

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

September 2015

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

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 časť

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

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 schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Ružindole.

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.2.8. 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 | |
| Z.03 | B – RD | 0,29 | - | 0,29 | 0,29 | OP | 0144002 (3) | - | 0,29 | |

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**

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
