



**ZMENY A
DOPLNKY Č.1
ÚZEMNÉHO
PLÁNU OBCE
KMEŘOVO**





**ZMENY A
DOPLNKY Č.1
ÚZEMNÉHO
PLÁNU OBCE
KMEŘOVO**



ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KMEŤOVO

návrh

Obstarávateľ:

Obec Kmeťovo

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 399

Zhotoviteľ:

Ekoplán, s.r.o.

www.eko-plan.sk

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Dátum spracovania:

jún 2024

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	6
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť	7
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	16
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch	
3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	

3.3	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	
3.4	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	
3.5	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt	
3.6	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	
3.7	Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9	Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	
3.10	Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11	Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny	
3.12	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
4.	Príloha - úplné znenie vybraných kapitol záväznej časti (kap. 3.1, 3.7).....	19

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien**
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – v mierkach 1: 5 000 (výkres č. 2), 1: 2880 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 4)
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 5)
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES – v mierke 1: 5 000 (výkres č. 6)
- Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch, v mierke 1: 2880 (výkres č. 7)

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Kmeťovo sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.6, 2.7, 2.8, 2.12, 2.16. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.7. V prílohe je pre lepšiu prehľadnosť text zmenami dotknutých kapitol záväznej časti v úplnom znení (z dôvodu, aby regulatívy pre plochy zmien boli explicitne uvedené priamo v dokumentácii zmien a doplnkov č. 1).

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený na nepriesvitných náložkách. Podklad náložiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Náložky sú nepriesvitné z dôvodu vypustenia vybraných rozvojových plôch a ich nahradenia súčasným stavom (orná pôda, plochy výroby); priesvit podkladu by spôsobil nečitateľnosť výkresov. Pre lepšiu prehľadnosť je príslušný výrez komplexného výkresu spracovaný aj ako úplné znenie (kombinácia doterajšej ÚPD so zmenami a doplnkami č. 1).

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 1 obsahuje:

- zrušenie navrhovanej rozvojovej plochy č. 11, t.j. zmenu z funkcie „plochy bývania v rodinných domoch – návrh“ na funkciu „plochy výroby, skladov a technického vybavenia“ = plocha zmeny Z1, ktorou dochádza k preradeniu plochy do priestorového celku V1 (výrobné územie)
- zrušenie južnej časti navrhovanej rozvojovej plochy č. 12, t.j. zmena z funkcie „plochy bývania v rodinných domoch – návrh“ na funkciu „plochy ornej pôdy“ = plocha zmeny Z2, ktorou dochádza k preradeniu plochy do priestorového celku K1 (územie bez zástavby)
- zrušenie navrhovanej rozvojovej plochy č. 10, t.j. zmenu z funkcie „plochy bývania v rodinných domoch – návrh“ na funkciu „plochy ornej pôdy“ = plocha zmeny Z3, ktorou dochádza k preradeniu plochy do priestorového celku K1 (územie bez zástavby)
- súvisiace zrušenie navrhovaného rozšírenia zastavaného územia obce - pre pôvodne navrhovanú rozvojovú plochu č. 10

- súvisiace zrušenie návrhu líniovej zelene - v rámci výrobného územia a na okraji vypúšťanej rozvojovej plochy č. 10
- súvisiace zrušenie návrhu verejného dopravného vybavenia a technického vybavenia – pôvodne navrhovaného pre rozvojové plochy č. 10, 11, 12
- zakreslenie skutočného umiestnenia novej transformačnej stanice TS 24-6 na pozemku KN-C parc. č. 430/6

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Cieľom obstarania zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Kmeťovo je na základe aktuálnych požiadaviek obce redukovať rozsah plôch navrhovaných pre rozšírenie obytného územia s cieľom zrealizovať ich v zmysle rozvojového potenciálu obce, ako aj následne uskutočniť vhodným spôsobom v k.ú. Kmeťovo pozemkové úpravy.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Kmeťovo bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Kmeťove č. 06/01022023 dňa 01. 02. 2023.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna, pričom zmeny a doplnky č. 1 sú s ňou kompatibilné aj pri redukcii rozsahu rozvojových plôch.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 1 je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Kmeťovo, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Kmeťove č. 01/11012022 zo dňa 11. 01. 2022.

