

**Príloha č. 1**  
**k Všeobecne záväznému nariadeniu č 3/2021**

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ**  
**ZMENY A DOPLNKY 04/2020 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE SILADICE**

**3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMENY 4/2020**

(uvádzajú sa len tie kapitoly, ktorá sa oproti územnému plánu a zmeny 1/2016 v záväznej časti dopĺňajú, alebo menia, štruktúra a číslovanie jednotlivých rozvojových zámerov je prevzaté z pôvodného územného plánu a zmeny 1/2016 a 2/2018)

Záväzná časť územného plánu obce Siladice sa mení a dopĺňa takto (**zmeny sú vyznačené kurzívou**):

**3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**

Časť „Regulatívy pre obytné územie (označenie vo výkresovej časti .../o)“ pôvodného textu kapitoly č. 3.1 sa mení **a dopĺňa** nasledovne:

Funkčné regulatívy

Prípustné funkcie:

- Bývanie (malopodlažná obytná zástavba – rodinné domy) s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, hospodárske objekty – v prípade ak sú umiestnené v sa mostatnom objekte tak zastavaná plocha objektu môže byť max. 50 m<sup>2</sup> a výška max. 5 m)
- Základná občianska vybavenosť – **pre RZ 29/o rezervovať plochu pre dom sociálnych služieb**
- Verejné dopravné a technické vybavenie územia
- Zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení)
- Športové plochy a zariadenia
- Podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru v primeranom rozsahu

Neprípustné funkcie:

- Poľnohospodárska výroba
- Priemyselná výroba
- Skladové hospodárstvo

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie

Pre novú výstavbu izolovaných rodinných domov v územiach navrhnutých na rozvoj (označenie vo výkresovej časti s príslušným rastrom) **sa dopĺňa**:

- Vypracovať podrobnejšiu ÚPD – ÚPN zóny pre rozvojové zámery 2, 3, 6, 11
- Navrhnuť uličný typ zástavby samostatne stojacich rodinných domov situovaných po oboch stranách ulice s:
  - Hustotou zástavby 30 ob/ha až 75 ob/ha
  - Minimálnou výmerou stavebného pozemku

<b>pre samostatne stojaci RD</b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>
<b>pre dvojdom</b>	<b>2x450 m<sup>2</sup></b>
<b>pre RD s 2-3 b.j.</b>	<b>300 m<sup>2</sup> pre každú b.j.</b>
  - Minimálnou vzdialenosťou medzi objektmi RD 4 m (optimálne 7 m)
  - Maximálnym počtom nadzemných podlaží domu dve + podkrovia

- Koeficientom zastavanosti 0,10 až 0,35 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku)
- Garážovaním vozidiel na pozemkoch rodinných domov
- Koridormi sietí verejného technického vybavenia viesť v uličnom priestore alebo páse verejnej zelene

Pre novú výstavbu izolovaných rodinných domov na pozemkoch v existujúcej zástavbe - v prelukách a v záhradách za existujúcim RD (označenie vo výkresovej časti s príslušným rastrovom s objektom RD):

- Dodržať existujúcu stavebnú a uličnú čiaru
- Prispôbiť sa okolitej zástavbe merítkom, výškovou hladinou a architektonickým vzhľadom objektov
- V záhradách za existujúcim RD výstavbu realizovať len v prípadoch vyznačených vo výkrese č. 2.

Regulatívy podmienok výstavby pre rekonštrukciu (nadstavbu, prístavbu, dostavbu) starého (pôvodného) domového fondu v centre obce, prípadne novú výstavbu na mieste asanovaného rodinného domu:

- Zachovať existujúcu parceláciu pozemkov
- Dôsledne dodržať existujúcu stavebnú a uličnú čiaru
- Prispôbiť sa merítku okolitej zástavby (výšková hladina zástavby), architektonickému vzhľadu objektov (tvaru a sklonu striech), koeficientom zastavanosti a stavebného objemu.

### **3.3 Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov**

**RZ 29/o – obytné plochy, občianska vybavenosť**

<b>navrhované funkcie využitia</b>	- bývanie - RD, OV – dom sociálnych služieb dopravná a technická infraštruktúra
<b>neprípustné funkcie využitia</b>	- všetky ostatné
<b>etapizácia</b>	- návrh (bez určenia roku)
<b>počet navrhovaných objektov</b>	- 37 RD
<b>podlažnosť</b>	- max.2 nadzemné podl., vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia
<b>podiel plochy zelene</b>	- min. 50%
<b>podiel zastavanej plochy</b>	- max. 50%, vrátane spevnených plôch

### **3.4 Zásady regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia, výroby a rekreácie**

Odsek kapitoly „pre občiansku vybavenosť“ **sa dopĺňa:**

- zriadiť v obci opatrovateľskú službu pre dlhodobý pobyt starých imobilných ľudí  
- v lokalite RZ 29/o – rezervovať plochu pre zriadenie domova sociálnych služieb

