



**EKOPOLIS**

**- Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania**

**Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava**

**Tel.: 00421905 628 155**

**E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk**

# **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠELPICE ZMENA 03/2023**

---

**Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole**

## **A. TEXTOVÁ ČASŤ**

**Marec 2023**

Územný plán obce Šelpice  
Zmena 03/2023  
A.Textová časť

**OBSTARÁVATEĽ:**

Obec Šelpice  
Obecný úrad, 919 09 Šelpice 195

Osoba poverená obstarávaním ÚPD:  
Ing.Miroslav Polonec  
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava  
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg.č. 457

**SPRACOVATEĽ:**

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt  
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania  
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

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

## B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

- Územný plán obce Šelpice v znení neskorších zmien  
Zmena 03/2023  
Lokalita A – polyfunkčná zóna Dolné pole  
B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
Náložka M 1:5 000
- Územný plán obce Šelpice v znení Zmeny 01/2015, Zmeny 02/2021  
Vymedzenie lokality Zmeny 03/2023  
Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole  
B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
M 1:5 000
- Územný plán obce Šelpice v znení neskorších zmien  
Zmena 03/2023  
Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole  
B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia  
M 1:5 000

## B.03. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia

- Územný plán obce Šelpice v znení neskorších zmien  
Zmena 03/2023  
Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole  
B.03. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia  
Náložka M 1:5 000
- Územný plán obce Šelpice v znení Zmeny 01/2015, Zmeny 02/2021  
Vymedzenie lokality Zmeny 03/2023  
Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole  
B.03. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia  
M 1:5 000
- Územný plán obce Šelpice v znení neskorších zmien  
Zmena 03/2023  
Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole  
B.03. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia  
M 1:5 000

C. Záväzná časť

## C.01. Textová časť

## C.02. Limity a regulatívy rozvoja

- Územný plán obce Šelpice v znení neskorších zmien  
Zmena 03/2023  
Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole  
C.02. Limity a regulatívy rozvoja  
Náložka M 1:5 000
- Územný plán obce Šelpice v znení Zmeny 01/2015, Zmeny 02/2021  
Vymedzenie lokality Zmeny 03/2023  
Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole  
C.02. Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000
- Územný plán obce Šelpice v znení neskorších zmien  
Zmena 03/2023  
Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole  
C.02. Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000

## C.03. Schéma záväzných častí

## ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠELPICE ZMENA 03/2023

### Lokalita A - Polyfunkčná zóna Dolné pole

Územný plán obce Šelpice bol spracovaný v zmysle platnej legislatívy a metodiky, a na základe výsledkov verejného prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Šelpiciach uznesením č.27/2009 dňa 20.02.2009, záväzná časť vyhlásená VZN č. 345.

Obec Šelpice ako orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia 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 potrebu zmeny ÚPN obce Šelpice si vyžiadala skutočnosť, že je potrebné vytvoriť legislatívne podmienky pre vypracovanie dokumentácie a prípravu výstavby:

- zberného dvora s príslušným zázemím, tvoriacim o.i. spevnené plochy pre vozidlá smerujúce do a z areálu a prístupovú komunikáciu s požadovými parametrami a kategórie,
- areálu požiarnej zbrojnice,
- športovo-rekreačnej vybavenosti a verejnej zelene

v lokalite Dolné pole, pričom uvažovaná lokalizácia takto definovaných funkčných zložiek nezodpovedá funkčno-priestorovým regulatívom definovaným aktuálnym znením ÚPN obce Šelpice.

Na základe uvedených okolností Obecné zastupiteľstvo v Šelpiciach povolilo uznesením č. 8/2023 spracovanie návrhu Zmeny 03/2023 Územného plánu obce Šelpice – Polyfunkčná zóna Dolné pole, riešiacej umiestnenie uvedenej vybavenosti obce vo vymedzenej lokalite Dolné pole.

Zmenu 03/2023 ÚPN obce Šelpice po jej verejnom prerokovaní v zmysle platnej legislatívy a po vyhodnotení stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a fyzických subjektov, vrátane súhlasného záverečného posúdenia Obvodného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave podľa §25 Stavebného zákona, vo výslednom rozsahu a znení v čistopise schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Šelpiciach.

## Územný plán obce Šelpice

### **ZMENA 03/2023**

#### **Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole**

Aktuálne znenie ÚPN obce Šelpice vyčleňuje vymedzené územie pre funkčné využitie ako:

- plochy športových areálov a zariadení  
s kódom funkčného využitia:  
B03 – Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu  
s možnosťou umiestnenia zariadenia zberného dvora na jeho JV okraji (výkres B.02)  
v návrhovej etape do r. 2028.

#### Predmet zmeny:

Vytvorenie podmienok pre umiestnenie viacerých funkcií vo vymedzenej zóne Dolné pole v členení:

1. spevnené plochy statickej dopravy na (JV okraji) súvisiace s budúcou prevádzkou uberného dvora;
2. areál zariadenia zberného dvora;
3. areál zariadenia požiarnej zbrojnice;
4. športovo-rekreačný areál s možnosťou budovania parkovej zelene.

Pre vymedzené územie areálov:

- zberný dvor
- požiarňa zbrojnica

je určený kód funkčného využitia:

- B02 – Plochy a bloky areálovej vybavenosti.

