

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



Zmena 01/2004

„ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ŠOPORŇA“

Objednávateľ:

Obec Šoporňa - Obecný úrad

Zhotoviteľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, CSc.
a kolektív

Január 2005

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

- **Urbanizmus** Ing. arch. Alžbeta Sopirová, CSc.
- **Ekológia a ŽP** Ing. Katarína Staníková
- **Poľnohospodárstvo
a lesné hospodárstvo** Ing. Katarína Staníková
- **Doprava** Ing. Peter Rakšányi
- **Technická infraštruktúra:**
 - Zásobovanie el. energiou** Ing. Ladislav Štefko
 - Zásobovanie plynom** Alojz Valla
 - Vodné hospodárstvo** Ing. Ladislav Sajko

OBSTARÁVATEĽ DOKUMENTÁCIE

Ing. arch. Eva Krupová

OBSAH

1. VSTUPNÉ ÚDAJE	4
1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII	4
1.2 ÚDAJE O OBSTARANÍ DOKUMENTÁCIE	4
1.2.1 <i>Spôsob spracovania úlohy</i>	5
2. NAVRHOVANÁ ZMENA 01/2004 ÚPN OBCE	5
2.1 POPIS NAVRHOVANEJ ZMENY	5
2.2 NÁVRH NA VYŇATIE Z PPF A LPF	13
2.3 NÁVRH REGULÁCIE ÚZEMIA	16
2.3.1 <i>Záväzné regulatívy pre rozvojové zámery č. 20-27</i>	16
2.3.2 <i>Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov</i>	20
3. VÝKRESOVÁ ČASŤ	
1. Širšie vzťahy M 1:10 000 – katastrálne územie obce Šoporňa,	
2. Komplexný urbanistický návrh M 1:5 000 – zastavané územie obce Šoporňa.	

1. VSTUPNÉ ÚDAJE

1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCI

Názov dokumentácie:

Zmena 01/2004 „Územného plánu obce Šoporňa“

Objednávateľ dokumentu

Obecný úrad

925 52 Šoporňa

IČO: 306 207

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

Ing. arch. Eva Krupová

Poštová 22

917 01 Trnava

(registračné číslo 059)

Zhotoviteľ dokumentácie

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, CSc. a kolektív

Jégého 19

821 08 Bratislava

autorizovaný architekt SKA

1.2 ÚDAJE O OBSTARANÍ DOKUMENTÁCIE

Zmena 01/2004 „Územného plánu obce Šoporňa“, ktorý bol schválený ako „Aktualizácia ÚPN obce Šoporňa“ v roku 2003 Obecným zastupiteľstvom obce Šoporňa, uznesením č. 4/OZ-2003 dňa 30.06.2003, je spracovaný na základe požiadavky Obecného úradu v Šoporni. Po preskúmaní platného „Územného plánu obce Šoporňa“, Obecný úrad v Šoporni zistil, že sa zmenili územno-technické predpoklady na základe, ktorých bola navrhnutá koncepcia územnoplánovacej dokumentácie, a preto obstaral Zmenu 01/2004 schválenej územno-plánovacej dokumentácie.

Cieľom predkladanej Zmeny 01/2004 „ÚPN obce Šoporňa“ je:

- zapracovať do ÚPN obce:
 - schválené zmeny katastrálnej hranice obce Šoporňa s účinnosťou od 01.01.1996,
 - zmenu funkcie verejnej zelene na zmiešané územie (RZ 20/o) - občianska vybavenosť (b₁ – obchod) a šport (c₁ – detské ihrisko),
 - doporučenú výstavbu v prelukách;
- vytvoriť územné predpoklady pre nové rozvojové zámery obce:
 - podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru – tzv. „ľahkú“ priemyselnú zónu (služby, obchod, sklady, montážne priestory a pod.) v severnej časti katastrálneho územia obce (RZ 21/v , 22/v a 26/v),
 - rekreáciu a cestovný ruch vo väzbe na vodné dielo Kráľová nad Váhom – športový prístav (RZ 27) a cykloturistickú trasa regionálneho významu, vedená po hrádzi vodného diela (RZ 28),

- športovo-rekreačnú funkciu a agroturistiku v južnej časti katastrálneho územia obce (RZ 24/z a 25/z).

1.2.1 Spôsob spracovania úlohy

Postup spracovania Zmeny 01/2004 „ÚPN obce Šoporňa“ je zosúladený so zákonom č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, s vyhláškou č. 55/2001 Z.z. o územno-plánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a so zmluvne dohodnutým postupom.

Predkladaná územno-plánovacia dokumentácia pozostáva z textovej a grafickej časti v rozsahu týkajúcom sa navrhovanej zmeny. Textová časť je doplnená len o navrhované rozvojové zámery a tvorí dodatok k textovej časti „Územného plánu obce Šoporňa“. Grafická časť je spracovaná ako dva samostatné výkresy s farebnou náložkou navrhovanej zmeny. Pozostáva z náložky na výkresy:

- Širšie vzťahy M 1:10 000 – katastrálne územie obce Šoporňa,
- Komplexný urbanistický návrh M 1:5 000 – zastavané územie obce Šoporňa.

Navrhovaná Zmena 01/2004 „ÚPN obce Šoporňa“ nie je rozpore s:

- Územným plánom veľkého územného celku Trnavského kraja (AUREX spol. s r. o., 1998), ktorý bol schválený Nariadením vlády SR č. 183/1998 Z.z. zo 7. apríla 1998 a so záväznou časťou územného plánu veľkého územného celku Trnavského kraja v zmysle § 29 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 229/1997 Z.z.,
- Územnými a hospodárskymi zásadami ÚPN SÚ Šoporňa, vypracované Stavoprojektom Trnava, ateliérom 207 Piešťany, 1985 zák. číslo 47056, ktoré slúžili ako záväzný zadávací podklad pre „Aktualizáciu ÚPN obce Šoporňa“ z roku 2003.

2. NAVRHOVANÁ ZMENA 01/2004 ÚPN OBCE

2.1 POPIS NAVRHOVANEJ ZMENY

Zmena 01/2004 „ÚPN obce Šoporňa“ zahŕňa:

- I. zmenu hranice katastrálneho územia obce Šoporňa,
- II. zmenu funkcie rozvojového zámeru,
- III. navrhované rozvojové zámery.

