

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY
KOPLOTOVCE

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

ZMENA 5/2022

5a/2022 – lokalita B9 – Doliny, plochy bývania
5b/2022 – lokalita B4-Chríby
5c/2022 – lokalita R1-Hliník

OBSTARÁVATEĽ: OBEC KOPLOTOVCE
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL.RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: FEBRUÁR 2022

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 5/2022	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	4

2. Návrh riešenia zmeny 5/2022

Vymedzenie riešeného územia	5
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	5
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	6
Návrh zmeny funkčného využitia	6
Návrh riešenie zmeny	6
Vymedzenie zastavaného územia obce	9
Vymedzenie ochranných pásiem	9
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ...	9
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	10
Verejné dopravné a technické vybavenie	
Doprava	11
Vodné hospodárstvo	12
Energetika, telekomunikácie	13
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	14
Vymedzenie prieskumných, chránených lož.území a dobývacích priestorov	14
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	14
Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely	14
Záväzná časť	16

Grafická časť zmeny 5/2022

1. Záujmové územie – kataster, širšie vzťahy	1:15 000
2. Komplexný výkres priest. usporiadania	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodné hospodárstvo, energetikae	1: 5 000
5. Perspektívne využitie PF na nepoľnohosp. účely	1: 5 000
6. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000
7. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecny úrad obce Koplotovce obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 5/2022 územného plánu

Predmetom zmeny 5/2022 Územného plánu obce Koplotovce, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy v zastavanom, i mimo zastavaného územia obce Koplotovce, v katastrálnom území Koplotovce vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií.

Zmena 5a/2022 – Lokalita B9 – Doliny-plochy bývania - navrhovaná zmena rieši plochu situovanú v severovýchodnej časti katastrálneho územia, mimo zastavaného územia obce Koplotovce, južne od cesty II/507 Hlohovec-Piešťany. Malá časť riešenej plochy bola v pôvodnom územnom pláne, v zmene ÚPN-O 3/2017 definovaná ako lokalita pre živočíšnu produkciu a agroturistiku Ovčín Čanadovské. Väčšia časť riešenej plochy nebola stanovená v pôvodnom ÚPN-O ako rozvojová plocha. Je klasifikovaná ako trvale trávny porast, lesný pozemok, resp. orná pôda.

V lokalite sa navrhuje zaviesť funkciu ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v roztrúsenej výstavbe, s objektami prevažne rodinných a radových domov, dopĺňané o poľnohospodárske objekty, objekty lokálnej výroby tovaru a prevádzok, prípadne menšie bytové domy a služby a obchody lokálneho významu.

Zmena 5b/2022 – Lokalita B4 – Chríby - navrhovaná zmena rieši zrušenie plánovanej miestnej komunikácie na p.č. 144/6 a 144/3. Ostatné dopravné riešenie lokality ostáva nezmenené.

Zmena 5c/2022 – Lokalita R1 – Hliník - navrhovaná zmena rieši zrušenie plánovanej miestnej komunikácie na p.č. 146, 143/5, 425/1,3,4. Ostatné dopravné riešenie lokality ostáva nezmenené.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Koplotovce existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce Koplotovce z roku 2006, ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Koplotovciach uznesením č.21/2007 zo dňa 13.04.2007.

Ku dnešnému dňu boli spracované tieto zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

1a,b,c/2007 - lokality B5 - Za langošom, B6 - Za ihriskom, B7 - Pri ihrisku, spracovaná v júni 2007, a schválená obecným zastupiteľstvom v Koplotovciach uznesením č.38/2010 zo dňa 16.12.2010.

2a,b/2010 - lokality B1- Čelín, B2 - Čanadovské, spracovaná v novembri 2010, a schválená obecným zastupiteľstvom v Koplotovciach uznesením č.38/2010 zo dňa 16.12.2010.

3/2017 – lokalita Ovčín Čanadovské – živočíšna produkcia a agroturistika spracovaná vo februári 2018, a schválená obecným zastupiteľstvom v Koplotovciach uznesením č.VI/11/2018 zo dňa 13.06.2018.

4/2018 – lokalita B8 – Hliník, výstavba rodinných domov, spracovaná v auguste 2018 a schválená obecným zastupiteľstvom v Koplotovciach uznesením č.IX/32/2019 zo dňa 26.09.2019.

Údaje o súlade riešenia územia so zadáním

Návrh zmeny územného plánu obce Koplotovce v zásade 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.

Navrhovaná rozvojová plocha riešenej zmeny 5/2022 vytvára novú zmiešanú funkčnú štruktúru v území, a to funkciu ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v rozvoľnej výstavbe rodinných domov a prípadne iných objektov, s tzv. permakultúrnou formou hospodárenia, nezávislej na štandardných formách technického vybavenia územia a zneškodňovania komunálneho odpadu. Riešená plocha priamo nadväzuje na jestvujúce zastavané územie obce, čím šetrným spôsobom dopĺňa pôvodnú štruktúru obytných plôch s minimálnymi zásahom do ekologickej stability územia.

Riešený návrh územia využíva väčšinu moderných prvkov vrámci filozofie Green (zelený) urbanizmus a „rurban“ metódy súžitia krajiny s mestskými prvkami v urbanizovanom krajinnom území.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 5/2022

Vymedzenie riešeného územia

Zmena 5a/2022 – lokalita B9 - Doliny

Zmena rieši plochu situovanú pri severnom okraji katastrálneho územia, mimo zastavaného územia obce Koplotovce, východne od cesty II/507 Hlohovec-Piešťany. Riešená plocha bola v pôvodnom územnom pláne zväčša definovaná ako trvale trávny porast, lesný pozemok, resp. orná pôda mimo zastavaného územia obce. Malá časť územia je ostatná, resp. zastavaná plocha.

Riešené územie sa nachádza na súbore parciel o celkovej výmere 90,9710 ha a je rozdelené do troch sektorov:

Sektor 1 -	58 013 m ²
Sektor 2 -	399 948 m ²
Sektor 3 -	451 749 m ²
Spolu	909 710 m ²

Z uvedených plôch je jednotlivé zastúpenie druhov pozemkov:

ostatná plocha	15 504 m ²
zastavaná plocha	13 334 m ²
orná pôda	401 401 m ²
trvale trávny porast	155 324 m ²
lesný pozemok nevyužitý	275 433 m ²
lesný pozemok využitý	48 714 m ²

Zmena 5b/2022 – lokalita B4 – Chríby

Zmena je situovaná na parcelách:

p.č. 144/6	778 m ²	orná pôda v zast.území
p.č. 144/3	1 068 m ²	orná pôda mimo zast.územie

Zmena 5c/2022 – lokalita R1 – Hliník

Zmena je situovaná na parcelách:

p.č. 146	327 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
p.č. 143/5 časť plochy	228 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
p.č. 425/1	450 m ²	záhrada v zast.území
p.č. 425/3	112 m ²	záhrada mimo zast.územie
p.č. 425/4	21 m ²	záhrada v zast.území

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Koplotovce 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.1.4.12 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do ôsmej skupiny.....