2. Riešenie územného plánu - smerná časť

2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Po schválení ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

Bez zmien

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Bez zmien

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Bez zmien

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území sa vypúšťa nasledovný text:

, ako aj časť bývalého výrobného areálu susediaca s obytným územím, ktorá je určená na funkčnú transformáciu.

V podkapitole Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území sa vypúšťa nasledovný text:

Výrobné územie obce tvorí časť bývalého hospodárskeho dvora, určená na revitalizáciu,

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Výrobné územie obce tvorí hospodársky dvor,

V podkapitole Určenie prevládajúcich funkčných území sa v tabuľke Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie vypúšťajú riadky týkajúce sa rozvojových plôch č. 10, 11

V podkapitole Určenie prevládajúcich funkčných území sa v tabuľke Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie znižuje výmera rozvojovej plochy č. 12 na 0,3567 ha

V podkapitole Určenie prevládajúcich funkčných území sa v poslednom odseku vypúšťa zmienka o rozvojovej ploche č. 11 (v súvislosti s odporúčaním vypracovania urbanistickej štúdie)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre obytné územie B1 vypúšťa zmienka o rozvojových plochách č. 10, 11 (v súvislosti s vymedzením priestorového celku B1)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre výrobné územie V1 vypúšťa nasledovný text:

Existujúci hospodársky dvor (priestorový celok V1) sa zachová len vo vymedzenej časti

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Existujúci hospodársky dvor (priestorový celok V1) sa zachová v súčasnom rozsahu

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území

V kapitole 2.7.1 Návrh riešenia bývania sa vypúšťa nasledovný text:

Rozvojová plocha č. 11 je navrhovaná v delimitovanej časti bývalého hospodárskeho dvora, určenej na transformáciu funkčného využívania. S výstavbou rodinných domov sa počíta aj v rozvojovej ploche č. 10, ktorá predstavuje pokračovanie existujúcej ulice a v rozvojovej

ploche č. 13 – na severnom okraji obce. Rozvojové plochy č. 10, 11, 13 sú indikatívne uvažované pre II. etapu výstavby (rámcovo v období 2035 – 2040).

V kapitole 2.7.1 Návrh riešenia bývania sa kapacita navrhovaných rozvojových plôch znižuje na 78 bytových jednotiek (t.j. - 40 b.j.)

V kapitole 2.7.1 Návrh riešenia bývania sa výpočet návrhového počtu obyvateľov nahrádza nasledovným výpočtom:

$$(275 + 78) \times 2,5 = 883$$

V kapitole 2.7.1 Návrh riešenia bývania sa v tabuľke Rekapitulácia prírastku bytového fondu vypúšťajú riadky týkajúce sa rozvojových plôch č. 10, 11 a súčasne sa počet bytových jednotiek spolu znižuje na 78

V kapitole 2.7.3 Návrh riešenia výroby sa vypúšťa nasledovný text:

Časť hospodárskeho dvora, ktorá sa ponecháva vo výrobnom území, je potrebné revitalizovať, pričom pôvodné objekty bude potrebné asanovať.

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Hospodársky dvor odporúčame revitalizovať.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Vypúšťa sa zmienka o rozvojovej ploche č. 10 (v súvislosti s vymedzením zastavaného územia)

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

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

Bez zmien

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Bez zmien

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Miestne cesty sa vypúšťa zmienka o rozvojových plochách č. 10, 11, 12 (v súvislosti s návrhom dopravnej obsluhy)

V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Miestne cesty sa vypúšťa nasledovný text:

Výnimkou je rozvojová plocha č. 10, kde cestu nie je možné zokruhovať z dôvodu územnotechnických limitov.