I. Zmena hranice katastrálneho územia obce Šoporňa (zmena je vyznačená v grafickej časti)

Zmena hranice katastrálneho územia obce Šoporňa bola odsúhlasená rozhodnutím Okresného úradu v Galante (číslo: Práv. 419/95 zo dňa 10.11.1995) s účinnosťou od 01.01.1996. Týmto rozhodnutím právne oddelenie Okresného úradu v Galante odsúhlasilo nasledovnú zmenu obecných hraníc medzi obcami : Šoporňa, Šintava, Dolná Streda, Váhovce, Kráľová nad Váhom, Pata, Kajal a Hájske (okres Nitra):

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. odčleňuje z k.ú. obce Šintava | +122 ha 7706 m ² v prospech k.ú. obce Šoporňa, |
| 2. odčleňuje z k.ú. obce Dolná Streda | + 3 ha 3167 m ² v prospech k.ú. obce Šoporňa, |
| 3. odčleňuje z k.ú. obce Šoporňa | - 2862 m ² v prospech k.ú. obce Pata, |
| 4. odčleňuje z k.ú. obce Pata | + 7 ha 6870 m ² v prospech k.ú. obce Šoporňa, |
| 5. odčleňuje z k.ú. obce Váhovce | + 45 ha 2787 m ² v prospech k.ú. obce Šoporňa, |
| 6. odčleňuje z k.ú. obce Šoporňa | - 70 ha 9604 m ² v prospech k.ú. obce Váhovce, |
| 7. odčleňuje z k.ú. obce Kajal | + 39 ha 8153 m ² v prospech k.ú. obce Šoporňa, |
| 8. odčleňuje z k.ú. obce Šoporňa | - 113 ha 3744 m ² v prospech k.ú. obce Kajal, |
| 9. odčleňuje z k.ú. obce Šoporňa | - 18 ha 6389 m ² v prospech k.ú. obce Kráľová nad Váhom, |
| 10. odčleňuje z k.ú. obce Hájske | + 4 ha 9058 m ² v prospech k.ú. obce Šoporňa, |
| 11. odčleňuje z k.ú. obce Šoporňa | - 3 ha 2950 m ² v prospech k.ú. obce Hájske. |

Prevedené zmeny v katastrálnom území obce Šoporňa:

	pričlenených	+223 ha 7741 m ²
	odčlenených	-206 ha 5549 m ² ,
t.j. k celkovej výmere k.ú. obce Šoporňa pribudlo:		+ 17 ha 2192 m ² .
Výmera katastrálneho územia obce Šoporňa:		
	pred úpravou	3122 ha 1741 m ²
	po úprave	3139 ha 3933 m ² .

Poznámka:

V textovej časti „Aktualizácie ÚPN obce Šoporňa“ z roku 2003 bola výmera katastrálneho územia uvedená správne (str. 9). V grafickej časti bola hranica katastra zakreslená nesprávne, vzhľadom na to, že podkladové mapy získané z Katastrálneho úradu v Galante, v čase spracovania ÚPD nemali ešte zaznamenanú uvedenú zmenu katastrálneho územia obce Šoporňa.

II. Zmena funkcie rozvojového zámeru

RZ 20/o (I. etapa výstavby do roku 2015)

Rozvojový zámer RZ 20/o sa nachádza v severnej časti zastavaného územia obce, na pozemkoch s parcelnými číslami 11615/13 a 11615/39. Ohraničený je ulicami: Gagarinova zo severu, Leninova z juhu a Mládežnícka z východu. Navrhovaná je zmena z funkcie verejná zeleň na zmiešané územie s funkciou občianskej vybavenosti (b₁ - obchod) a športu (c₁ - detské ihrisko).

Zdôvodnenie navrhovanej zmeny funkcie RZ

Po prehodnotení potenciálnych plôch pre základnú občiansku vybavenosť a šport v severnej časti zastavaného územia obce Šoporňa môžeme konštatovať, že tieto plochy boli pre navrhovanú obytnú výstavbu poddimenzované. Z tohto dôvodu sú nároky na nové rozvojové plochy pre zmiešané územie s funkciou občianskej vybavenosti a športu opodstatnené. Zrušenie plochy verejnej zelene je v danom území kompenzované plochami súkromných záhrad pri rodinných domoch.

III. Navrhované rozvojové zámery

Preluky (I. etapa výstavby do roku 2015)

Zmenou hranice katastrálneho územia obce Šoporňa s obcou Pata sa do severovýchodnej časti katastra obce Šoporňa začlenila lokalita, ktorá je v súčasnosti zastavaná niekoľkými rodinnými domami - na pozemkoch s parcelnými číslami 11794, 11797, 11801, 11805, 11811 a 11789. Táto obytná zástavba je situovaná po oboch stranách štátnej cesty III/5076, smerujúcej z obce Šoporňa do Paty. Navrhujeme v tejto lokalite využiť voľné preluky (na pozemkoch s parcelnými číslami 11790 – záhrada, 4. skupiny BPEJ 0040001 a 11800 - orná pôda, 4. skupiny BPEJ 0040001) pre novú výstavbu cca 4 rodinných domov.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- rešpektovať existujúcu trasu vzdušného vedenia VN 22 kV,
- trasu VTL plynovodu, ktorá je vedená popri štátnej ceste III/5076 z obce Pata do regulačnej stanici plynu v Šoporni,
- riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi.

Zdôvodnenie navrhovaného rozvojového zámeru

Zastavaním voľných stavebných pozemkov sa intenzívnejšie využije územie, doplní sa existujúca štruktúra zástavby, čím sa vytvorí kompaktná uličná línia rodinných domov.

RZ 21/v – lokalita „Horné zeme“ (I. etapa výstavby do roku 2015)

Rozvojový zámer sa nachádza v severovýchodnej časti katastrálneho územia obce, ktoré je vymedzené z východu vodným kanálom, zo severu diaľnicou I/51 a zo západu a juhu odvodňovacím kanálom a zastavaným územím obce. Lokalita v súčasnosti plní funkciu ornej pôdy 2. skupiny BPEJ (0037002), 5.

skupiny BPEJ (004005) a 6. skupiny BPEJ (0040001). Toto územie navrhujeme na rozvoj podnikateľských aktivít - „ľahkej“ podnikateľskej zóny (d₁ - nevýrobného charakteru, d₃ - skladového a distribučného charakteru), ktorá nebude mať negatívny dopad na kontaktné obytné územie.

