

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE O P O J

## ZMENY A DOPLNKY 05/2021

NÁVRH SEA

A1, A2 - TEXTOVÁ ČASŤ  
B - VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP  
A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE  
C - ZÁVAZNÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ:  
OBEC OPOJ  
JÚL, 2021

Dokumentácia územného plánu obce Opoj – ZMENY A DOPLNKY 05/2021 pozostáva z textovej časti a grafickej časti. Obsahuje smernú časť (A1, A2), vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a LPF na nepoľnohospodárske využitie (B) a záväznú časť (C).

| <b>OBSAH SMERNEJ ČASTI</b>                                             |                                                                                                                    | Strana            |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>A1.</b>                                                             | <b>ZÁKLADNÉ ÚDAJE</b>                                                                                              | <b>4</b>          |
| I.                                                                     | DÔVODY PRE OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU                                                                               | 4                 |
| II.                                                                    | HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA                                                                         | 4                 |
| III.                                                                   | PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ                                                    | 5                 |
| IV.                                                                    | ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM                                                                          | 6                 |
| <b>A2.</b>                                                             | <b>RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU</b>                                                                                     | <b>6</b>          |
| I.                                                                     | VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA                                                                                        | 6                 |
| II.                                                                    | ZÁVAZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN R TTSK                                                                        | 6                 |
| III.                                                                   | DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ PREDPOKLADY                                                                    | 6                 |
| IV.                                                                    | ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE A ŠIRŠIE ÚZEMNÉ VZŤAHY                                                                             | 6                 |
| V.                                                                     | NÁVRH URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA                                                        | 6                 |
| VI.                                                                    | NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA                                                                                    | 8                 |
| VII.                                                                   | STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE                                                                                 | 8                 |
| VIII.                                                                  | NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, CHRÁNENÉ ÚZEMIA                                                            | 8                 |
| IX.                                                                    | LESNÉ HOSPODÁRSTVO                                                                                                 | 8                 |
| X.                                                                     | NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A                                                           |                   |
| XI.                                                                    | NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA                                                                 | 8                 |
| XII.                                                                   | VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA                                                                                      | 8                 |
| XIII.                                                                  | VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM                                                                                       | 8                 |
| XIV.                                                                   | VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBYVACÍCH PRIESTOROV                                | 8                 |
| XV.                                                                    | VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU                                                                      | 8                 |
| XVI.                                                                   | ZHODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIROMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A TECHN. DÔSLEDKOV         | 8                 |
| <b>B.</b>                                                              | <b>VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE</b>            | <b>9</b>          |
| I.                                                                     | VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE | 9                 |
| II.                                                                    | TABUĽKOVÁ ČASŤ                                                                                                     | 9                 |
| <b>SMERNÁ ČASŤ návrhu riešenia ÚPN obce Opoj pozostáva z výkresov:</b> |                                                                                                                    |                   |
|                                                                        |                                                                                                                    | Mierka            |
| <b>1</b>                                                               | <b>KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA č.2/1</b>                             | <b>1 : 2 880</b>  |
| <b>2</b>                                                               | <b>PREHĽAD NOVONAVRHOVANÝCH LOKALÍT OV, SLUŽIEB, REKREÁCIE A ZELENÉ</b>                                            | <b>1 : 25 000</b> |
| <b>C.</b>                                                              | <b>NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI – REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA</b>                                                          | <b>10</b>         |
| I.                                                                     | <b>ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA</b>                                | 10                |
| II.                                                                    | <b>PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH</b>                                                          | 10                |
| II.1.                                                                  | CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU                                         | 10                |
| II.2.                                                                  | CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE SLUŽBY A OBČIANSKU VYBAVENOSŤ                           | 10                |
| II.3.                                                                  | CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE POĽNOHOSPODÁRSKU A PRIEMYSELNÚ VÝROBU                   | 11                |
| II.4.                                                                  | CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE ŠPORT A REKREÁCIU                                       | 11                |
| II.5.                                                                  | CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH ZELENÉ                                                      | 11                |
| III.                                                                   | <b>ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA</b>                                                       | <b>11</b>         |

