



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PERÍN-CHYM ZMENY A DOPLNKY č. 1

návrh

august 2023

OBSAH

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 1	3
1.1. Hlavné ciele riešenia	3
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD.....	3
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním	3
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD.....	3
1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 1.....	3
2. ZMENY a DOPLNKY č. 1 SPRIEVODNEJ SPRÁVY SCHVÁLENEJ ÚPD.....	4
2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	4
2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	4
2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce.....	4
2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.....	4
2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	4
2.17. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely	6
2.18. Návrh záväznej časti	7

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 1

1.1 Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania Zmien a doplnkov ÚPN – O

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce (ďalej len „ÚPN – O“) Perín-Chym je požiadavka obce na zmenu funkčného využitia pozemkov v k.ú. Perín oproti pôvodnému ÚPN – O (spracovaný v roku 2018).

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č. 1 územno-plánovacej dokumentácie je Obec Perín-Chym, spracovateľom Zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce je Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD., autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA. Obstarávateľskú činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona vykonáva ing. Iveta Sabaková, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, registračné číslo 405.

1.2 Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

Obec má platný územný plán, spracovaný v roku 2018, schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Perín-Chym číslo 169/2018 zo dňa 30.8.2018, VZN č.1/2018 s účinnosťou od 19.9.2018.

1.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Perín-Chym sú v súlade so Zadaním pre ÚPN – O, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 9.2.2016 uznesením obecného zastupiteľstva č.73/2016.

1.4 Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN – O sú v súlade s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2009, schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, v znení zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014 a v znení zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 10.7.2017 uznesením č. 509/2017.

1.5 Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 1

Predmetom riešenia ZaD č. 1 ÚPN – O Perín-Chym sú nasledujúce lokality, vyznačené v grafickej časti dokumentácie, ich umiestnenie v rámci riešeného územia a charakteristika funkčnej plochy je zrejmé podľa nasledujúcej tabuľky:

umiestnenie v rámci obce, pôvodné funkčné využitie	navrhované funkčné využitie
Perín - južná časť zastavaného územia obce plochy bývania v RD	Plochy bývania v BD – 24 b.j.

V rámci tejto lokality sa jedná o návrh bytového domu s nájomnými bytmi, výstavba bude financovaná zo ŠFRB.

Bytový dom bude umiestnený v zastavanom území s existujúcou prístupovou cestou, napojenie bude realizované na existujúce resp. plánované siete. Do doby vybudovania obecnej kanalizácie budú odpadové vody zachytávané v domovej žumpy.

2. ZMENY a DOPLNKY č.1 SPRIEVODNEJ SPRÁVY SCHVÁLENEJ ÚPD

Text ZaD č.1 je písaný kurzívou.

2.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Prvý odstavec kapitoly sa nahrádza novým znením::

Vo vzťahu k Územnému plánu obce Perín-Chym je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2004 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 30.8.2004 uznesením č. 245/2004 a uznesením č. 246/2004 VZN č. 2/2004, zmien a doplnkov 2009 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014 a zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 12.6.2017 uznesením č. 510/2017.

2.7 Návrh funkčného využitia územia

- základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkové a komunikačné väzby na území obce

Tretí odstavec kapitoly sa mení nasledovne:

Nové plochy s obytnou funkciou (rodinné domy) sú navrhované v prielukách zastavanej časti obce, na poľnohospodárskej pôde v nadväznosti na zastavané územie a na nadmerných záhradách v zastavanom území. Občianska vybavenosť je sústredená v centrálnych priestoroch jednotlivých častí, nová občianska vybavenosť je navrhovaná v časti Perín – areál základnej a materskej školy v západnej časti pri hospodárskom dvore, v časti Chym klubové zariadenie rekonštrukciou existujúceho objektu, v časti Vyšný Lánec zariadenie pre seniorov a lekárska starostlivosť rekonštrukciou býv. areálu školy a škôlky. Nové plochy bývania s obytnou funkciou - bytové domy, sú navrhované v južnej časti zastavaného územia k.ú. Perín.