V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Miestne cesty sa v tabuľke Celkový prehľad navrhovaných ciest podľa funkčných tried pre nové rozvojové plochy vypúšťajú riadky týkajúce sa rozvojových plôch č. 10, 11, 12

V kapitole 2.12.1 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Zásobovanie pitnou vodou, v odseku Výpočet potreby vody sa celý výpočet návrhovej potreby vody nahrádza novým výpočtom:

Predpokladaný počet obyvateľov na konci návrhového obdobia: 883

Výpočet priemernej návrhovej dennej potreby vody Q_{pn}

- Bývanie: $883 \times 135 \text{ l/osoba/deň} = 119\,205 \text{ l/deň} = 1,380 \text{ l/s}$
- Základná občianska vybavenosť: $883 \times 15 \text{ l/osoba/deň} = 13\,245 \text{ l/deň} = 0,153 \text{ l/s}$
- Výroba: $10 \times (5+25+120) \text{ l/zam./deň} = 1\,500 \text{ l/deň} = 0,017 \text{ l/s}$

- Priemerná potreba vody spolu: 133 950 l/deň = 1,550 l/s

Výpočet maximálnej návrhovej dennej potreby vody Q_{mn}

- $Q_{mn} = Q_{pn} \times k_d$ ($k_d = 2,0$ - súčiniteľ dennej nerovnomernosti)
- $Q_{mn} = 133\,950 \times 2,0 = 267\,900$ l/deň = 3,101 l/s

Výpočet maximálnej návrhovej hodinovej potreby vody Q_{hn}

- $Q_{hn} = Q_m \times k_d$ ($k_d = 1,8$ - súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)
- $Q_{hn} = 267\,900 \times 1,8 = 482\,220$ l/deň = 5,581 l/s

Výpočet ročnej návrhovej potreby vody Q_{rn}

- $Q_{rn} = Q_{pn} \times 365$
- $Q_{rn} = 133\,950 \times 365 = 48\,891\,750$ l = 48 892 m³

V kapitole 2.12.1 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Zásobovanie pitnou vodou, v odseku Výpočet potreby vody, sa tabuľka Rekapitulácia potreby vody nahrádza nasledovnou tabuľkou:

	Súčasná potreba vody	Návrh. potreba vody
Ročná potreba vody (m ³ /r)	44 129	48 892
Priemerná potreba vody Q_p (l/s)	1,399	1,550
Max. denná potreba vody Q_m (l/s)	2,799	3,101
Max. hodinová potreba vody Q_h (l/s)	5,038	5,581

V kapitole 2.12.1 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd, v odseku Výpočet množstva splaškových odpadových vôd, sa tabuľka Rekapitulácia odtokového množstva splaškových odpadových vôd nahrádza nasledovnou tabuľkou:

Množstvo splaškových vôd	Súčasnité množstvo	Návrhové množstvo
Ročné množstvo splaškových vôd Q_r (m ³ /r)	44 129	48 892
Priemerné denné množstvo splašk. vôd Q_p (l/s)	1,399	1,550
Max. denné množstvo splaškových vôd Q_m (l/s)	2,799	3,101
Max. hodinové množstvo splaškových vôd Q_h (l/s)	5,038	5,581

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Výpočet energetickej bilancie sa prírastok spotreby elektrickej energie znižuje na 325 kW

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Výpočet energetickej bilancie sa v tabuľke Rekapitulácia prírastku bytového fondu vypúšťajú riadky týkajúce sa rozvojových plôch č. 10, 11 a súčasne sa požadovaný výkon spolu znižuje na 325 kW

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Výpočet energetickej bilancie sa vypúšťa zmienka o rozvojovej ploche č. 10 (v súvislosti so zásobovaním rozvojových plôch na západnom okraji obce)

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Výpočet energetickej bilancie sa dopĺňa nasledovný text:

Pre zásobovanie rozvojových plôch na západnom okraji obce je možné využiť aj novozriadenú transformačnú stanicu TS 24-6.

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v odseku Výpočet energetickej bilancie sa vypúšťa nasledovný text:

Zásobovanie rozvojových plôch č. 11, 12 je možné z transformačnej stanice TS 24-4, za podmienky zvýšenia výkonu transformátora na 630 kVA.

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Zásobovanie rozvojovej plochy č. 12 je možné z transformačnej stanice TS 24-4.

