

**EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania**  
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava  
Tel./fax.: 02/207 45 115, Mobil. 0905 628 155  
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

# **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE RUŽINDOL**

## **ZMENA 03/2015 ZÁHUMENSKÁ V – 1. ETAPA**

### **ČISTOPIS**

<p>Obecné zastupiteľstvo obce Ružindol uznesenie č. 05/2016 zo dňa 10.03.2016 VZN č. 01/2016</p> <p>Ing. Vladimír Púčik starosta obce</p>	
---	--

**Február 2016**

Územný plán obce Ružindol  
Zmena 03/2015  
Záhumenská V – 1. etapa  
ČISTOPIS

**Názov územnoplánovacej dokumentácie:**

Územný plán obce Ružindol  
Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

**Objednávateľ:**

Obec Ružindol  
Obecný úrad Ružindol

**Spracovateľ:**

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD., autorizovaný architekt  
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

**Obstarávateľ:**

(osoba poverená objednávatelom na obstaranie)

Ing. Miroslav Polonec  
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava

**OBSAH ÚLOHY:**A. Textová časťB. Grafická časť

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.02 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
NÁLOŽKA  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien (Zmena 01/2009)

Vymedzenie lokality Zmeny 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.02 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.02 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.07 Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely  
NÁLOŽKA  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien (Zmena 01/2009)

Vymedzenie lokality Zmeny 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.07 Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.07 Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

C.02 Limity a regulatívy rozvoja  
NÁLOŽKA  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien (Zmena 01/2009)

Vymedzenie lokality Zmeny 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

C.02 Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

C.02 Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000

## NÁVRH ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE RUŽINDOL

### ZMENA 03/2015

---

Územný plán obce Ružindol bol spracovaný v zmysle platnej legislatívy a metodiky, a na základe výsledkov verejného prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Ružindole uznesením č. 87/2007 zo dňa 19.11.2007, záväzná časť vyhlásená VZN č.1/2007.

Obec Ružindol ako orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú dokumentáciu, v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na ktorých základe bola navrhnutá koncepcia územia.

Ak dôjde k zmene predpokladov, orgán územného plánovania obstará doplnok, zmenu alebo úpravu územného plánu.

V uplynulom období bola investorom sformulovaná požiadavka na zmenu platného územného plánu obce Ružindol na začlenenie parcely č. 315 v k.ú. Ružindol do rozvojového územia určeného na výstavbu rodinných domov v návrhovom období (do r. 2027).

Obecné zastupiteľstvo v Ružindole na základe týchto požiadaviek na zmeny Územného plánu obce Ružindol, uznesením č. 19/2015 zo dňa 27.02.2015 na svojom riadnom zasadnutí odsúhlasilo spracovanie návrhu príslušnej zmeny v zmysle platnej legislatívy. Súčasťou zmeny je začlenenie do riešeného územia aj parcely č. 318 vo vlastníctve obce.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti, orgán územného plánovania obstaral Zmenu 03/2015 Územného plánu obce Ružindol – Záhumenská V – 1. etapa.

Po verejnom prerokovaní Zmeny 03/2015 v zmysle platnej legislatívy a obdržaní kladných stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a fyzických subjektov, vrátane súhlasného záverečného posúdenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, podľa §25 Stavebného zákona, predmetnú zmenu schválilo obecné zastupiteľstvo v Ružindole dňa 10.03.2016 uznesením č. 05/2016, VZN č. 01/2016.

## **Územný plán obce Ružindol**

### **ZMENA 03/2015**

Predmetné vymedzené územie na parc.č. 315 a parc.č. 318 je v záväznej časti ÚPN obce Ružindol špecifikované ako súčasť vymedzeného bloku A.P.02 Záhumenská V, určeného pre plochy nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy RD, s kódom funkčného využitia:

- A.01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy, s realizáciou v prognózne etape po r. 2027.

Prístup na parcely RD ako aj napojenie na navrhované siete technickej infraštruktúry má byť riešené z priestoru budúcej komunikácie trasovanej na juhozápadnom okraji parc.č. 315 a 318.

Budúca bytová výstavba RD musí rešpektovať vymedzenie a režim ochrany navrhovaného lokálneho biokoridoru mBK1 pri severovýchodnej strane parcely č.315 a 318.