2.8 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

Na koniec podkapitoly sa dopĺňa nasledovne:

- bývanie

ZaD č.1 navrhujú v k.ú Perín plochu bytových domov (BD) - 24 b.j. Pri obložnosti 3,3 obyv/b.j. to je nárast o cca 80 obyvateľov.

2.17. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO VYUŽITIA PP A LP NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

2.17.1 Základné podklady

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní ZaD č.1 sú:

- podklady platného ÚPN-O Perín-Chym (r. 2018)

V zmysle zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je potrebné prihliadať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

Podľa predmetného nariadenia vlády sa za najkvalitnejšie pôdy v riešenom území považujú:

k.ú. Perín: 0411002, 0412003, 0550002, 0550302

- **Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde**

Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít záberu pôdy je v tabuľke č. 1, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, výmera lokality, skupina BPEJ.

Tab.1 Zmena funkčného využitia navrhovanej lokality v rámci ZaD č.1

Pôvodná lokalita ÚPN			Navrhovaná lokalita v ZaD č.1					Nepoľnohospodárska pôda	Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Katastrálne územie	Poznámka
Číslo lokality	Pôvodne navrhované funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Číslo lokality	navrhované funkčné využitie	Výmera navrhovanej lokality celkom v ha	z toho poľnohospodárska pôda	z toho najkvalitnejšia pôda v k.ú.					
3	RD	0,22	34	BD	0,22			0,22	6	0557303	Perín	

Zdôvodnenie

ZaD č. 1 nenavrhujú nový záber poľnohospodárskej pôdy jedná sa o zmenu funkčného využitia z plochy rodinných domov na plochy bytových domov. Druh pozemku je podľa katastra definovaný ako „zastavané plochy a nádvoria“.

Obec plánuje na obecnom pozemku realizovať výstavbu nájomných bytov financovaných zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Lokalita je v zastavanom území obce s existujúcimi prístupovými cestami, s možnosťou napojenia na existujúce siete.

2.18. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PERÍN-CHYM

A. URČENIE REGULATÍVOV, PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLOCH

B.1. Plochy bývania

Text podkapitoly sa mení nasledovne:

- B.1.9. výstavbu bytových domov okrem všeobecných technických podmienok na výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy podmieniť splnením týchto regulatívov: dodržať počet podlaží v nových lokalitách maximálne ~~dve nadzemné podlažia a obytné podkrovia~~ **tri podlažia**, prízemie je tiež možné využiť na umiestnenie potrebnej občianskej vybavenosti a služieb pre obyvateľov, zabezpečiť na pozemku parkovacie resp. garážovacie státa v počte min. 1 miesto na 1 byt.

Text posledného odstavca kapitoly sa mení nasledovne:

Podlažnosťou sa rozumie počet nadzemných podlaží od úrovne okolitého alebo upraveného terénu v zmysle STN. Predmetná podlažnosť sa v zmysle § 43a ods. (1) stavebného zákona vzťahuje na pozemné stavby.

Funkcia:	max. zastavanosť	max. podlažnosť
Obytné územie – rodinné domy	30%	2 podlažia+podkrovie
Obytné územia – bytové domy	30% 40%	3 podlažia+ podkrovie
Občianska vybavenosť	40%	2 podlažia+podkrovie
Výroba a sklady	80%	2 podlažia
Šport a rekreácia	40%	2 podlažia+podkrovie

G. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

H.2 Ochranné pásma technickej infraštruktúry

OP verejného vodovodu a verejnej kanalizácie:

Text bodu sa mení nasledovne:

~~— 1,5 m na obidve strany od vonkajšieho obrysu potrubia do priemeru 500 mm,~~

~~— 2,5 m pri priemere nad 500 mm.~~

OP verejného vodovodného potrubia alebo potrubia verejnej kanalizácie mimo súvisle zastavané územia, alebo územia určeného na zastavanie, po oboch stranách potrubia od ich osi je:

- 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane
- 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm