

URBAN studio s. r. o.

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: urban@urban.sk

Ateliér/poštová adresa: Letná ulica č.45, 040 01 Košice

SPOLOČNÝ ÚZEMNÝ PLÁN
OBCÍ NIŽNÝ ČAJ A VYŠNÝ ČAJ – ČASŤ

NIŽNÝ ČAJ

ZMENY A DOPLNKY č. 2

NÁVRH

A.) SPRIEVODNÁ SPRÁVA



Objednávateľ:	Obec Nižný čaj
v zastúpení:	starostkou obce
Zhotoviteľ:	URBAN studio s. r. o.
	sídlo: Benediktínska ulica č. 24, 040 18 Košice
	prevádzka: Letná ulica č. 45, 040 01 Košice
v zastúpení:	Ing. arch. Dušan Hudec, konateľ
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Dušan Hudec
	autorizovaný architekt SKA, reg. č. SKA 0742 AA
Odborní projektanti:	
Urbanizmus:	Ing. arch. Dušan Hudec
Doprava:	Ing. Š. Škoda
Vodné hospodárstvo, energetika:	Ing. F. Priščák
Vyhodnotenie záberu PP:	Klára Borošová, Ing. arch. Kristián Nebehaj
Počítačová grafika:	ARCHIGRAPH studio, Košice
	Klára Borošová
Písomnosti:	Ing. arch. Kristián Nebehaj

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPP a ÚPD Ing. Martin Hudec Košice , reg. č. 438.

OBSAH ELABORÁTU ZMIEN A DOPLNKOV č. 2 ÚPN OBCE NIŽNÝ ČAJ

A) TEXTOVÁ ČASŤ

- A.) Sprievodná správa
- B.) Záväzná časť

B) GRAFICKÁ ČASŤ

- | | | |
|----------------|--|--------------|
| - Výkres č. 1 | Výkres širších vzťahov (priesvitka) | M 1 : 50 000 |
| - Výkres č. 2 | Komplexný výkres funkčného využitia a priestorového usporiadania katastrálneho územia obcí (priesvitka) | M 1 : 10 000 |
| - Výkres č. N3 | Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia obce a riešenie dopravy (priesvitka) | M 1 : 2 880 |
| - Výkres č. N4 | Výkres verejnej technickej infraštruktúry - vodné hospodárstvo, zásobovanie elektrickou energiou a plynofikácia (priesvitka) | M 1 : 2 880 |
| - Výkres č. N5 | Výkres perspektívneho využitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (priesvitka) | M 1 : 2 880 |
| - Výkres č. N7 | Schéma záväznej časti a verejnoprospešných stavieb (priesvitka) | M 1 : 2 880 |

OBSAH SPRIEVODNEJ SPRÁVY

A.	ÚVOD	1
A.1.	Základné údaje	1
A.2.	Hlavné ciele a problémy	1
A.3.	Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN.	1
A.4.	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, východiskové podklady.....	1
B.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCÍ NIŽNÝ A VYŠNÝ ČAJ.....	2
B.1.	Vymedzenie hraníc riešeného územia a jeho geografický popis, záujmové územie	2
B.2.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu.....	2
B.5.	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania územia	2
B.6.	Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti, výroby atď.	3
B.7.	Vymedzenie zastavaného územia obce	3
B.9.	Návrh riešenia záujmov obrany štátu, PO a ochrany pred povodňami a zosuvmi ,skládky odpadov.....	3
B.11.	Verejné dopravné vybavenie Nižný Čaj	3
B.11.3.	Miestne komunikácie.....	3
B.11.5.	Pešia a cyklistická doprava.....	3
B.13.	Návrh verejného technického vybavenia obce Nižný Čaj	3
B.13.1.	Zásobovanie pitnou vodou	3
B.13.3.	Návrh odkanalizovania územia	4
B.13.5.	Energetika	4
B.13.8.	Telekomunikácie	5
B.15.	Vyhodnotenie perspektívneho využitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely.....	5
B.15.5.	Návrh záberov pôdy.....	6

A. ÚVOD

A.1. Základné údaje

Obstarávateľ	Nižný Čaj	
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD	Ing. Martin Hudec , reg. č. 438.	
Spracovateľ	URBAN studio s. r. o., architektonická kancelária, Letná ulica č. 45, 040 01 Košice	
Spracovateľský kolektív	Architekt	Ing. arch. Dušan Hudec, SKA 0742 AA
	Techn. infraštruktúra	Ing. F. Priščák
Dátum spracovania	november 2022	

