

ZMENY A DOPLNKY  
**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**  
**DOBRÁ VODA**

---

**ZMENA 4/2020**  
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmena 4a/2020 – RA - rozšírenie plochy pre výstavbu RD (p.č.103)  
Zmena 4b/2020 – RA - rozšírenie plochy pre výstavbu RD (p.č.218/1)

OBSTARÁVATEĽ: OBEC DOBRÁ VODA  
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA  
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA  
DÁTUM: FEBRUÁR 2021

## OBSAH

### 1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 4/2020	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

### 2. Návrh riešenia zmeny 4/2020

Vymedzenie riešeného územia zmeny	2
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	3
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	3
Návrh zmeny funkčného využitia územia	3
Návrh riešenia zmeny	3
Vymedzenie zastavaného územia	4
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	4
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	4
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	4
Verejný dopravný a technický vybavenie	4
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	5
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	5
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	5
Záväzná časť	7

### Grafická časť zmeny 4/2020

1. Širšie vzťahy – zastavané územie	1: 5 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	1: 1 000
3. Perspektívne využitie PF	1: 1 000
4. Schéma záväzných častí a VPS	1: 1 000

## OBSTARANIE ÚPD

---

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecny úrad obce Dobrá Voda obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Anna Javorková

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

---

### Ciele riešenia zmeny 4/2020 územného plánu

Predmetom zmeny 4/2020 územného plánu obce Dobrá Voda, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

**Zmena 4/2020 – regulačný blok RA – plochy bývania**, navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parciel č.103 a 218/1 v k.ú. Dobrá Voda, ktoré sa preklasifikujú na obytnú plochu pre výstavbu rodinných domov.

### Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Dobrá Voda existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia, územný plán obce z roku 2010, spracovateľ Ecoplan Ing.arch.Jaroslav Coplák, PhD.

Územný plán obce Dobrá Voda bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode uznesením č.207/2010, dňa 18.10.2010.

Ku dnešnému dňu boli spracované následné zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

**Zmena 1/2011** – zmena bola spracovaná v roku 2011 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.3/10/2011 dňa 27.10.2011.

**Zmena 2/2017** – zmena bola spracovaná v roku 2017 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.261/2018 dňa 23.10.2018.

**Zmena 3/2019** – zmena bola spracovaná v roku 2019 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.50/2019 dňa 03.07.2019.

### Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Dobrá Voda plne 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.

Zmena 4/2020 územného plánu nenavrhuje nové rozvojové plochy mimo zastavaného územia obce, mení plochy záhrad na obytné plochy v centrálnej časti obce.

## 2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 3/2018

---

### Vymedzenie riešeného územia zmeny

#### Zmena 4a/2020 – lokalita RA – plochy bývania

Riešená plocha zmeny je situovaná v centrálnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele k.ú. Dobrá Voda:

p.č.103            234 m<sup>2</sup>            záhrada v zast. území

#### Zmena 4a/2020 – lokalita RA – plochy bývania

Riešená plocha zmeny je situovaná v centrálnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele k.ú. Dobrá Voda:

p.č.218/1        530 m<sup>2</sup>            záhrada v zast. území

## **Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu**

Obec Dobrá Voda 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.1.4.14 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do deviatej skupiny.....

- okres Trnava.....**Dobrá Voda**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia určené najmä pre bývanie vo vidieckom a rurálnom prostredí.....

## **Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

### Zmena 4/2020 – regulačný blok RA – plochy bývania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 4/2020 nemení. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci z pôvodného územného plánu. Preradením plôch záhrad na obytné plochy sa pôvodná koncepcia priestorového usporiadania nemení.

## **Návrh zmeny funkčného využitia územia**

### Zmena 4/2020 – regulačný blok RA – plochy bývania

Navrhované územia zmeny 4/2020 sú v platnom územnom pláne špecifikované ako záhrady pri rodinných domoch v zastavanom území obce. Riešené územia záhrad zmenia svoje funkčné využitie na obytné územie s výstavbou rodinného domu a súkromnej zelene.

## **Návrh riešenia zmeny ÚPN**

### Zmena 4/2020 – regulačný blok RA – plochy bývania

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre začlenenie oboch navrhovaných parciel do jestvujúcej kompaktnej lokality pre výstavbu rodinných domov.