|              |                                                                                                                                |           |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>IV.</b>   | <b>ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA</b>                                            | <b>11</b> |
| IV.1.        | VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE                                                                                                     | 11        |
| IV.2.        | VODNÉ HOSPODÁRSTVO                                                                                                             | 11        |
| IV.3.        | ENERGETIKA A OZNAMOVACIE VEDENIA                                                                                               | 11        |
| IV.4.        | CIVILNÁ OCHRANA, POŽIARNA OCHRANA A OCHRANA PRED POVODŇAMI                                                                     | 11        |
| <b>V.</b>    | <b>ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT</b>                                                             | <b>11</b> |
| <b>VI.</b>   | <b>ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV</b>                                                             | <b>11</b> |
| <b>VII.</b>  | <b>ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY</b>                    | <b>11</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE</b>                                                                 | <b>11</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</b>                                                                                      | <b>11</b> |
| <b>X.</b>    | <b>VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ</b>                                                                         | <b>11</b> |
| <b>XI.</b>   | <b>PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEL'OVANIE POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASŤI KRAJINY</b> | <b>11</b> |
| <b>XII.</b>  | <b>NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA</b>                                                                                | <b>11</b> |
| <b>XIII.</b> | <b>VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY</b>                                                                                                 | <b>11</b> |

**RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV:**

Hlavný riešiteľ

Ing. arch. Marian Rusnák

**ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA :**

Bc. Bibiána Piršelová

(Obstarávanie ÚPN obce v zmysle § 2a zákona č. 50/1976 Zb. Stavebného zákona v znení neskorších predpisov, Reg. č. 416)

## A1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj sa jednotlivé kapitoly a podkapitoly textovej časti A1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE platného Územného plánu obce Opoj **menia a dopĺňajú** nasledovne (zmeny a doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

### I. DÔVODY PRE OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa kapitola I. DÔVODY PRE OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU **dopĺňa** o nasledovné odstavce:

Vypracovanie ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj (ďalej iba „ZMENY A DOPLNKY 05/2021“) objednala u Ing. arch. Mariana Rusnáka, autorizovaného architekta SKA (č. autorizačného osvedčenia SKA 1449 AA), obec Opoj v zastúpení starostom obce Mgr. Petrom Bartovičom, v zmysle § 30 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dôvodom obstarávania ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 v roku 2021 bola skutočnosť, že od schválenia Územného plánu obce Opoj v roku 2008 a jeho následných ZMIEN A DOPLNKOV 01/2011 a 02/2012 došlo k ďalším zmenám územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov, na základe ktorých bola navrhnutá a doplnená koncepcia organizácie územia, resp. bolo potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby.

Pripravovaná zmena v roku 2021 vyplynula z požiadavky vlastníka pozemku a z požiadaviek obce, ktorá má v obci Opoj záujem realizovať svoje zámery. Jej obstaranie bolo odsúhlasené v Obecnom zastupiteľstve obce Opoj uznesením č. 82/2021 zo dňa 07.07.2021 a je v súlade so rozvojovými zámermi obce.

Obstarávanie ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 zabezpečuje pre obec Opoj v zmysle § 2a zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov Bc. Bibiána Piřselová, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD (reg. č. 416).

### II. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 04/2021 sa kapitola II. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA vrátane jej podkapitol 1. HLAVNÉ CIELE a 2. POSTUP SPRACOVANIA mení a **dopĺňa** nasledovne:

#### 1. HLAVNÉ CIELE

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa podkapitola 1. HLAVNÉ CIELE **dopĺňa** o nasledovné odstavce:

Hlavným cieľom návrhu ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj bolo v nových podmienkach prehodnotiť reálne možnosti vytvorenia nových funkčných plôch pre služby a občiansku vybavenosť – plochy vybavenosti miestneho (celoobecného) významu.

#### 2. POSTUP SPRACOVANIA

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa podkapitola 2. POSTUP SPRACOVANIA **dopĺňa** o nasledovné odstavce:

Postup spracovania ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj je v súlade s § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z., v znení neskorších predpisov. Obsah a rozsah vychádza z vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii.

