



EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava
Tel.: 00421905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

ZMENA 03/2023 A. Textová časť

Apríl 2023

Názov územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán obce Boleráz
Zmena 03/2023

Obstarávateľ:

Obec Boleráz
Obecný úrad Boleráz

Osoba poverená obstarávaním ÚPD
Ing. Miroslav Polonec
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava

Spracovateľ:

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

OBSAH ÚLOHY:

A. Textová časť

B. Grafická časť

B.03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Formát A

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (M 1: 5000)

Formát B

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, 02/2023 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (M 1: 5000)

B.04 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia

Formát A

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.04 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.04 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.04 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (M 1: 5000)

Formát B

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.04 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.04 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.04 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (M 1: 5000)

B.05 – B.06 Výkres riešenia verejného technického vybavenia

Formát A

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.05 – B.06 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Návrh kanalizácie, Návrh vodovodu (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.05 – B.06 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Návrh kanalizácie, Návrh vodovodu (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.05 – B.06 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Návrh kanalizácie, Návrh vodovodu (M 1: 5000)

Formát B

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.05 – B.06 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Návrh kanalizácie, Návrh vodovodu
(M 1: 5000) – NÁLOŽKA
 - Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.05 – B.06 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Návrh kanalizácie, Návrh vodovodu
(M 1: 5000)
 - Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.05 – B.06 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Návrh kanalizácie, Návrh vodovodu
(M 1: 5000)
-

B.07 Výkres riešenia verejného technického vybavenia

Formát A

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.07 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika a spoje (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.07 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika a spoje (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.07 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika a spoje (M 1: 5000)

Formát B

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.07 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika a spoje (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
 - Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.07 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika a spoje (M 1: 5000)
 - Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.07 Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika a spoje (M 1: 5000)
-

B.09 Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely

Formát A

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.09 Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.09 Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.09 Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely (M 1: 5000)

Formát B

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.09 Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
 - Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) – Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
B.09 Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely (M 1: 5000)
 - Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
B.09 Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely (M 1: 5000)
-

C. Závazná časť

C.01 Textová časť

C.02 Grafická časť – Limity a regulatívy rozvoja

Formát A

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2022
C.02 Limity a regulatívy rozvoja (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) –
Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
C.02 Limity a regulatívy rozvoja (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
C.02 Limity a regulatíva rozvoja (M 1: 5000)

Formát B

- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2022
C.02 Limity a regulatívy rozvoja (M 1: 5000) – NÁLOŽKA
- Územný plán obce Boleráz v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017 (08/2004 – 04/2023) –
Vymedzenie lokalít Zmeny 03/2023
C.02 Limity a regulatívy rozvoja (M 1: 5000)
- Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien – Zmena 03/2023
C.02 Limity a regulatíva rozvoja (M 1: 5000)

C.03 Schéma záväzných častí a VPS

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

ZMENA 03/2023

Územný plán obce Boleráz bol spracovaný v zmysle platnej legislatívy a metodiky, a na základe výsledkov verejného prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Bolerázi uznesením č. 45/2007 zo dňa 28.06.2007, záväzná časť vyhlásená VZN č.49/2007.

V r. 2009 bol obstaraný návrh Zmeny 01/2009 ÚPN obce Boleráz, v rozsahu:

- vyčlenenia plochy pre vybudovanie penziónu na parc. č. 4/1, 5/3, 5/8 v k.ú. Klčovany
- vyčlenenia plochy pre BD v lokalite starej školy na parc. č. 31/1, 151/1 v k.ú. Klčovany
- vyčlenenia plochy v lokalite Na obecnom (parc.č. 1304, k.ú. Boleráz) pre RD v návrhovej etape
- začlenenia plochy v lokalite K Mažgútovi na výstavbu RD v návrhovej etape
- zrušenia ochranného pásma PD Boleráz a vyčlenenia plochy na parc. č. 1284/1 v lokalite Záhumenice na výstavbu RD v návrhovej etape
- vyčlenenia plochy na parc.č. 733/9, k.ú. Klčovany pre parkovú zeleň v návrhovej etape
- vyčlenenia plochy PPF v lokalite K podzámku na rozšírenie športového areálu a pozdĺž areálu PD na plochy verejnej parkovej zelene v návrhovej etape
- vymedzenia hranice centrálnej obecnej zóny
- vymedzenia plochy pre novú rekreačno-oddychovú zónu na PPF v lokalite Za družstvom Boleráz (parc.č. 1221, k.ú. Boleráz) v návrhovej etape
- rozšírenia bývania v RD na vymedzených plochách v lokalite Banka v prognózne etape
- rozšírenia plochy OV a podnik. aktivít v lokalite Za Holkovičom (parc.č. 1324/1 – 2, k.ú. Boleráz), ktorý bol po verejnom prerokovaní v zmysle príslušných ustanovení Stavebného zákona schválený obecným zastupiteľstvom v Bolerázi.

V r. 2017 bol obstaraný návrh Zmeny 02/2017 ÚPN obce Boleráz, v rozsahu:

