

OBEC CHYNORANY
OKRES PARTIZÁNSKE, TRENČIANSKY KRAJ



ÚZEMNÝ PLÁN - prerokovanie
ZMENY A DOPLNKY č. 3/2022
SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Chynorany

Bc. Mária Lachkovičová (starostka obce)

ZHOTOVITEĽ:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

OSOBA SPÔSOBILÁ

NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:

Ing. Katarína Francová, Topoľčany

Obstarávateľ:

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

DIČ:

tel.:

mail:

Obec Chynorany

Cintorínka 45/1, 956 33 Chynorany

Bc. Mária Lachkovičová (starostka obce)

00 310 506

2021 277 951

038 / 54 24 201, 0905 / 930 363

starostka@chynorany.sk

Zhotoviteľ:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce:

tel.:

mail:

Ing. Katarína Francová, Topoľčany

0904 186 306

katarina.francova@atlas.sk

OBSAH

1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	
1.1	Dôvody na obstaranie územného plánu	4
1.2	Hlavné ciele riešenia	4
1.3	Zhodnotenie doteraz spracovaných súvisiacich materiálov	4
2.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	
2.1	Vymedzenie riešeného územia	
2.2	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3	Širšie vzťahy - riešenie záujmového územia	
2.4	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	5
2.5	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6	Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7	Návrh funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov	5
2.8	Vymedzenie zastavaného územia obce	5
2.9	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
2.10	Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	5
2.12	Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	5
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 perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	7
2.17	Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	
3.	NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	
3.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov	8
3.2	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia, výroby a rekreácie	
3.3	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	9
3.4	Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	9
3.5	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	
3.6	Vymedzenie zastavaného územia obce	9
3.7	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.8	Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny	9
3.9	Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.10	Stavebné uzávery	

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 3/2022 sú označené:

- pôvodným písmom - pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia vrátane Zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020
- **hrubým písmom** - **doplnený, upravený, nahrádzajúci text**
- ~~prečiarknutým písmom~~ - ~~vypustený, neaktuálny text~~

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Dôvody na obstaranie **zmien a doplnkov**

- na konci odseku sa vkladá text:

Zmenou spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území, vznikla potreba vypracovať zmeny a doplnky. Návrh vznikol na podnet občanov.

- obstarávanie ZaD č. 3/2022 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 507/2022 dňa 28.4.2022

1.2 Hlavné ciele riešenia

- na konci odseku sa vkladá text:

Hlavný cieľ spracovania zmien a doplnkov č. 3/2022:

- lokalita č. 22/o bývanie v rodinných domoch

ulica Stará cesta; rozloha: 0,1575ha - zmena funkčného využitia územia:

- pôvodná funkcia - v - výrobné územie - priemyselná výroba, zberný dvor
- navrhovaná funkcia - 22/o - obytné územie (a1 bývanie v rodinných domoch)

1.3 ZHODNOTENIE DOTERAZ SPRACOVANÝCH SÚVISIACICH MATERIÁLOV

- na konci odseku sa vkladá text:

- **ZaD č. 1/2014 schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 137/2015 dňa 25.11.2015**
- **ZaD č. 2/2020 schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 199/2020 dňa 27.8.2020**

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

2.4.1 Obyvateľstvo

- na konci odseku sa vkladá text:

ZaD č. 3/2022 budú mať vplyv na zmenu počtu obyvateľov obce.

- lokalita č. 22/o na ulici Stará cesta - nárast počtu obyvateľov o 9 (3b.j.)

2.7 Návrh funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov

2.7.1 Návrh bývania

- na konci odseku sa vkladá text:

bývanie ZaD č. 3/2022

označenie	rozloha ha	počet bytových jednotiek počet obyvateľov	navrhované funkčné využitie
lokalita č. 22/o	0,1575	3 b.j. 9 obyvateľov	bývanie v rodinných domoch

Plocha 650m západne od centra obce v zastavanom území, s pozemkom pre 3 rodinné domy.

- v ZaD sa rieši
 - zmena funkcie v - výrobné územie - priemyselná výroba, zberný dvor
 - na funkciu - 22/o - obytné územie (a1 bývanie v rodinných domoch)
- Je navrhované
 - rešpektovať ochranné pásmo vodného toku Chynoriansky potok 4m obojstranne od brehovej čiary, v OP sa navrhuje výsadba vodomilných pôvodných (autochtónnych) drevín
 - pásmo bez výstavby objektov na bývanie 10m od osi vodného toku
 - výsadba drevín po obvode riešenej plochy

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce navrhované hranice zastavaného územia

2.8.2 Navrhované zastavané územie obce

- na konci odseku sa vkladá text:

Zastavané územie sa v ZaD č. 3/2022 nemení.

