

ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PALÍN

NÁVRH

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

MIESTO STAVBY :

katastrálne územie Palín KN C, E

INVESTOR :

Obec Palín , Palín 129 , 072 13 Palín , SR

ZHOTOVITEĽ :

H2M Ateliér s.r.o., Ing. arch. Martin Hakoš, - autorizovaný architekt, registračné číslo 1415 AA, , Lesné 6 , 071 01 okres Michalovce, 0907 971 401 ,
hakosarchitekt@gmail.com

OBSTARÁVATEĽ:

Ing. arch. Miroslav Rohál, reg. číslo: 269, PROMIRON s.r.o., Budovateľská 5304/34, 066 01 Humenné

DÁTUM:

08/2023 - 02/2024

OBSAH

ČASŤ A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	3#
I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	3#
II. OBSAH DOKUMENTÁCIE	3#
A1.1. # ÚDAJE O DÔVODOCH OBSTARANIA ÚPD :	4#
A1.2. # HLAVNÉ CIELE ZMIEN A DOPLNKOV A ZOZNAM RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č.1 ÚPN	4#
A.1.6. # ZHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚPN OBCE A SÚLAD RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č.1 SO ZADANÍM ÚPN	4#
A.2. RIEŠENÉ ÚZEMIE	5#
A.3. ŠIRŠIE VÄZBY	5#
A.4. SOCIÁLNO-EKONOMICKÝ ROZVOJ	5#
A.5.3. # NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1	5#
A.6. CHRÁNENÉ ÚZEMIA A OCHRANNÉ PÁSMA	6#
A.7. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY	7#
A.8.9# NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVNÉHO SYSTÉMU V RÁMCI ZAD Č.01	7#
A.9.1.3# NÁVRH RIEŠENIA ZASOBOVANIA PITVOU VODOU V RÁMCI ZAD Č.01	7#
A.9.2.1# NÁVRH RIEŠENIA ODKANALIZOVANIA V RÁMCI ZAD Č.01	7#
A.9.4.1# NÁVRH RIEŠENIA ZASOBOVANIA EL. ENERGIU V RÁMCI ZAD Č.01	7#
A.9.6.1# NÁVRH RIEŠENIA ZASOBOVANIA ZEMNÝM PLYNOM V RÁMCI ZAD Č.01	7#
A.9.11# OCHRANNÉ A BEZPEČNOSTNÉ PÁSMA	7#
A.10# KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	7#
A.11# OCHRANA ŠTÁTU PRED POŽIARMÍ A POVODŇAMI	7#
B.2# ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PALÍN	7#
B.3# VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE (SAMOSTATNÁ PRÍLOHY)	8#

ČASŤ A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov stavby :	Zmeny a doplnky č.1 územného plánu obce Palín
Miesto stavby :	katastrálne územie Palín KN C,E
Investor/ stavebník :	Obec Palín , Palín 129 , 072 13 Palín , SR
Zhotoviteľ :	H2M Ateliér s.r.o., Ing. arch. Martin Hakoš, autorizovaný architekt SKA 1415, Lesné 6 , 071 01 , okres Michalovce, hakosarchitekt@gmail.com
Obstarávateľ :	Ing. arch. Miroslav Roháč, reg. číslo: 269, PROMIRON s.r.o., Budovateľská 5304/34, 066 01 Humenné

II. OBSAH DOKUMENTÁCIE

A . TEXTOVÁ ČASŤ

- SPRIEVODNÁ SPRÁVA
- ZMENY A DOPLNKY REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA MESTA STRÁŽSKE
- VYHODNOTENIE STAVEBNÝCH NÁVRHOV A INÝCH ZÁMEROV NA PPF A LPF

B . GRAFICKÁ ČASŤ

- SPRIEVODNÁ SPRÁVA
 - ZMENY A DOPLNKY REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA MESTA STRÁŽSKE
 - VYHODNOTENIE STAVEBNÝCH NÁVRHOV A INÝCH ZÁMEROV NA PPF A LPF
-
- VÝKRES ČÍSLO 2 – KOMPEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH- KATASTER 1:10 000
Lokalita 1 č.01/01 – 10/01
 - VÝKRES ČÍSLO 3 – KOMPEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - ZASTAVANÉ ÚZEMIE 1:2 880
Lokalita 1 č.01/01 – 10/01
 - VÝKRES ČÍSLO 4 – VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY 1:10 000
Lokalita 1 č.01/01 – 10/01
 - VÝKRES ČÍSLO 5 – VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE 1:2 880
Lokalita 1 č.01/01 – 10/01
 - VÝKRES ČÍSLO 6A – TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA 1:2 880
Lokalita 1 č.01/01 – 10/01
 - VÝKRES ČÍSLO 6B – TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA 1:2 880
Lokalita 1 č.01/01 – 10/01
 - VÝKRES ČÍSLO 8 – PERSPEKTÍVNE VYUŽITIE PP A LP 1:2 880
Lokalita 1 č.01/01 – 10/01

A1.1. ÚDAJE O DÔVODOCH OBSTARANIA ÚPD :

Územný plán obce Palín bol spracovaný v roku 2007 Ing. arch Ľudovítom Pozdechom . V roku 2007 ho schválilo Obecné zastupiteľstvo schválilo uznesením jeho definitívnu podobu.