Rozvojový zámer je:

- dopravne prístupný z nadradeného komunikačného systému – z diaľnice I/51 cez mimoúrovňovú križovatku, ktorou sa pripája na diaľnicu štátna cesta III/5076, ktorá prepája obce Šoporňa a Patu,
- napojiteľný na existujúce siete technickej infraštruktúry v území:
 - vzdušné vedenie elektrickej energie, ktoré je vedené z VN -22 kV č. 237 do trafostanice TS 2, ktorá je navrhnutá na rozšírenie,
 - nízkotlaký plynovod NTL 160 vedený z regulačnej stanice plynu po ulici Čsl. Armády,
 - vodovodné potrubie PVC DN 100 vedené po ulici Čsl. Armády,
 - kanalizačné potrubie DN 300 gravitačnej splaškovej kanalizácie vedené po ul. Čsl. Armády do čistiarne odpadových vôd.

V území je nutné rešpektovať limity:

sietí dopravnej a technickej infraštruktúry:

- trasu diaľnice D1 I/51 s ochranným pásmom 100 m na každú stranu od osi krajnej komunikácie,
- trasu štátnej cesty III/5076 s ochranným pásmom 20 m od osi krajnej komunikácie na obidve stany,
- trasu vzdušného vedenia VN 22 kV č. 237 s ochranným pásmom 10 m na každú stranu kolmo od vedenia,
- trasy elektronických komunikácií, pre ktoré je potrebné vyjadrenie prevádzkovateľov rádiových trás v mieste stavby (v zmysle §69 ods. 6 zák. č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení),
- vodných tokov s ochranným pásmom slúžiacim pre výkon správy toku v zmysle zákona č. 138/2002 Z.z o vodách;

ekologické:

- zachovať navrhovanú líniovú zeleň popri vodných kanáloch a potokoch – interakčný prvok líniový (návrh MÚSES),
- navrhnuť ako súčasť jednotlivých pozemkov plochy izolačnej zelene.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- vypracovať podrobnejšiu územno-plánovacia dokumentáciu riešeného územia na úrovni ÚPN zóny,
- preložiť vzdušné vedenie elektrickej energie s vybudovaním novej trafostanice,
- vybudovať prístupovú spevnenú komunikáciu,
- zabezpečiť prívod pitnej vody z existujúceho vedenia,
- riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi,
- jednotlivé výrobné aktivity posúdiť z hľadiska vplyvu uvažovaných činností na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA).

Zdôvodnenie navrhovaného rozvojového zámeru

Vzhľadom na ohraničenie tohto územia líniovými trasami dopravy a vodných tokov, ako aj zastavaným územím obce, je táto lokalita ťažko dostupná pre poľnohospodárske mechanizmy, čím tvorí zbytkové plochy poľnohospodárskej pôdy, neekonomické pre poľnohospodárske využitie. Navrhovaným rozvojovým zámerom sa doplní existujúca urbanistická štruktúra v kontakte so severovýchodnou časťou zastavaného územia obce.

RZ 22/v – lokalita „Prvé Dlhé“ (I. etapa výstavby do roku 2015)

Rozvojový zámer sa nachádza severne od diaľnice I/51, na území, ktoré bolo pričlenené ku katastrálnemu územiu obce Šoporňa a je ohraničené:

- z juhu diaľnicou I/51,
- zo severu poľnou cestou, ktorá smeruje do obce Pata,
- z východu Šopornianskym kanálom,
- zo západu poľnou cestou medzi RZ 22/v a 26/v, po ktorej je vedené prívodné vodovodné potrubie do obce Šoporňa.

Lokalita v súčasnosti plní funkciu ornej pôdy 2. skupiny BPEJ (0037002) – 7,37%, 5. skupiny ((0040005) – 4,85%, 6. skupiny BPEJ (0040001) – 43,56% 0040002 – 43,57% a 0035001 – 0,65 % so závlahami („Závlaha pozemkov Šintava – Pata“ – evid. č. 5203 155, podzemný rozvod závlahovej vody v správe Hydromeliorácie š.p.). Toto územie navrhujeme na rozvoj výrobných funkcií - „ľahkej“ podnikateľskej zóny skladového a distribučného charakteru, prípadne montážnych priestorov. Charakter prevádzky podnikateľskej zóny nebude mať negatívny dopad na životné prostredie.

Rozvojový zámer je:

- dopravne prístupný z nadradeného komunikačného systému – z diaľnice I/51 cez mimoúrovňovú križovatku, ktorou sa pripája na diaľnicu štátna cesta I/62, prepájajúca sídla Šoporňa, Šintava a Sereď,
- napojiteľný na existujúce siete technickej infraštruktúry v území:
 - trasu VN 22 kV č. 237 za podmienky vybudovania novej trafostanice,
 - skupinový vodovod DN 300 Jelka – Sereď – Galanta.

V území je nutné rešpektovať limity

sietí dopravnej a technickej infraštruktúry:

- trasu diaľnice D1 I/51 s ochranným pásmom 100 m na každú stranu od osi krajnej komunikácie,
- trasu štátnej cesty II/573 s ochranným pásmom 25 m od osi krajnej komunikácie na obidve strany,
- trasy vzdušného vedenia VVN 2x110 kV č. 8788, 8789 s ochranným pásmom 15 m na každú stranu kolmo od vedenia,
- trasu vzdušného vedenia VN 22 kV č. 237 s ochranným pásmom 10 m na každú stranu kolmo od vedenia,
- trasu vysokotlakového plynovodu VTL DN 300 3,5 MPa s ochranným pásmom 4 m a bezpečnostným pásmom 20 m v zmysle zákona č. 70/1998 Z.z.,
- trasu vyšších rádov vodovodného potrubia z vodných zdrojov, ochranné pásmo je 2m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia horizontálne na obidve strany,
- trasy podzemných závlahových vedení,
- trasu podzemných telekomunikačných vedení – len v okrajových častiach lokality,
- vodné toky s ochranným pásmom slúžiacim pre výkon správy toku v zmysle zákona č. 138/2002 Z.z. o vodách,
- trasy elektronických komunikácií, pre ktoré je potrebné vyjadrenie prevádzkovateľov rádiových trás v mieste stavby (v zmysle §69 ods. 6 zák. č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení);

ekologické:

- zachovať navrhovanú líniovú zeleň popri vodných kanáloch, potokoch a komunikáciách– interakčný prvok líniový (návrh MÚSES),
- navrhnuť ako súčasť jednotlivých pozemkov plochy izolačnej zelene.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- vypracovať podrobnejšiu územno-plánovacia dokumentáciu riešeného územia na úrovni ÚPN zóny,
- vybudovať prístupovú spevnenú komunikáciu,
- vybudovať vlastnú ČOV,
- zabezpečiť prívod pitnej vody z existujúcich rozvodov,
- pri realizácii dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany vôd,
- riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a súvisiacimi predpismi.