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

Návrhy ochrany

- na konci odseku sa vkladá text:

Lokalita č. 22/o nezasahuje do chránených území, ani do prvkov ÚSES. Okrajovo sa dotýka interakčného prvku líniového – sprievodnej zelene Chynorianskeho potoka. Navrhuje sa výsadba vodomilných pôvodných (autochtónnych) drevín v ochrannom pásme vodného toku, pásmo bez výstavby objektov na bývanie 10m od osi toku a výsadba drevín po obvode riešenej plochy.

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1 Návrh dopravy

Miestne komunikácie

- na konci odseku sa vkladá text:

Lokalita č. 22/o sa dopravne napojí na jestvujúcu miestnu cestu kategórie MOK 4/30 funkčnej triedy C2.

2.12.2 Vodné hospodárstvo

Návrh zásobovania pitnou vodou

- na konci odseku sa vkladá text:

Lokalita č. 22/o sa napojí na jestvujúci vodovod a kanalizáciu v dopravnom priestore miestnej cesty.

Výpočet potreby vody pre ZaD č. 3/2022:

- lokalita č. 22/o - ulica Stará cesta; rozloha: 0,1575ha 3 b.j.

- bytový fond

$Q_p = 135 \text{ litrov/osoba/deň} \times 3 = 405 \text{ l/deň/1 b.j.}$

Priemerná spotreba vody na jednu bytovú jednotku $Q_p = 405 \text{ l/deň/b.j.}$

Priemerná spotreba vody na 3 b.j. $Q_p = 405 \times 3 = 1215 \text{ l / deň / 3b.j.}$

$Q_m = Q_p \times k_d$ - k_d je súčiniteľ podľa počtu obyvateľov od 1001 do 5000, $k_d = 1,6$

$Q_m = 405 \times 1,6 = 648 \text{ litrov/deň; } 648 : 24 = 27 \text{ l/hod; } 27 : 3600 = 0,0075 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba vody $Q_m = 0,0075 \text{ l/s} \times 3 \text{ b.j.} = 0,0225 \text{ l / s / 3b.j.}$

$Q_h = 648 \text{ l/deň} = 27 \text{ l/hod}$

$Q_h = 648 \times k_h$ ($k_h = 1,8$) - súčiniteľ hodinovej nerovnosti

$Q_h = 648 \times 1,8 = 1167 \text{ l/deň; } 1167 : 24 = 48,6 \text{ l/h; } 48,6 : 3600 = 0,0135 \text{ l/s}$

Maximálna hodinová potreba vody $Q_h = 0,0135 \text{ l/s} \times 3 \text{ b.j.} = 0,0405 \text{ l/s / 3b.j.}$

Priemerná spotreba vody: $Q_p = 1215 \text{ l/deň } 0,0075 \text{ l/s / 3b.j.}$

Maximálne možné odoberané množstvo pitnej vody určí príslušný OZ v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Rozvojové lokality bude možné zásobovať pitnou vodou iba v rámci tlakových a kapacitných možností existujúceho vodovodu.

2.12.3 Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

Výpočet množstva odpadových vôd pre ZaD č. 3/2022:

- na konci odseku sa vkladá text:

Množstvo splaškov pre lokalitu č. 22/o odtekajúcich do kanalizácie je totožné s potrebou vody.

- priemerné denné množstvo odpadových vôd: $Q_p = 1215 \text{ l/deň } 0,0075 \text{ l/s / 3b.j.}$

2.12.5 Energetika

Návrh zásobovanie elektrickou energiou

- na konci odseku sa vkladá text:

Lokalita č. 22/o sa napojí na jestvujúci NN elektrické vedenie v dopravnom priestore miestnej cesty.

potreba elektrickej energie pre ZaD č. 3/2022

funkcia	rozvojová plocha / b.j. / obyvatelia / m ²	koeficient súčasnosti	výkon b.j. kVA	Pp kVA
bývanie v RD	lokalita 22/o / 3b.j. / 9ob. / 1575m ²	0,66	Pb 11kW/b.j.	21,78

2.12.6 Zásobovanie plynom

Návrh riešenia

- na konci odseku sa vkladá text:

Lokalita č. 22/o sa napojí na jestvujúci STL plynovod v dopravnom priestore miestnej cesty.

potreba plynu pre ZaD č. 3/2022

funkcia	rozvojová plocha / b.j. / obyvatelia / m ²	potreba plynu
bývanie v RD	lokalita 22/o / 3b.j. / 9ob. / 1575m ²	4,2m ³ /h

2.12.7 Telekomunikácie

- na konci odseku sa vkladá text:

Lokalita č. 22/o sa napojí na jestvujúce telekomunikačné siete v dopravnom priestore miestnej cesty.