- okres Hlohovec.....**Koplotovce**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia menšieho významu v rozsahu pre bývanie vo vidieckom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Zmena 5a/2022 – lokalita B9 – Doliny

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce Koplotovce sa navrhovanou zmenou zásadne nemení. Urbanistická koncepcia sa rozširuje plošne mimo zastavané územie obce – obytné plochy pre výstavbu rodinných domov - ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v roztrúsenej výstavbe, s objektami prevažne rodinných a radových domov, dopĺňané o poľnohospodárske objekty, objekty lokálnej výroby tovaru a prevádzok, prípadne menšie bytové domy a služby a obchody lokálneho významu.

Celková plocha riešeného územia pre navrhovanú výstavbu je rozdelená do troch sektorov:

- Sektor 1 - Malopodlažná zástavba s polyfunkčným využitím s prevažujúcou funkciou bývania s permakultúrnymi princípmi
- Sektor 2 - Funkcia ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v rozvoľnej výstavbe rodinných domov
- Sektor 3 - Rozvoľnená výstavba v lesných územiach

Zmena 5b/2022 – lokalita B4 – Chríby

Zmena 5c/2022 – lokalita R1 – Hliník

Urbanistická koncepcia sa navrhovanou zmenou v oboch lokalitách nemení.

Návrh zmeny funkčného využitia

Zmena 5a/2022 – lokalita B9 – Doliny

Riešená plocha bola v pôvodnom územnom pláne definovaná ako trvale trávny porast, lesný pozemok, resp. orná pôda mimo zastavaného územia obce. Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať novú funkčnú štruktúru ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v roztrúsenej výstavbe, s objektami prevažne rodinných a radových domov, dopĺňané o poľnohospodárske objekty, objekty lokálnej výroby tovaru a prevádzok, prípadne menšie bytové domy a služby a obchody lokálneho významu.

Zmena 5b/2022 – lokalita B4 – Chríby

Zmena 5c/2022 – lokalita R1 – Hliník

Navrhovanou zmenou sa ruší situovanie dopravného priestoru a ostáva pôvodné funkčné využitie obytných plôch rodinných domov so záhradami.

Návrh riešenia zmeny

Zmena 5a/2022 – lokalita B9 – Doliny

Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať novú výstavbu rodinných domov v rozvoľnenej štruktúre doplnenej odlišnými špecifikami v troch sektoroch:

Sektor 1 - Malopodlažná zástavba s polyfunkčným využitím s prevažujúcou funkciou bývania s permakultúrnymi princípmi

Územie so zmiešaným určením, s relatívne rozvoľneným typom výstavby, určené primárne na bývanie v radových rodinných domoch alebo malých bytových domoch a zoskupeniach. Ďalej je územie určené na výstavbu prevádzok a služieb, technického zabezpečenie územia, odpadového hospodárstva pre územie celej územnej časti Doliny ako aj jej technického zabezpečenia, poľnohospodárskej činnosti (farma, produkcia a spracovanie živočíšnych produktov). Toto územie za špecifických okolností môže byť prípustné aj pre menšie odvetvia vedecko-technického rozvoja, menšie prevádzky výroby ideálne lokálne predávaného tovaru, alebo dočasného skladovania techniky a materiálu. Pričom iné funkčné využitie ako bývanie nemôže presahovať v tomto území viac ako 50% z celého rozsahu. Z hľadiska ovzdušia, na výrobu tepla v domácnostiach a prevádzkach v rámci Sektoru 1 je predpoklad maximálneho využitia moderných udržateľných technológií vykurovania (tepelné čerpadlá, elektrina, kombinácia s nespáľovacími obnoviteľnými zdrojmi). Medzi Sektorom 1 a cestou II/507 je potrebné riešiť hlukovú ochranu budov, ktoré sa budú nachádzať v blízkosti cesty.

Územie vyžaduje pre správny rozvoj spracovanie urbanistickej štúdie s podrobnejšími reguláciami a kapacitnými prepočtami.

Pre tento sektor doporučujeme preferovať:

- parkovacie stánie na zatrávňovacej dlažbe, ktoré by sa rátali v podiele 50% ku výpočtu plochy zelene
- umiestnenie trafo stanice v tomto funkčnom území, ktoré by ďalej obsluhovalo aj osídlenú časť riešeného územia danej lokality S.02 a S.03
- v tomto sektore uvažovať o komunitnej záhrade vo vnútrobloku radovej zástavby.
- zber odpadov – „zberný dvor“ + technické zázemie a správcovský objekt
- prijať územný regulatív v podobe zákazu spaľovania kusového dreva a uhlia pre maximálne 50 % budov (stavebných pozemkov) v Sektore 1 navrhovanej rozvojovej plochy pre udržania kvality ovzdušia.

Sektor 2 - Funkcia ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v rozvoľnenej výstavbe rodinných domov

Územie s veľmi rozvoľneným charakterom zástavby, v symbióze s okolitou prírodou, určené primárne na hospodárenie s pôdou s prihliadaním na permakultúrne princípy s rozvoľneným funkčným využitím hlavne pre bývanie so situovaním na lúčach a pasienkoch a v lesnom území. Dané územie má harmonicky spolunažívať s prostredím, využívať prírodné elementy pre tvorbu okolitého prostredia, z prírodných materiálov a implementovaním permakultúry a štandardov udržateľného bývania. Územie a jeho využitie má nielen rešpektovať okolitú prírodu, ale aj kultivovať ju. Územie je určené primárne na individuálne bývanie, doplnkovo v špecifických častiach môže slúžiť aj na bývanie komunitného charakteru (napr. komunitné záhrady a pod.) a na prechodné ubytovanie. Pri citlivom prístupe môže byť toto územie doplnené o menšie kondomínia v podobe malých bytových domov alebo radových domov pre bývanie, prechodné bývanie a rekreáciu s maximálnou rozlohou v celom území 6,0 ha (15% z celkovej rozlohy územia sektoru 02), kde maximálny koeficient zastavanosti pre takéto riešenie môže byť až 0,15.

Z hľadiska ovzdušia, na výrobu tepla v domácnostiach a prevádzkach v rámci Sektoru 2 je predpoklad maximálneho využitia moderných udržateľných technológií vykurovania (tepelné čerpadlá, elektrina, kombinácia s nespáľovacími obnoviteľnými zdrojmi).