- jednotlivé výrobné aktivity posúdiť z hľadiska vplyvu uvažovaných činností na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA).

Zdôvodnenie navrhovaného rozvojového zámeru

Napriek výrazným limitujúcim faktorom v území (líniové trasy VTL plynu, vzdušného vedenia VN, vyšších rádoch vodovodného potrubia...), ktoré je nevyhnutné rešpektovať, je situovanie rozvojového zámeru v danej lokalite opodstatnené. Územie má vynikajúce dopravné napojenie na nadradený komunikačný systém, čo je prioritné pre rozvoj navrhovanej funkcie „ľahkej“ podnikateľskej zóny. Lokalita sa nachádza na križovatke významných dopravných ťahov v smere východ - západ (diaľnica D1 I/51 prepájajúca Nitru s Trnavou a Bratislavou) a sever – juh (štátna cesta II/573 prepájajúca Šaľu so Sereďou).

RZ 23/z – lokalita „Majšín“ (I. etapa výstavby do roku 2015)

V areály rekondičného sanatória Dusla, a. s. Šaľa v lokalite „Majšín“, navrhujeme rezervovať plochu pre vybudovanie viacúčelovej športovej haly. Územie je evidované ako ostatná plocha.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- rešpektovať ekologické limity územia?
 - rozvojový zámer je súčasťou chráneného vtáčieho územia Kráľová, ktoré schválila vláda uznesením č. 636 z 9. júla 2003 pod číslom 11,
 - biocentrum regionálneho významu,
- rekreačnú aktivitu posúdiť z hľadiska vplyvu uvažovaných činností na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA) – povinné hodnotenie.

Zdôvodnenie navrhovaného rozvojového zámeru

Areál rekondičného sanatória Dusla, a.s. Šaľa je celoročne využívané zariadenie pre zamestnancov Dusla a.s. Šaľa ako aj pre verejnosť. Vzhľadom na to, že športové aktivity v tomto zariadení sú obmedzené, navrhujeme pre zlepšenie športovo-rekreačných možností vybudovať viacúčelovú športovú halu, ktorá by súčasne slúžila aj pre obyvateľov obce Šoporňa.

RZ 24/z - lokalita „Štrkovec I.“ (I. etapa výstavby do roku 2015)

Riešené územie sa nachádza južne od lokality „Štrkovec“, mimo hranice zastavaného územia obce. Zo severu a západu je ohraničené zastavaným územím lokality Štrkovec, z juhu a východu poľnohospodárskym pôdnym fondom.

Na základe listu vlastníctva č. 4625 parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape je územie vymedzené nasledovnými pozemkami:

- 11493 (742 m²) - ostatné plochy,
- 11494 (2268 m²) - vodné plochy,
- 11499/5 (72224 m²) - orná pôda 3.a 6 skupiny BPEJ bez vybudovaných závlah,
- 11507/9 (45 126 m²) - orná pôda 3.a 6 skupiny BPEJ bez vybudovaných závlah,

s celkovou výmerou 12,0360 ha.

Pozemky sú v súkromnom vlastníctve firmy TILUS s.r.o. so sídlom v Šale.

Lokalita je v súčasnosti dopravne prístupná:

- z východu poľnou cestou, ktorá sa napája na hlavnú dopravnú trasu v území - štátnu cestu II/573, spojnicu obce Šoporňa s mestom Šaľa,
- zo severu čiastočne spevnenou komunikáciou, ktorá prechádza cez lokalitu Štrkovec.

Navrhovaný rozvojový zámer bude rozdelený do dvoch časových fáz výstavby.

V 1. fáze výstavby (s predpokladom ukončenia do roku 2010) sa územie dočasne využije pre ťažbu štrkopieskov. Pre tento zámer sa vybudujú dočasné stavby, ktoré budú slúžiť pre potreby zamestnancov (šatne, sociálne zariadenia) a pre skladovanie mechanizmov nutných na ťažbu štrkov. V území sa zriadi dočasná skládka - depónia odňatej ornice, ktorá sa v ďalšej etape využije na rekultiváciu ťažbou devastovaného územia.

Odvoz vyťaženého materiálu - štrku - bude zabezpečený po čiastočne spevnenej komunikácii, ktorá bude dočasne vyňatá z PPF.

V 2. fáze výstavby (s predpokladom ukončenia do roku 2015) sa územie zrekultivuje a využije pre rekreačno-športové aktivity miestneho až regionálneho významu. Vyťažená štrková jama sa využije ako vodná plocha pre kúpanie a rybolov. Územie okolo vodnej plochy bude slúžiť pre účely rekreácie a oddychu. Časť územia budú tvoriť plážové a športové plochy s príslušnou občianskou vybavenosťou a časť chatová osada, prípadne stanový tábor.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- vypracovať podrobnejšiu územno-plánovacia dokumentácia riešeného územia na úrovni ÚPN rekreačnej zóny,
- preložiť vzdušné vedenie elektrickej energie s vybudovaním novej trafostanice,
- vybudovať prístupovú spevnenú komunikáciu,
- zabezpečiť prívod pitnej vody z existujúceho zdroja,
- vybudovať vlastnú biologickú ČOV,
- zachovať navrhovanú líniovú zeleň popri existujúcej poľnej ceste – interakčný prvok líniový (návrh MÚSES),
- zachovať prírodnú rezerváciu Búrov vŕšok,
- riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi.
- navrhované aktivity posúdiť z hľadiska vplyvu uvažovaných činností na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA) – povinné hodnotenie.

Zdôvodnenie navrhovaného rozvojového zámeru

Riešený rozvojový zámer je v dotyku s južnou časťou zastavaného územia lokality „Štrkovec“, ktorá má predpoklady pre rozvoj rekreácie, zameranej hlavne na agroturistiku. Rozvojový zámer doplní predpokladané agroturistické využitie lokality aj o iné športové aktivity, napríklad vodné športy a cykloturistiku, s možnosťou prechodného ubytovania vo väzbe na regionálnu cyklistickú trasu vedenú po hrádzi vodnej nádrže Kráľová.

RZ 25/r - lokalita „Štrkovec II.“ (II. etapa výstavby po roku 2015 – výhľad s neudeleným rozhodnutím na vyňatie z PPF)

Riešené územie sa nachádza južne od RZ 24/r, mimo hranice zastavaného územia obce. Z juhu, východu a západu je ohraničené poľnohospodárskym pôdnym fondom.

Na základe listu vlastníctva č. 4 parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape je územie vymedzené nasledovným pozemkom:

- 11507/1 (11,3370 ha) – orná pôda 3.a 6 skupiny BPEJ bez vybudovaných závlah.

Lokalita je v súčasnosti nie je dopravne prístupná.

Rozvojový zámer navrhujeme na športovo-rekreačné využitie so zameraním na agroturistiku. Rozvoj územia je podmienený realizáciou zámeru 24/r.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- vypracovať aktualizáciu Územného plánu obce Šoporňa a požiadať Krajský pozemkový úrad v Trnave o udelenie súhlasu na vyňatie z PPF,
- vypracovať podrobnejšiu územno-plánovacia dokumentáciu riešeného územia na úrovni ÚPN rekreačnej zóny,
- preložiť vzdušné vedenie elektrickej energie s vybudovaním novej trafostanice,
- vybudovať prístupovú spevnenú komunikáciu,
- zabezpečiť prívod pitnej vody z existujúceho zdroja,
- vybudovať vlastnú biologickú ČOV,
- zachovať navrhovanú líniovú zeleň popri existujúcej poľnej ceste – interakčný prvok líniový, (návrh MÚSES),
- zachovať prírodnú rezerváciu „Búrov vršok“,
- navrhované aktivity posúdiť z hľadiska vplyvu uvažovaných činností na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA) – povinné hodnotenie.

RZ 26/v – lokalita „Prvé Dlhé“ (II. etapa výstavby po roku 2015 - výhľad)

Rozvojový zámer sa nachádza severne od diaľnice I/51, na území, ktoré bolo pričlenené ku katastrálnemu územiu obce Šoporňa a je ohraničené:

- z juhu diaľnicou I/51,
- zo severu poľnou cestou, ktorá smeruje do obce Pata,
- z východu poľnou cestou medzi RZ 22/v a 26/v, po ktorej je vedené prívodné vodovodné potrubie do obce Šoporňa,
- zo západu štátnou cestou II/573, prepájajúcou Šaľu – Šoporňu - Sereď.

Lokalita v súčasnosti plní funkciu ornej pôdy 2. skupiny BPEJ (0037002) – 54,85%, 6. skupiny BPEJ (0035001) – 40,02% a (0040002) – 5,13% so závlhami („Závlaha pozemkov Šintava – Pata“ – evid. č. 5203 155, podzemný rozvod závlhovej vody v správe Hydromeliorácie š.p.). Toto územie navrhujeme na rozvoj výrobných funkcií - „ľahkej“ podnikateľskej zóny skladového a distribučného charakteru, prípadne montážnych priestorov. Charakter prevádzky podnikateľskej zóny nebude mať negatívny dopad na životné prostredie.

Rozvojový zámer je:

- dopravne prístupný z nadradeného komunikačného systému – z diaľnice I/51 cez mimoúrovňovú križovatku, ktorou sa pripája na diaľnicu štátna cesta I/62, prepájajúca sídla Šoporňa, Šintava a Sereď,
- napojiteľný na existujúce siete technickej infraštruktúry v území:
 - trasu VN 22 kV č. 237 za podmienky vybudovania novej trafostanice,
 - skupinový vodovod DN 300 Jelka – Sereď – Galanta.

V území je nutné rešpektovať limity

sietí dopravnej a technickej infraštruktúry:

- trasu diaľnice D1 I/51 s ochranným pásmom 100 m na každú stranu od osi krajnej komunikácie,
- trasu štátnej cesty II/573 s ochranným pásmom 25 m od osi krajnej komunikácie na obidve strany,
- trasu vyšších rádov vodovodného potrubia z vodných zdrojov, ochranné pásmo je 2m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia horizontálne na obidve strany,
- trasy podzemných závlhových vedení,
- trasu podzemných telekomunikačných vedení – len v okrajových častiach lokality,
- vodné toky s ochranným pásmom slúžiacim pre výkon správy toku v zmysle zákona č. 138/2002 Z.z. o vodách.

ekologické:

- zachovať navrhovanú líniovú zeleň popri vodných kanáloch, potokoch a komunikáciách – interakčný prvok líniový (návrh MÚSES),
- navrhnuť ako súčasť jednotlivých pozemkov plochy izolačnej zelene.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- vypracovať aktualizáciu Územného plánu obce Šoporňa a požiadať Krajský pozemkový úrad v Trnave o udelenie súhlasu na vyňatie z PPF,
- vypracovať podrobnejšiu územno-plánovacia dokumentáciu riešeného územia na úrovni ÚPN zóny,
- vybudovať prístupovú spevnenú komunikáciu,
- vybudovať vlastnú ČOV,
- zabezpečiť prívod pitnej vody z existujúcich rozvodov,
- riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi.
- výrobné aktivity posúdiť z hľadiska vplyvu uvažovaných činnosti na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA) – povinné hodnotenie.

Zdôvodnenie navrhovaného rozvojového zámeru

Napriek výrazným limitujúcim faktorom v území (vyšších rádov vodovodného potrubia...), ktoré je nevyhnutné rešpektovať, je situovanie rozvojového zámeru v danej lokalite opodstatnené. Územie má vynikajúce dopravné napojenie na nadradený komunikačný systém, čo je prioritné pre rozvoj navrhovanej funkcie „ľahkej“ podnikateľskej zóny. Lokalita sa nachádza na križovatke významných dopravných ťahov v smere východ - západ (diaľnica D1 I/51 prepájajúca Nitru s Trnavou a Bratislavou) a sever – juh (štátna cesta II/573 prepájajúca Šaľu so Sereďou).