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

- na konci odseku sa vkladá text:

Udelené súhlasy na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné nepoľnohospodárske účely:

- ÚP rok 2001 - súhlas KPÚ Trenčín č. H/2001/00542 zo dňa 31.10.2001
- ZaD č. 1/2014 - súhlas OÚ Trenčín č. 2015/005497-005 zo dňa 12.8.2015
- ZaD č. 2/2020 - súhlas OÚ Trenčín č. 2020/015826-003 zo dňa 19.5.2020

tabuľka

označenie	navrhovaná funkcia	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)		
		ZÚ	mimo ZÚ	spolu	BPEJ kód/skupina	výmera (ha)	výmera spolu (ha)
22/o	bývanie v RD	0,1575		0,1575	záhrada	0,1575	0,1575

- lokalita č. 22/o bývanie v rodinných domoch
ulica Stará cesta; rozloha: 0,1575ha

V ZaD č. 3/2022 sa rieši zmena funkcie, ale nakoľko sa na pôvodnú funkciu plochy nežiadal súhlas na použitie pôdy na nepoľnohospodárske účely, nežiada sa v ZaD o zmenu funkcie, ale priamo o nový súhlas.

- pôvodná funkcia - v - výrobné územie - priemyselná výroba, zberný dvor
- navrhovaná funkcia - 22/o - obytné územie (a1 bývanie v rodinných domoch)

3. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov

Funkčno-prevádzkové regulatívy

- *text zostáva bez zmeny:*

V ÚPN obce Chynorany navrhujeme využiť územie obce pre nasledovné prioritné funkcie:

- bývanie
- občiansku vybavenosť
- výrobu a sklady
- šport a rekreáciu
 - v hraniciach zastavaného územia obce (využiť disponibilné plochy preluky a nadmerné záhrady pre funkciu bývania, občianskej vybavenosti, športu a zelene),

- *upravuje sa text:*

Regulatívy pre obytné územie (označenie vo výkr. časti: RZ č. 3/o, 4/o, 6/o, 7/o, 9/o, 14o, 16/o, 19/o, 20/o, **22/o**)

Funkčné regulatívy:

prípustné využitie: - plochy bývania v rodinných/bytových domoch (a1/a2) s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)

- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry
- plochy verejnej zelene, športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy)
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych

a rušivých vplyvov v primeranom rozsahu (drobné remeselné prevádzky)

- verejné dopravné a technické vybavenie územia
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení)
- ostatné súvisiace funkcie

neprípustné využitie: - priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi

- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu a parkovanie

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie

- *text zostáva bez zmeny:*

- nová výstavba izolovaných, alebo radových rodinných domov na nadmerných pozemkoch (označenie vo výkr. časti a1):

- uličný typ zástavby samostatne stojacich, prípadne radových rodinných domov situovaných po oboch stranách ulice,

- hustota zástavby 30 ob./ha až 75 ob./ha

- výmera stavebného pozemku väčšia ako 500 m²

- minimálna vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektmi RD 7 metrov (v stiesnených podmienkach min. 4 m)

- maximálny počet nadzemných podlaží rodinného domu - dve +podkrovia

- koeficient zastavanosti 0,10 až 0,30 v prípade radovej zástavby max. 0,5 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku)

- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov

- koridory siete verejného technického vybavenia viesť v uličnom priestore alebo páse verejnej zelene

- nutnosť vypracovania UPN - zóny pre RZ c. 3/o, 4/o, 6/o, 9/o, 14/o, 19/o, 20/o

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

pre verejné dopravné vybavenie územia

- *text zostáva bez zmeny:*
- vybudovať účelné napojenie nových rozvojových zámerov na existujúci komunikačný systém

pre verejné technické vybavenie územia

- *text zostáva bez zmeny:*
- napojiť navrhované rozvojové zámery na siete verejného technického vybavenia, v prípade nepostačujúcej kapacity zariadení TI, návrh nových zariadení

3.4 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

zásady a regulatívy pre plochy zelene

- *text zostáva bez zmeny:*
- chrániť a doplniť sprievodnú zeleň pozdĺž všetkých komunikácií a vodných tokov

3.6 Vymedzenie zastavaného územia obce

- *na konci odseku sa vkladá text:*

Zastavané územie sa v ZaD č. 3/2022 nemení.

3.8 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny

- *na konci odseku sa vkladá text:*

V ZaD č. 3/2022 nie je potrebné na lokalitu č. 22/o požadovať spracovanie územného plánu zóny.