

ZMENY A DOPLNKY č.9 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

K O Č O V C E

BECKOVSKÁ VIESKA, RAKOĽUBY

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

N Á V R H

Máj 2025

Názov ÚPD : Zmeny a doplnky č.9 Územného plánu obce KOČOVCE

OBSTARÁVATEĽ :	Obec KOČOVCE Kočovce 280 , 916 31 Kočovce
ŠTATUTÁR :	Monika Kopúnová, starostka obce
OSO - Odborne spôsobilá osoba podľa §2a zákona 50/79 zb. o územnom plánovaní	Ing. Marta Slámková, reg.č. 459
Katastrálne územia :	Kočovce Beckovská Vieska Rakoľuby
Obec :	K o č o v c e
Kontakt :	www.kocovce.sk info@kocovce.sk
Okres :	Nové Mesto nad Váhom
Kraj :	Trenčiansky

A. Ú V O D 4

A.1	Vývoj územnoplánovacej dokumentácie obce Kočovce	4
A.2	Štruktúra záväznej časti územného plánu obce Kočovce v znení zmien a doplnkov č.9	4

B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KOČOVCE V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.9

B.18	ZÁVÄZNÁ ČASŤ	4
B.18.1	Určenie prípustných, obmedzujúcich , vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia	4
B.18.1.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania	4
B.18.1.2	Zásady a regulatívy funkčného využívania územia	5
B.18.2	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	6
B.18.2.1	Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia	6
B.18.2.2	Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia	6
B.18.3	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	7
B.18.3.1	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt	7
B.18.3.2	Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny	7
B.18.3.3	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	7
B.18.4	Vymedzenie zastavaného územia obce	7
B.18.5	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	7
B.18.6	Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	7
B.18.6.1	Zoznam verejno-prospešných stavieb	8
B.18.7	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarať a schváliť dokumentáciu nižšieho stupňa.	8
B.18.8	Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb	8

A. Ú V O D

A.1 VÝVOJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE KOČOVCE

Platí v znení ZaD č.1. - 8 UPN-O Kočovce.

A.2 ŠTRUKTÚRA ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU KOČOVCE V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV č.9

Platí v znení ZaD č.1. - 8 UPN-O Kočovce.

Predkladaná záväzná časť Zmien a doplnkov č.9 UPN-O Kočovce je vypracovaná v rozsahu riešenia ZaD č.9 ako samostatná časť.

B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KOČOVCE – ZAD č.9

B.18 ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Platí v znení ZaD č.1. - 8 UPN-O Kočovce.

VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Platí v znení ZaD č.1. - 8 UPN-O Kočovce.

B.18.1 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA

Platí v znení ZaD č.1. – 8. UPN-O Kočovce:

B.18.1.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Platí v znení ZaD č1. - 8. UPN-O Kočovce:

B.18.1.1.3 Nezastaviteľné plochy

Platí v znení ZaD č.1. – 8. UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

Na lokalitách B5b, B5c a B10 podľa schváleného UPN-O Kočovce v aktuálnom znení sa obmedzuje situovanie stavieb na pozemkoch do maximálnej hĺbky 50 metrov od uličnej čiary (hranica medzi verejnou miestnou cestou a stavebnými pozemkami). Regulatív sa vyjadruje zadnou stavebnou čiarou v uvedenej polohe. Viď grafické vyznačenie vo výkrese č.2 a v schéme záväzných častí. Zadná stavebná čiara vymedzuje nezastaviteľné plochy v rámci plôch pre bývanie B5b, B5c, B10.

B.18.1.1.5 Veľkosti stavebných pozemkov pre rodinné domy

Dopĺňa sa nový regulatív v znení :

Pre celé územie obce - pre k.ú. Kočovce, k.ú. Beckovská Vieska ,k.ú. Rakoľuby sa stanovujú minimálne veľkosti stavebných pozemkov pre rodinné domy nasledovne :

- samostatne stojaci rodinný dom s 1 bytovou jednotkou – 500 m^2
- rodinný dvojdom 2 bytové jednotky - 800 m^2
- trojdom – radová výstavba 3 bytové jednotky - 1200 m^2
- štvordom – radová výstavba 4 bytové jednoty - 1600 m^2
- každá ďalšia bytová jednotka v radovej zástavbe + 400 m^2

B.18.1.2 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Platí v znení ZaD č.1 – 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa v jednotlivých podkapitolách :

B.18.1.2.1 Regulatívy pre plochy s prevládajúcou obytnou funkciou

Platí v znení ZaD č.1 – 8 UPN-O Kočovce. Dopĺňa sa :

- na všetkých lokalitách určených pre bytovú výstavbu rešpektovať regulatív B.18.1.1.5
- Na lokalitách B5b, B5c a B10 podľa schváleného UPN-O Kočovce v aktuálnom znení rešpektovať regulatív B.18.1.1.3

B.18.1.2.2 Regulatívy pre plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou

*Platí v znení ZaD č.1 – 8 UPN-O Kočovce. Dopĺňa sa odstavec „ Prípustné v obmedzenej miere“. Kvôli komplexnosti informácie uvádza sa plné znenie regulatívu pre plochu **V1d** (9.1) :*

Prípustné využitie :

- priemyselné prevádzky bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, ..., služby, sklady a ostatné podnikateľské aktivity ;
- prislúchajúce plochy dopravného a technického vybavenia ;
- ostatné súvisiace funkcie

Prípustné v obmedzenej miere :

- *Bývanie - prechodné*
- *Športoviská – verejné, oddelené od výroby, prístupné z obce*

Neprípustné využitie :