#### **Predmet zmeny:**

Vyčleniť parc.č. 315 a 318 ako plochu nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy RD, s kódom funkčného využitia:

- A.01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy, s realizáciou v návrhovej etape do r. 2027,

pričom:

- dopravná obsluha a napojenie na siete technického vybavenia RD na parc.č. 315 budú zabezpečené cez parc.č.316/1 a 316/2
- dopravná obsluha a napojenie na siete technického vybavenia RD na parc.č. 318 budú zabezpečené cez parc.č.317
- je potrebné zohľadniť stanovené priestorové podmienky pre budovanie a ochranu navrhovaného biokoridoru miestneho významu mBK1 (v úseku pozdĺž parc.č. 315 a 318 ako súčasť bytovej výstavby RD na parc.č. 315 a 318).

## **Špecifikácia kódov základnej charakteristiky a regulácie využitia vymedzených plôch Zmien a doplnkov 03/2015 Územného plánu obce Ružindol:**

### **Plochy obytného územia:**

#### **A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy**

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
  - dominantné (primárne) funkcie:
    - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch
  - vhodné funkcie:
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky HD
    - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
    - zeleň súkromných záhrad
    - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
    - zeleň uličná, líniová
    - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
  - podmienene vhodné funkcie:
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách
    - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
    - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)
    - kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ, kostoly, modlitebne, slúžiace pre obsluhu príslušného územia
- neprípustné funkcie:
  - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania
  - poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch
- stavby v záhradách riešiť len prízemné
- zeleň uličných priestorov je potrebné doplniť min. o jednostrannú alej.

## Zmeny v textovej časti Územného plánu obce Ružindol v znení zmeny 03/2015:

### Časť A. Textová časť:

- v kapitole:
    - A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
      - v podkapitole:
        - A.2.5.2. Vymedzenie potrieb bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, výroby
          - v časti:
            - Rozvoj obytnej funkcie – bytová výstavba:
              - **prvý odstavec sa mení** v znení:
 

Nová bytová výstavba v návrhovom období formou rodinných domov a malopodlažných bytových domov bude zabezpečená v **14 lokalitách** o celkovej kapacite cca 378 b.j. do r. 2027, z toho cca 58 b.j. (15%) v malopodlažných bytových domoch a polyfunkčných objektoch OV.
              - v treťom odstavci:
 

V návrhovom období do r. 2027 je potrebné zamerať pozornosť na vytvorenie územno-technických podmienok pre novú bytovú výstavbu v rozptyle a prelukách v rámci jestvujúcich plôch bývania v ZÚ, ale aj na ďalšie záberové lokality v ZÚ i mimo neho, najmä:

                - v štvrtom odseku:
                  - formou nízkopodlažného bývania formou RD na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia, najmä v lokalitách:
                    - **za posledný desiaty pododsek sa dopĺňa nový jedenásty pododsek** v znení:
                      - **Z.03 – Záhumenská V – 1. etapa, na JZ okraji obce mimo ZÚ, v rozsahu cca 2 RD**
- časti:
  - Vymedzenie nového rozvojového územia obce Ružindol:
    - v tabuľke:
      - A. Určujúce rozvojové záberové plochy funkcie bývania:
        - **za riadok Z1.2 sa dopĺňa nový riadok Z.03** v znení:
          - ozn. lok. – **Z.03**
          - názov lokality – **Záhumenská V – 1. etapa**
          - plocha – **0,29 ha**
          - hl. funkčná náplň – **bývanie RD**
          - kapacita – **cca 2 RD do r. 2027**
        - **posledný riadok Rozptyl sa mení** v znení:
          - názov lokality – Rozptyl
          - hl. funkčná náplň – bývanie RD
          - kapacita – **8 RD do r. 2027**
- v kapitole:
  - A.2.6. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch
    - v odstavcoch:
      - Zásady a regulatívy rozvoja obytnej funkcie:
        - v časti: Plochy obytného územia: jednotlivých funkčných kódov prvom odseku:
          - pri funkčných kódov A 01, A 02, A 03, A 04
            - Plochy terciárneho sektora:
          - pri funkčných kódov B 01, B 02, B 03, B 04
            - Plochy sekundárneho a primárneho sektora
          - pri funkčných kódov C 01, C 02
            - Plochy zelene:
          - pri funkčných kódov Z 01, Z 02, Z 03
- v odseku:

