

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY
KOPLOTOVCE

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

ZMENA 3/2017

3/2017 – Lokalita Ovčín Čanadovské – živočíšna produkcia a agroturistika

OBSTARÁVATEĽ: OBEC KOPLOTOVCE
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL.RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: DECEMBER 2017

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 3/2017	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia zmeny 3/2017

Vymedzenie riešeného územia	4
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	4
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
Návrh zmeny funkčného využitia	4
Návrh riešenie zmeny	4
Vymedzenie zastavaného územia obce	5
Vymedzenie ochranných pásiem	5
Verejné dopravné a technické vybavenie	5
Doprava	5
Vodné hospodárstvo	6
Energetika, telekomunikácie	6
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ...	6
Vymedzenie prieskumných, chránených lož.území a dobývacích priestorov	6
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	6
Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely	7
Záväzná časť	8

Grafická časť zmeny 3/2017

1. Záujmové územie – kataster, širšie vzťahy	1:15 000
2. Komplexný výkres priest. usporiadania	1: 5 000
3. Verejné dopravné a technické vybavenie	1: 5 000
4. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

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

Ing.Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 3/2017 územného plánu

Predmetom zmeny 3/2017 Územného plánu obce Koplotovce, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy mimo zastavaného územia obce Koplotovce, katastrálnom území Koplotovce vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií.

Zmena 3/2017 – lokalita Ovčín Čanadovské – živočíšna produkcia a agroturistika – navrhovaná zmena rieši plochu situovanú severne od zastavaného územia obce Koplotovce a južne nad cestou II/507 Hlohovec-Piešťany. Riešená plocha bola v pôvodnom územnom pláne definovaná ako ostatná plocha bez konkrétneho funkčného využitia. Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať výstavbu areálu zmiešaného územia s funkčným využitím pre poľnohospodársku živočíšnu produkciu a agroturistiku.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

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

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

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

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

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Koplotovce v zásade rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Navrhovaná rozvojová plocha riešenej zmeny 3/2017 nevytvára novú funkčnú štruktúru v území, len sa obnovuje podobné funkčné využitie z minulosti na v súčasnosti nevyužívanom území ostatných a zastavaných plôch a nádvorí.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 3/2017

Vymedzenie riešeného územia

Zmena rieši plochu situovanú severne od zastavaného územia obce Koplastovce a južne nad cestou II/507 Hlohovec-Piešťany. Riešená plocha bola v pôvodnom územnom pláne definovaná ako ostatná plocha bez konkrétneho funkčného využitia.

Riešené územie sa nachádza na parcelách:

p.č.389/10	zast.plochy a nádvoria	2 047 m ²
p.č.389/11	zast.plochy a nádvoria	3 764 m ²
p.č.389/14	zast.plochy a nádvoria	1 362 m ²
p.č.387/46	ostatné plochy	3 421 m ²
p.č.387/47	ostatné plochy	623 m ²
Spolu		11 181 m ²

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Koplastovce je územne začlenená do územia Trnavského samosprávneho kraja, ktorý má platný Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, uznesenie č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014.

Navrhované zmeny rešpektujú nadradený územný plán v plnom rozsahu a v zmysle: čl.1.4.12 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do ôsmej skupiny.....

- okres Hlohovec.....**Koplastovce**.....

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

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce Koplastovce sa navrhovanou zmenou nemení. Dopĺňa sa vo voľnej, čiastočne zalesnenej krajine, na nepoľnohospodárskej pôde, samostatný, ucelený areál zmiešaného územia s funkčným využitím pre poľnohospodársku živočíšnu produkciu a agroturistiku.

Návrh zmeny funkčného využitia

Riešená plocha bola v pôvodnom územnom pláne definovaná ako ostatná plocha bez konkrétneho funkčného využitia. Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať výstavbu areálu zmiešaného územia s funkčným využitím pre poľnohospodársku živočíšnu produkciu a agroturistiku.

Návrh riešenia zmeny

Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať výstavbu areálu zmiešaného územia s funkčným využitím pre poľnohospodársku živočíšnu produkciu a agroturistiku. Bude vybudovaná rodinná farma s využitím najmodernejších technológií v chove

oviec a spracovaní produktov uvažuje s výstavbou ovčína s kapacitou cca.300-500 oviec, syrárňou, administratívnymi objektami a obytným objektom.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie mimo zastavaného územia obce pre výstavbu rodinnej farmy
2. umožniť dopravné napojenie z jestvujúcej cesty II/507 Hlohovec-Piešťany cez účelovú komunikáciu
3. umožniť napojenie riešeného areálu na sieť technickej infraštruktúry obce, resp. vybudovanie vlastných zdrojov v rozsahu:
 - k jestvujúcej studni vybudovať rezervoár vody s vnútroareálovým rozvodom
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd – ČOV + retenčná nádrž
 - zásobovanie elektrickou energiou – vybudovanie novej VN vzdušnej prípojky + trafostanica
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné, pracovné a obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa zväčší navrhovanou zmenou v plnom rozsahu navrhovaných plôch o 1,1181 ha.

Vymedzenie ochranných pásiem

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

V prípade navrhovanej zmeny je nutné rešpektovať ochranné pásmo:

- vzdušného vedenia VN 22kV 10 m od krajného vodiča
- navrhovanej areálovej trafostanice 10 m od jej konštrukcie

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Návrhy zamerané na tvorbu kostry ÚSES a návrhy ekostabilizačných opatrení je nutné dodržať podľa pôvodného územného plánu. Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa navrhovanou zmenou 3/2017 nemenia, ostávajú pôvodné.