Pre vymedzené územie športovo rekreačného areálu s možnosťou budovania parkovej zelene je určený kód funkčného využitia:

- B03 – Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu  
alt.
- Z01 – Plochy parkovej zelene verejných priestranstiev.

Súčasťou zmeny ÚPN obce je aj zmena funkčnej triedy a kategórie navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie vedúcej zo Suchovskej ul. predĺžením Slnecnej ul. do lokality Polyfunkčnej zóny Dolné pole (pôv. navrhovaná funkčná trieda napojenia – D1, kategória MO 7/40) na komunikácie s parametrami:

- funkčná trieda – C3
- kategória – MO 8/40.

-

## Zmeny v textovej časti Územného plánu obce Šelpice:

---

### 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 občianskej vybavenosti:
            - v druhom odstavci:
 

Pre ďalší rozvoj obce bude v návrhovom období do r. 2028 potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj občianskej vybavenosti najmä:

              - **druhý odsek sa dopĺňa a mení** v rozsahu a znení:
                - na záberových rozvojových plochách mimo zastavaného územia v lokalitách:
                  - II/04 – zóna občianskeho vybavenia a komercie na južnom okraji mimo ZÚ obce (lokalita Podlužie 3) vymedzená cestou I/51, III/1278, železničnou traťou a lokalitou Podlužie 1
                  - ~~II/05 – športovorekreačný areál na západnom okraji (lokalita Dolné pole, stred, časť parc.č. 919 a príslušné územie)~~ – **vo vymedzení Zmeny 03/2023 – lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole**
                  - **areál zberného dvora – vo vymedzení Zmeny 03/2023 – Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole**
                  - **areál požiarnej zbrojnice – vo vymedzení Zmeny 03/2023 – Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole**
                  - II/06 – športovorekreačné aktivity pri vodnom toku Trnávka (parc.č. 5/1, 238, 239)
                  - ~~II/07 – zberný dvor (lokalita Dolné pole, vých. časť parc.č. 919)~~
                  - Z 01 – na parc.č. 870 – na severnom okraji mimo ZÚ obce (ako súčasť obytnej zóny spolu s predpokladom výstavby RD na vymedzených plochách)
                  - v rozptyle v nových veľkých rozvojových lokalitách bytovej výstavby
- v kapitole:
  - A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou a rekreácie
    - v časti:
      - Riešenie občianskej vybavenosti:
        - v siedmom odstavci:
 

Pre rozvoj funkcií občianskej vybavenosti boli uplatnené nasledovné zásady:

          - **deviaty odsek sa mení** v znení a rozsahu:
            - vybudovať v obci športovorekreačný areál ~~v lokalite Dolné pole 3 na vymedzených plochách (lokalita II/4)~~ **vo vymedzení Zmeny 03/2023 – Lokalita A**
          - **jedenásty odsek sa mení** v znení a rozsahu:
            - vytvoriť územnopriestorové podmienky na výstavbu novej požiarnej zbrojnice ~~v priestore parc.č. 114/1-2 (lok. II/01)~~ **vo vymedzení Zmeny 03/2023 – Lokalita A – Polyfunkčná zóna Dolné pole**
          - **za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek** v znení a rozsahu:
            - **vybudovať areál zberného dvora vo vymedzení Zmeny 03/2023 – Lokalita A.**

- v kapitole:
  - A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
    - v podkapitole:
      - A.2.12.1. Doprava
        - v časti:
          - Statická doprava
            - v siedmom odstavci:
 

V zmysle návrhu statickej dopravy je potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre rozšírenie a dobudovanie odstavňných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách, najmä:

              - **za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek** v znení a rozsahu:
                - **pri areáli zberného dvora vo vymedzení Zmeny 03/2023 – Lokalita A.**
- v kapitole:
  - A.2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
    - v úseku:
      - Odpady a ich skladovanie:
        - v štvrtom odstavci:
 

V oblasti odpadového hospodárstva je potrebné v návrhovom období:

          - **prvý odsek sa mení a dopĺňa** v rozsahu a znení:
            - vytvoriť priestorové podmienky na zriadenie zberného dvora ~~v lokalite Dolné pole 3 podľa vymedzenia~~ **vo vymedzení Zmeny 03/2023 – Lokalita A**
- v kapitole:
  - A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
    - v šiestom odstavci:
 

V zmysle návrhu riešenia ÚPN – O Šelpice sú v návrhovom období do r. 2028 vymedzené nasledovné lokality záberu PPF na nepoľnohospodárske účely v rozsahu:

      - **v tabuľke vyhodnotenia záberov sa dopĺňajú a menia riadky 8 a 9** v rozsahu a znení:

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	
N8 (II/07)	<del>OV</del> D - CK	0,10	-	0,10	-			-	-	0,10
N9 (II/05)	RŠ, OV	0,80	-	0,80	-			-	-	0,80

bez nových nárokov na záber PPF.

Špecifikácia funkčného využitia záberu:

- OV - občianska vybavenosť
- RŠ - rekreácia a šport
- D – CK - doprava (cestné komunikácie a parkoviská)

Ostatné časti:

- A. Textová časť ÚPN obce Šelpice ostávajú bez zmeny.