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie plynom, v odseku Výpočet spotreby plynu sa prírastok ročnej spotreby zemného plynu znižuje na 208 550 m³/rok

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie plynom, v odseku Výpočet spotreby plynu sa v tabuľke Rekapitulácia prírastku spotreby zemného plynu vypúšťajú riadky týkajúce sa rozvojových plôch č. 10, 11 a súčasne sa znižuje Max. hodinový odber zemného plynu na 120,4 m³/hod a Ročná spotreba zemného plynu na 208 550 m³/rok

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

V podkapitole Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde sa vypúšťa nasledovný text:

V zastavanom území sa počíta len s funkčnou transformáciou časti výrobného územia (v rámci rozvojovej plochy č. 11), čo je však vzhľadom k rozdrobeným vlastníckym vzťahom reálne len v II. etape.

V podkapitole Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde sa vypúšťa zmienka o rozvojovej ploche č. 10 (v súvislosti s odôvodnením jej návrhu)

V podkapitole Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde sa výmera časti rozvojovej plochy č. 12 zasahujúcej na najkvalitnejšiu pôdu znižuje na 0,1210 ha.

V podkapitole Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde sa celkový záber poľnohospodárskej pôdy znižuje na 6,3277 ha (v texte aj v tabuľke)

V podkapitole Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde sa vypúšťa nasledovný text:

Celé rozvojové plochy č. 7 a 11 sú lokalizované na pozemkoch, ktoré sú v KN evidované ako ostatné plochy alebo zastavané plochy. Tieto rozvojové plochy (lokality) preto nie sú zaradené do bilancie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy.

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Celá rozvojová plocha č. 7 je lokalizovaná na pozemkoch, ktoré sú v KN evidované ako ostatné plochy alebo zastavané plochy. Táto rozvojová plocha (lokalita) preto nie je zaradená do bilancie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy.

V podkapitole Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde sa v tabuľke Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely vypúšťa riadok týkajúci sa rozvojovej plochy (lokality) č. 10

V podkapitole Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde sa v tabuľke Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely pre rozvojovú plochu (lokalitu) č. 12 znižuje výmera lokality na 0,3567 ha, predpokladaná výmera PP na 0,3243 ha, výmera pripadajúca na BPEJ 0023003/2. na 0,1210 ha.

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Bez zmien

3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania sa v 3. odrážke vypúšťa nasledovný text (v súvislosti s návrhom revitalizácie hospodárskeho dvora):

, resp. jeho časti ponechanej ako výrobné územie

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre obytné územie B1, vo Vymedzení vypúšťa zmienka o rozvojových plochách č. 10, 11

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre výrobné územie V1, v Charakteristike vypúšťa nasledovný text (v súvislosti so zachovaním hospodárskeho dvora):

len vo vymedzenej časti

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Bez zmien

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Vypúšťa sa zmienka o rozvojovej ploche č. 10 (v súvislosti s vymedzením zastavaného územia)

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Bez zmien

3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

Bez zmien

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma sa upravuje v zmysle výkresov č. 2 a 3

4. Príloha - úplné znenie vybraných kapitol záväznej časti (kap. 3.1, 3.7)

Vysvetlivky:

obyčajný text = územný plán obce

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 1

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 1

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrneho historických hodnôt
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“, t.j. výkresy č. 2 a 3.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:

- pri lokalizácii novej zástavby rozvinúť priestorové pôsobenie kompozičných osí
- navrhovanú uličnú sieť zokruhovať a prepojiť s existujúcou uličnou sieťou
- rešpektovať územnotechnické limity (cestu III. triedy, železnicu, elektrické vedenia VN)
- uskutočniť komplexnú revitalizáciu centrálnej zóny obce, vrátane úpravy a dotvorenia verejných priestranstiev
- rešpektovať ako nezastavateľné plochy existujúce plochy verejnej zelene
- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- samostatne stojace rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m²
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- výstavbu rodinných domov a ďalších stavieb v navrhovaných rozvojových plochách začať až po vybudovaní základného dopravného a technického vybavenia územia
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre jednotlivé funkčné územia
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby ciest a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania

Z hľadiska funkčného využívania sú záväzné nasledovné zásady:

- rozvoj územia orientovať hlavne na obytné funkcie
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie

- uskutočniť revitalizáciu hospodárskeho dvora, ~~resp. jeho časti ponechanej ako výrobné územie~~
- drobnú komunálnu výrobu, výrobné služby rozvíjať na pozemkoch vo vlastníctve obce na západnom okraji obce
- vo výrobných areáloch, ktoré sú situované v bezprostrednom kontakte s obytným územím, sú prípustné len prevádzky bez živočíšnej výroby a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a príslušné obytné územie
- nepovoľovať v zastavanom území obce prevádzky priemyselnej výroby a logistiky nadmiestneho významu
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celooobecného významu do centrálnej zóny obce
- v obytnom území je drobnochov hospodárskych zvierat prípustný len v rozsahu pre osobnú potrebu pri dodržaní minimálnej vzdialenosti stavby pre drobnochov od obytnej budovy 15 m a za predpokladu, že to umožňujú veterinárne a hygienické predpisy
- pri výstavbe obytných budov rešpektovať všetky ochranné pásma sietí a zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry
- v rámci navrhovaných obytných súborov vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými ihriskami
- rozvoj rekreačných aktivít ďalej orientovať na cykloturistiku a agroturistiku (vidiecky turizmus)

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška zástavby

Regulatív maximálnej výšky zástavby je vyjadrený maximálnym počtom nadzemných podlaží (NP), resp. v metroch tam, kde sa nedá určiť podlažiami (v prípade výrobných území). Do počtu nadzemných podlaží sa nezapočítava podkrovie a ustupujúce podlažie. Objekty, ktoré v čase schválenia tohto územného plánu a jeho regulatívov, vykazujú vyššiu podlažnosť ako je určené pre príslušný priestorový celok, si túto podlažnosť môžu zachovať aj pri prestavbe a rekonštrukcii, avšak nemôžu túto podlažnosť zvyšovať. Regulatív maximálnej výšky zástavby sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare vysielateľov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia. Podrobné definície vybraných uvádzaných pojmov sú v kap. 4.2.

- 1 nadzemné podlažie – v rekreačnom území R1, R2, vo výrobnom území V2

- 2 nadzemné podlažia – v obytnom území B1
- 2 nadzemné podlažia a súčasne 12 m – vo výrobnom území V1

Maximálny podiel zastavaných plôch

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy. Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený. Podrobné definície vybraných uvádzaných pojmov sú v kap. 4.2.

- maximálne 35% – v obytnom území B1, vo výrobnom území V1
- maximálne 25% – vo výrobnom území V2
- maximálne 10% – v rekreačnom území R1
- maximálne 5% – v rekreačnom území R2

Minimálny podiel zelene

Minimálny podiel zelene je určený ako minimálne percento zelene (pomer započítateľných plôch zelene k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Za započítateľné plochy sa považuje zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.

- minimálne 15% – vo výrobnom území V1, V2
- minimálne 30% – v obytnom území B1
- minimálne 70% – v rekreačnom území R1
- minimálne 80% – v rekreačnom území R2

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Regulatívny funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné / výrobné / rekreačné územie).

- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať minimálne 75% podlažných plôch príslušného priestorového celku.
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení. Obmedzujúce funkčné využívanie môže predstavovať maximálne 25% podlažných plôch príslušného priestorového celku.
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové (regulačné) celky, ktoré sú v komplexnom výkrese vymedzené grafickou značkou príslušného plošného javu alebo javov a súčasne kódom priestorového celku. Názvy plošných javov korešpondujú s názvami príslušných priestorových celkov. Niektoré plošné javy definujú dva príbuzné priestorové celky, pričom v grafickej časti sú rozlíšené kódom priestorového celku. Súčasťou obytného územia sú aj vyznačené menšie plochy doplnkových funkcií obmedzujúceho funkčného využívania (občianske vybavenie), ktoré nie sú samostatne označené kódom priestorového celku. V prípade územia bez predpokladu lokalizácie zástavby vyplýva príslušnosť k priestorovému celku z odseku „vymedzenie“.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1

Charakteristika:

- V priestorovom celku sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základného občianskeho vybavenia a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu maximálnej zastavanej plochy. Intenzifikačnú výstavbu v existujúcich plochách bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby. Rozvojová plocha č. 7 je primárne určená pre sociálne vybavenie.