- funkcie neprípustné
- **druhý pododsek sa dopĺňa** v rozsahu a znení:
  - všetky druhy činností **a podnikateľských aktivít**, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, **intenzívnou dopravou**, zvýšeným výskytom hlodavcov **a pod.**) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie parkových plôch i využitie susedných parciel pre určené účely.
- v kapitole:
  - A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce
    - **znenie prvého odstavca sa dopĺňa a mení** v znení:
      - Návrh riešenia ÚPN O v znení Zmeny 01/2009 **a Zmeny 03/2015** stanovuje novú hranicu zastavaného územia vo vymedzení ...
- v kapitole:
  - A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
    - v tabuľke:
      - V zmysle návrhu riešenia ÚPN O Ružindol sú v návrhovom období do r. 2027 vymedzené nasledovné lokality záberu PPF na nepoľnohospodárske účely v rozsahu:
        - za posledný 12. riadok sa dopĺňa nový 13. riadok v znení a rozsahu:

Číslo lokality	Funkcia	Záber plôch			Záber PPF				Záber NPPF (ha)	
		Celkom (ha)	z toho		Celkom (ha)	Druh pozemku	BPEJ (skupina)	Z toho		
			v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ		mimo ZÚ
<b>Z.03</b>	<b>B – RD</b>	<b>0,29</b>	-	<b>0,29</b>	<b>0,29</b>	<b>OP</b>	<b>0144002 (3)</b>	-	<b>0,29</b>	

**s následnou primeranou úpravou súčtového riadku.**

Druh pozemku v záberových lokalitách:  
OP – orná pôda

Špecifikácia funkčného využitia záberu:  
B – RD - bývanie v rodinných domoch

Ostatné časti:  
A. Textová časť ÚPN obce Ružindol  
ostávajú bez zmeny.



## Zmeny v záväznej textovej časti Územného plánu obce Ružindol

### **C.01 Textová časť:**

- v kapitole:
  - C.01.01. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
    - v siedmom odstavci:
      - Zásady a regulatívy rozvoja obytnej funkcie:
        - v prvom odseku:
          - zabezpečiť priestorové podmienky pre novú bytovú výstavbu v návrhovej etape do r. 2027:
            - v štvrtom pododseku:
              - formou nízkopodlažného bývania formou RD na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia, najmä v lokalitách:
                - **za posledný odrazník sa dopĺňa nový odrazník** v znení:
                  - **Z.03 – Záhumenská V – 1. etapa, na JZ okraji obce mimo ZÚ**
  - v kapitole:
    - C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch
      - v siedmom odstavci:
        - Zásady a regulatívy rozvoja obytnej funkcie:
          - v časti: Plochy obytného územia: jednotlivých funkčných kódoch prvom odseku:
            - pri funkčných kódoch A 01, A 02, A 03, A 04
              - Plochy terciárneho sektora:
            - pri funkčných kódoch B 01, B 02, B 03, B 04
              - Plochy sekundárneho a primárneho sektora
            - pri funkčných kódoch C 01, C 02
              - Plochy zelene:
            - pri funkčných kódoch Z 01, Z 02, Z 03
          - v odseku:
            - funkcie neprípustné
              - **druhý pododsek sa dopĺňa** v rozsahu a znení:
                - všetky druhy činností **a podnikateľských aktivít**, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, **intenzívnou dopravou**, zvýšeným výskytom hľadavcov **a pod.**) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie parkových plôch i využitie susedných parciel pre určené účely.
    - v kapitole:
      - C.01.06. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt
        - v siedmom odstavci:
          - Zásady a regulatívy rozvoja obytnej funkcie:
            - **druhý odstavec sa dopĺňa** v rozsahu a znení:
              - V návrhovom období je potrebné rešpektovať i nasledovné podmienky stanovené prísl. legislatívou o ochrane pamiatkového fondu:
                - investor, stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok,
                - **o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z.z. O ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.**

Ostatné časti:

C.01. Závaznej časti ÚPN obce Ružindol – Textová časť ostávajú bez zmeny.

## **B. GRAFICKÁ ČASŤ:**

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.02 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
NÁLOŽKA  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien (Zmena 01/2009)

Vymedzenie lokality Zmeny 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.02 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.02 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.07 Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely  
NÁLOŽKA  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien (Zmena 01/2009)

Vymedzenie lokality Zmeny 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.07 Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

B.07 Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

C.02 Limity a regulatívy rozvoja  
NÁLOŽKA  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien (Zmena 01/2009)

Vymedzenie lokality Zmeny 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

C.02 Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000

Územný plán obce Ružindol v znení neskorších zmien

Zmena 03/2015 – Záhumenská V – 1. etapa

C.02 Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000