Po vypracovaní dopĺňujúcich prieskumov a rozborov, ktoré predstavovali analýzu skutočného stavu riešeného územia v rozsahu jednotlivých lokalít bol vypracovaný návrh ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 ÚPN obce Opoj.

Pred vypracovaním konečného návrhu ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 bolo v zmysle zák. č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov vypracované „Oznámenie o strategickom dokumente – ZMENY A DOPLNKY 05/2021 Územného plánu obce Opoj“. Následne ObÚ ŽP v Trnave, ako príslušný orgán vydá rozhodnutie, či sa strategický dokument „ZMENY A DOPLNKY 05/2021 Územného plánu obce Opoj“ v zmysle zák. č. 24/2006 Z.z. v znení nesk. predpisov bude alebo nebude posudzovať. Požiadavky dotknutých

orgánov vznesené v rámci zisťovacieho konania budú do konečnom návrhu ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 zapracované.

Po verejnom prerokovaní návrhu ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 ÚPN obce Opoj zmysle platnej legislatívy bude vypracovaný čisto pís ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 ÚPN obce Opoj (so zapracovaním pripomienok, vznesených v rámci prerokovania) a bude predložený na schválenie do Obecného zastupiteľstva obce Opoj. Schválené ZMENY A DOPLNKY 05/2021 územného plánu obce Opoj budú záväzným podkladom pre obecné a obvodné orgány pri uskutočňovaní investičnej činnosti na tomto území obce.

### III. PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa kapitola III. PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ vrátane jej podkapitol 1. ZOZNAM VYPRACOVANEJ A SCHVÁLENEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE, KTORÁ SA VZŤAHUJE NA RIEŠENÉ ÚZEMIE, 2. SÚPIS ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV a 3. SÚPIS DOSIAHNUTEĽNÝCH A POUŽITEĽNÝCH PRIESKUMOVÝCH PRÁC A POUŽITEĽNÝCH PODKLADOV nemení

- V roku 2011 boli vypracované Zmeny a doplnky 01/2011 ÚPN obce Opoj, ktoré boli schválené v Obecnom zastupiteľstve obce Opoj dňa 20.9.2011 uzn. č. 39/2011 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Opoj pod číslom 3/2011 s účinnosťou od 5.10.2011.
- V roku 2013 boli vypracované Zmeny a doplnky 02/2012 ÚPN obce Opoj, ktoré boli schválené v Obecnom zastupiteľstve obce Opoj dňa 11.6.2013 uzn. č. 8/2013 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Opoj pod číslom 1/2013 s účinnosťou od 26.06.2013.
- V roku 2019 bol vypracovaný návrh Zmien a doplnkov 3/2019 ÚPN obce Opoj, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce Opoj č. 4/2020 zo dňa 14.11.2020
- V roku 2021 bol vypracovaný návrh Zmien a doplnkov 4/2021 ÚPN obce Opoj, ktorý je v súčasnosti pred schválením. Súčasťou Zmien a doplnkov 4/2021 ÚPN obce Opoj je aj predmet Zmeny 5/2021 ÚPN obce Opoj - zóna D1-2/D2-2 GREEN I. Z tohto dôvodu môžu byť Zmeny a doplnky 5/2021 ÚPN obce Opoj schválené po schválení Zmien a doplnkov 4/2021 ÚPN obce Opoj.

### 2. SÚPIS ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa podkapitola 2. SÚPIS ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV nemení.

### 3. SÚPIS DOSIAHNUTEĽNÝCH A POUŽITEĽNÝCH PRIESKUMOVÝCH PRÁC A POUŽITEĽNÝCH PODKLADOV

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa podkapitola 3. SÚPIS DOSIAHNUTEĽNÝCH A POUŽITEĽNÝCH PRIESKUMOVÝCH PRÁC A POUŽITEĽNÝCH PODKLADOV nemení.