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba rodinných domov
- navrhované rozvojové plochy č. 3, 4, 5, 6, 7, 9, ~~10, 11~~, 12, 13

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorového celku
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu
- bývanie v bytových domoch – len existujúce
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky so zastavanou plochou do 200 m²
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu (vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt)
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1

Charakteristika:

- Existujúce športové areály sa zachovávajú a podľa potreby sa doplní ich vybavenie.

Vymedzenie:

- existujúce športové areály - futbalové ihrisko, viacúčelové ihrisko

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- šport a rekreácia – športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorového celku

- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň, vodné plochy – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R2

Charakteristika:

- Vinice a záhradky budú naďalej využívané extenzívnou formou, s predpokladom ich čiastočného využitia aj pre rekreáciu, resp. pre agroturistiku. Počíta sa so zachovaním chatiek a vinohradníckych stavieb (domčekov a pivníc) v pôvodnej podobe, pri zamedzení ich transformácie na rodinné domy.

Vymedzenie:

- vinohradnícka osada situovaná severozápadne od zastavaného územia obce, s vinohradníckymi domčekmi a záhradnými chatkami

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 60 m²

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorového celku
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu produkčných, oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- iné formy rekreácie, vrátane prechodného ubytovania
- výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie)
- skladovanie a logistika

- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1

Charakteristika:

- Existujúci hospodársky dvor sa zachová ~~len vo vymedzenej časti~~, s predpokladom intenzifikácie v medziach stanovených limitov a transformácie aj na nepoľnohospodársku výrobu.

Vymedzenie:

- hospodársky dvor na južnom okraji obce

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- nepoľnohospodárska výroba (vrátane stavebnej výroby), výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok)
- poľnohospodárska výroba

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorového celku
- živočíšna výroba – okrem drobného chovu
- skladovanie a distribúcia - miestneho významu
- plochy ochranné a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie (okrem ubytovania správcov)
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- šport a rekreácia (okrem agroturistiky)

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V2

Charakteristika:

- Výrobné územie V2 je určené pre drobnú komunálnu výrobu, sklady a výrobné služby.

Vymedzenie:

- existujúci areál zberného dvora s kompostoviskom
- existujúci areál vinárstva Fiero Wine

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- nepoľnohospodárska výroba (vrátane stavebnej výroby), výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok)
- odpadové hospodárstvo (zberný dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorového celku
- plochy ochrannej a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba
- bývanie (okrem ubytovania správcov)
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- šport a rekreácia (okrem agroturistiky)

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K1

Charakteristika:

- Územie K1 je intenzívne poľnohospodársky využívané prevažne ako orná pôda. Je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES.

Vymedzenie:

- Ide o oráčinovú krajinu, prevažne pahorkatinovú.

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, trvalé trávne porasty)
- nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – poľné hnojiská, kompostoviská, skleníky, prístrešky a pod.
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb

Regulatívy funkčného využitia územia pre územie bez zástavby K2

Charakteristika:

- Územie K2 je poľnohospodársky využívané prevažne ako orná pôda. Socioekonomické aktivity je potrebné koordinovať s ohľadom na záujmy ochrany prírody a krajiny - CHVÚ/PR Žitavský luh, PP Rieka Žitava

Vymedzenie:

- Ide o prevažne oráčinovú krajinu na ľavostrannej nive Žitavy

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda malobloková, trvalé trávne porasty)
- nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb
- orná pôda veľkobloková
- ťažba nerastných surovín

Regulatívy funkčného využitia územia pre územie bez zástavby K3

Charakteristika:

- Územie bez zástavby K3 je určené pre špeciálnu zeleň v obci.

Vymedzenie:

- existujúci cintorín
- navrhovaná rozvojová plocha č. 8, rezervovaná pre rozšírenie cintorína

Prípustné funkčné využívanie:

- špeciálna zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce Kmeťovo je vymedzené hranicou zastavaného územia obce stanovenou k 1. 1. 1990.

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje územný plán obce Kmeťovo zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať rozvojové plochy č. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, ~~10~~, 12, 13.

Hranica zastavaného územia obce k 1.1.1990 a navrhovaná hranica zastavaného územia obce sú vyznačené v grafickej časti územného plánu obce Kmeťovo.