

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OPOJ

ZMENA 3/2019
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmena 3/2019 – lokalita „Pod Chríbom II.“ - A1-3

OBSTARÁVATEĽ: OBEC OPOJ
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: AUGUST 2019

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 3/2019	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

2. Návrh riešenia zmeny 3/2019

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	4
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 3/2019

1. Širšie vzťahy	1: 25 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 2 880
3. Doprava	1: 2 880
4. Vodné hospodárstvo, energetika	1: 2 880
5. Perspektívne využitie PF	1: 2 880
6. Schéma záväzných častí a VPS	1: 2 880

OBSTARANIE ÚPD

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

Anna Javorková

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 3/2019 územného plánu

Predmetom zmeny 3/2019 územného plánu obce Opoj, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 3/2019 – lokalita „Pod cChríbom II.“ (A1-3) - navrhovaná zmena rieši zmenu organizácie dopravy a štruktúru charakteru zástavby na pôvodne navrhovanej ploche pre výstavbu rodinných domov. Základné funkčné využitie lokality ostáva nezmenené – bytová výstavba nízkopodlažná-rodinné domy A1.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Opoj existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia, územný plán obce z roku 2009, spracovateľ Ing.arch.Eva Krupová.

Územný plán obce Opoj bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Opoji uznesením č.25/2009, dňa 08.09.2009.

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 Opoji schválená uznesením č.39/2011 dňa 20.09.2011.

Zmena 2/2012 – zmena bola spracovaná v roku 2012 a bola obecným zastupiteľstvom v Opoji schválená uznesením č.8/2013 dňa 11.06.2013.

Údaje o súlade riešenia územia so zadáním

Návrh zmeny územného plánu obce Opoj plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadáním. 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 3/2019 územného plánu nenavrhuje nové rozvojové plochy v obci, mení iba koncepciu dopravného a technického riešenia jednej pôvodnej lokality ÚPN - A1-3.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 3/2019

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 3/2019 – lokalita „Pod Chríbom II.“ (A1-3)

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

p.č.194/307	480 m ²	záhrada v zast. území
p.č.194/93	326 m ²	zast.plochy a nádvoria
p.č.194/27	3 688 m ²	orná pôda
Spolu	4 494 m ²	

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Opoj 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.....**Opoj**.....

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

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Zmena 3/2019 – lokalita „Pod Chríbom II.“ (A1-3)

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 3/2019 nemení. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci z pôvodného územného plánu.

Návrh zmeny funkčného využitia územia

Zmena 3/2019 – lokalita „Pod Chríbom II.“ (A1-3)

Funkčné využitie územia lokality sa nemení, ostáva podľa pôvodného územného plánu - bytová výstavba nízkopodlažná-rodinné domy A1.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 3/2019 – lokalita „Pod Chríbom II.“ (A1-3)

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre zmenu situovania dopravného napojenia západnej časti lokality zo zastavaného územia obce a tým aj napojenie technického vybavenia verejných rozvodov inžinierskych sietí.

V západnej časti lokality sa začne na parcelách riešenej zmeny realizovať 1.etapa výstavby tak, aby nové riešenie dopravnej a technickej vybavenosti priamo navádzalo na ostatnú časť lokality so zachovaním priestorových a kapacitných požiadaviek z pôvodného územného plánu.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na umožnenie výstavby 1.etapy rodinných domov v lokalite
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia vjazdom z jestvujúcej miestnej komunikácie
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete 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 3/2019 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.

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

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 3/2019 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 posunutie dopravného pripojenia do zastavaného územia obce v západnej časti cez p.č.194/93 a 194/307.

Technické riešenie napojenia lokality zmeny 3/2019 na inžinierske siete si nevyžaduje zmenu koncepcie oproti pôvodnému ÚPN, bude korešpondovať so zmenou situovania polohy prístupovej komunikácie.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 3/2019 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

V riešenej lokalite nepripustí 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 posunu polohy miestnej cesty v rámci zmeny 3/2019 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.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V riešenom území sa neevviduje žiadne výhradné ložisko nerastných surovín.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 3/2019 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmeny 3/2019 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Riešená časť lokality je situovaná v záhrade v zastavanom území obce.

Pri využívaní riešeného územia navrhovanej lokality zmeny 3/2019 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy na p.č.194/307:

- Zmena 3/2019 – záhrady v zast.území **0, 0480 ha**

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OPOJ

ZMENA 3/2019
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Vzhľadom na charakter riešenej zmeny sa text záväznej časti platného územného plánu vrátane zmien 1/2011 a 2/2012 mení iba v časti XII, ostatná časť ostáva v platnosti znenia celého textu.

Pre riešenie zmeny je záväzné (cit.nezmeneného textu platného ÚPN):

II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

II.1 CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU

Z hľadiska potrieb zabezpečenia obytných plôch podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

1.1. Bytová výstavba nízkopodlažná - rodinné domy A1

Plochy určené pre bývanie formou individuálnej bytovej výstavby – nízkopodlažná zástavba rodinných domov priamo prístupných z ulice, samostatne stojacich, radových a átriových s koeficientom zastavanej plochy pri samostatne stojacich domoch max. 0,40 a radových rodinných domoch max. 0,60 s maximálnou podlažnosťou nad terénom – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia, resp. 2 nadzemné podlažia. Stavebná čiara od uličnej čiar 5-7 m, stavby v záhradách prízemné iba s doplnkovou funkciou k bývaniu.

Prípustná – základná funkcia:

a) bývanie v rodinných domoch na samostatných pozemkoch

Vhodné funkcie:

b) zeleň na súkromných pozemkoch, verejné priestory s parkovo upravenou zeleňou a líniovou uličnou zeleňou, malé detské ihriská

c) k rodinným domom patriace plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie zástavky SAD

d) zariadenia malej administratívy, obchodu, ubytovania a služieb zdravotníckej a sociálne zariadenia nenarúšajúce obytné prostredie a neprekračujúce stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy

Podmienečne vhodné funkcie:

e) realizovanie poľnohospodárskych činností v malom rozsahu na úrovni malovýroby ako súčasť obytnej funkcie (vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolité obytné zástavby) na plochách súkromných záhrad (rastlinná výroba, drobných hospodárskych zvierat)

f) zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel (vo vyčlenených priestoroch rodinných domov) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a susednú obytnú zástavbu

Nepripustné funkcie:

g) samostatné objekty výroby, skladov a prevádzok s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

h) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania

XII. NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA

zmena 3/2019 – dopĺňa sa:

Pre lokalitu Pod Chríbom II. - A1-3, je nutné spracovať urbanistickú štúdiu 1.etapy tak, aby rešpektovala základnú koncepciu výstavby s možnosťou dostavby 2. a 3. etapy podľa pôvodného územného plánu.

Neuvedené state textu smernej a záväznej časti územného plánu obce Opoj z r.2009, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane zmeny 1/2011 a 2/2012.