### IV. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa kapitola IV. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM **dopĺňa** o nasledovný odstavec:

**ZMENY A DOPLNKY 05/2021 územného plánu obce Opoj sú v súlade so Zadaním pre územný plán obce Opoj, ktoré bolo schválené v Obecnom zastupiteľstve obce Opoj dňa 07.07.2021 uzn. č. 82/2008.**

### A2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj sa jednotlivé kapitoly a podkapitoly textovej časti A2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU platného Územného plánu obce Opoj **menia a dopĺňajú** nasledovne (zmeny a doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

**ZMENY A DOPLNKY 05/2021 územného plánu obce Opoj (ďalej iba „ZMENY A DOPLNKY 04/2021“) sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územno-plánovacích podkladoch a územno- plánovacej dokumentácii. Pozostávajú z textovej časti (smernej a záväznej) a grafickej časti a sú vypracované ako samostatná príloha k platnému ÚPN obce Opoj.**

**Textová časť ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 obsahuje zmeny, doplnenie, prípadne vypustenie niektorých častí jednotlivých kapitol textu platného územného plánu (zmeny a doplnenie je vyznačené tučným písmom kurzívou, nezmenené texty nie sú uvádzané).**

**Grafická časť je spracovaná na samostatných výkresoch (výrezoch) riešenej lokality. Výkres č.2.1 KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA je graficky spracovaný metódou náložky na transparentnom papieri (priesvitke), pod ktorým je na samostatnom výkrese zobrazený stav podľa platného územného plánu a následne na ďalšom výkrese č.2.1 je znázornený výsledný stav po ZMENÁCH A DOPLNKOCH 05/2021 ÚPN obce Opoj.**

## **I. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa kapitola I. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA **dopĺňa** o nasledovné odstavce:

**ZMENY A DOPLNKY 05/2021 územného plánu obce Opoj riešia územie v jednej lokalite - ZMENA 05/2021-a. – riešením zmeny funkčného využitia plochy. V platnom ÚPN obce malo toto územie stanovenú svoju funkčnú náplň a dochádza v ňom k zmene funkčného využitia. Riešené územie je v grafickej časti vyznačené hranicou riešeného územia.**

**V ZMENÁCH A DOPLNKOCH 05/2021 ÚPN obce Opoj zároveň dochádza aj k doplneniu záväzných regulatívov územného rozvoja stanovených v platnom ÚPN obce.**

## **II. ZÁVAZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC TRNAVSKÝ KRAJ**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa v kapitole II. ZÁVAZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC TRNAVSKÝ KRAJ názov kapitoly a text kapitoly sa nemení.

ZMENY A DOPLNKY 05/2021 územného plánu obce Opoj sú v súlade so záväznou časťou platného Územného plánu regiónu TTSK, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 33/2014 17. decembra 2014. Územný plán regiónu TTSK bol schválený na 8. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva TTSK 17. decembra 2014 uzn. č. 149/2014/08 a nadobudol právoplatnosť v zmysle zákona č. 50/1976. Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov dňa 19.01.2015.

## **III. DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ PREDPOKLADY**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa kapitola III. DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ PREDPOKLADY vrátane jej jednotlivých podkapitol nemení.

## **IV. ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE A ŠIRŠIE ÚZEMNÉ VZŤAHY**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa kapitola IV. ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE A ŠIRŠIE ÚZEMNÉ VZŤAHY vrátane jej jednotlivých podkapitol nemení.

## **V. NÁVRH URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa kapitola V. NÁVRH URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA vrátane jej jednotlivých podkapitol 1. HISTORICKÉ SÚVISLOSTI A KULTÚRNE HODNOTY, 2. URBANISTICKÁ KOMPOZÍCIA A PRIESTOROVÉ POMERY, 3. ZÁKLADNÁ KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA a 4. POŽIADAVKY NA DOTVÁRANIE A ROZVOJ URBANISTICKEJ KOMNCEPCIE SÍDLA nemení vrátane podkapitol : 1.HISTORICKÉ SÚVISLOSTI A KULTÚRNE HODNOTY, 2.URBANISTICKÁ KOMPOZÍCIA A PRIESTOROVÉ POMERY, 3.ZÁKLADNÁ KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA, 4.POŽIADAVKY NA DOTVÁRANIE A ROZVOJ URBANISTICKEJ KOMNCEPCIE SÍDLA