Ďalej môže byť územie doplnené aj o formy prechodného ubytovania, prevádzky a služby typu predaj lokálneho tovaru a lokálnu poľnohospodársku výrobu. Takéto dodatočné využitie nesmie prekročiť podiel 30% z celej časti funkčného využitia územia. Územie vyžaduje pre správny rozvoj spracovanie urbanistickej štúdie s podrobnejšími reguláciami a kapacitnými prepočtami.

Pre tento sektor doporučujeme preferovať:

- riešenie príjazdových ciest k jednotlivým objektom je z prírodných materiálov ako na príklad drtené utlačené kamenivo
- architektúra objektov vychádza z jednotného dizajnu, ktoré bude špecifikované v závere urbanistickej štúdie. Tvar objektov sa odkazuje na spätosť s prírodou a lokálnu charakteristiku okolia
- prijať územný regulatív v podobe zákazu spaľovania kusového dreva a uhlia pre minimálne 30 % budov (stavebných pozemkov) v Sektore 2 navrhovanej rozvojovej plochy pre udržania kvality ovzdušia.
- objekty musia byť postavené v lesnom území na zemných vrútoch, prípadne pozdĺž okraja, kde je svah, na betónových pilótach
- objekty môžu byť stavané aj na koloch. V takom prípade platí regulácia maximálnej podlažnosti 1+1 NP

Sektor 3 - Rozvoľnená výstavba v lesných územiach

Územie s veľmi rozvoľneným charakterom zástavby v symbióze s okolitou prírodou, určené hlavne pre bývanie s umiestnením v zalesnených častiach územia. Dané územie má harmonicky spolunažívať s prostredím, využívať naturálne elementy pre tvorbu okolitého prostredia, z prírodných materiálov a implementovaním permakultúry pre zvyšovanie biodiverzity územia. Územie a jeho využitie má nielen rešpektovať okolitú prírodu, ale aj kultivovať ju. Územie je určené primárne na individuálne bývanie a rekreáciu, pri citlivom prístupe môže byť v špecifických prípadoch doplnené o formy malého prechodného ubytovania (vo veľkosti rodinného domu) a o prevádzky a služby typu malého predaja lokálneho tovaru alebo lokálnej výroby (s veľkosťou max 400m²). V špecifických prípadoch sa môže výstavba zintenzívniť do zhlukov domov (kvôli terénym, prístupovým a iným dôvodom) tak, aby sa neprekročila celková zastavanosť v území a aby sa dodržovali minimálne odstupové hranice definované pre daný sektor.

Z hľadiska ovzdušia, na výrobu tepla v domácnostiach a prevádzkach v rámci Sektoru 3 je predpoklad maximálneho využitia moderných udržateľných technológií vykurovania (tepelné čerpadlá, elektrina, kombinácia s nespáľovacími obnoviteľnými zdrojmi).

Územie sa má rozvíjať tak, aby bolo v súlade s princípmi určenými v schválenej urbanistickej štúdii.

Pre tento sektor doporučujeme preferovať:

- riešenie príjazdových ciest k jednotlivým objektom je z prírodných materiálov ako na príklad drtené utlačené kamenivo
- architektúra objektov vychádza z jednotného dizajnu, ktoré bude špecifikované v závere urbanistickej štúdie. Tvar objektov sa odkazuje na spätosť s prírodou a lokálny charakter regiónu predmetného územia.
- prijať územný regulatív v podobe zákazu spaľovania kusového dreva a uhlia pre minimálne 30 % budov (stavebných pozemkov) v Sektore 1 navrhovanej rozvojovej plochy pre udržania kvality ovzdušia.
- objekty v zalesnenom území musia byť stavané na zemných vrútoch alebo betónových pilótach.

Pre návrh zmeny v jednotlivých sektoroch je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie mimo zastavaného územia obce pre navrhovanú výstavbu
2. umožniť dopravné napojenie z jestvujúcej cesty II/507 Hlohovec-Piešťany cez miestne obslužné komunikácie
3. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry obce, resp. vybudovanie vlastných zdrojov v rozsahu:
 - vodovod – realizácia nového vodného zdroja – využitie pre všetky sektory
 - odvádzanie splaškových vôd – samostatné koreňové čističky odpadových vôd

- zásobovanie elektrickou energiou – realizácia novej VN prípojky s novou trafostanicou - využitie pre všetky sektory
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné, pracovné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 5b/2022 – lokalita B4 – Chríby

Zmena 5c/2022 – lokalita R1 – Hliník

Navrhovanou zmenou sa v oboch lokalitách ruší situovanie dopravného priestoru – miestnej komunikácie vrátane situovania rozvodov inžinierskych sietí. Plochy oboch zmien sú v súčasnosti využité pre výstavbu rodinných domov.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa zväčší navrhovanou zmenou 5a/2022 – lokalita B9 – Doliny v rozsahu plochy všetkých troch sektorov: 90,9710 ha

Vymedzenie ochranných pásiem

Vymedzenie v súčasnosti platných ochranných pásiem a chránených území sa riešením navrhovaných zmien nemení.

V prípade navrhovanej zmeny je nutné rešpektovať ochranné pásmo:

- cesty II/507
- nového vodného zdroja
- novej trafostanice
- novej VN prípojky

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území obce Koplotovce známe zvláštne územné požiadavky.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných stavbách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 Z.z.). Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z..

Z hľadiska civilnej ochrany bude úkrytie obyvateľstva riešené v zmysle vyhl. MV SR č.532/2006 Z.z., prílohy č.1, časť III. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

V prípade navrhovaných zmien pôjde o jednoduché úkryty do 50 osôb. Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva je nutné dodržiavať vyhl. MV SR č.388/2006, v znení neskorších zákonov o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Návrhy zamerané na tvorbu kostry ÚSES a návrhy ekostabilizačných opatrení je nutné dodržať podľa pôvodného územného plánu. Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa navrhovanou zmenou 5/2022 nemenia, ostávajú pôvodné.

Navrhovaný spôsob zástavby – rozvoľnená a roztrúsená výstavba, vychádza z aktuálnych trendov a požiadaviek na sebestačné formy bývania, s ideou rozvoja funkcie ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v rozvoľnenej výstavbe rodinných domov a prípadne iných objektov, s tzv. permakultúrnou formou hospodárenia, nezávislej na štandardných formách technického vybavenia územia a zneškodňovania komunálneho odpadu. Táto forma bývania je tiež v záujme obyvateľstva o rozvoj netradičného využívania poľnohospodárskej pôdy formou integrácie ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania ako reakcia konkrétnych sociálnych skupín obyvateľstva na negatívne dôsledky poľnohospodárskej veľkovýroby a nešetrného využívania neobnoviteľných zdrojov energie a vody, na životné prostredie a na kvalitu života obyvateľov. Daná forma rozvoja vytvára podmienky vzniku špecifickej komunity obyvateľov, pre ktorú je charakteristickým poznávacím znakom snaha o dosiahnutie harmonického spojenia krajiny a ľudí, poskytujúce im potraviny, energiu, bývanie a ďalšie materiálne a nemateriálne potreby udržateľnou cestou. V novej územnoplánovacej teórii je tento trend pomenovaný ako *proces „Rurban“*. Projekt tak reaguje na zmeny klímy a dopady globálneho otepľovania práve svojím ekologickým prístupom, vodozádržnými opatreniami, materiálovým a odpadovým hospodárením.