A.2. Hlavné ciele a problémy

Zmeny a doplnky č. 2 Spoločného územného plánu obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj , časť Nižný Čaj sú spracované na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Nižnom Čaji a uzavretej zmluvy o dielo. Hlavným cieľom riešenia ZaD č. 2 spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj je:

- Lokalita č. 6 „Stráň“
 - návrh novej rozvojovej plochy obytného územia pre zástavbu rodinných domov
 - návrh zmien a doplnkov dopravného vybavenia územia a návrh zmien a doplnkov technického vybavenia územia

V súlade s vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o ÚPP a ÚPD je grafická časť ZaD č.2 spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj spracovaná ako príloha (priesvitka) k platnému spoločnému ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj včítane ZaD č. 1 spoločného ÚPN Nižný Čaj a Vyšný Čaj , časť Vyšný Čaj. Textová časť (smerná časť – sprievodná správa) je spracovaná v rozsahu ZaD č.2 spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj. Závazná časť ZaD č.2 spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj je spracovaná v rozsahu ZaD č.2 ÚPN obce Nižný Čaj.

A.3. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN.

V apríli 2007 obce Nižný Čaj a Vyšný Čaj začali prostredníctvom poverenej obce Vyšný Čaj s obstarávaním územnoplánovacej dokumentácie oznámením o začatí obstarávania ÚPN-O v zmysle §19b zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon). Platný územný plán oboch obcí je spracovaný ako spoločný územný plán obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, ktorý bol schválený v roku 2012 uznesením Obecného zastupiteľstva Nižný Čaj č.51/2012 zo dňa 29.06.2012, záväzná časť č.20/2012. V roku 2017 boli spracované ZaD č. 1 spoločného ÚPN obcí, časť Vyšný Čaj, ktoré boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva vo Vyšnom Čaji č. 21./2018 zo dňa 12.07.2018, záväzná časť VZN č. 2/2018. Platný spoločný ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj sa postupne realizuje.

A.4. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, východiskové podklady

Riešenie územia v rozsahu návrhu ZaD č.2 spoločného ÚPN obcí, časť Nižný Čaj je v súlade so zadaním. Zadanie pre spracovanie spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Nižný Čaj č.21/2009 zo dňa 23.01.2009.

Pri prácach na ZaD č.2 spoločného ÚPN obcí, časť Nižný Čaj boli použité nasledovné východiskové podklady:

- Spoločný ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, čístopis (2012), Archikon, Košice,
- ZaD č. 1 ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Vyšný Čaj, čístopis (2017), Archikon, Košice
- Kataster obce Nižný Čaj (aktuálne údaje)
- Východiskové podklady obce Nižný Čaj (2022) ohľadom návrhu lokality č. 6 „Stráň“

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCÍ NIŽNÝ A VYŠNÝ ČAJ

B.1. Vymedzenie hraníc riešeného územia a jeho geografický popis, záujmové územie

Predmetom riešenia ZaD č. 2 ÚPN Spoločného obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj je:

- Lokalita č. 6 „Stráň“

Jedná sa o územie v juhozápadnej časti obce známe ako „Stráň“. Riešená lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia obce, medzi jestvujúcou zástavbou rodinných domov a areálom bývalého hospodárskeho dvora poľnohospodárskej výroby. Jedná sa o poľnohospodársku pôdu (orná pôda).

B.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu

Vo vzťahu k spoločnému územnému plánu obcí je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN – VÚC Košického kraja včítane následných zmien a doplnkov. ÚPN VÚC Košického kraja bol spracovaný v roku 1998 a schválený nariadením vlády SR č. 281 z 12. 05. 1998. Zmeny a doplnky ÚPN VÚC Košického kraja (2004) jeho záväzná časť boli schválené Všeobecne záväzným nariadením KSK č. 2/2004. Zmeny a doplnky ÚPN VÚC KSK (2009) boli schválené Všeobecne záväzným nariadením č. 354/2009. Zmeny a doplnky ÚPN VÚC Košického kraja (2017) boli schválené uznesením zastupiteľstva KSK č. 509/2017 dňa 12. 06. 2017, záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením KSK č. 18/2017 zo dňa 12. 06. 2017. Z riešenia a zo záväzných častí ÚPN VÚC Košického kraja ZaD (2017) nevyplývajú žiadne väzby na k.ú. riešených obcí. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN VÚC Košického kraja ZaD (2017) sú zdokumentované v ZaD č. 1 ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Vyšný Čaj v kapitole B2.