## **VI. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa kapitola VI. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA vrátane jej jednotlivých podkapitol 1. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, 2. NÁVRH OBČIANSKEHO VYBAVENIA A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY, 3. NÁVRH HOSPODÁRSKEJ ZÁKLADNE A VÝROBY, 4. NÁVRH REKREÁCIE A TURIZMU a 5. SÍDELNÁ VEGETÁCIA **mení a dopĺňa** nasledovne:

**V ZMENÁCH A DOPLNKOCH 05/2021 územného plánu obce Opoj sa navrhuje čiastková zmena funkčného využitia v jednej lokalite – D1-2,D2-2, lokalita Green I. - Zmena 05/2021-a. - k návrhu novej funkčnej plochy služieb a občianskej vybavenosti – B1 - plochy vybavenosti miestneho (celoobecného) významu - na pôvodnej ploche D1 - Športových areálov a D2 - Rekreačno-relaxačných areálov - ktorá bude zrušená.**

**1. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa podkapitola 1. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA nemení.

**2. NÁVRH OBČIANSKEHO VYBAVENIA A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa podkapitola 2. NÁVRH OBČIANSKEHO VYBAVENIA A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY mení.

**ZMENA 05/2021-a**

K návrhu funkčných plôch občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry dochádza v ZMENE č.05/2021-a. Športovo-rekreačný komplex s označením D1-2/D2-2 GREEN I podľa platného ÚPN mal poskytovať komplexné rekreačno-relaxačné služby nie len pre domácich obyvateľov ale aj pre širšie okolie. V zmene č.05/2021-a dochádza v zmene funkčného využitia lokality GREEN I na novú funkčnú plochu - **B1 - Plochy vybavenosti miestneho (celoobecného významu)**, plochy občianskeho vybavenia miestneho významu, ktoré slúžia na obsluhu obyvateľstva a spádového územia s príslušnou vybavenosťou v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia.

**Tabuľkový prehľad lokalít občianskej vybavenosti podľa platného ÚPN a ZMENY 05/2021 v návrhovom období : Prehľad navrhovaných lokalít OV, služieb, výroby, rekreácie a zelene (do roku 2030)**

| Č. r.     | Názov lokality                                            | Označenie funkcie              | Funkčné plochy              | Navrhovanév ÚPN/ZMENE       |
|-----------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.        | Nekomerčná OV – Dom starostlivosti a služieb              | B1-1                           | OV                          | ÚPN 2009                    |
| <b>2.</b> | <b>GREEN I.</b>                                           | <b>B1-2</b>                    | <b>OV</b>                   | <b>ZMENA 05/2021-a</b>      |
| 3.        | Komerčná OV, služby – Sihof                               | B2-1/B3-1                      | OV, SLUŽBY                  | ÚPN 2009                    |
| 4.        | Komerčná OV – JEDNOTA                                     | B2-2                           | OV                          | ÚPN 2009                    |
| 5.        | Komerčná OV, služby – POD HÁJOM                           | B2-3/B3-2                      | OV, SLUŽBY                  | ÚPN 2009                    |
| 6.        | Komerčná OV, služby – DUDVÁH                              | B2-4/B3-3                      | OV, SLUŽBY                  | ÚPN 2009                    |
| 7.        | Komerčná OV – Od Majcichova                               | B2-5                           | OV                          | ZMENA 02/2012-a             |
| 8.        | Zberný dvor odpadu - SKLÁDKA                              | B3-4                           | SLUŽBY                      | ÚPN 2009                    |
| 9.        | Kompostovisko - SKLÁDKA                                   | B3-5                           | SLUŽBY                      | ÚPN 2009                    |
| 10.       | Malý športovo-rekreačný areál - OcÚ                       | D1-1/D2-1                      | ŠPORT<br>REKREÁCIA          | ÚPN 2009                    |
| 11.       | <del>Rekreačno-relaxačný areál – GREEN I - zrušené</del>  | <del>D1-2/D2-2 - zrušené</del> | <del>ŠPORT,<br/>RELAX</del> | ÚPN 2009                    |
| 12.       | <del>Rekreačno-relaxačný areál – GREEN II - zrušené</del> | <del>D1-3/D2-3</del>           | <del>ŠPORT<br/>RELAX</del>  | ÚPN 2009<br>ZMENA 04/2021-a |
| 13.       | Verejná zeleň – SIHOŤ I                                   | E2-1                           | ZELEŇ                       | ÚPN 2009                    |
| 14.       | Izolačná zeleň – ZBERNÝ DVOR                              | E3-1                           | ZELEŇ                       | ÚPN 2009                    |
| 15.       | Izolačná zeleň – Za hlavnou II                            | E3-2                           | ZELEŇ                       | ZMENA 04/2021-a             |
| 16.       | Izolačná zeleň – Sihof                                    | E3-3                           | ZELEŇ                       | ZMENA 04/2021-c             |
| 17.       | Krajinná zeleň - TRNÁVKA                                  | E4-1                           | ZELEŇ                       | ÚPN 2009                    |
| 18.       | Krajinná zeleň – PRI STAROM POTOKU                        | E4-2                           | ZELEŇ                       | ÚPN 2009                    |
| 19.       | Krajinná zeleň – DUDVÁH I                                 | E4-3                           | ZELEŇ                       | ÚPN 2009                    |