V celom území, ako jeden z nástrojov dobrého a komunitného nažívania a taktiež migrácii zvierat - biokoridorov, je zakázané budovať oplotenie. Vo všeobecnosti je zakázané stavať betónové, výrazné, vysoké a vizuálne vyrušujúce oplotenia a bariéry, ktoré by narúšali krajinné výhľady, kompozíciu a funkciu danej lokality. Územie vyžaduje pre správny rozvoj spracovanie urbanistickej štúdie s definovaním podrobnejších regulácií oplotenia.

Vzhľadom na vyššie spomínanú migráciu zvierat je nutné zachovávať koridory zelene široké 15 metrov. Tento pás by mal slúžiť primárne ako prírodná bariéra medzi pozemkami. No zároveň bude prírodným koridorom, ktorý umožní chrániť zver po stranách a zároveň bude dostatočne široký na to, aby pôsobil ako vizuálna bariéra. Z toho dôvodu je zvažovaná koncepcia koridoru medzi jednotlivými pozemkami. Úlohou užívateľa pozemku je pri tom nutnosť starať sa o udržiavanie a funkčnosť takéhoto pásu zelene.

V celom území, ako jeden z nástrojov dobrého a komunitného nažívania a taktiež migrácii zvierat - biokoridorov, je zakázané budovať ploty. Výnimky majú iba prípady, kde je nutné realizovať oplotenie pri chove zvierat a dobytku. V prípade nutnosti používať oplotenie, je možné realizovať plot len z materiálov ako drevo, elektrický oplôtok, alebo ľahké oplotenie nerušivého charakteru. Oplotenie z dreva je možné realizovať tak, aby nepôsoobil ako vizuálna bariéra (je zakázané robiť napríklad plné latované ploty). Vo všeobecnosti je zakázané stavať betónové, výrazné, vysoké a vizuálne vyrušujúce oplotenia, ktoré by narúšali kompozíciu a funkciu danej lokality.

Na území všetkých regulačných sektorov je nutné nepestovať/nepoužívať/nedržať rastlinné druhy nepôvodné, invázne, expanzívne a rastlinné druhy s inváznym potenciálom. Výsadbou drevín je možné realizovať len autochtónnymi drevinami.

Voda vo všetkých jej formách a podobách je predpokladom pre zachovanie a rozvoj funkčných vzťahov v krajine. Je preto potrebné zabezpečiť, aby maximálne udržateľné množstvo vody spadnutej vo všetkých regulačných sektoroch bolo zachytené pomocou retenčných nádrží alebo vo funkčne vybudovaných jazierkach resp. poldroch. Pri vytváraní týchto malých vodných stavieb využívať možnosti terénu a vskladbe využiť prednostne prírodné materiály (štrk, kameň, íl, juta, drevo).

Verejné dopravné a technické vybavenie

Zmena 5a/2022 – lokalita B9 – Doliny

Dopravné riešenie

Riešená lokalita bude napojená na dopravný systém obce prostredníctvom cesty II/507, na ktorú bude pripojená stykovou križovatkou, rozsah úprav na ceste II/507, ako aj samotná križovatka bude navrhnutá na základe výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia.

Dopravná obsluha riešenej lokality bude zabezpečená sieťou navrhovaných komunikácií rôznych funkčných tried a kategórií.

Hlavnú kostru budú tvoriť komunikácie funkčnej triedy C2, kategórie MO 8/50, k nim dopĺňujúce budú komunikácie funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/40, alebo MO 5,5/40.

Slepé komunikácie v kondomíniach budú funkčnej triedy C3 a D1, kategórie MOU 3/30. Komunikácie rovnakej kategórie budú aj v niektorých dlhších úsekoch, v náročných terénnych podmienkach s rozvolnenou zástavbou. Na takýchto komunikáciách budú zriadené výhybne a prvky upokojenia dopravy.

Vozovky komunikácií budú podľa dopravného zaťaženia a významu so stmeleným alebo nestmeleným (mlatovým) povrchom, návrh bude zohľadňovať charakter riešeného územia.

Výstavba je rozdelená na 3 sektory.

Sektor 1 - Malopodlažná zástavba s polyfunkčným využitím s prevažujúcou funkciou bývania s permakultúrnymi princípmi.

Sektor 1 je rozlohou najmenší, jeho plocha je v dotyku s cestou II/507 a bude vstupom do celého územia. Celá riešená lokalita bude dopravne napojená v sektore 1, kde bude približne v mieste existujúcej prístupovej cesty vybudovaná nová styková križovatka s cestou II/507.

Komunikácia v tomto sektore bude funkčnej triedy C2 a bude pokračovať do sektoru 2 a 3. V tomto úseku bude v šírkovom usporiadaní podľa kategórie MO 8/40 s obojstrannými chodníkmi. Odstavné parkovacie plochy pre osobné vozidlá sa budú riešiť na pozemkoch jednotlivých objektov.

Sektor 2 - Funkcia ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v rozvolnenej výstavbe rodinných domov

Dopravnú kostru tohto sektora bude tvoriť pokračovanie miestnej obslužnej komunikácie zo sektora 1. Hlavná dopravná kostra bude doplnená upokojenými komunikáciami, funkčnej triedy C3 a D1, tieto komunikácie budú obojsmerné jednopruhovú, šírky 3m s výhybňami a otočkami na koncoch úsekov. Preferované realizovanie daných ciest bude ako prírodné s mlatovým povrchom.

Odstavné parkovacie plochy pre osobné vozidlá budú riešené na pozemkoch jednotlivých objektov rodinných domov.

Sektor 3 - Rozvolnená výstavba v lesných územiach

Tento sektor pôsobí dopravne ako koncový a bude napojený z obojsmernej dvojpruhovej komunikácie zo sektoru 2 upokojenými komunikáciami, funkčnej triedy C3 a D1. Komunikácie v sektore 3 budú primárne obojsmerné jednopruhovú, šírky 3m s výhybňami a otočkami na koncoch úsekov. Preferované realizovanie daných ciest bude ako prírodné s mlatovým povrchom.

Odstavné parkovacie plochy pre osobné vozidlá budú riešené na pozemkoch jednotlivých objektov rodinných domov.