RZ 27 – prístav (I. etapa výstavby do roku 2015)

Rozvojový zámer navrhuje ako územnú rezervu pre rekreačnú funkciu, s prípadným vybudovaním rekreačného prístavu pre jachty a malé člny na vodnom diele Kráľová, oproti RZ č. 19/r (výhľadový rozvoj rekreačnej zóny pri vodnom diele Kráľová v lokalite pod „Pasienkom“, oproti „Vtáčiemu ostrovu“ – realizácia prístavu je podmienená posúdením z hľadiska vplyvu uvažovaných činnosti na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA) – povinné hodnotenie.

Prístup k RZ e zabezpečený po existujúcej spevnenej komunikácií, ktorá je vedená popri ramene Váhu.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- vypracovať dokumentáciu pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
- zachovať biocentrum miestneho významu „Vtáčí ostrov“,
- navrhované aktivity posúdiť z hľadiska vplyvu uvažovaných činnosti na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA).

Zdôvodnenie navrhovaného rozvojového zámeru

Navrhovaný RZ bude súčasťou budovania regionálnej infraštruktúry cestovného ruchu pri Vodnom diele Kráľová nad Váhom.

RZ 28 – cykloturistická trasa

Rozvojový zámer predpokladá využiť ľavobrežnú hrádzu rieky Váh pre cykloturistickú trasu, ktorá prepojí rekreačné zámery navrhované pozdĺž vodného toku.

Na realizáciu rozvojového zámeru v uvedenom území je nevyhnutné:

- spevniť v niektorých úsekoch existujúcu hrádzu rieky Váh.

Zdôvodnenie navrhovaného rozvojového zámeru

Navrhovaná cykloturistická trasa bude súčasťou budovania regionálnej infraštruktúry cestovného ruchu – Vážskej cykloturistickej trasy.

2.2 NÁVRH NA VYŇATIE Z PPF A LPF

Vyhodnotenie strát poľnohospodárskeho pôdneho fondu je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Plochy navrhovaných rozvojových zámerov sa nachádzajú:

- v hraniciach zastavaného územia obce Šoporňa – RZ 20/o.
- mimo hraníc zastavaného územia obce Šoporňa – preluky, RZ 21/v, 22/v, 23/z, 24/z, 25/r, 26/v, 27,28

z toho:

- v I. etape do roku 2015 - preluky, RZ 20/o, 21/v, 22/v, 23/z, 24/z, 26 a 27,
- V II. etape po roku 2015 ako výhľad – RZ 25/r, 26/v.

Celkový záber PPF: 107,6178 ha.

Záber LPF sa nepredpokladá.

Zdôvodnenie navrhovaného záberu

Navrhované riešenie možno považovať z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu za vyhovujúce z týchto dôvodov:

- v I. etape sa navrhujú rozvojové zámery, ktoré sú prevažne v hraniciach zastavaného územia obce - v prelukách a na nevyužitých - devastovaných plochách,
- v II. etape (výhľad)- sa navrhujú zámery na PPF navrhutej na vyňatie, ktoré sa budú realizovať až po vyčerpaní územných rezerv I. etapy.

Vysvetlivky k tabuľkám:

RD - rodinné domy

OV - občianska vybavenosť a sociálna infraštruktúra

Š - šport

RE - rekreácia

PA - podnikateľské aktivity

DP - dopravné plochy a zariadenia (komunikácie, parkoviská)

VZ - verejná zeleň

TI - zariadenia technickej infraštruktúry.

Krajský pozemkový úrad v Trnave udelil súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné účely v rámci Zmeny 01/2004 „Územného plánu obce Šoporňa“ v zastavanom i mimo zastavaného územia obce pre nasledovné lokality:

Šoporňa – preluky,	o výmere	0,4707 ha	pre funkciu RD
Šoporňa – 20/o,	o výmere	0,1051 ha	pre funkciu OV, šport
Šoporňa – 21/v,	o výmere	17,0485 ha	pre funkciu podnikateľské aktivity
Šoporňa – 24/z,	o výmere	11,7350 ha	pre funkciu rekreácie
SPOLU		67,7875 ha	

Súhlas bol udelený za dodržania nasledovných podmienok:

- Z plochy trvalého odňatia pôdy vykonať skrývku humusového horizontu. Hĺbku skrývky a jej umiestnenie určí Obvodný pozemkový úrad v Galante.

- Pred vydaním stavebného povolenia treba požiadať o trvalé odňatie pôdy z poľnohospodárskeho pozemkového fondu, v zmysle §17 zákona č. 220/2004 spolu s geometrickým plánom na vyčlenenie pozemku určeného na zástavbu, Obvodný pozemkový úrad v Galante.
- Pri realizácii záberov poľnohospodárskej pôdy minimalizovať zábery PPF, nenarušovať organizáciu PPF v poľnohospodárskej krajine, neobmedzovať obrábateľnosť a prístupnosť pozemkov, zabraňovať drobeniu pozemkov.
- Obvodný pozemkový úrad v rozhodnutí o trvalom odňatí pôdy stanoví v zmysle §17 cit. Zákona ďalšie podmienky a úlohy, ktoré nie sú uvedené v tomto súhlase.

- Lokality 25/r a 26/v vo výhl'ade bude potrebné pri realizácii riešiť aktualizáciou Územného plánu obce Šoporňa a opäť požiadať Krajský pozemkový úrad v Trnave o udelenie súhlasu na vyňatie z PPF,

Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci jednotlivých rozvojových zámerov pre obec Šoporňa

