08.2006.

Zmena 2a-j/2009 bola spracovaná v novembri 2009 a schválená obecným zastupiteľstvom v Bohdanovciach nad Trnavou uznesením č.29/2010 zo dňa 02.07.2010.

Zmena 3a,b/2013 - bola spracovaná v októbri 2013 a schválená obecným zastupiteľstvom v Bohdanovciach nad Trnavou uznesením č.1/2014 zo dňa 21.02.2014.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Bohdanovce nad Trnavou 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 je navrhnuté v tesnom kontakte jestvujúcich funkčných plôch, čím vytvára s jestvujúcim zastavaným územím kompaktný celok.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny ÚPN

Zmena 4a/2016 – lokalita B1 Horný mlyn

Plocha riešeného územia zmeny sa nachádza mimo zastavaného územia obce, v dotyku severozápadnej časti zastavaného územia v lokalite B1 Horný mlyn.

Zmena je vymedzená hranicami parciel od p.č. 758/10 po 758/1 vrátane, o celkovej ploche 0,9640 ha.

Pôvodná plocha lokality B1 Horný mlyn je 5,3724 ha sa riešeným územím zmeny zväčší na plochu 6,3364 ha.

Zmena 4b/2016 – Zberný dvor

Plocha riešeného územia zmeny sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia obce, pri areáli základnej školy.

Zmena je vymedzená hranicou parcely:

217/1	756 m ²
217/2	162 m ²

Plocha areálu zberného dvora bude 0,0928 ha.

Zmena 4c/2016 – lokalita B10 Vršok I.

Plocha riešeného územia zmeny je situovaná v južnej časti zastavaného územia obce, medzi jestvujúcou plochou lokality B10 Vršok I. a areálom bývalého poľnohospodárskeho družstva. Časť riešenej plochy je situovaná mimo zastavané územie obce.

Celková plocha zmeny, o ktorú sa zväčší plocha jestvujúcej lokality B10 je 0,5980 ha.

Plocha pôvodnej lokality je 1,7186 ha, riešením zmeny sa zväčší na 2,3166 ha.

Zmena 4d/2016 – Lokalita B

Plocha riešeného územia zmeny je situovaná v centrálnej časti zastavaného územia obce na Hlavnej ulici.

Zmena je vymedzená hranicou parcely č.178/17 o veľkosti 0,02021 ha.

Zmena 4e/2016 – Lokalita B

Všeobecne pre celú zastavanú časť obce rieši navrhovaná zmena možnosť výstavby rodinných domov v záhradách jestvujúcich parciel tak, že budú vyšpecifikované presné požiadavky a konkrétne podmienky, umožňujúce výstavbu rodinných

domov v záhradách – podlažnosť, odstupové vzdialenosti od susedných parciel....., tak aby nedošlo k narušeniu súkromia bývania na susedných parcelách.

Zmena 4f/2016 – Lokalita B4 Za humnami

Riešené územie zmeny sa nachádza mimo zastavané územie obce, pri jeho východnom okraji. Je situované na p.č. 720/1,2,3 a 4 . Navrhovanou zmenou sa zväčší pôvodná lokalita o plochu 0,5551 ha.

Pôvodná plocha lokality B4 Za humnami - 5,2587 ha sa riešeným územím zmeny zväčší na plochu 5,8138 ha.

Zmena 4g/2016 – Lokalita B

Plocha riešeného územia zmeny je situovaná v centrálnej časti zastavaného územia obce na Hlavnej ulici. Zmena je vymedzená hranicou parcely č.779/4 o veľkosti 0,0946 ha.

Zmena 4h/2016 – Lokalita B3

Riešená lokalita je situovaná mimo zastavané územie obce, vo východnej časti nad cintorínom. Lokalita o ploche 0,8180 ha sa vyčlení z návrhu územného plánu a preradí sa do výhľadu, čím sa celá plocha vráti späť do plochy poľnohospodárskej pôdy.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Bohdanovce nad Trnavou 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.1.4.12 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do ôsmej skupiny.....

