ZMENY A DOPLNKY

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

DOBRÁ VODA

ZMENA 6/2025

NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmena 6a/2025 – plocha pre výstavbu rodinného domu, na p.č.2430/17, -/34, -/35
Zmena 6b/2025 – plocha pre výstavbu rodinného domu, na p.č.660
Zmena 6c/2025 – plocha pre výstavbu rodinného domu, na p.č. 2736/1

OBSTARÁVATEĽ: OBEC DOBRÁ VODA
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: MÁJ 2026

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 6/20205 2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu 2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním 2

2. Návrh riešenia zmeny 6/2025

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
Verejné dopravné a technické 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 8

Grafická časť zmeny 6/2025

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

OBSTARANIE ÚPD

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

Anna Javorková

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 6/2025 územného plánu

Predmetom zmeny 6/2025 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:

ZaD 6/2025 – regulačný blok RA – plochy bývania, navrhovaná zmena rieši na riešených parcelách rozšírenie existujúcej zástavby rodinných domov, klasifikovanú ako zástavbu v prelukách. Na plochách parciel využívaných v súčasnosti ako záhrady pri rodinných domoch sa uvažuje s výstavbou rodinného domu. Riešené plochy sú priamo prístupné z jestvujúcich miestnych komunikácií a budú napojená prípojkami na jestvujúce obecné inžinierske siete.

ZaD 6a/2025 – plocha pre výstavbu rodinného domu, na p.č.2430/17, -/34, -/35
ZaD 6b/2025 – plocha pre výstavbu rodinného domu, na p.č.660
ZaD 6c/2025 – plocha pre výstavbu rodinného domu, na p.č. 2736/1

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:

ZaD 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.

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

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

ZaD 4/2020 – zmena bola spracovaná v roku 2020 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.195/2021 dňa 31.03.2021.

ZaD 5/2022 – zmena bola spracovaná v roku 2022 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.75/2023 dňa 29.06.2023.

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 6/2025 územného plánu nenavrhuje nové rozvojové plochy mimo zastavaného územia obce, dopĺňa plochy záhrad na obytné plochy v zastavanom území obce, resp. rozširuje zastavané územie obce v priamom kontakte s obytným územím.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 6/2025

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 6a/2025 – lokalita RA – plochy bývania

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

p.č. 2430/17	reg.“E“	405 m²	orná pôda v zast. území
2430/34	reg.“C“	34 m²	záhrada v zast. území
2430/35	reg.“C“	124 m²	záhrada v zast. území
Spolu		563 m²	

Zmena 6b/2025 – lokalita RA – plochy bývania

Riešená plocha zmeny je situovaná mimo zastavaného územia obce v kontakte s jeho západnou hranicou. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele k.ú. Dobrá Voda:

p.č. 660	reg.“C“	761 m²	trvalý trávny porast mimo zast.územie

Zmena 6c/2025 – lokalita RA – plochy bývania

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

p.č. 2736/1	reg.“C“	358 m²	orná pôda 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 6/2025 – regulačný blok RA – plochy bývania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 5/2025 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 6/2025 – regulačná blok RA – plochy bývania

Navrhované územia zmeny 6/2025 sú v platnom územnom pláne špecifikované ako záhrady a orná pôda pri rodinných domoch v zastavanom území a trvalý trávny porast mimo zastavaného územia obce. Riešené územia zmenia svoje funkčné využitie na obytné územie s výstavbou rodinného domu a súkromnej zelene.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 6/2025 – regulačná blok RA – plochy bývania

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

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

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom i mimo zastavaného územia obce na vytvor enie obytného územia pre výstavbu rodinných domov vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územnotechnických investícií
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia vjazdmi z jestvujúcich miestnych komunikácií
3. umožniť napojenie riešených území domovými prípojkami na siete technickej infra štruktúry obce v rozsahu:
   - napojenie na vodovod
   - odvádzanie splaškových a dažďových vôd
   - zásobovanie zemným plynom
   - zásobovanie elektrickou energiou
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívmi kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohe v obci

Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou 6/2025 sa zastavané územie obce bude zväčšovať v:

ZaD 6b/2020 o 0,0761 ha

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 6/2025 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 6/2025 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 6/2025 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 troch objektov RD v rámci zmeny 6/2025 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 kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

Dbať 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 6/2025 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmeny 6/2025 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Riešené lokality sú situované v záhradách v zastavanom území obce.

Pri využívaní riešeného územia navrhovaných lokalít zmeny 6/2025 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy:

p.č. 2430/17	reg.“E“	0,0405 ha	orná pôda v zast. území
2430/34	reg.“C“	0,0034 ha	záhrada v zast. území
2430/35	reg.“C“	0,0124 ha	záhrada v zast. území
6a/2025		**0,0563 ha**	
6b/2025		**0,0761 ha**	trvalý trávny porast mimo zast.územie
6c/2025		**0,0358 ha**	orná pôda v zast. území
Spolu		0,1682 ha	

ZMENY A DOPLNKY

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

DOBRÁ VODA

ZMENA 6/2025
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Vzhľadom na charakter riešenej zmeny sa text záväznej časti platného územného plánu vrátane zmien 1/2011, 2/2017, 3/5019, 4/2020 a 5/2022 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 živočíšna výroba (okrem drobnochovu 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, 3/2019, 4/2020 a 5/2022.