Čís. Lok.	Názov lokality	Forma Výstavby Funkcia	Etapa	Plocha lokality [ha]			Záber PPF [ha]					Záber ostatných plôch [ha] NPPF
				Celkom	Z toho		Celkom	Druh pozemku	BPEJ/ Skupina	Z toho		
					v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
Pre-luky	Šoporňa cesta do Paty	4-6 RD	I.	0,4707	-	0,4707	0,4707	záhrady	0040001/6	-	0,4707	-
20/o	Šoporňa „Mládežnícka“	OV, Š	I.	0,1051	0,1051	-	0,1051	verejná zeleň	0037002/2	0,1051	-	-
21/v	Šoporňa Lokality „Horné zeme“	PA, DP, VZ, TI	I.	17,0485	-	17,0485	17,0485	orná pôda	0037002/2 0040005/5 0040001/6	-	8,8200 8,1316 0,0969	-
22/v	Šoporňa Lokality „Prvé Dlhé“	PA, DP, VZ, TI	I.	38,4282	-	38,4282	38,4282	orná pôda	0037002/2 0040005/5 0035001/6 0040001/6 0040002/6	-	2,8324 1,8604 0,2483 16,7410 16,7461	-
23/z	Šoporňa Lokality „Majšín“	RE, Š	I.	0,2280	-	0,2280	-	-	-	-	-	0,2280
24/z	Šoporňa Lokality „Štrkovec I.“	RE, Š, VZ, DP, TI	I.	12,0360	-	12,0360	11,7350	orná pôda	0003003/3 0035001/6	-	10,1950 1,5400	0,0742 0,2268
25/r	Šoporňa Lokality „Štrkovec II.“	RE, Š, VZ	II. výhľad	11,3370	-	11,3370	11,3370	orná pôda	0003003/3 0035001/6	-	2,3527 8,9843	-
26/v	Šoporňa Lokality „Prvé Dlhé“	PA, DP, VZ, TI	II. výhľad	28,4933	-	28,4933	28,4933	orná pôda	0037002/2 0035001/6 0040002/6	-	15,0210 10,9603 1,4037	-
27	Šoporňa	Prístav	I.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Šoporňa	cyklist. Trasa	I.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkom:				108,1468	0,1051	108,0417	107,6178			0,1051	107,5127	0,5290

Poznámka: Rozvojové zámery 21/v, 22/v, 26/v sú situované v záujmovom území stavby „Závlaha pozemkov Šintava – Pata“ (evid. č. 5203 155) v správe Hydromeliorácie š.p.

Zdôvodnenie navrhovaných záberov PPF

Navrhované riešenie možno považovať z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu za vyhovujúce, nakoľko sa zaberajú väčšinou zbytkové poľnohospodárske pôdy, ktoré sú ťažko prístupné poľnohospodárskymi mechanizmami, a tým aj náročnejšie na poľnohospodárske využitie.

2.3 NÁVRH REGULÁCIE ÚZEMIA

2.3.1 Záväzné regulatívy pre rozvojové zámery č. 20-27

Organizačno-legislatívne:

Podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov Zmena 01/2004 „ÚPN obce Šoporňa“ vymedzí rozvojové zámery, ktoré treba riešiť podrobnejšou územno-plánovacou dokumentáciou - územným plánom zóny. V zmysle tohto zákona pôjde o rozvojové zámery, kde spôsob parcelácie pozemkov vyžaduje sceľovanie alebo delenie parcel, alebo sa predpokladá väčší investičný zámer.

Zmena 01/2004 „ÚPN obce Šoporňa“ navrhuje:

- vypracovať podrobnejšiu územno-plánovaciu dokumentáciu na úrovni územného plánu zóny, pre RZ 21/v, 22/v, 24/z a 25/r,26/v.

V územnom pláne zóny budú riešené záväzná regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch so stanovením zastavovacích podmienok.

Zablokovanie územia pre verejnoprospešné líniové, bodové a plošné stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov Zmena 01/2004 „ÚPN obce Šoporňa“ navrhuje:

- v RZ 21/v, 22/v, 24/z, 25/r, 26/v a 28 – koridory komunikácií a technickej infraštruktúry,
- v RZ 21/v, 22/v, 23/z, 24/z, 25/r, 26/v27 - územná rezerva pre prvky MÚSES a plochy pre výsadbu zelene.

Presné vymedzenie plôch pre ich lokalizáciu bude predmetom podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

Posúdenie z hľadiska vplyvu uvažovaných činností na životné prostredie (v zmysle zák. NR SR č. 391/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 127/1994 Z.z. – EIA) je nutné pre rozvojové zámery: 21/v, 22/v, 23/v, 24/z, 25/z, a 27.

V katastrálnom území obce Šoporňa sú evidované významné archeologické lokality, je preto pravdepodobné, že pri zemných prácach spojených so stavebnou činnosťou v riešenej území dôjde k narušeniu archeologických nálezísk. Z uvedeného dôvodu požadujeme, aby v jednotlivých stavebných etapách realizácie územného plánu obce Šoporňa bola splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (úplné znenie 109/1998 Z.z.) a zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok

Funkčno-prevádzkové regulatívy sú členené na regulatívy pre:

- obytné územie - optimálna intenzifikácia jestvujúcej obytnej štruktúry zástavby a zhodnotenie potenciálu územia pre rôzne formy bývania v hraniciach zastavaného územia a na plochách PPF v dotyku so zastavaným územím,

- zmiešané územie - polyfunkčné využitie navrhovaných plôch pre funkciu: bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, športu, prípadne menších nevýrobných podnikateľských aktivít,
- rekreačné územie - doplnenie plôch pre každodennú rekreáciu a šport do obytného územia, využitie potenciálu katastrálneho územia pre rozvoj rekreácie miestneho až regionálneho významu, s väzbou na vodné dielo Kráľová a poľnohospodárske využitie katastrálneho územia – rozvoj agroturistiky,
- výrobné územie – podnikateľské aktivity nevýrobného, skladového a montážneho charakteru.

Obytné územie – RZ 20/o, doporučená výstavba v prelukách

Funkčné regulatívy:

prípustné využitie:

- plochy bývania v rodinných/bytových domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- plochy základného občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry,
- plochy športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy),
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov v primeranom rozsahu (drobné remeselné prevádzky),
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie),
- ostatné súvisiace funkcie bez negatívnych vplyvov na obytné prostredie;

neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi,
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu a parkovanie.

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie

- uličný typ zástavby samostatne stojacich rodinných domov,
- hustota zástavby 30 ob./ha až 75 ob./ha,
- minimálna výmera pozemku 600 m²,
- dodržať existujúcu uličnú a stavebnú čiaru,
- dodržať odstupy od rodinných domov v zmysle zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
- maximálny počet nadzemných podlaží RD: 2+obytné podkrovia,
- koeficient zastavanosti 0,10 až 0,35 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
- garážovanie vozidiel riešiť na pozemkoch rodinných domov,
- siete technickej infraštruktúry viesť v uličnom priestore – vo verejnej zelene, prípadne v komunikácii.