- okres Trnava**Bohdanovce nad Trnavou**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia menšieho významu v rozsahu pre bývanie vo vidieckom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia rešpektuje pôvodný návrh územného plánu a jeho neskorších zmien.

Zmena 4a/2016 – lokalita B1 Horný mlyn
Zmena 4c/2016 – lokalita B10 Vršok I.
Zmena 4f/2016 – Lokalita B4 Za humnami

Navrhované zmeny plošne rozširujú jestvujúcu urbanistickú koncepciu pôvodných lokalít mimo zastavané územie obce.

Novým priestorovým riešením lokalít mimo zastavaného územia obce zmení svoje funkčné využitie 1,7771 ha ornej pôdy mimo zastavané územie na obytnú funkciu zástavby rodinných domov.

Zmena 4b/2016 – Zberný dvor

Navrhovaná zmena rešpektuje pôvodnú urbanistickú koncepciu centrálnej časti obce, vytvára zároveň nové funkčné využitie plochy parciel na technickú vybavenosť obce – zberný dvor.

Zmena 4d/2016 – Lokalita B
Zmena 4g/2016 – Lokalita B

Navrhované zmeny rešpektujú pôvodnú urbanistickú koncepciu centrálnej časti obce, vytvárajú zároveň nové funkčné využitie plochy parciel na výstavbu bytových objektov.

Novým priestorovým riešením oboch lokalít v zastavanom území obce zmenia svoje funkčné využitie plochy výroby a skladov na obytnú funkciu zástavby rodinného, resp. bytového domu.

Zmena 4e/2016 – Lokalita B

Touto zmenou sa nemení urbanistická štruktúra ani funkčné využitie územia.

Zmena 4h/2016 – Lokalita B3

Táto zmena ruší pôvodne navrhovanú lokalitu pre bytovú výstavbu rodinných domov v celom rozsahu a preraduje ju do výhľadu.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 4a/2016 – lokalita B1 Horný mlyn
Zmena 4c/2016 – lokalita B10 Vršok I.
Zmena 4f/2016 – Lokalita B4 Za humnami

Navrhovanými zmenami sa zväčší plocha pôvodne riešených území, čím sa vytvorí v časti lokality možnosť ďalšej zástavby rodinných domov okolo novonavrhovanej miestnej komunikácie. Navrhované zmeny rozširujú riešené lokality mimo zastavané územie obce pre výstavbu rodinných domov.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie mimo zastavaného územia obce, o ktoré sa zväčší plocha riešenej lokality
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej miestnej komunikácie obce
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 4b/2016 – Zberný dvor

Navrhovanou zmenou sa vytvára možnosť zriadiť v centralnej časti areál zberného dvora za dodržania technických a hygienických podmienok, neovplyvňujúcich kvalitné životné prostredie.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce pre vytvorenie samostatného areálu
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej miestnej komunikácie obce
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 4d/2016 – Lokalita B

Zmena 4g/2016 – Lokalita B

Navrhovanými zmenami sa v centrálnej časti obec, v zastavanom území umožní vytvorenie parciel pre obytnú výstavbu. Plocha zastavaného územia ani plocha jednotlivých parciel zmeny sa nemení.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie mimo zastavaného územia obce, o ktoré sa zväčší plocha riešenej lokality
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej miestnej komunikačie obce
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 4e/2016 – Lokalita B

V rámci tejto zmeny sa budú riešiť konkrétnejšie regulatívy výstavby rodinných domov v jestvujúcej zástavbe, resp. v záhradách jestvujúcich parciel.