- Závadná výroba s negatívnymi vplyvmi na okolité obytné zóny
- ~~Bývanie~~ *– ruší sa*
- Rekreácia

Ochranná izolačná zeleň

- Od obytnej funkcie vytvoriť cca 50m široký ochranný pás zelene (* podmienka je splnená, riešené územie sa nachádza cca 57 m od obytného územia obce. Investor naviac medzi obcou a výrobnými halami na svojom území zriadi pás vzrastlej izolačnej zelene šírky 28 m ako vizuálnu, hlukovú a hygienickú bariéru).
- Pozdĺž účelovej komunikácie vytvoriť ochrannú a izolačnú zeleň

Maximálna (podlažnosť) výška objektov : maximálne 10 m nad zemou

Miera využitia pozemkov je definovaná:

- Koeficientom zastavanosti – pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku - do 0,8
- Indexom podlažných plôch – pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku - do 2,4
- Koeficientom stavebného objemu – udáva koľko m3 stavby je prípustných umiestniť na 1m^2 plochy pozemku – do 7,2 m^3:

B.18.2 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Platí v znení ZaD č.1 - 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

B.18.2.1 ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Platí v znení ZaD č.1 – 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

ZaD č.9 nenavrhujú žiadne nové verejné miestne cesty. Plocha 9.1 bude napojená z existujúcich miestnych ciest. V rámci nej budú vybudované vnútroareálové cesty, parkoviská, manipulačné plochy a obslužné cesty.

B.18.2.2 ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Platí v znení ZaD č.1 - 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

B.18.2.2.1 Vodovod

Platí v znení ZaD č.1. – 8. UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

Lokalita 9.1 – zásobovanie pitnou vodou z obecného vodovodu

- zásobovanie technickými vodami z vlastných zdrojov – studňa

B.18.2.2.2 Kanalizácia

Platí v znení ZaD č.1. – 8. UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

Splašková kanalizácia – dobudovať kanalizačnú sieť a ČOV podľa Zoznamu verejnoprospešných stavieb
Dažďová kanalizácia – na rozvojových plochách sa nerieši. Zrážkové vody zachytávať a využívať na pozemkoch investorov.

B.18.2.2.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Platí v znení ZaD č.1. – 8. UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

Lokalitu 9.1 pripojiť individuálnou prípojkou, prípadne vybudovať novú trafostanicu.

B.18.2.2.4 Zásobovanie zemným plynom

Platí v znení ZaD č.1. – 8. UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

Lokalitu 9.1 pripojiť individuálnou prípojkou v zmysle podmienok SPP-D.

B.18.3 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

Platí v znení ZaD č.1 - 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

B.18.3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

Platí v znení ZaD č.1 - 8 UPN-O Kočovce.

B.18.3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY

Platí v znení ZaD č.1 - 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa v podkapitolách :

B.18.3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Platí v znení ZaD č.1 – 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

- vybudovať izolačnú zeleň na ploche 9.1 v šírke 28 m , po celej dĺžke lokality (560 m) plocha zelene bude zaberať minimálne 25 % plochy lokality, čím sa docieli eliminácia prípadného svetelného smogu.

B.18.3.3.2 V oblasti znižovania hladiny hluku

Dopĺňa sa :

- rešpektovať §13 zákona NR SR č. 514/2001 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov; na úseku ochrany zdravia pred nepriaznivými účinkami hluku a vibrácií;

B.18.4 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Platí v znení ZaD č.1 – 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

Zastavané územie obce Kočovce sa realizáciou ZaD č.9 UPN-O rozšíri o 9,2767 ha. Navrhovaná hranica rozšírenia zastavaného územia obce je vyznačená v grafickej časti- vo výkresoch č.2 a č.6.

B.18.5 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Platí v znení ZaD č.1 – 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

- **Ochranné pásmo ČOV** (čistiarní odpadových vôd)

Podľa zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach jeho § 19a je hygienické pásmo čistiarne odpadových vôd od 25m do 50 m (podľa typu čistiarne určenej v ďalšej projektovej dokumentácii), a to pre navrhované čistiarne odpadových vôd v k.ú. Beckovská Vieska, Rakoľuby a Kočovce.

B.18.6 PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIE POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Platí v znení ZaD č.1 - 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

B.18.6.1 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Platí v znení ZaD č.1 – 8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

Ib – sieť verejnej kanalizácie a ČOV

B.18.6.1.2 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z riešenie územného plánu obce a jeho zmien a doplnkov

Dopĺňa sa :

ZaD č.9 navrhujú tri plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb technickej infraštruktúry - čistiarní odpadových vôd :

9.3 : VPS Ib – sieť verejnej kanalizácie a ČOV v k.ú. Rakoľuby
9.4 : VPS Ib – sieť verejnej kanalizácie a ČOV v k.ú. Beckovská Vieska
9.5 : VPS Ib – sieť verejnej kanalizácie a ČOV v k.ú. Kočovce

B.18.7 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ DOKUMENTÁCIU NIŽŠIEHO STUPŇA

Platí v znení ZaD č.8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

ZaD č.9 neurčuje vypracovanie dokumentácie nižšieho stupňa.

- Pre lokalitu 9.1 – územie V1d bola vypracovaná UŠ CAR PARSIT – LOGISTIC PARK EUROPA Kočovce, ktorá slúži ako podklad pre vypracovanie Zad č.9.

B.18.8 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Platí v znení ZaD č.8 UPN-O Kočovce, dopĺňa sa:

Prikladá sa ako samostatný výkres – sútlač na Schému záväzných častí UPN-O Kočovce v znení Zmien a Doplnkov č.1 – 8.