Pri riešení dopravného a technického vybevenia je nutné rešpektovať jestvujúci dopravný koridor a verejné rozvody inžinierskych sietí.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na vytvorenie obytného územia pre výstavbu rodinného domu vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia vjazdom z jestvujúcej miestnej komunikácie
3. umožniť napojenie riešeného územia domovými prípojkami na sieť technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
  - napojenie na vodovod
  - odvádzanie splaškových a dažďových vôd
  - zásobovanie zemným plynom
  - zásobovanie elektrickou energiou

4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohe v obci

#### **Vymedzenie zastavaného územia obce**

Navrhovanou zmenou 4/2020 sa zastavané územie obce nebude zväčšovať.

#### **Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

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**

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ostávajú pôvodné, bez zmeny oproti platnému územnému plánu.

**Riešenie záujmov civilnej ochrany bude v zmysle §4 vyhlášky MV SR č.532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších**

Je nutné dodržiavať všetky predpisy a ustanovenia stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.:

- Stavby navrhované v blízkosti vodných tokov situovať s úrovňou 1.NP min 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.
- Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

#### **Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny**

Riešená lokalita sa nachádza 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 4/2020 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

#### **Verejné dopravné a technické vybavenie**

V rámci navrhovanej zmeny sa nebude rozširovať komunikačný systém miestnych ciest. Bude sa riešiť iba dopravné pripojenie – vjazd na riešené pozemky.

Technické riešenie napojenia lokalít zmeny 4/2020 na inžinierske siete si nevyžaduje zmenu koncepcie oproti pôvodnému ÚPN. Technické vybavenie bude zabezpečené

realizáciou prípojok z jestvujúcej technickej infraštruktúry na pozemok riešeného rodinného domu.

### **Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 4/2020 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

V riešených lokalitách nepripustiť všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.

### **Odpadové hospodárstvo**

Návrhom jedného objektu RD v rámci zmeny 4/2020 sa koncepcia odpadového hospodárstva v obci nemení.

### **Ochrana ovzdušia**

Vzhľadom na obytnú funkciu riešeného územia sa nepredpokladajú negatívne vplyvy ako prašnosť, hluk, vibrácie... na okolité prostredie. Počas výstavby je nutné dbať nato, aby nebolo obmedzené využitie susedných parciel.

### **Povrchové vody**

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie „pridaného odtoku“ v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Alternatívne je možné akumulovať zrážkové vody do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, respektíve kontrolované vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

**Dbáť o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiadúcemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.**

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

V riešenom území sa neeviduje žiadne výhradné ložisko nerastných surovín.

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

Riešené územie zmeny 4/2020 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnoteného ťažbou.

### **Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely**

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmeny 4/2020 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Riešené lokality sú situované v záhradách v zastavanom území obce.

Pri využívaní riešeného územia navrhovanýchj lokalít zmeny 4/2020 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy:

•	Zmena 4a/2020 –	záhrady v zast.území	<b>0, 0234 ha</b>
•	Zmena 4b/2020 –	záhrady v zast.území	<b>0, 0530 ha</b>
<b>Splolu</b>			<b>0,0764 ha</b>

ZMENY A DOPLNKY  
**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**  
**DOBRÁ VODA**

---

**ZMENA 4/2020**  
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU  
**ZÁVÄZNÁ ČASŤ**



Vzhľadom na charakter riešenej zmeny sa text záväznej časti platného územného plánu vrátane zmien 1/2011, 2/2017 a 3/5019 nemení, ostáva v platnosti znenia celého textu.

Pre riešenú zmenu je záväzné (cit.nezmeneného textu platného ÚPN):

## **REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PRE EXISTUJÚCU ZÁSTAVBU**

### **EXISTUJÚCE OBYTNÉ ÚZEMIE – REGULAČNÝ BLOK R–A**

---

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie** – v rodinných domoch\*

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch\*
- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky)\*
- plochy športu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň, cintorín
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná výroba a ťivočíšna výroba (okrem drobného do 5 ks ošípaných alebo 3 ks HD)
- logistické prevádzky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch verejnej a vyhradenej zelene, plôch športu v pôvodnom rozsahu
- výstavba objektov s označením \* je možná len na vyznačených prielukách, prestavbou a rozšírením existujúcich objektov; v záhradách je prípustné umiestňovať len hospodárske príslušenstvo obytných objektov (dielne, sklady)

Neuvedené state textu smernej a záväznej časti územného plánu obce Dobrá Voda z r.2010, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane zmeny 1/2011, 2/2017 a 3/2019.