Verejnú dopravnú a technickú vybavenie **Dopravné riešenie**

Bude riešená vnútroareálová doprava, ktorá bude napojená na dopravný systém obce cez jestvujúcu poľnú cestu, ktorá sa upraví na účelovú komunikáciu, ktorá je v súčasnosti napojená na cestu II/507.

Vodné hospodárstvo

V tejto zmene bude riešiť zásobovanie pitnou a úžitkovou vodou, rozvod požiarnej vody, odvod dažďovej a splaškovej vody. Na území sa nachádza jestvujúca funkčná studňa. Všetky zariadenia sa budú riešiť na vlastnom pozemku:

- zdroj pitnej a úžitkovej vody – k jestvujúcej studni bude vybudovaný na pozemku farmy rezervoár vody
- spracovanie splaškových vôd – ČOV na území farmy s retenčnou nádržou
- spracovania splaškov zo živočíšnej výroby bude na území farmy realizovaný na základe technológie procesu celého areálu
- zadržiavanie dažďovej vody – retenčná nádrž na území farmy s kapacitou potrebnou ako pre technologické účely, tak aj pre rozvod požiarnej vody

Energetika a telekomunikácie

Pre funkčnosť areálu rodinnej farmy bude nutné riešiť prívod elektrickej energie novou vzdušnou VN 22kV prípojkou s novou transformátorovou stanicou, situovanou na území farmy. Kapacita prípojky a trafostanice bude riešená podľa technologických nárokov farmy a požiadaviek rozvodného závodu. V rámci areálu farmy budú budované NN rozvody a verejné osvetlenie.

Telekomunikačné pripojenie bude samostatne riešené a nebude ovplyvňovať koncepcie a kapacitu telekomunikačných rozvodov v obci.

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

Ostáva nezmené, podľa pôvodného územného plánu vrátane následných zmien a doplnkov.

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

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V katastrálnom území obce sa nachádza časť dobývacieho priestoru Drahovce, vyznačené v grafickej časti hranicami chráneného ložiskového územia Drahovce. (výhradné ložisko nevyhradeného nerastu štrkopieskov) Hranice a územie dobývacieho priestoru nie sú návrhom zmeny 3/2017 územného plánu dotknuté.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

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

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

Pre navrhovanú zmenu nie je nutné riešiť využitie PP na nepoľnohospodárske účely. Plocha riešeného areálu rodinnej farmy je situovaná mimo zastavané územie obce na ostatných plochách a zastavaných plochách a nádvoriach.

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Koplotovce z r.2006, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.21/2007 zo dňa 13.04.2007, vrátane následných zmien 1/2007 a 2/2010, schválených uznesením č.38/2010 zo dňa 16.12.2010 ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY
KOPLOTOVCE

NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ZMENA 3/2017

3/2017 – Lokalita Ovčín Čanadovské – živočíšna produkcia a agroturistika

I.	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	9
II.	URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH	9
.....		
VII.	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	10

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

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

V návrhu zmeny územného plánu sú uvedené state, ktoré sa týkajú riešenia navrhovanej zmeny 3/2017. Zmeny a doplnky v záväznej časti sú uvedené **tučnou kurzívou**.

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

I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

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

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

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

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

Zmena 3/2017 – dopĺňa sa

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

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

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

II. URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

.....

Zmena 3/2017 – vkladá sa nová stať

II-4.1 Zásady a regulatívy pre plochy poľnohospodárskej, živočíšnej produkcie /P1/

V tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou poľnohospodárskeho komplexu živočíšnej produkcie, ovčína so syrárňou a prislúchajúcimi hospodárskymi a administratívno-prevádzkovými objektami s nutnosťou dodržania všetkých krajinnoekologických podmienok, s minimalizovaním negatívnych vplyvov na krajinu a okolité životné a prírodné prostredie za týchto podmienok:

- poľnohospodárske funkcie budú sústredené v kompaktnom areáli do navrhovaných objektov vrátane areálovej technickej infraštruktúry

- **vhodné funkcie**
 - **vlastné hospodárske objekty výroby – maštale, dojáreň, ovčín, syräreň, hospodársko-administratívne objekty vo väzbe na príslušné zariadenia výroby**
 - **ubytovanie pre majiteľov, resp. rodinných príslušníkov farmy**
 - **doplnkové služby slúžiace pre zamestnancov, agroturistov**
 - **odstavné parkovacie miesta pre zamestnancov, agroturistov**
 - **nevyhnutné plochy a objekty technického vybavenia**
 - **prístupové motorové, cyklistické a pešie komunikácie**
 - **parkovo upravená plošná a líniová zeleň areálov**
- **podmienečne vhodné funkcie - zariadenie verejného stravovania vo vzťahu na výrobu a predaj produkcie syrových výrobkov - agroturistika**
 - **špecifické formy bývania – ubytovanie pre zamestnancov**
- **neprípustné funkcie - všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov, resp. parciel obytnej zástavby v zastavanom území obce (zápach, hluk, zvýšený výskyt hlodavcov...)**

.....

VII. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

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

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

Zmena 1/2007

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

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

Zmena 2/2010

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

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

Zmena 3/2017

V rámci zmeny 3/2017 sa zastavané územie obce sa zväčší v plnom rozsahu navrhovaných plôch o 1,1181 ha.