- lokalita Z2/01 – zmena pôvodne navrhovaného funkčného využitia – izolačná zeleň v OP jestvujúceho PD na funkčný kód A.01 (bývanie v RD) vo vymedzenom rozsahu, vrátane úpravy vymedzenia OP areálu pôv. PD;
- lokalita Z2/02 – zmena funkčného využitia z pôv. jestvujúceho funkčného využitia A.01 – RD na funkčné využitie A.04 – BD málopodlažný v návrhovej etape;
- lokalita Z2/04 – zmena pôvodného funkčného využitia (komerčná vybavenosť) na funkčný kód A.01 (bývanie v RD), resp. začlenenie do ZÚ v návrhovej etape;
- lokalita Z2/05 – verifikácie zákresu už jestvujúcej zástavby RD v lokalite, odčlenenie pôv. plochy ŽSR a zmeny jej reálnej funkcie pre bývanie v RD v uplynulom období, zmeny funkčného využitia vymedzených plôch pre priemysel na plochy pre šport, rekreáciu a CR v prognózne etape, zmeny trasovania navrhovaného miestneho biokoridoru mBK4;
- lokalita Z2/06 – zmena funkčného využitia (jestvujúce záhrady) na funkčný kód A.02 – RD v návrhovej etape, súčasťou je úprava trasy navrhovaného miestneho biokoridoru tak, aby lepšie zodpovedal reálnemu usporiadaniu jestvujúcich krajinných prvkov;
- lokalita Z2/07 – preloženie navrhovanej lokality zberného dvora z pôv. lokality (na parc.č. 1277/1 a 8, v pôvodnej lokalite návrh nového funkčného kódu A.01 RD alt. B.01 – OV) v návrhovej etape;
- lokalita Z2/08 – zmena pôvodného využitia na nový funkčný kód B.03 (šport, rekreácia, cestovný ruch) v návrhovej etape;
- lokalita Z2/10 (lokalita Nad rakytím) – zmena etapizácie lokality z pôv. prognózne do návrhovej etapy a jej rozšírenie pre spoločný funkčný kód A.01 RD vrátane rozšírenia dopravnej obsluhy;
- lokalita Z2/12 – zmena pôvodného využitia (PPF – orná pôda) na nový funkčný kód A.01 RD v návrhovej etape;
- lokalita Z2/13 – zmena pôvodného využitia (PPF – orná pôda) na nový funkčný kód A.01 RD v návrhovej etape;
- lokalita Z2/14 – zmena pôvodného navrhovaného využitia (bývanie v RD) na novú funkciu – parkovisko, v návrhovej etape;
- lokalita Z2/15 – zmena pôvodného využitia (PPF – orná pôda) na nový funkčný kód A.02 RD, v návrhovej etape;
- lokalita Z2/16 – zmena pôv. funkcie (priemysel) na funkčný kód A.01 RD, v návrhovej etape;
- lokality Z2/25 – priemet vypracovanej koncepcie budovania miestnych cyklotrás vrátane regionálnej koncepcie rozvoja;
- lokality Z2/26 – priemet pozemkových úprav v k.ú. Boleráz do ÚPN obce;

- lokalita Z2/27 – zmena pôvodne navrhovaného funkčného kódu A.01 (bývanie v RD) v návrhovej etape na nový funkčný kód B.04 (komerčno-výrobné podnikateľské aktivity – rozšírenie jestvujúceho areálu vymedzeného lokalitou Z1.11);
- úprava pôvodného zákresu jestvujúcej VTL a VVTL plynovodnej siete a jej bezpečnostného pásma na základe podkladov poskytnutých SPP a.s.;
- úprava vymedzenia návrhovej rozvojovej etapy (z dôvodu globálneho utlmenia rozvoja v období r. 2009 – 2015) na rok 2030.

Zmenu 03/2023 schválilo obecné zastupiteľstvo v Bolerázi dňa 17.12.2019 uznesením č.119/2019, VZN č.103/2019.

Obec Boleráz ako orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú dokumentáciu, v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na ktorých základe bola navrhnutá koncepcia územia.

Ak dôjde k zmene predpokladov, orgán územného plánovania obstará doplnok, zmenu alebo úpravu územného plánu.

Na základe uznesenia č. 103/2022 zo dňa 13.09.2022 a uznesenia č. 49/2023 zo dňa 20.03.2023 Obecného zastupiteľstva v Bolerázi obec Boleráz pristúpila k obstaraniu Zmeny 03/2023 ÚPN obce Boleráz v rozsahu:

- Lokalita Z3/01 – zaradenie vymedzeného územia vo vlastníctve Tate & Lyle Boleráz, s.r.o. do vymedzených plôch priemyslu v návrhovej etape rozvoja;
- Lokalita Z3/02 – vymedzenie parc.č. 5268, 5269 (cca 2,765 ha) pri hranici k.ú. Dolná Krupá ako plochy výroby elektrickej energie technológiou fotovoltaických panelov (druhy zelenej ekologickej energie) v návrhovej etape rozvoja;
- Lokalita Z3/03 – zaradenie plochy parc.č.1284/19 a 1320/1 vo vymedzenom rozsahu do plôch komerčnej vybavenosti výrobných a nevýrobných služieb v návrhovej etape rozvoja;
- Lokalita Z3/04 – zaradenie častí parciel č. 4369, 4370, 4371 v k.ú. Boleráz vo vymedzenom rozsahu do plôch komerčnej vybavenosti výrobných a nevýrobných služieb so zameraním na oblasť cestnej dopravy (ČS PHM a jej doplnkové služby v komplexnom rozsahu) v návrhovej etape rozvoja;
- Lokalita Z3/05 – zaradenie pôv. lokality Z2/07 do plôch nízkopodlažnej zástavby – bytové domy v návrhovej etape rozvoja.
- Lokalita Z3/06 – zaradenie parcely č. 4/1 v k.ú. Klčovany do plôch nízkopodlažnej zástavby – bytové domy BD a parcely č. 4/2 v k.ú Klčovany do plôch nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy RD v návrhovej etape rozvoja;
- Lokalita Z3/07 – zaradenie vymedzených plôch lokality do plôch vybavenosti vinohradníctva a agroturizmu v návrhovej etape rozvoja;
- Lokalita Z3/08 – zaradenie vymedzených plôch lokality do plôch nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy v návrhovej etape rozvoja;
- lokalita Z3/09 – zaradenie vymedzených plôch lokality do plôch nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy v návrhovej etape rozvoja tak, aby bol zohľadnený reálny stav objektov ako aj vyradenie dotknutých parciel v lokalite Banka zo štruktúry poľnohospodárskej pôdy;
- lokalita Z3/10 – priemet dokumentácie Odkanalizovania a zásobovanie pitnou vodou Trnavského regiónu – západ Trstín – Bířovce – Horná Krupá – Trnava (v rozsahu k.ú. Boleráz);
- lokalita Z3/11 – doplnenie jednotlivých regulatívou funkčného využitia územia.

Po verejnom prerokovaní návrhu Zmeny 03/2023 v zmysle platnej legislatívy a obdržaní kladných stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a fyzických subjektov, vrátane súhlasného záverečného posúdenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave podľa § 25 Stavebného zákona, predmetnú zmenu schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Bolerázi.