Vodné hospodárstvo

Vodovod

Zásobovanie vodou je v návrhu riešené vybudovaním nového vodného zdroja v lokalite, z ktorého budú nové verejné rozvody vodovodu, zásobovať vodou navrhované objekty. Verejný vodovod pre predmetnú lokalitu bude navrhnutý v nasledujúcom stupni tak aby spĺňal požiadavky nielen na zásobovanie vodou ale aj požiadavky na požiarneho vodovod.

Návrh počtu obyvateľov: $225 \text{ RD} \times 3,5 = 788 \text{ obyvateľov}$

$84 \text{ bytov} \times 3,5 = 294 \text{ obyvateľov}$

Návrh počtu zamestnancov, resp. klientov: 105 osôb

Predpokladaná potreby vody:

$Q_{IBV} = 106\,600 \text{ m}^3/\text{rok}$

$Q_{\text{vybavenost}} = 7\,501 \text{ m}^3/\text{rok}$

$Q_{\text{celk}} = 114\,101 \text{ m}^3/\text{rok}$

Vzhľadom na relatívne vysokú spotrebu vody (približne 263 l na osobu na deň) a vysoké snahy o ekologické riešenia v území sa manažment vody v území bude ďalej spodrobňovať v urbanistickej štúdii. Cieľom je v maximálnej miere využiť dostupné prírodné zdroje vody, s príznačným zámerom zachytávať zrážkovú vodu a udržiavať ju ďalej v podzemných nádobách ale aj na pozemku. Takéto riešenie môže dopomôcť k výraznej redukcii spotreby spodnej vody až na desatinu z odhadovaného originálneho nápočtu.

Kanalizácia splašková

Vzhľadom nato, že v obci nie je vybudovaná obecná kanalizácia, budú všetky navrhované objekty služieb, poľnohospodárskej produkcie, malej výroby, bytovej funkcie a rodinných domov odkanalizované do biologických čističiek, koreňových čističiek, alebo žump.

Kanalizácia dažďová

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 nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Voda vo všetkých jej formách a podobách je predpokladom pre zachovanie a rozvoj funkčných vzťahov v krajine. Je preto potrebné zabezpečiť, aby maximálne udržateľné množstvo vody spadnutej vo všetkých regulačných sektoroch bolo zachytené pomocou retenčných nádrží alebo vo funkčne vybudovaných jazierkach resp. poldroch. Pri vytváraní týchto malých vodných stavieb využívať možnosti terénu a vskladbe využiť prednostne prírodné materiály (štrk, kameň, íl, juta, drevo).

Ako najvhodnejšie riešenie sa pre dosiahnutie maximálnej ekologickej a samostatnosti žiada využívať zachytenú dažďovú vodu zo striech a zariadení do zakopaných veľkoobjemových nádob, spolu so systémom na čistenie sivej, resp. dažďovej vody. Táto voda tak môže byť opätovne ďalej používaná vo forme úžitkovej vody, a to na splachovanie, umývanie, zavlažovanie, aby sa v čo najväčšej miere redukovala spotreba spodnej pitnej vody.

V rámci odvádzania dažďových vôd zo spevnených plôch vôd je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku z navrhovaných objektov, rodinných a bytových domov riešiť priamo na pozemku investora.

Energetika a telekomunikácie

Elektrická energia

Navrhované územie bude pripojené na elektrickú sieť z existujúceho VN vedenia, ktoré sa nachádza pri vstupe na riešené územie v západnej časti. Pre navrhované územie budú vybudované kioskové trafostanice 22/0,4kV o výkone 250, 400 a 630 kVA. Počet, typ a rozmiestnenie trafostaníc bude bližšie určené v ďalšom stupni PD.

Z NN časti trafostanice budú ďalej napojené istiace a rozpojovacie skrine SR káblom vedeným v zelenom páse pri cestnej komunikácii, prípadne vedený v trase chodníka.

Predpokladané elektrické výkony a príkony pre jednotlivé sektory:

	sektor 1	sektor 2	sektor 3
Inštalovaný výkon:	$P_i = 4,625 \text{ MW}$	$P_i = 4,525 \text{ MW}$	$P_i = 0,82 \text{ MW}$
Maximálny súčasný príkon:	$P_s = 2,135 \text{ MW}$	$P_s = 2,03 \text{ MW}$	$P_s = 0,372 \text{ MW}$
CELKOVÝ MAXIMÁLNY SÚČASNÝ PRÍKON: $P_s = 2,81 \text{ MW}$ ($\beta = 0,6$)			

Verejné osvetlenie

Osvetlenie príjazdovej cesty riešeného územia bude napojené z rozvádzača RVO umiestneného v exteriéri. Rozvádzač RVO bude napojený z najbližšej skrine SR káblom NAYY-J 4x25 mm² isteným poistkami 50A gG. Prístroje v rozvádzači budú rozmiestnené tak, aby bol vynechaný modulárny priestor pre prípadné doplnenie prístrojov pri operatívnych zmenách počas realizácie (prevádzky) v rozsahu asi 20%. Svetelno-technické výpočty, rozmiestnenie a typy svietidiel budú určené v ďalšom stupni PD.

Telekomunikácie

Riešené územie bude mať pripravenú optickú infraštruktúru na pripojenie k dátovej sieti. Spôsob a miesto napojenia bude určené v ďalšom stupni PD. Pre rozvod v rámci územia budú vybudované pasívne distribučné boxy PODB pre chrbticovú infraštruktúru prepojené multi-vláknovým optickým káblom. Z PODB budú napojené jednotlivé objekty riešeného územia optickým káblom, prípadne pripravená chránička na zafúknutie.

Zmena 5b/2022 – lokalita B4 – Chríby

Zmena 5c/2022 – lokalita R1 – Hliník

Dopravné riešenie

Navrhovanou zmenou sa v oboch lokalitách ruší situovanie dopravného priestoru – miestnej komunikácie. Ostatná koncepcia dopravného riešenia v oboch lokalitách ostáva nezmenená a bude konkretizovaná v následných projektových etapách.

Technické vybavenie

V rámci zrušenia dopravného priestoru bude zrušené aj situovanie trás inžinierskych sietí pod komunikáciou. Koncepcia trás inžinierskych sietí v oboch lokalitách ostáva nezmenená a bude konkretizovaná v následných projektových etapách.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie ostáva nezmenená podľa pôvodne schváleného územného plánu. Vzhľadom na rozptýlený charakter výstavby s nízkym koeficientom zastavanosti bude životné prostredie v tejto lokalite minimálne ovplyvňované.