### **3.5 Zásady regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia**

Za posledný odsek kapitoly „pre verejné dopravné vybavenie územia“, časť návrh nových miestnych komunikácií **sa dopĺňa:**

■ v severovýchodnej časti obce realizovať novú miestnu obojsmernú komunikáciu vo funkčnej triede C3 v kategórii MO7/40, vrátane pešej komunikácie s priestranstvom verejnej zelene, napojenú na jestvujúcu obslužnú komunikáciu (rozvojový zámer 29/o)

■ v následných PD posúdiť či jestvujúce komunikácie v obci, na ktoré sa má nová lokalita pripojiť, budú šírko a stavebne vyhovovať predpokladanému nárastu dopravy,

■ lokalitu 29/o prepojiť výhľadovo samostatnou pešou komunikáciou s centrom obce

Za posledný odsek kapitoly „pre verejné dopravné vybavenie územia“, sa dopĺňa z hľadiska územného rozvoja GR ŽSR:

■ rezervovať územnú rezervu pre:

- optimalizáciu železničnej trate Galanta - Leopoldov na najvyššiu traťovú rýchlosť do 120 km/h;

- optimalizáciu ŽST Siladice;

- trasu vysokorýchlostnej trate v súlade s Územným generelom dopravy TTSK.

■ vzhľadom na skutočnosť, že cez územie obci Siladice prechádza železničná trať je nutné:

- pre výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účín kov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu.

- všetky jestvujúce úrovňové kríženia komunikácií so železničnou traťou žiadame v územnom pláne navrhnúť ako mimoúrovňové.

- všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové

Za posledný odsek kapitoly „pre verejné technické vybavenie územia“, sa dopĺňa:

■ pre rozvojový zámer 29/o zabezpečiť koridor pre realizáciu kompletného technického vybavenia lokality – vodovod, kanalizácia, plynovod, elektro VN, NN, TS, VO, telekomunikácie

■ v rámci územného plánu nezaradovať pozemky v ochrannom pásme vedenia ZVN V483/484 ako stavebné, rekreačné a oddychové oblasti.

### 3.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Za posledný odsek kapitoly sa dopĺňa:

■ V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 požadujeme zachovať ochranné pásmo vodohospodárskych významných vodných tokov Váh a Dolný Dudváh v šírke min. 10 m od vzdušnej päty hrádze.

■ V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov a plotov, zmena reliéfu ťažbou, navávaním, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.

■ Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

- **Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky (§ 49 Zákona o vodách č.364/2004 Z.Z). Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významných vodných tokoch sú pozemky do 10 m od brehovej čiary obojstranne. Pobrežné pozemky sú súčasťou ochranného pásma.**
- **Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít žiadame dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve, vypúšťať do recipientu až po odznení prívalovej zrážky. Zadržiavaním vody v mieste jej dopadu je možné znížiť množstvo povrchového odtoku a tým znížiť riziko vzniku povodní, či už vybrežením vody z koryta alebo tzv. svahových vôd.**

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

Pôvodný text state sa dopĺňa:

Zastavané územie obce sa oproti pôvodnému ÚPN v rámci schválených zmien zväčší navrhovanou zmenou v rozsahu:

**Zmena 4/2020 – lokalita 29/o o 3,8893 ha**

### **3.10 Plochy na verejnoprospešné stavby a na chránené časti krajiny**

Zablokovanie výstavby pre verejnoprospešné líniové, bodové a plošné stavby navrhujeme pre tieto rozvojové zámery:

Prvý odsek state **sa dopĺňa**

■ líniové verejnoprospešné stavby – navrhované komunikácie v rozvojových zámeroch číslo: 6/o, 7/o, 10/o, 11/o, 14/o, 17/o, 20/o, 21/o, 22, 25/o, 26/o, 27/o

**dopĺňa sa : 29/o**

### **3.11 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny**

Za posledný odsek **sa dopĺňa:**

■ **Pre navrhovanú rozvojovú plochu 29/o nie je nutné obstarat' ÚPN zóny, je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu so zohľadnením všetkých územnotechnických podmienok riešených území s vybilancovaním potrebných energetických nárokov.**

### **3.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Tretí odsek state **sa dopĺňa**

■ navrhované koridory komunikácií a technickej infraštruktúry v rozvojových zámeroch číslo: 6/o, 7/o, 9/o, 14/o, 17/o, 20/o, 21/o, 22, 25/o, 26/o, 27/o

**dopĺňa sa : 29/o**

Ostatný, neuvedený text smernej a záväznej časti schváleného územného plánu vrátane schválených zmien ostáva nezmenený a platný v plnom rozsahu pôvodného znenia.