Územný plán obce Boleráz v znení neskorších zmien (x)

Zmena 03/2023:

Lokalita Z3/01

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované ako:

Priemyselná zóna – plochy priemyselnej výroby a služieb

s kódom funkčného využitia:

C.01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I. v prognózne etape rozvoja.

Predmet zmeny:

Úprava etapizácie rozvoja so zachovaním pôvodne navrhovaného funkčného využitia ako:

Priemyselná zóna – plochy priemyselnej výroby a služieb

s kódom funkčného využitia:

C.01 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I. v návrhovej etape rozvoja.

Lokalita Z3/02

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované ako:

Poľnohospodársky pôdny fond – orná pôda.

Predmet zmeny:

Určenie vymedzeného územia ako plochy výroby elektrickej energie technológiou fotovoltaiických panelov (druhy zelenej ekologickej energie)

s kódom funkčného využitia:

C.04 – plochy výroby zelenej ekologickej elektrickej energie v návrhovej etape rozvoja;

Lokalita Z3/03

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované v zásadnom rozsahu ako:

Plochy izolačnej zelene

s kódom funkčného využitia:

Z.03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií v návrhovej etape rozvoja.

Predmet zmeny:

Určenie vymedzeného územia ako komerčnej vybavenosti výrobných a nevýrobných služieb s kódom funkčného využitia:

B.04 – plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVZ) v návrhovej etape rozvoja;

Lokalita Z3/04

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované ako:

Poľnohospodársky pôdny fond – orná pôda.

Predmet zmeny:

Určenie vymedzeného územia ako plochy komerčnej vybavenosti výrobných a nevýrobných služieb so zameraním na oblasť cestnej dopravy (ČS PHM a jej doplnkové služby v komplexnom rozsahu) v návrhovej etape rozvoja

s kódom funkčného využitia:

B.04 – plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVZ); v návrhovej etape rozvoja;

Lokalita Z3/05

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované ako:

Plochy komerčnej vybavenosti výrobných a nevýrobných služieb

s kódom funkčného využitia:

B.04 – plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVZ)
v návrhovej etape rozvoja.

Predmet zmeny:

Určenie vymedzeného územia ako plochy nízkopodlažnej zástavby – bytové domy BD
s kódom funkčného využitia:

A.04 – malopodlažná zástavba, bytové domy
v návrhovej etape rozvoja,

súčasťou zmeny je aj preloženie pôvodného návrhu cyklotrasy mimo navrhovaného rozšírenia športového areálu.

- **Lokalita Z3/06**

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované ako:

Plochy základnej sociálnej a komerčnej vybavenosti
s kódom funkčného využitia:

B.01 – polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce
jestvujúce.

Predmet zmeny:

Určenie vymedzeného územia v rozsahu parcely č. 4/1 ako plochy nízkopodlažnej zástavby – bytové domy BD

s kódom funkčného využitia:

A.04 – malopodlažná zástavba, bytové domy
jestvujúce

a

v rozsahu parcely 4/2 ako plochy nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy RD
s kódom funkčného využitia:

A.01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy
v návrhovej etape rozvoja.

- **Lokalita Z3/07**

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované ako:

Zeleň súkromná v krajine – vinohrady a sady
jestvujúce.

Predmet zmeny:

Určenie územia vo vymedzenom rozsahu lokality ako plochy vybavenosti vinohradníctva a agroturizmu tvoriace prirodzenú súčasť rekonštruovaného vinohradu

s kódom funkčného využitia:

C.03 – plochy rodinných fariem
v návrhovej etape rozvoja.

- **Lokalita Z3/08**

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované ako:

Plochy nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy RD

s kódom funkčného využitia:

A.02 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy
v prognóznej etape rozvoja

a zčásti ako:

poľnohospodársky pôdny fond – orná pôda.

Predmet zmeny:

Určenie územia vo vymedzenom rozsahu ako plochy nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy RD
s kódom funkčného využitia:

A.01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy
alt.

A.02 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy
v návrhovej etape rozvoja.

Súčasťou riešenia lokality je aj úprava trasovania navrhovanej komunikácie a premostenia vodného toku Trnávka tak, aby zodpovedali reálnemu vymedzeniu jednotlivých parciel v návrhovej etape rozvoja (súčasť navrhovanej výstavby RD) .

- **Lokalita Z3/09**

Vymedzené územie je v záväznej časti ÚPN obce Boleráz v znení neskorších zmien definované ako:

Plochy nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy RD

s kódom funkčného využitia:

A.02 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy

v prognózne etape rozvoja

a zčásti ako:

poľnohospodársky pôdny fond – sady.

Predmet zmeny:

Určenie územia vo vymedzenom rozsahu ako plochy nízkopodlažnej zástavby – rodinné domy RD

s kódom funkčného využitia:

A.02 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy

v návrhovej etape rozvoja.

- **Lokalita Z3/10**

Predmet zmeny:

Priemet navrhovanej trasy kanalizácie pozdĺž katastrálnej hranice obce Dolná Krupá

v návrhovej etape rozvoja

v súlade so stanovenou koncepciou dokumentácie

Odkanalizovania a zásobovanie pitnou vodou Trnavského regiónu – západ Trstín – Bíňovce – Horná Krupá – Trnava (v rozsahu k.ú. Boleráz).

- **Lokalita Z3/11**

Predmet zmeny:

Doplnenie jednotlivých regulatívov funkčného využitia vymedzených plôch tak, aby bolo možné vytvoriť nástroj na dosiahnutie vyššej kvality urbanizovaného územia v návrhovej etape rozvoja.