Táto forma bývania je v záujme obyvateľstva o rozvoj netradičného využívania poľnohospodárskej pôdy formou integrácie ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania ako reakcia konkrétnych sociálnych skupín obyvateľstva na negatívne dôsledky poľnohospodárskej veľkovýroby a nešetrného využívania neobnoviteľných zdrojov energie a vody na životné prostredie a na kvalitu života obyvateľov. Daná forma rozvoja vytvára podmienky vzniku špecifickej komunity obyvateľov, pre ktorú je charakteristickým poznávacím znakom snaha o dosiahnutie harmonického spojenia krajiny a ľudí, poskytujúce impotraviny, energiu, bývanie a ďalšie materiálne a nemateriálne potreby udržateľnou cestou. V novej územnoplánovacej teórii je tento trend pomenovaný ako *proces „Rurban“*. Projekt tak reaguje na zmeny klímy a dopady globálneho otepľovania práve svojím ekologickým prístupom, vodozádržnými opatreniami, materiálovým a odpadovým hospodárením.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V katastrálnom území obce sa nachádza ložisko nevyhradeného nerastu Madunice-Sihote pri Váhu – štrkopiesky, piesky a Prieskumné územie P3/14 Trnava – horľavý zemný plyn.

Hranice a územie nevyhradeného nerastu a prieskumného územia nie sú návrhom zmeny 5/2022 územného plánu dotknuté.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Na riešenom území zmeny ÚPN obce Koplotovce sa nenachádzajú územia, ktoré by si vyžadovali zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie alebo územie znehodnotené ťažbou. Bývalé záplavové územia sú chránené jestvujúcim protipovodňovým valom.

Na území katastra obce sú evidované svahové deformácie (zosuvné územia), ktoré sú v ÚPN špecifikované ako plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu. Tieto sa čiastočne nachádzajú na riešenom území, resp. v jeho blízkosti, ale v súčasnosti sú tieto svahové deformácie klasifikované ako stabilizované.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

Pre navrhovanú zmenu je nutné riešiť využitie PP na nepoľnohospodárske účely v týchto plochách rozvojového zámeru:

Zmena 5a/2022 – lokalita B9:

orná pôda	401 401 m ²
trvale trávny porast	155 324 m ²
<u>lesný pozemok využitý</u>	<u>48 714 m²</u>
Spolu	605 439 m ²

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY
KOPLOTOVCE

NÁVRH
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ZMENA 5/2022

I.	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	17
II.	URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH	18
.....		
VII.	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	22
.....		
XI.	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	23

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Pri stanovovaní regulatívov využitia územia je nutné brať do úvahy jestvujúce funkčné využívanie územia. Nové rozvojové plochy a funkcie musia rešpektovať, príp. navrátiť historický charakter a identitu riešenému územiu, za dodržania všetkých socio-ekologických podmienok.

V návrhu zmeny územného plánu sú uvedené liba state, ktoré sa týkajú riešenia navrhovanej zmeny 5/2022. Zmeny a doplnky v záväznej časti sú uvedené **tučnou kurzívou**.

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

I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Väčšia časť katastrálneho územia, riešeného v rámci ÚPN-O Koplotovce sa nachádza v ochranných pásmach letiska Piešťany, kde výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., je stanovené ochranným pásmom vzletových a približovacích priestorov s výškovým obmedzením 312,5 m.n.m. B.p.v.

Priestorové usporiadanie je dané súčasnou urbanistickou štruktúrou obce, kde hlavné kompozičné osi - miestne komunikácie sú nesúmerne situované v zastavanom území. V nových rozvojových plochách (plochy bytovej výstavby B) bude priestorové usporiadanie rešpektovať pôvodnú urbanistickú štruktúru, kde kompozičnú os výstavby bude tvoriť navrhovaná miestna komunikácia.

Z hľadiska funkčného využitia riešeného územia obce je nutné vytvárať funkčné a priestorovo homogénne urbanistické celky v území pre:

- II-1 obytné územie /B/
- II-2 plochy cintorínov /C/
- II-3 plochy rekreácie a športu /R/

Ruší sa zmena 3/2017

- II-4 plochy poľnohospodárskej, živočíšnej produkcie /P/

Z hľadiska krajinnokoekologického zastavaná časť obce s cestou II/507 rozdeľuje katastrálne územie na dve časti. Západná časť, okolie toku rieky Váh, je tvorená v prevažnej miere národným biokoridorom /nrBK1/ a miestnymi biocentrami /mBC2 a mBC3/. V rámci mBC2 je navrhovaná priestorovo homogénna zóna so športovorekreačnou funkciou, využívajúcou prírodné danosti termálnych prameňov.

- rekreačná zóna v katastrálnom území obce /R1-2/

Na území obce sú vymedzené riziká stavebného využitia územia:

- stredné radónové riziko - vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia
- výskyt potenciálnych a stabilizovaných svahových deformácií - vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom svahových deformácií je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom.

II. URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

.....

Zmena 5a/2022

II-1.5 Zásady a regulatívy pre lokalitu obytnej výstavby B9:

V území lokalizovanom v severo-východnej časti obce Koplotovce, s lokálnym názvom Doliny je primárnym cieľom realizovať bývanie v roztrúsenej výstavbe, s objektami prevažne rodinných a radových domov, dopĺňané o poľnohospodárske objekty s funkciou ekologickej poľnohospodárskej výroby a objekty lokálnej výroby tovaru a prevádzok, prípadne menšie bytové domy a služby a obchody lokálneho významu.

Lokalita je situovaná mimo zastavaného územia a uvažuje sa s výstavbou v troch sektoroch za týchto podmienok:

Sektor 1

- prípustné funkcie:

- obytná, rodinné domy, radové domy, malé bytové domy, k nim pri slúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská
- občianska vybavenosť vo forme prevádzok a služieb podporujúcich lokálne využitie
- technické zabezpečenie územia, odpadové hospodárstvo
- menšia poľnohospodárska produkcia do 1ha z daného územia

- podmienene prípustné:

- poľnohospodárska produkcia vo väčšom rozsahu (nad 1ha územia)
- odvetvia vedecko-technického rozvoja,
- menšie prevádzky výroby,
- dočasné skladovanie techniky a materiálu,
- menšie až stredne veľké prevádzky obchodu a služieb
- agrokultúrne komplexy

- neprípustné funkcie

- priemysel a ťažká výroba
- nadrozmerné sklady
- rozsiahle nákupné strediská či obchodné retailparky
- rozsiahle bytové komplexy
- akékoľvek iné objekty presahujúce regulačné parametre daného územia

Koeficienty výstavby a zastavanosti:

$I_z = 0,2$ (maximálny index zastavanej plochy)

$I_{pp} = 0,6$ (maximálny index podlažných plôch)

$K_z = 0,6$ (minimálny koeficient zelene)

Maximálna podlažnosť: 3+1 NP vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia

Z hľadiska ochrany životného prostredia a zdravia obyvateľstva:

- zákaz spaľovania kusového dreva a uhlia pri vykurovaní budov pre minimálne 50 % budov (stavebných pozemkov) plochy pre udržanie kvality ovzdušia.
- vykonávať protihlukové opatrenia medzi cestou II/507 a sektorom I (napr. výsadba stromov a inštalácia protihlukového oplotenia).

Pozn:

- 1) *Preferované sú riešenia parkovacích státí na zatrávňovacej dlažbe, ktoré by sa rátali v podiele 50% ku výpočtu plochy zelene.*
- 2) *Preferované je umiestnenie trafo stanice v tomto funkčnom území, ktoré by ďalej obsluhovalo aj ostatnú časť riešeného územia danej lokality S.02 a S.03*
- 3) *V tomto sektore uvažovať o komunitnej záhrade vo vnútrobloku radovej zástavby.*
- 4) *Uvažovať aj o zbere odpadov – „zberný dvor“ + technické zázemie a správcovský objekt.*

Sektor 2

- prípustné funkcie:

- *obytná, rodinné domy,*
- *v špecifických častiach územia s maximálnou rozlohou do 6ha môžu vzniknúť aj hustejšie formy bývania ako aradové rodinné domy alebo malé bytové domy*
- *objekty určené pre prechodné ubytovanie a rekreáciu*
- *občianska vybavenosť vo forme prevádzok a služieb podporujúcich lokálne využitie*
- *menšia poľnohospodárska produkcia do 1ha z daného územia*

- podmienené prípustné:

- *poľnohospodárska produkcia vo väčšom rozsahu (nad 1ha územia)*
- *odvetvia vedecko-technického rozvoja,*
- *menšie prevádzky výroby do 10 zamestnancov,*

- neprípustné funkcie

- *priemysel a ťažká výroba*
- *nadrozmerne sklady*
- *rozsiahle nákupné strediská či obchodné retailparky*
- *rozsiahle bytové komplexy*
- *akékoľvek iné objekty presahujúce regulačné parametre daného územia*

Koeficienty výstavby a zastavanosti:

$I_z = 0,05$ (maximálny index zastavanej plochy celého územia sektoru 2)

- *Pre špecifické územia intenzívnejšej zástavby s rozlohou max 6ha z celého sektoru 2 je možné využiť koeficient zastavanosti až 0,15 pri splnení požiadaviek vychádzajúcich z riadne schválenej urbanistickej štúdie*

$I_{pp} = 0,1$ (maximálny index podlažných plôch v celom území sektoru 2)

- *Pre špecifické územia intenzívnejšej zástavby s rozlohou max 6ha z celého sektoru 2 je možné aplikovať index podlažných plôch až 0,3 pri splnení požiadaviek vychádzajúcich z riadne schválenej urbanistickej štúdie.*

$K_z = 0,9$ (minimálny koeficient zelene)

- *Pre špecifické územia intenzívnejšej zástavby s rozlohou max 6ha z celého sektoru 2 je možné aplikovať minimálny koeficient zelene 0,7 pri splnení požiadaviek vychádzajúcich z riadne schválenej urbanistickej štúdie.*

Maximálna podlažnosť: 2 NP vrátane podkrovia

- Pre špecifické územia intenzívnejšej zástavby s rozlohou max 6ha z celého sektoru 2 je možné aplikovať maximálnu podlažnosť 2+1 pre šikmé strechy, respektíve 3 NP pre rovné strechy pri splnení požiadaviek vychádzajúcich z riadne schválenej urbanistickej štúdie.

Plocha územia pre získanie stavebného povolenia je min 0,8 ha. Pričom na takomto pozemku / území je možné postaviť jednu hlavnú stavbu (rodinný dom / objekt občianskej vybavenosti) a 4 menšie doplnkové stavby (ako napríklad pivnica, garáž, altánok, host'ovský dom, ateliér). Táto regulácia neplatí v zahustenom území so zvýšenou intenzitou výstavby s rozlohou max. 6ha z celého sektoru 2.

V tomto území treba tiež dodržiavať nasledovné odstupové vzdialenosti:

Pre objekty stavané na nezalesnenom území je vyžadované dodržiavať minimálnu vzdialenosť osadenia vonkajšej hrany objektu od hranice pozemku minimálne 5 metrov a minimálna vzdialenosť od vonkajších hrán objektu medzi dvoma susednými objektami na rozdielnych parcelách je 12 metrov. Pričom táto odstupová vzdialenosť medzi dvoma susednými objektami neplatí pri drobných / doplnkových stavbách ako garáž, altánok, dielňa a pod.

Pre objekty stavané na zalesnenom území je vyžadované dodržiavať minimálnu vzdialenosť osadenia vonkajšej hrany objektu od hranice pozemku minimálne 4 metre a minimálna vzdialenosť od vonkajších hrán objektu medzi dvoma susednými objektami na rozdielnych parcelách je 10 metrov. Pričom táto odstupová vzdialenosť medzi dvoma susednými objektami neplatí pri drobných / doplnkových stavbách ako garáž, altánok, dielňa a pod.

Z hľadiska ochrany životného prostredia a zdravia obyvateľstva:

- zákaz spaľovania kusového dreva a uhlia pri vykurovaní budov pre minimálne 30 % budov (stavebných pozemkov) plochy pre udržanie kvality ovzdušia.

Pozn:

- 1) Preferované riešenie príjazdových ciest k jednotlivým objektom je z prírodných materiálov ako napríklad drtené utlačené kamenivo.
- 2) Architektúra objektov vychádza z jednotného dizajnu, ktoré bude špecifikované v závere urbanistickej štúdie. Tvar objektov sa odkazuje na spätosť s prírodou a lokálnu charakteristiku okolia
- 3) Objekty musia byť postavené v lesnom území na zemných vrútoch, prípadne pozdĺž okraja, kde je svah, na betónových pilótach.

Sektor 3

- prípustné funkcie:

- obytná, rodinné domy, chatové domy, menšie chatové objekty, objekty na koloch, rešpektujúcich okolitý les (s maximálnou zastavanosťou do 400m²)

- podmienene prípustné:

- občianska vybavenosť vo forme prevádzok a služieb podporujúcich lokálne využitie (s maximálnou zastavanosťou do 400m²)
- objekty prechodného bývania (vo veľkosti max. 400m² s max 6 apartmánmi) s rozvoľneným charakterom zastavanosti

- neprípustné funkcie

- priemysel a ťažká výroba
- nadrozmerné sklady
- rozsiahle nákupné strediská či obchodné retailparky
- intenzívna zástavba - bytové komplexy, prechodné ubytovanie
- akékoľvek iné objekty presahujúce regulačné parametre daného územia
- je neprípustné umiestňovať akékoľvek objekty, ktoré by narúšali harmonické nažívanie v lese, tzn. akúkoľvek výrobu, priemysel, retail, bytové bývanie, zábavné prevádzky, a pod.