B.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania územia

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj v oblasti priestorového usporiadania územia obce navrhujú:

- Rozšírenie zastavaného územia obce v juhozápadnej časti v rozsahu lokality č. 6 „Stráň“.

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj v oblasti funkčného využívania územia obce navrhujú:

- Zmenu navrhovaného dopravného územia (miestnu komunikáciu) na jestvujúce a navrhované obytné územie, plochy bývania – rodinné domy.
- Zmenu navrhovanej hospodárskej zelene v obytnej zóne na navrhované obytné územie, plochy bývania – rodinné domy.
- Zmenu ornej pôdy na navrhované obytné územie, plochy bývania – rodinné domy, na navrhované plochy verejnej zelene a navrhované dopravné územie – miestne prístupové komunikácie.

B.6. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti, výroby atď.

ZaD č.2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj navrhujú nasledovné zmeny a doplnky návrhu riešenia bývania:

- Lokalita č. 6 „Stráň“

Navrhuje sa rozšírenie obytného územia pre zástavbu rodinných domov. Navrhuje sa výstavba rodinných domov o kapacite 40 RD s predpokladaným počtom obyvateľov 120 obyvateľov pri obložnosti 3 Obyvatelia/ 1 RD. Maximálna podlažnosť navrhovanej zástavby rodinných domov je stanovená na 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie (2P + P), koeficient zastavanosti pozemkov rodinných domov je stanovený na max. $K_z = 0,6$.

B.7. Vymedzenie zastavaného územia obce

ZaD č.2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj navrhujú rozšírenie navrhovaného zastavaného územia obce Nižný Čaj na lokalite č.6 „Stráň“

B.9. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, PO a ochrany pred povodňami a zosuvmi ,skládky odpadov

Riešená lokalita č. 6 „Stráň“ sa nachádza na území s výskytom stabilizovaných svahových deformácií. Na menovanom území je potrebné realizovať inžiniersko-geologický prieskum, ktorý stanoví podmienky výstavby stavieb na riešenej lokalite.

B.11. Verejné dopravné vybavenie Nižný Čaj

B.11.3. Miestne komunikácie

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj navrhujú nasledovné zmeny a doplnky dopravného vybavenia územia :

- Lokalita č. 6 „Stráň“

Navrhovaná zástavba rodinných domov bude dopravne napojená na jestvujúcu cestu III. triedy č. 3322 v zastavanom území obce vo funkčnej triede B3 kategórie MZ 8,0/50. Na predmetnej lokalite sa navrhuje realizovať miestne prístupové komunikácie vo funkčnej triede C3 v kategórii MOK 7,5/40. Navrhuje sa zrušenie navrhovanej miestnej komunikácie podľa platného Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj.

B.11.5. Pešia a cyklistická doprava.

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj navrhujú na Lokalite č. 6 „Stráň“ navrhujú v pridruženom priestore navrhovaných miestnych komunikácií jednostranný peší chodník o šírke min. 2,0 a pás sprievodnej zelene pre uloženie technickej infraštruktúry.

B.13. Návrh verejného technického vybavenia obce Nižný Čaj

B.13.1. Zásobovanie pitnou vodou

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj v oblasti zásobovania pitnou vodou navrhujú:

- Lokalita č. 6 „Stráň“

Na predmetnej lokalite sa navrhuje výstavba verejného vodovodu DN 100 s napojením na navrhovaný verejný vodovod - vetva „A“ DN 100. Navrhovaný vodovod realizovať na verejne prístupnom mieste v pridruženom priestore

miestnej komunikácie. Navrhuje sa zrušenie navrhovanej vetvy „A6“ DN 100 verejného vodovodu v rozsahu ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj.

- Výpočet množstva pitnej vody

Výpočet množstva pitnej vody pre lokalitu č.6 „Stráň“ Je spracovaný podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 zo dňa 16.11.2006

- 40 RD/120 obyvateľov pri obložnosti 3 os./ 1 RD
- RD s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom
- $Q_1 = 135 \text{ l/os/deň}$ (Q_1 = špecifická potreba vody)
- Špecifická potreba vody znížená o 25% (v rodinných domoch a bytoch vybavených vlastnými vodomermi)
 $Q_1 = 101,25 \text{ l/os/deň}$