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BOLERÁZ

ZMENA 03/2023

Zmeny v textovej časti Územného plánu obce Boleráz v znení zmeny 03/2023:

A. Textová časť

Špecifikácia rozsahu Zmeny a úpravy	
Čierny text	Pôvodné znenie – nezmenené
Sivý text	Sprievodný text vymedzujúci Zmenu (nie je súčasť záväznej časti)
Modrý text	Pôvodný text – zrušený
Červený text	Nový / doplnený text

Časť A. Textová časť:

- v kapitole:
 - A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
 - v podkapitole:
 - A.2.5.2. Vymedzenie potrieb bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, výroby
 - v časti:
 - Rozvoj obytnej funkcie – bytová výstavba:
 - prvý odstavec sa mení v znení:
Nová bytová výstavba v návrhovom období formou rodinných domov a malopodlažných bytových domov bude zabezpečená v ~~20~~ **23** lokalitách o celkovej kapacite ~~460~~ **505** b.j. do r. 2030, z toho ~~58~~ **85** b.j. (~~12,6~~ **16,8** %) v malopodlažných bytových domoch.
 - za štvrtý odstavec sa dopĺňa nový odstavec v rozsahu a znení:
V návrhovom období 1. etapy a 2. etapy do r. 2030 (bez rozlíšenia) je potrebné vytvoriť územnotechnické podmienky pre novú bytovú výstavbu v lokalitách:
 - **Lokalita Z3/06 Zmeny 03/2023 – v ZÚ k.ú. Klčovany, v rozsahu cca 5 b.j. v BD a 5 RD**
 - **Lokalita Z3/05 Zmeny 03/2023 – v ZÚ Boleráz, v rozsahu cca 20 b.j. V BD**
 - **Lokalita Z3/08 Zmeny 03/2023 – mimo ZÚ k.ú. Boleráz, v rozsahu cca 15 RD**
 - v pôvodne šiestom odstavci:
V období po r. 2030 (prognóza etapy) je potrebné zamerať pozornosť na vytvorenie územno-technických podmienok pre novú bytovú výstavbu na záberových lokalitách:
 - ruší sa druhý odsek v znení:
 - ~~lokalita 04 – K Mažgútovi – na severnom okraji obce mimo ZÚ medzi vodným tokom Trnávka a železničnou traťou v k.ú. Boleráz v rozsahu cca 10 RD~~
- s následnou úpravou celkového súčtu RD prognózy etapy v znení:
- spolu – cca 205 **195** RD.
- v časti:
 - Rozvoj občianskej vybavenosti:
 - na koniec prvého odstavca sa dopĺňa nový text v znení a rozsahu:
V návrhovej etape do r. 2030 bude potrebné vytvoriť podmienky pre vybudovanie cestnej dopravnej vybavenosti – areálu ČS PHM a komplexného rozsahu doplnkových služieb pre motoristov na priľahlých plochách cesty I/51 v rozsahu Lokality Z3/04 Zmeny 03/2023.

- v časti:
 - Rozvoj rekreácie a CR:
 - v prvom odstavci:

V oblasti rozvoja rekreácie a CR bude potrebné podporiť ich rozvoj so zameraním na danosti územia:

 - za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení a rozsahu:
 - **vytvoriť podmienky pre vznik vybavenosti areálu malej agrofarmy zameranej na vinohradníctvo a agroturizmus v Lokalite Z3/07 Zmeny 03/2023 v návrhovej etape.**
 - v časti:
 - Rozvoj výroby:
 - v druhom odstavci:

V oblasti sekundárneho sektora bude v návrhovom období potrebné zabezpečiť:

 - prvý odsek sa upravuje v znení a rozsahu:
 - územno-technické podmienky pre plošný rozvoj výrobného areálu Tate&Lyle južným smerom (predpokladaný plošný nárast o cca 1,05 ha) **a 2,35 ha v centrálnom priestore areálu** v návrhovom období 7,88 ha v prognóznom období na vymedzených plochách medzi vodným tokom Trnávka a železničnou traťou).
 - v časti:

Vymedzenie nového rozvojového územia obce Boleráz:

 - v tabuľke:
 - A. Určujúce rozvojové záberové plochy funkcie bývania:
 - za posledný 22. riadok sa dopĺňajú nové 3 riadky v znení položiek:
 - **riadok: 23.**
 - **ozn. lok. – Z3/05**
 - **hl. funkčná náplň – bývanie BD**
 - **kapacita – cca 20 b.j. v BD, do r. 2030**
 - **riadok: 24.**
 - **ozn. lok. – Z3/06**
 - **hl. funkčná náplň – bývanie v BD a RD**
 - **kapacita – cca 5 b.j., bývanie v RD cca 5 RD**
 - **riadok 25.**
 - **ozn. lok. – Z3/08**
 - **hl. funkčná náplň – bývanie RD**
 - **kapacita – cca 15 RD do r. 2030**
 - v tabuľke:
 - B. Rozvojové záberové plochy občianskej vybavenosti:
 - za riadok 12/f sa dopĺňajú nový riadok v znení a rozsahu:

riadok: 12/g

 - **ozn. lok. – Z3/04**
 - **plocha – 1,585 ha**
 - **hl. funkčná náplň – služby cestnej dopravy, ČS PHM a služby pre motoristov v komplexnom rozsahu**
 - **kapacita – do r. 2030**
 - v tabuľke:
 - C. Rozvojové záberové plochy výroby:
 - v prvom riadku sa mení položka:
 - **kapacita – plošný rozvoj (ha)**
 - **návrhová etapa (do r. 2030) – 3,40 ha**
 - **prognózná etapa (po r. 2030): 7,88 ha**
 - v kapitole:
 - A.2.6. Návrh funkčného využitia územia
 - kapitola sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

V zmysle základného členenia funkcií vertikálneho i horizontálneho charakteru obce, stanovená koncepcia navrhuje uplatnenie:

a./ horizontálnej diferenciácie funkcií – územné členenie podľa druhu základných funkcií:

funkčné zóny:

- bývanie
- vybavenosť a obslužné funkcie
- výroba a technické funkcie
- sprievodné aktivity rekreácie, športu a voľného času.

V rámci vyššie uvedeného základného systému členenia funkcií nastáva sústreďovanie každej z nich – stáva sa prevládajúcou funkciou vo vymedzených územných polohách, ktoré stanovuje celková koncepcia.