Koeficienty výstavby a zastavanosti:

$I_z = 0,04$ (maximálny index zastavanej plochy pre celý sektor)

- V špecifickom prípade je možné spraviť vyššiu koncentráciu domov na väčšom pozemku s vyšším percentom zastavanosti tak, že neprekročí celkový maximálny index zastavanosti 0,04 pre oblasť maximálne 10ha z celkového sektoru 3. Takéto územie je určené primárne na individuálne alebo chatové bývanie, pričom môže byť sekundárne doplnené o formy malého prechodného ubytovania (do 400m²) a o prevádzky a služby typu malého predaja lokálneho tovaru alebo lokálnej výroby (s veľkosťou max 400m²). Takto sekundárna funkcia však nesmie presahovať viac ako 30% z funkčného využitia územia. Pričom každá forma hustejšej zástavby musí vychádzať a spĺňať požiadavky vyplývajúce z vopred riadne schválenej urbanistickej štúdie.

$I_{pp} = 0,08$ (maximálny index podlažných plôch)

- V špecifickom prípade je možné spraviť vyššiu koncentráciu domov na väčšom pozemku s vyšším percentom podlažných plôch tak, že neprekročí celkový maximálny index podlažných plôch 0,08 pre oblasť maximálne 10ha z celkového sektoru 3. Pritom pri takejto forme vyššej koncentrácie domov nemôže vzniknúť pri celkovom prepočte územia (vo veľkosti do 10ha) viac ako 2 hlavné stavby (a 4 menšie doplnkové stavby) na 1 hektár územia. Takéto územie je určené primárne na individuálne bývanie a rekreáciu, pričom môže byť sekundárne doplnené o formy malého prechodného ubytovania (do 400m²) a o prevádzky a služby typu malého predaja lokálneho tovaru alebo lokálnej výroby (s veľkosťou max 400m²). Takto sekundárna funkcia však nesmie presahovať viac ako 30% z funkčného využitia územia. Pričom každá forma hustejšej zástavby musí vychádzať a spĺňať požiadavky vyplývajúce z vopred riadne schválenej urbanistickej štúdie.

$K_z = 0,9$ (minimálny koeficient zelene)

- V špecifickom prípade je možné spraviť vyššiu koncentráciu domov na väčšom pozemku s nižším percentom zelene tak, že neprekročí celkový minimálny koeficient zelene 0,9 pre oblasť maximálne 10 ha z celkového sektoru 3. Pritom pri takejto forme vyššej koncentrácie domov nemôže vzniknúť pri celkovom prepočte územia (vo veľkosti do 10 ha) viac ako 2 hlavné stavby (a 4 menšie doplnkové stavby) na 1 hektár územia. Takéto územie je určené primárne na individuálne bývanie a rekreáciu, pričom môže byť sekundárne doplnené o formy malého prechodného ubytovania (do 400m²) a o prevádzky a služby typu malého predaja lokálneho tovaru alebo lokálnej výroby (s veľkosťou max 400m²). Takto sekundárna funkcia však nesmie presahovať viac ako 30% z funkčného využitia územia. Pričom každá forma hustejšej zástavby musí vychádzať a spĺňať požiadavky vyplývajúce z vopred riadne schválenej urbanistickej štúdie.

Maximálna podlažnosť: 1+1 NP vrátane podkrovia

Plocha územia (parcely) pre získanie stavebného povolenia je min 0,5ha. Pričom na takomto pozemku / území je možné postaviť maximálne jednu hlavnú stavbu (rodinný dom / objekt občianskej vybavenosti) a 2 menšie doplnkové stavby (ako napríklad pivnica, garáž, altánok). Táto regulácia neplatí v zahustenom území so zvýšenou intenzitou výstavby. Zároveň však platí, že doplnková stavba host'ovský dom nie je povolená ani v zahustenej časti územia.

V tomto území treba tiež dodržiavať nasledovné odstupové vzdialenosti:

Pre objekty stavané na zalesnenom území je vyžadované dodržiavať minimálnu vzdialenosť osadenia vonkajšej hrany objektu od hranice pozemku minimálne 4,0 m.

Z hľadiska ochrany životného prostredia a zdravia obyvateľstva:

- **zákaz spaľovania kusového dreva a uhlia pri vykurovaní budov pre minimálne 30 % budov (stavebných pozemkov) plochy pre udržanie kvality ovzdušia.**

Pozn:

- 1) **Preferované riešenie príjazdových ciest k jednotlivým objektom je z prírodných materiálov ako napríklad drtené utlačené kamenivo.**
- 2) **Architektúra objektov vychádza z jednotného dizajnu, ktoré bude špecifikované v závere urbanistickej štúdie. Tvar objektov sa odkazuje na spätosť s prírodou a lokálny charakter regiónu predmetného územia.**
- 3) **Objekty v zalesnenom území musia byť stavané na zemných vrutoch alebo betónových pilótach.**

.....

VII. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie obce sa zväčšuje v lokalitách pre obytnú výstavbu, a to v lokalitách Čelín, Čanadovské, Za cintorínom, Dolné vinohrady a Za langošom.

Ostatné hranice zastavaného územia nie sú dotknuté riešeným návrhom. Konkrétne zmeny hraníc zastavaného územia budú zrejme po schválení návrhu riešenia.

Zmena 1/2007

V rámci zmeny 1/2007 sa zastavané územie zväčšuje v lokalitách pre obytnú výstavbu, a to v lokalitách:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - B5 Za langošom (č.p.409/29) | - 0,6885 ha |
| - B6 Za ihriskom (č.p.409/71, 409/72) | - 0,9614 ha |
| - B7 Pri ihrisku (č.p.409/38) | - 0,4500 ha |

Zmena 2/2010

V rámci zmeny 2/2010 sa zastavané územie zväčšuje v lokalitách pre obytnú výstavbu, a to v lokalitách:

- | | |
|--------------|--------------|
| - Čelín | - 10,7787 ha |
| - Čanadovské | - 0,6289 ha |

Zmena 3/2017 – zrušená v plnom rozsahu

Zmena 4/2018

V rámci zmeny 4/2018 sa zastavané územie obce sa zväčší v rozsahu časti riešenej zmeny: - 0,6252 ha

Zmena 5a/2022

Zastavané územie obce sa zväčší navrhovanou zmenou v rozsahu plochy všetkých troch sektorov: zmena 5a/2022 - lokalita B9 - 90,9710 ha

.....

XI. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

.....

Zmena 5a/2022 – dopĺňa sa:

-V prípade navrhovanej zmeny je nutné realizovať výstavbu nového vodného zdroja pre riešenú lokalitu

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Koplotovce z r.2006, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.21/2007 zo dňa 13.04.2007, vrátane následných zmien a doplnkov ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.