### 3. NÁVRH HOSPODÁRSKEJ ZÁKLADNE A VÝROBY

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa podkapitola 3. NÁVRH HOSPODÁRSKEJ ZÁKLADNE A VÝROBY nemení.

### 4. NÁVRH REKREÁCIE A TURIZMU

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa podkapitola 4. NÁVRH REKREÁCIE A TURIZMU v jednotlivých bodoch nemení vrátane podkapitol : 4.1, PREDPOKLADY PRE REKREÁCIU A TURIZMUS

#### 4.1. ROZVOJ TURIZMU A REKREÁCIE

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa bod 4.2. ROZVOJ TURIZMU A REKREÁCIE dopĺňa v odseku 4.2.1. Šport a rekreácia nasledovne :

##### 4.2.1. ŠPORT a REKREÁCIA

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 sa odsek 4.2.1. Šport a rekreácia mení a dopĺňa nasledovne (zmeny a doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

**Športovo-rekreačný komplex s označením D1-2/D2-2 GREEN I podľa platného ÚPN by mal poskytovať komplexné rekreačno-relaxačné služby nie len pre domácich obyvateľov ale aj pre širšie okolie.**

**Návrhom v ZMENE 05/2021-a dochádza k zmene funkčného využitia - plochy športu a rekreácie sa menia na plochy vybavenosti miestneho, celoobecného významu.**

**Plochy „D1 – Športové areály“ a „D2 – Rekreačno-relaxačné areály“ sa menia na plochy B1 - Plochy vybavenosti miestneho (celoobecného významu) - Plochy občianskeho vybavenia miestneho významu, ktoré slúžia na obsluhu obyvateľstva a spádového územia s príslušnou vybavenosťou v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia.**

Riešením ZMENY 05/2021 sa nemenia nasledovné kapitoly vrátane podkapitol :

- 4.2.2. Individuálna rekreácia.
- 5. SÍDELNÁ VEGETÁCIA
- VII. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
- VIII. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, CHRÁNENÉ ÚZEMIA
- IX. LESNÉ HOSPODÁRSTVO
- X. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI
- XI. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA
  - 1. DOPRAVNÉ VYBAVENIE
  - 2. ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU, POTREBA VODY
  - 3. ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD
  - 4. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU
  - 5. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM
  - 6. TELEKOMUNIKÁCIE
  - 7. OZNAMOVACIE VEDENIA A ZARIADENIA
- XII. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
- XIII. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM
- XIV. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV
- XV. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU
- XVI. ZHODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIROMEN- TÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Ing. arch. Marian Rusnák  
 autorizovaný architekt  
 V Modre, v júli 2021



**B. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj sa jednotlivé kapitoly a podkapitoly textovej časti B. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE platného Územného plánu obce Opoj nemenia vrátane podkapitol :

- I. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE
  - 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE
  - 2. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP
  - 3. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA
  - 4. REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE
- II. TABUĽKOVÁ ČASŤ

Ing. arch. Marian Rusnák  
autorizovaný architekt  
V Modre, v júli 2021

**C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj sa jednotlivé kapitoly a podkapitoly textovej časti C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA platného Územného plánu obce Opoj **menia a dopĺňajú** nasledovne (zmeny a doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**, nezmenené texty nie sú uvádzané):

**I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj sa kapitola I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA v jednotlivých podkapitolách I.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA a I.2. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA nemení.