Na tomto základe je vymedzený základný monofunkčný systém obce, pričom v priemete do diferencovaných zonálnych štruktúr koncepcia stanovuje nasledovné polohy:

- horizontálna monofunkčnosť – predstavuje ju monofunkčné radenie funkčných celkov bez miešania funkčných prvkov (areály obč. vybavenosti, výrobné areály, obytné plochy...)
- horizontálna polyfunkčnosť – predstavuje ju také radenie monofunkčných prvkov, ktoré vo funkčnom celku vytvárajú polyfunkčné prostredie.

b./ vertikálnej diferenciácie funkcií – priestorové kvalitatívne kritériá rôznorodosti prostredia v územnom priemete.

Nastáva rôznorodé zmiešavanie a skladba funkcií pri:

- vertikálnej polyfunkčnosti, predovšetkým:
 - bývanie vo väzbe so základnou vybavenosťou
 - bývanie ako doplňujúca funkcia vyššej vybavenosti
- vertikálna monofunkčnosť:
 - predstavuje ju sústreďovanie aktivít základných funkcií obce bez vytvorenia predpokladov ich zlučovania v rámci vertikálneho členenia zástavby.

ÚPN-O formuluje prehľadné zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia formou typológie využitia územia, ktorého základným priestorovým prvkom sú jasne vymedzené urbanistické bloky, so stanovenými typmi základného a podrobného funkčného využitia (prípustné využitie, podmienene príпустné a neprípustné využitie území).

Územný plán obce Boleráz vymedzuje jednotlivé funkčné bloky a určuje podmienky pre ich využitie v zmysle základnej charakteristiky využitia vymedzeného urbanizovaného územia v nasledovnej štruktúre:

A. Plochy obytného územia	
A.01.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy
A.02.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy
A.03.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu
A.04.	Malopodlažná zástavba, bytové domy
B. Plochy terciárneho sektora – občianskej vybavenosti a polyfunkcie	
B.01.	Polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce
B.02.	Plochy a bloky areálovej vybavenosti
B.03.	Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu
B.04.	Plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVZ)
C. Plochy sekundárneho a primárneho sektora	
C.01.	Plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov zariadení T.I.
C.02.	Plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb
C.03.	Plochy rodinných fariem
C.04.	Plochy výroby zelenej ekologickej energie (technológia fotovoltických panelov, veternej energie)
Z. Plochy zelene	
Z.01.	Plochy parkovej zelene verejných priestranstiev
Z.02.	Plochy cintorínov
Z.03.	Plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Charakteristika jednotlivých funkčných blokov a špecifikácia podmienok ich využitia je definovaná v záväznej časti ÚPN obce Boleráz – C.01. Záväzná časť.

Plochy obytného územia:

A 01 Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy — mestské formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

— príпустné funkcie:

— dominantné (primárne) funkcie:

— bývanie v obytných budovách — rodinných domoch

— vhodné funkcie:

— nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

— príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD

— nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov

— zeleň súkromných záhrad

— parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov

— zeleň uličná, líniová

— malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia

— podmienené vhodné funkcie:

— zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách

— malé ubytovacie zariadenia svojím objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy

— malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)

— kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ, kostoly, modlitebne, slúžiace pre obsluhu príslušného územia

— neprípustné funkcie:

— výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)

— všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parcel pre účely bývania

— poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat);

Doplňujúce ustanovenia:

— parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa

— parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch

— stavby v záhradách riešiť len prízemné

- zeleň uličných priestorov je potrebné doplniť min. o jednostrannú alej.

A 02 Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy — vidiecke formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- príпустné funkcie:

- dominantné (primárne) funkcie:

— bývanie v obytných budovách — rodinných domoch

— vhodné funkcie:

— možnosť uplatnenia činností poľnohospodárskej malovýroby (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu na plochách

- záhrad vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú funkciu
 - zeleň súkromných záhrad
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
 - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
 - zeleň uličná, líniová
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
 - podmiennečne vhodné funkcie:
 - zariadenia drobnej živnosti, remesiel obchodu a služieb nerušiacich
 - obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách
 - neprípustné funkcie:
 - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parcel pre účely bývania.
- Doplňujúce ustanovenia:
- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
 - parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch
 - stavby v záhradách riešiť len prízemné
 - doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej.

A 03 — Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov rezidenčného typu s dominantným podielom vysokej zelene parkového charakteru — koeficient zastavanej plochy parcely max. 0,1.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - bývanie v obytných budovách — rodinných domoch rezidenčného typu (max. 2 NP + podkrovia)
 - vhodné funkcie:
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
 - zeleň súkromných záhrad
 - parkovo upravená plošná líniová zeleň verejných priestorov
 - zeleň uličná líniová
 - športové plochy a ihriská
 - podmiennečne vhodné funkcie:
 - obchodné a kancelárske priestory ako súčasť budovy RD, nepresahujúce 50% podlažných plôch
 - zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové
- neprípustné funkcie:
 - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parcel pre účely bývania a parkových úprav záhrad
 - poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- odstavné miesta pre bývajúcich i návštevníkov RD (rezidentov) sú riešené ako súčasť súkromných pozemkov RD a garáže budú integrované do obytného domu.

- stavby v záhradách riešiť len prízemné
- doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej.

A 04 — Malopodlažná zástavba, bytové domy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v bytových domoch malopodlažných (do 3 NP + podkrovia).

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - bývanie v obytných budovách — bytových domoch do 3 NP + podkrovia
 - vhodné funkcie:
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - nevyhnutné odstavné miesta a garáže (ako súčasť objektov BD) pre rezidentov
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestranstiev
 - zeleň predzáhradiek a terás bytových domov
 - podmienene vhodné funkcie:
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke a športové zariadenia pre obsluhu územia
- neprípustné funkcie:
 - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadacov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie rezidentov musí byť riešené v rámci príslušného pozemku BD
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej.