Zmiešané územie – RZ 23/z a 24/z

prípustné využitie:

- plochy bývania v rodinných/bytových domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry (obchod, služby, správa, administratíva, miesto pre zhromažďovanie a zariadenia zábavy, trhovisko, sociálne zariadenia a zariadenia turistického ruchu, objekty pre prechodné ubytovanie),
- plochy verejnej zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám,
- plochy športu (ihriská pre deti, mládež a dospelých, viacúčelové športové haly),
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky, malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - plochy, líniové stavby a zariadenia dopravy (komunikácie pešie, cyklistické a dopravné - IAD a HD), odstavné parkoviská a garáže,
- verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia - líniové stavby a zariadenia technickej vybavenosti,
- ostatné súvisiace funkcie;

neprípustné funkcie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi,
- veľkosklady,
- skládky odpadov,
- plochy technickej vybavenosti nesúvisiace priamo s obcou.

Regulatívy podmienok výstavby pre zmiešané územie

- dodržať odstupy od objektov v zmysle zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
- maximálny počet nadzemných podlaží: 4+obytné podkrovie,
- koeficient zastavanosti 0,20 až 0,40 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
- sieť technickej infraštruktúry viesť v uličnom priestore – vo verejnej zelene, prípadne v komunikácii.

Rekreačné územie – RZ 25/r, 27, 28

prípustné využitie:

- plochy a objekty pre prechodné ubytovanie (hotely, motely, ubytovne, stanové tábory, chatové a záhradkárske osady...),
- plochy a objekty občianskej vybavenosti (reštaurácie, bufety, požičovne športových potrieb, informačné centrá),
- športové zariadenia (detské ihriská, športové plochy - tenisové kurty, volejbalové, futbalové, basketbalové ihriská, plážový volejbal...)
- rekreačné zariadenia (bazény, viacúčelové športové haly...)
- plochy verejnej zelene (parky),
- plochy izolačnej zelene,
- plochy a zariadenia využívané pre agroturistiku,
- nevyhnutné plochy a zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti,
- plochy a trasy slúžiace pre rekreačnú dopravu (cykloturistické trasy, prístavy...),
- ostatné súvisiace funkcie.

neprípustné funkcie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi,
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- plochy slúžiace pre stavebníctvo.

Regulatívy podmienok výstavby pre rekreačno-športové plochy a zariadenia:

- dodržať odstupy objektov v zmysle zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
- maximálny počet nadzemných podlaží: 4+obytné podkrovie,
- koeficient zastavanosti 0,20 až 0,40 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
- sieť technickej infraštruktúry viesť v uličnom priestore – vo verejnej zelene, prípadne v komunikácii.

Výrobné územie – RZ 21/v, 22/v, 26/v

Regulatívy podmienok výstavby pre podnikateľské aktivity

prípustné funkcie:

- plochy, určené pre prevádzkové budovy a zariadenia, ktoré na základe charakteru prevádzky sú neprípustné v obytných, zmiešaných a rekreačných územiach,
- plochy a objekty pre priemyselnú výrobu, pre ktoré kapacita a riešenie verejného dopravného a technického vybavenia musí zabezpečovať väčšie požiadavky na prepravu osôb, tovaru, surovín a energií,
- obslužné a distribučné prevádzky,
- skladové plochy a zariadenia,
- montážne haly,
- remeselné prevádzky, ktoré neznečisťujú obytné prostredie prachom, zápachom a nie sú hlučné,
- výrobné prevádzky, pokiaľ ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie,
- plochy a objekty pre poľnohospodársku výrobu (rastlinnú, živočíšnu a skleníkové hospodárstvo), pokiaľ ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie,

- plochy technického vybavenia územia,
- plocha pre zberný dvor.

neprípustné funkcie:

- bývanie,
- rekreácia a šport

Regulatívy podmienok výstavby pre výrobné územie:

- dodržať odstupy objektov v zmysle zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
- maximálny počet nadzemných podlaží: 4+obytné podkrovia,
- koeficient zastavanosti 0,20 až 0,40 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
- siete technickej infraštruktúry viesť v uličnom priestore – vo verejnej zelene, prípadne v komunikácii.

Uvádzané rozvojové zámery sa nachádzajú v prevažnej miere mimo vymedzených ochranných pásiem. V prípadoch, kde dochádza ku kolízii zámeru a ochranného pásma, je potrebné v tomto ochrannom pásme dodržať príslušné právne normy.

2.3.2 Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov

RZ č.	Výmera RZ v ha	Funkčné využitie			Spôsob realizácie	Etapizácia výstavby I. et. do r. 2015 II.et.-po r. 2015	Počet navrh. objektov, Min/max	Podlažnosť min/max	Podiel plochy zelene v %	Podiel zast. plochy v %
		Navrhované								
		Existujúce	Určujúce	Neprípustné						
Preluky	0,4707	Záhrady	Bývanie	výroba	nová výstavba	I. etapa	4/6	1/2	51-70	30-49
20/o	0,1051	verejná zeleň	občianska vybavenosť, šport (detské ihrisko)	výroba	nová výstavba	I. etapa	"	1/2	51-70	30-49
21/v	17,0485	orná pôda	podnikateľské aktivity nevýrobné, komunikácie a TI	bývanie, rekreácia	nová výstavba	I. etapa	4/12	1/3	nad 60	do 40
22/v	38,4282	orná pôda	podnikateľské aktivity, komunikácie a TI	bývanie, rekreácia	nová výstavba	I. etapa	6/10	1/2	nad 60	do 40
23/z	0,2280	ostatná plocha	viacúčelová športová hala	závadná výroba	nová výstavba	I. etapa	1/2	"	51-70	30-49
24/z	12,0360	orná pôda	rekreácia	závadná výroba	nová výstavba	I. etapa	10/20	1/3	nad 70	do 30
25/r	11,3370	orná pôda	Šport, rekreácia	závadná výroba	nová výstavba	II. etapa – výhľad	1/2	1/2	nad 70	do 30
26/v	28,4933	orná pôda	podnikateľské aktivity, komunikácie a TI	bývanie, rekreácia	nová výstavba	II. etapa - výhľad	3/4	1/3	nad 60	do 40
27	-	Prístav	vodná plocha	výroba, bývanie	nová výstavba	I. etapa	-	-	-	-
28	-	cykloturistická trasa	zastavaná plocha	výroba, bývanie	rekonštrukcia	I. etapa	-	-	-	-

Poznámka:

Lokality 25/r a 26/v vo výhľade bude potrebné pri realizácii riešiť aktualizáciou Územného plánu obce Šoporňa a opäť požiadať Krajský pozemkový úrad v Trnave o udelenie súhlasu na vyňatie z PPF.