Zmena 4h/2016 – Lokalita B3

Táto zmena ruší pôvodne navrhovanú lokalitu pre bytovú výstavbu rodinných domov v celom rozsahu a preraduje ju do výhľadu.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa zväčší v navrhovaných lokalitách zmeny o:

Zmena 4a/2016 – lokalita B1	0,9640 ha
Zmena 4c/2016 – lokalita B10	0,2621 ha
<u>Zmena 4f/2016 – lokalita B4</u>	<u>0,5551 ha</u>
Spolu	1,7771 ha

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 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 nezasahujú 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 4/2016 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Dopravné riešenie

Zmena 4a/2016 – lokalita B1 Horný mlyn

Zmena 4c/2016 – lokalita B10 Vášok I.

Zmena 4f/2016 – Lokalita B4 Za humnami

Navrhované lokality budú dopravne napojené na existujúce, resp. v pôvodnom ÚPN navrhované miestne obslužné komunikácie. V lokalite B10 Vášok I. sa predĺži pôvodne navrhovaná komunikácia funkčnej triedy C3, MO 8/30. Šírkové riešenie dopravného priestoru bude rešpektovať existujúcu koncepciu, resp. existujúce šírkové danosti územia.

Zmena 4b/2016 – Zberný dvor

Zmena 4d/2016 – Lokalita B

Zmena 4g/2016 – Lokalita B

Riešené lokality budú pripojené na existujúci dopravný systém vjazdami.

Verejné technické vybavenie

Koncepcia riešenia technickej infraštruktúry ostáva nezmenená, resp. bude rešpektovať polohu navrhovaných komunikácií. Technické vybavenie bude zabezpečené pokračovaním z existujúcich rozvodov inžinierskych sietí. Objekty v lokalitách sa budú pripájať na verejné inžinierske siete samostatnými prípojkami.

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

Riešenie záujmov obrany štátu a ochrany pred povodňami sa v rámci zmeny 4/2016 oproti pôvodnému ÚPN-O nemení.

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. Rozvody vody na hasenie požiarov budú riešené v zmysle vyhl. MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenia požiarov.

Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Navrhované plochy zmeny 4/2016 ako aj celý kataster obce je situovaný v Prieskumnom území P3/14-Trnava : Horľavý zemný plyn , Nafta a.s. Bratislava.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na ne poľnohospodárske účely

Predpokladaná výmera zastavanej plochy a záberu poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území obce sa dopĺňa a upravuje nasledovne:

- Výmera katastrálneho územia obce 1 148,1602 ha

Z toho po zmene 1/2006:

- zastavaná plocha 100,8236 ha
- poľnohospodárska pôda mimo z.ú. 1 029,6906 ha

Z toho po zmene 2/2009:

- zastavaná plocha 102,1710 ha
- poľnohospodárska pôda mimo z.ú. 1 028,3459 ha

Z toho po zmene 3/2013:

- zastavaná plocha 102,9624 ha
- poľnohospodárska pôda mimo z.ú. 1 027,3547 ha

Pri využívaní riešených území navrhovaných lokalít dôjde mimo zastavaného územia obce k záberu poľnohospodárskej pôdy pre výstavbu rodinných domov:

• Zmena 4a/2016 – lokalita B1	0,9640 ha	0144002/sk.3
• Zmena 4c/2016 – lokalita B10	0,2621 ha	0137002/sk.2
• Zmena 4f/2016 – lokalita B4	0,5551 ha	0139002/sk.2
<hr/> Spolu	1,7812 ha	

Pri zmene 4h/2016 dôjde k vráteniu poľnohospodárskej pôdy:

• <hr/> Zmena 4h/2016 – Lokalita B3	<hr/> -0,8180 ha	0144002/sk.3 0139002/sk.2
-------------------------------------	------------------	------------------------------

Návrh riešenia predpokladá celkový trvalý záber poľnohospodárskej pôdy na nových rozvojových plochách po odpočítaní vrátenej poľnohospodárskej pôdy zo zmeny 4h/2016 vo výmere: **0,9632 ha**

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Bohdanovce nad Trnavou z r.2003, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.15 zo dňa 30.04.2004, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu vrátane schválených predchádzajúcich zmien a doplnkov.