Plochy terciárneho sektora — občianskej vybavenosti a polyfunkcie:

B 01 — Polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce

Základná charakteristika:

Územie blokov hlavnej ťažiskovej občianskej vybavenosti a polyfunkcie.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - štrukturovaná občianska vybavenosť orientovaná do priestoru hlavných verejných priestranstiev, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami — bývaním, verejnou zeleňou, športovou vybavenosťou, kultúrnymi zariadeniami
 - stavebné štruktúry vytvárajú charakteristickú siluetu a obraz obce, dotvárajú uličné priestory hlavných verejných priestranstiev
 - vhodné funkcie:
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, kultúry, kostolov, nevýrobných služieb pre obyvateľov
 - odstavné miesta pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, obvykle ako súčasť objektov
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s oddelením a zvýraznením pešieho pohybu, zastávky autobusovej dopravy
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň
 - bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku
 - podmienene vhodné funkcie:
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich prostredie verejných priestranstiev a životné prostredie obytných priestorov v území
- neprípustné funkcie:

- ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
- samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- dlhodobé parkovanie užívateľov a prevádzkovateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene.

B 02 — Plochy a bloky areálovej vybavenosti

Základná charakteristika:

Územie areálov školských a predškolských zariadení a pod.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - príslušná vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia
 - vhodné funkcie:
 - zariadenia stravovania pre zamestnancov, žiakov, príp. ďalších užívateľov
 - bývanie v pohotovostných bytoch areálovej vybavenosti
 - sociálne a zdravotnícke služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty
 - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň areálov
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- podmienečne vhodné funkcie:
 - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti služieb, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií areálu
- nepripustné funkcie:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- dlhodobejšie parkovanie užívateľov vybavenosti a služieb a rezidentov musí byť riešené v rámci plochy areálu.

B 03 — Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre športové, rekreačné aktivity a CR.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - športová vybavenosť
 - zariadenia slúžiace potrebám rekreácie a cestovného ruchu vrátane potrebných parkovacích plôch
 - vhodné funkcie:
 - športové ihriská, služby, stravovanie, ubytovanie

- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, s uprednostnením pešieho pohybu
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň, plochy lesoparku, vrátane prírodných športovísk
 - agroturistika v komplexnom rozsahu
 - podmiennečne vhodné funkcie:
 - sociálne, kultúrne zariadenia
 - bývanie v pohotovostných bytoch pre obsluhu územia
 - neprípustné funkcie:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.
- Doplňujúce ustanovenia:
- parkovanie užívateľov zariadení športu a rekreácie musí byť riešené v rámci plochy zóny, resp. areálu.

B 04 — Plochy a bloky komerčno-výrobných podnikateľských aktivít (KVZ)

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v terciárnom sektore, prípadne aktivity sekundárneho sektora nenarušujúce príslušné obytné priestory (komerčno-výrobná podnikateľská zóna).

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru
 - vhodné funkcie:
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby pre motoristov, nevýrobných služieb a nezávadných výrobných služieb pre obyvateľov obce a regiónu
 - objekty administratívy, najmä vo väzbe na jestvujúce areály
 - odstavné miesta slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
- podmiennečne vhodné funkcie:
 - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch
- neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.

Plochy sekundárneho a primárneho sektora:

C 01 — Plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a areálov T.I.

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, stavebnej výroby a T.I..

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, skladov, stavebníctva a T.I.
 - vhodné funkcie:
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
 - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - železničné vlečky
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
 - podmienečne vhodné funkcie:
 - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch
 - neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadacov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.
- Doplňujúce ustanovenia:
- parkovanie pre rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.

C 02 — Plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby a služieb.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov
 - funkcia produkčná — rastlinná a živočíšna výroba
 - vhodné funkcie:
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
 - doplnkové sociálne zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná zeleň areálov
 - líniová hygienicko-izolačná zeleň areálov
 - podmienečne vhodné funkcie:
 - odstavné plochy s príslušnou vybavenosťou pre kamióny
 - neprípustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadacov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.
- Doplňujúce ustanovenia:
- parkovanie pre rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu
 - predpoklady postupnej premeny funkčného využitia areálov s dobrou dopravnou dostupnosťou a vybavením technickou infraštruktúrou na komerčno-výrobnú podnikateľskú zónu (KVZ) v rozsahu stanovenom kódovým označením B 06.

C 03 — Plochy rodinných fariem

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia rodinných fariem.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov
 - funkcia produkčná—rastlinná a živočíšna výroba
 - vhodné funkcie:
 - objekty bývania užívateľa
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná zeleň areálov
 - líniová hygienicko-izolačná zeleň areálov
 - podmienečne vhodné funkcie:
 - poskytovanie služieb v agroturistike a cestovnom ruchu
 - nepripustné funkcie:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.
- Doplnujúce ustanovenia:
- parkovanie pre rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.

Plochy zelene:

Z 01 — Plochy parkovej zelene verejných priestranstiev

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie parkových plôch na verejných priestranstvách.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - vysoká zeleň parková
 - zeleň líniová pri komunikáciách, chodníkoch, cyklotrasách
 - vhodné funkcie:
 - plochy a zariadenia prírodných športových plôch, oddychovo-relaxačných trás
 - príslušné cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a športových ihrísk
 - podmienečne vhodné funkcie:
 - kostoly, modlitebne, doplnkové kultúrne a športové zariadenia a služby
 - obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- nepripustné funkcie:
 - ostatná výstavba objektov
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie parkových plôch i využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplnujúce ustanovenia:

- parkovanie musí byť riešené mimo parkových plôch
- zeleň komunikácií doplniť minimálne o obojstrannú alebo jednostrannú alej, v závislosti od priestorových možností
- zeleň parkovísk, spevnených plôch na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene.

Z 02 — Plochy cintorínov

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch cintorínov.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:

- dominantné (primárne) funkcie:
 - funkcia cintorína
 - vhodné funkcie:
 - funkcia spoločenská podperená výsadbou vysokej zelene najmä po obvode cintorína
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň hlavných priestorov
 - príslušné pešie komunikácie
 - dom smútku
 - podmienne vhodné funkcie:
 - doplnkové zariadenia služieb a predaja
 - motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
 - neprípustné funkcie:
 - ostatná výstavba objektov
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie plôch cintorína i využitie susedných parciel pre určené účely.
- Doplňujúce ustanovenia:
- parkovanie návštevníkov musí byť riešené na prilahlých plochách prístupoch do cintorínov
 - nepoužívať na cintorínoch umelé trávnikové koberce.