- Priemerná denná potreba vody Q_p

$$Q_p = 120 \text{ obyvateľov} \times 101,25 \text{ l/os/deň} = 12\,150 \text{ l/deň} = 12,150 \text{ m}^3/\text{deň}$$

$$0,141 \text{ l/s}$$

- Maximálna denná potreba vody $Q_{\max.d}$ ($K_d = 2,0$ – pre obce do 1000 obyvateľov)

$$Q_{\max.d} = 12,150 \text{ m}^3/\text{deň} \times 2,0 = 24,300 \text{ m}^3/\text{deň} = 24\,300 \text{ l/os/deň}$$

$$0,281 \text{ l/s}$$

- Maximálna hodinová potreba vody $Q_{\max.h}$ ($K_h = 1,8$)

$$Q_{\max.h} = 24,300 \text{ m}^3/\text{deň} \times 1,8 = 43,740 \text{ m}^3/\text{deň} = 43\,740 \text{ l/os/deň}$$

$$0,506 \text{ l/s}$$

B.13.3. Návrh odkanalizovania územia

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj v oblasti odkanalizovania územia navrhujú:

- Lokalita č. 6 „Stráň“

Na predmetnej lokalite sa navrhuje výstavba verejnej gravitačnej splaškovej kanalizácie DN 300 s napojením sa na navrhovanú verejnú tlakovú kanalizáciu, stoku „A3“ DN 300 s ČS 2. Navrhuje sa zrušenie navrhovanej vetvy stoky „A4“ DN 300 verejnej gravitačnej splaškovej kanalizácie v zmysle platného Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj.

Množstvo splaškových odpadových vôd je určené podľa výpočtu špecifickej potreby vody pre navrhovanú lokalitu a je nasledovné:

- $Q_p = 12,150 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,141 \text{ l/s}$
- $Q_{\max.h} = 43,740 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,506 \text{ l/s}$
- $Q_{\min.h} = 0,141 \text{ l/s}$

B.13.5. Energetika

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj v oblasti energetiky navrhujú:

- Lokalita č. 6 „Stráň“

Na predmetnej lokalite sa navrhuje zásobovanie elektrickou energiou zabezpečiť z jestvujúcej transformačnej stanice TS2 a 22 kV jestvujúceho 22 KV elektrického vedenia v trase cesty III. triedy.

B.13.8. Telekomunikácie

V ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj sa aktualizuje trasa diaľkového telekomunikačného kábla. Existujúca trasa diaľkového telekomunikačného kábla vedie mimo riešené územie – lokalitu č. 6. „Stráň“

B.15. Vyhodnotenie perspektívneho využitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely

Navrhovaná záberová lokalita PP č. 10 je navrhnutá na vyňatie z PP. Jedná sa o ornú pôdu. Navrhuje sa zmena funkčného využitia záberovej lokality PP č. 6 v zmysle platného Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj z rodinných domov a dopravy (RD, D) na rodinné domy (RD). Výkres perspektívneho využitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely je súčasťou výkresovej časti – N5

B.15.5. Návrh záberov pôdy

Zábery PP sú vyhodnotené v nasledovných tabuľkách. LP sa na riešených územiach nenachádza, resp. nezaberá.

Tabuľka č. 1: Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP mimo zastavaného územia obce (MZUO)

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj, návrh (2022)

Ozn.	Funkčné využitie lokality*	Katastrálne územie	Celková výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Výmera nepoľnohosp. pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Poznámka	
				PP celkom v	z toho					
					BPEJ	Sk.				Výmera ha
10	Rodinné domy, komunikácie, verejná zeleň RD + D + Z	Nižný Čaj	3,9971	3,9971	0571413	6	0,4862	-	Odvodnenie	Lokalita RD „Stráň“
					0557203	6	3.5063			
					0512003	6	0,0046			
Celkom			3,9971	3,9971	3,9971			-		

*Poznámka: RD – rodinné domy, D – doprava, Z - zeleň

0571413 Chránené pôdy s kódom BPEJ v zmysle §12 zákona č.58/2013 Z.z. a prílohy č.2 NV SR č.58/2013

Na k.ú Nižný Čaj sú chránené nasledovné pôdy s kódom BPEJ: 0571413, 0557203, 0512003

Celková rekapitulácia navrhovaného záberu PP v rozsahu návrhu ZaD č. 2 Spoločného ÚPN obce (2022) je uvedená v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 2: Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP mimo zastavaného územia obce (MZUO)

ZaD č. 2 Spoločného ÚPN Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj, návrh (2022)

Obec Nižný Čaj	Celkom záber PP v ha	Z toho	
		Poľnohospodárska pôda v ha	Nepoľnohospodárska pôda
Mimo hranice zastavaného územia obce (MZUO)	3,9971	3,9971	-
V zastavanom území obce	-	-	-
Celkom	3,9971	3,9971	-

Poznámky:

[illegible]