**II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 04/2021 územného plánu obce Opoj sa kapitola II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH v jednotlivých podkapitolách II.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU, II.2. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE SLUŽBY A OBČIANSKU VYBAVENOSŤ, II.3. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE POĽNOHOSPODÁRSKU A PRIEMYSELNÚ VÝROBU, II.4. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE ŠPORT A REKREÁCIU a II.5. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH ZELENÉ **mení a dopĺňa** nasledovne:

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

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 04/2021 územného plánu obce Opoj sa podkapitola II.1. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU v jednotlivých stadiach 1.1. Bytová výstavba nízkopodlažná -rodinné domy - A1 a 1.2. Bytová výstavba viacpodlažná - bytové domy - A2 nemení.

**II.2. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE SLUŽBY A OBČIANSKU VYBAVENOSŤ**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj sa podkapitola II.2. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE SLUŽBY A OBČIANSKU VYBAVENOSŤ v jednotlivých stadiach 2.1. Plochy vybavenosti miestneho (celoobecného) významu - B1, 2.2. Areály a zariadenia podnikateľských aktivít, komercie a služieb - B2, 2.3. Areály a zariadenia obslužno-výrobnej vybavenosti - B3 a 2.4. Plochy technickej vybavenosti - B4 **mení a dopĺňa** nasledovne:

**2.1 Plochy vybavenosti miestneho (celoobecného) významu B1**

Plochy občianskeho vybavenia miestneho významu, ktoré slúžia na obsluhu obyvateľstva a spádového územia s príslušnou vybavenosťou v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia, **s koeficientom zastavanej plochy max. 0,35, s koeficientom zelene min. 0,15 z celkovej výmery areálu a maximálnou podlažnosťou 4 + ustupujúce podlažie.**

Prípustná - základná funkcia:

- a) školské areály (ZŠ, MŠ), zdravotnícke areály, administratívne zariadenia, správa, veda, výskum, nápravo-výchovné zariadenia a pod., zariadenia stravovania pre zamestnancov a užívateľov, zariadenia pre bývanie v internátoch, ubytovniach a pohotovostných bytoch areálovej vybavenosti, sociálne služby a telovýchovná vybavenosť.

Vhodné funkcie:

- b) k objektom vybavenosti patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, parkovacie plochy a garáže pre užívateľov,
- c) na území je možné realizovať verejné priestory s plošnou a líniovou zeleňou areálov, zeleň spevnených plôch a parkovísk,
- d) možnosť umiestňovať doplnkovú podnikateľskú činnosť v oblasti obchodu a služieb, ktorá nenaruší činnosť základných funkcií areálov.

Nepripustné funkcie:

- e) v areáloch zákaz umiestňovania zariadení výroby, skladov, výrobných služieb a zariadení dopravy (ako hlavné stavby) a všetkých druhov činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali základné funkcie areálov a využitie susedných plôch pre určené účely.

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 05/2021 územného plánu obce Opoj sa nemenia nasledovné kapitoly vrátane podkapitol :

- 2.2 Areály a zariadenia podnikateľských aktivít, komercie a služieb - B2
- 2.3 Areály a zariadenia obslužno-výrobnej vybavenosti - B3
- 2.4 Plochy technickej vybavenosti B4
- II.3. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE POĽNOHOSPODÁRSKU A PRIEMYSELNÚ VÝROBU
- II.4 CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE ŠPORT
- II.5. CHARAKTERISTIKA A PODMIENKY VYUŽITIA VYMEDZENÝCH PLÔCH ZELENÉ
- III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA
- IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA
- V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT
- VI. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV
- VII. ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY
- VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
- IX. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE
- X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ
- XI. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SČEĽOVANIE POZEMKOV, NA AŠANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASŤI KRAJINY
- XII. NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA
- XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Ing. arch. Marian Rusnák  
autorizovaný architekt  
V Modre, v júli 2021