Z 03 — plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch izolačnej zelene.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia
 - vhodné funkcie:
 - budovanie technických opatrení — protihlukových stien
 - príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy
 - podmienne vhodné funkcie:
 - doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (ČS PHM a pod.)
 - objekty odstavných a garážovacích zariadení
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie:
 - ostatná výstavba objektov
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.

- v kapitole:

A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce

- znenie prvého odstavca sa dopĺňa a mení v znení:

Návrh riešenia ÚPN O v znení Zmeny 01/2009, Zmeny 02/2017, **Zmeny 03/2023** stanovuje novú hranicu zastavaného územia vo vymedzení ...

- v kapitole:

A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

- v podkapitole:

A.2.12.1. Doprava

Cestná doprava

- časť:

Nové navrhované miestne komunikácie v návrhovom období:

- pred predposledný odstavec sa dopĺňa nový odstavec v znení a rozsahu:

Napojenie na jestvujúcu cestnú sieť v návrhovej etape do r. 2030 lokality:

- **Z3/08 vrátane premostenia vodného toku Trnávka je potrebné zabezpečiť v zmysle koncepcie definovanej Zmenou 03/2023 (výkres B.04).**

- časť:

Nové navrhované miestne komunikácie v prognóznom období:

- ruší sa druhý odstavec v znení:

~~Lokalita 04 – K Mažgútovi:~~

~~— nachádza sa na severnom okraji zastavaného územia obce v pokračovaní rozvojových plôch bývania, na plochách určených na výstavbu cca 10 RD v prognóznom období. Obsluha územia bude zabezpečená z komunikácií vybudovaných v návrhovom období do r. 2030.~~

- časť:

Dopravné zariadenia a zariadenia služieb pre motoristov:

- za druhý odstavec sa dopĺňa nový odstavec v znení a rozsahu: pôvodný text sa ruší a nahrádza sa novým textom v znení a rozsahu:

V návrhovej etape do r. 2030 bude potrebné vytvoriť podmienky pre vybudovanie cestnej dopravnej vybavenosti – areálu ČS PHM a komplexného rozsahu doplnkových služieb pre motoristov na príľahlých plochách cesty I/51 v rozsahu Lokality Z3/04 Zmeny 03/2023.

- v podkapitole:

A.2.12.2. Vodné hospodárstvo

- úsek:

A.2.12.2.1 Vodovod

- časť:

NAVRHOVANÝ STAV:

Rozšírenie vodovodnej siete so zohľadnením navrhovaných lokalít výstavby je rozdelená do troch časových horizontov:

- za tretí odstavec sa dopĺňa nový odstavec v znení a rozsahu:

1. a 2. horizont do r. 2030 bez rozlíšenia (v rozsahu Zmeny 03/2023) v lokalitách:

- **Z3/08**

- **Z3/04**

je potrebné zabezpečiť v zmysle koncepcie definovanej Zmenou 03/2023 (výkres B.05-B.06), s primeraným zohľadnením navrhovaného rozvoja pri stanovovaní predpokladanej potreby pitnej a užitkovej vody v návrhovej etape.

- úsek:

A.2.12.2.3 Kanalizácia

- časť:

SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

NAVRHOVANÝ STAV

Rozšírenie kanalizačnej siete so zohľadnením navrhovaných lokalít výstavby je rozdelené do dvoch časových horizontov:

- za tretí odstavec sa dopĺňajú dva nové odstavce v znení a rozsahu:

1. a 2. horizont bez rozlíšenia – do r. 2030 (v rozsahu Zmeny 03/2023) v lokalite:

- **Z3/08**

je potrebné zabezpečiť v zmysle koncepcie definovanej Zmenou 03/2023 (výkres B.05-B.06), s primeraným zohľadnením predpokladaného množstva splaškových odpadových vôd v návrhovej etape.

V návrhovej etape do r. 2030 je potrebné zabezpečiť priestorové podmienky pre vybudovanie trasy

**kanalizácie pozdĺž katastrálnej hranice obce Dolná Krupá
v súlade so stanovenou koncepciou
Odkanalizovania a zásobovanie pitnou vodou
Trnavského regiónu – západ Trstín – Biňovce –
Horná Krupá – Trnava (v rozsahu k.ú. Boleráz).**

Výhľad – nová kanalizácia po r. 2030 (prognóza):

- tretí odsek sa ruší v znení:
 - ~~Lokalita 4 K Mažgútovi~~
 - ~~v lokalite sa uvažuje s vybudovaním 10 RD a novou splaškovou kanalizáciou DN 250 – PVC v dĺžke 75 m~~

- v podkapitole:

A.2.12.2. Energetika

- úsek:

A.2.12.3.1 Zásobovanie elektrickou energiou

- časť:

Smery rozvoja:

- v odstavci:

VN sieť:

- v tabuľke bilancií nárokov na dodávku el. energie v rozvojovom území v návrhovom období do r. 2030:

- za posledný riadok sa vkladajú tri nové riadky v znení:

lokalita Z3/08

- počet RD – 15 RD
- etapa – návrhová - do r. 2030
- kat. odberu – D
- stupeň elektrizácie – A
- max.súč.prikon RD – 14
- predpokl. súčasnosť – 0,33
- max. súč. príkon celkom – 69,3 kW

- nasledujúci odstavec sa dopĺňa a mení v rozsahu a znení:

Dodávka el. energie pre podnikateľský sektor bude zabezpečovaná jednotlivými odberateľmi.

V zmysle Zmeny 03/2023 je v návrhovom období do r. 2030 potrebné vytvoriť podmienky pre vybudovanie:

- **TS-N/ČS PHM v lokalite Z3/04**

s požadovaným výkonom.

Koncepcia budovania VN el. siete v zmysle

Zmeny 03/2023 je definovaná vo výkrese B.07.

- v tabuľke bilancií nárokov na dodávku el. energie v rozvojovom území v prognóznom období po r. 2030:

- druhý riadok sa ruší v celom rozsahu a znení:

~~lokalita 04~~

- ~~názov lokality – Nad rakytím~~
- ~~počet RD – 40 RD~~
- ~~kat. odberu – D~~
- ~~stupeň elektrizácie – A~~
- ~~max.súč.prikon RD – 14~~
- ~~predpokl. súčasnosť – 0,33~~
- ~~max. súč. príkon celkom – 184,8 kW~~

- za posledný odstavec sa dopĺňa nový odstavec v znení a rozsahu:

V návrhovej etape do r. 2030 je potrebné vytvoriť podmienky na vybudovanie fotovoltického parku

vo vymedzenom územnom rozsahu Lokality Z3/02 Zmeny 03/2023. Fotovoltaický park bude prepojený na jestvujúcu VN el. sieť v k.ú. Dolná Krupá.

- úsek:

A.2.12.3.2 Zásobovanie zemným plynom

- časť:

Smery rozvoja:

- v tabuľke nasledujúcej po štvrtom odstavci špecifikujúcej predpokladaný ročný odber plynu v jednotlivých lokalitách v návrhovom období do r. 2030:

- **za posledný riadok sa dopĺňa nový riadok v znení a rozsahu:**

názov lokality – Z3/08 Pod družstvom II.časť

- **počet b.j. – 15 RD**

- **etapa – návrhová do r. 2030**

- **špecif. spotreba plynu na 1 b.j. (m3/hod.) – 1,4**

- **hodinový odber plynu v lokalite (m3/hod.) – 21**

- **ročný odber plynu v lokalite (m3/rok) – 60 000**

s následnou úpravou celkových bilancií súčtového riadku.

- v tabuľke špecifikujúcej predpokladaný ročný odber plynu v jednotlivých lokalitách v prognóznom období po r. 2030:

- ruší sa druhý riadok v úplnom rozsahu a znení:

~~názov lokality – 4 K Mažgútovi~~

~~- počet b.j. – 10 RD~~

~~- etapa – prognóza~~

~~- špecif. spotreba plynu na 1 b.j. (m3/hod.) – 1,4~~

~~- hodinový odber plynu v lokalite (m3/hod.) – 14~~

~~- ročný odber plynu v lokalite (m3/rok) – 56 000~~

~~s následnou úpravou celkových bilancií súčtového riadku.~~

Koncepcia budovania plynovodnej siete v zmysle Zmeny 03/2023 je definovaná vo výkrese B.07.

- v podkapitole:

- A.2.12.4. Telekomunikácie

- úsek:

Telefón:

- za piaty odstavec:

Návrh pripojenia lokalít na telefónnu sieť:

- sa dopĺňa nový odstavec v znení a rozsahu:

Napojenie záberových rozvojových území vymedzených v zmysle Zmeny 03/2023 v návrhovej etape do r. 2030 na optickú komunikačnú sieť bude riešené s príslušným dodávateľom služieb v rozsahu a v lokalite:

- **lokalita Z3/08**

- **počet RD – 15 RD, navrhovaný počet párov je 20**

Koncepcia budovania optickej komunikačnej siete v zmysle Zmeny 03/2023 je definovaná vo výkrese B.07.

- v kapitole:

A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

- v tabuľke:

V zmysle návrhu riešenia ÚPN O Boleráz sú v návrhovom období do r. **2030**

vymedzené nasledovné lokality záberu PPF na nepoľnohospodárske účely v rozsahu:

- za posledný riadok záberov PPF sa dopĺňajú riadky nových záberov PPF v zmysle Zmeny 03/2023 v rozsahu a znení:

Číslo lokality	Funkcia	Záber plôch			Záber PPF					Záber NPPF (ha)
		Celkom (ha)	z toho		Celkom (ha)	Druh pozemku	BPEJ (skupina)	Z toho		
			v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
Z3/01	PV	2,355		2,355	0,9	OP	0111003 (3)		0,9	1,453
Z3/02	FVP	2,765		2,765	2,765	OP	0147202 (6)		2,765	
Z3/03	P	0,070	0,070		0,070	OP		0,070		
Z3/04	PD	1,585		1,585	1,585	OP	0147202 (6)		1,585	
Z3/05	B-BD	0,120	0,120		0,050	OP		0,050		0,070
Z3/06	B-RD	0,250	0,250		0,120	Z		0,120		0,130
Z3/07	RF	0,100		0,100	0,100	V	0130422 (6)		0,100	
Z3/08	B-RD CK	1,050		1,050	0,565	0P	0111002 (3)		0,565	
					0,485		0147402 (6)		0,485	
				spolu 1,050			spolu 1,050			
Zmena 03/2023 spolu:		8,295	0,440	7,855	6,642			0,240	6,402	1,653

Druh pozemku v záberových lokalitách:

OP – orná pôda

Z – záhrady

V – vinohrad

Špecifikácia funkčného využitia záberu:

B – RD – bývanie v rodinných domoch

B – BD – bývanie v bytových domoch

PV – priemyselná výroba

FVP – fotovoltaiický park

P – podnikateľská činnosť

RF – rodinné farmy

- v tabuľke:

V prognóznom období po r. 2030 návrh riešenia vymedzuje lokality záberu PPF na nepoľnohospodárske účely v rozsahu:

- druhý riadok sa ruší v rozsahu a znení:

Číslo lokality	Funkcia	Záber plôch			Záber PPF					Záber NPPF (ha)
		Celkom (ha)	z toho		Celkom (ha)	Druh pozemku	BPEJ (skupina)	Z toho		
			v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
P/04	B-RD	1,31	1,75	1,31	0,82	OP	0111002 (3)		0,82	
					0,40	OP	0147402 (6)		0,40	
					spolu: 1,22				spolu: 1,22	

Ostatné časti:

A. Textová časť ÚPN obce Boleráz ostávajú bez zmeny.