Zadávací dokumentschválený Obecným zastupiteľstvom uzneseniami – č.17 zo dňa 15.06.2022 a č.5 zo dňa 1.3.2023 .

A1.2. HLAVNÉ CIELE ZMIEN A DOPLNKOV A ZOZNAM RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č.1 ÚPN

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č.1 je reakcia na podnety občanov a investorov, zohľadnenie aktuálnych potrieb sídla z hľadiska rozvoja územia obce . S rozvojom v lokalite je úzko spätá i potreba dostupnosti inžinierskych sietí . Riešené lokality reagujú na aktuálne potreby a zvyšujú úroveň života obyvateľov sídla a prispievajú k jeho rozvoju a účinným urbanistickým funkčno – priestorovým vzťahom.

rozsah : Zadanie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Palín

Lokalita č. 01 – Zmena funkčného využitia parciel KNC 419 a 420 na plochy občianskej vybavenosti

Lokalita č. 02 – Zmena funkčného využitia parciel KNC 351/3, 351/2 na plochy a objekty rodinných domov

Lokalita č. 03 – Doplnenie funkcie drobných služieb a obchodu na parcely číslo č. KNC 225 a 228

Lokalita č. 04 – Zmena funkčného využitia parciel KNC 104 , 105 na plochy a objekty rodinných domov

Lokalita č. 05 – Doplnenie funkcie drobných služieb a obchodu na parcely číslo č. KNC 723/1
– pôvodná parcela KNC 723

Lokalita č. 06 – Rozšírenie rozvoja bývania za futbalovým ihriskom – navrhovaná lokalita č.4 po koniec
jestvujúcej zástavby

Lokalita č. 07 – Pohostinstvo – zmena funkčného využitia parcely z občianskej vybavenosti na nezávadná
výroba a komerčné aktivity . p.č. 777/9

Lokalita č. 08 – Objekt pekárne – doplniť funkciu bývania do úrovne 2. podlažia . p.č. 846/4

Lokalita č. 09 – Zmena funkčného využitia lokality 25 – Areál zdravia a oddychu na funkciu plochy a objekty
rodinných domov

Lokalita č. 10 – Zmena funkčného využitia parcely 893/2 na funkciu bývania

Lokalita č. 11 – Zmena funkčného využitia parcely 728/1 na funkciu bývania

Vyhodnotenie alternatív riešenia :

V rámci spracovania návrhu so zadávateľom boli navrhnuté viaceré varianty usporiadania plošne väčších lokalít – 04 , 06 a 09 . Všetky varianty pracovali s rovnakou výmerou len s rôznymi možnosťami budúceho delenia lokality na pozemku .

Záverečný návrh bol vybraný ako najmenej kolízny variant.

A1.6. ZHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚPN OBCE A SÚLAD RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č .1 SO ZADANÍM ÚPN

- Územný plán bol spracovaný a schválený v roku 2007-2008
- Rezervy sú najmä v prehodnotení možných rozvojových území s funkciou bývania a v zlepšení a rozšírení kapacít technickej vybavenosti územia obce.
- Spracované ZaD č.1 ÚPN obce Palín sú v súlade so schváleným a platným zadaním z roku 2007, resp.2023 .

A.2. RIEŠENÉ ÚZEMIE

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov č. 1 ÚPN nemeníme riešené územie pôvodného ÚPN .

A.3. ŠIRŠIE VÄZBY

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov č. 1 ÚPN sú lokality bez výrazných väzieb na širšie vzťahy , nadradenú ÚPD a súvisiace verejnoprospešné stavby z nadradenej ÚPD .

A3.2. Vstupy z riešenia a záväzných častí územného plánu kraja

I.ZÁVAZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

Doplnenie v zmysle vyjadrenia KSK – Oddelenie územného plánovania a životného prostredia:

- 5.11 okolie obce Palín spadá do dobývacieho priestoru chráneného ložiskového územia Pavlovce nad Uhom s druhom nerastu – zemný plyn a prieskumného územia P3/16 s druhom nerastu – geotermálne vody , preto je potrebné rešpektovať regulatív 5.11
- 6.19.2 katastrálnym územím obce Palín prechádza ochdza ochranný priestor letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve
- 5.2 katastrálnym územím prechádza nadregionálny biokoridor Vihorlatský prales – Senné rybníky – Kopčianske slanisko – Latorica – NB/1

II.VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Doplnenie v zmysle vyjadrenia KSK – Oddelenie územného plánovania a životného prostredia:

- VPS 1.11 stavba ... Zemplínska cyklotrasa . Obec Palín je súčasťou kostrovej siete cyklotrás KSK , prechádza ňou KE 02 Zemplínska vetva.

A.4. SOCIÁLNO-EKONOMICKÝ ROZVOJ

Možno konštatovať , že podľa pôvodne plánované ciele v tejto oblasti sa podarilo dosiahnuť iba čiastočne preto v rámci navrhovaných zmien a doplnkov č. 1 ÚPN sú lokality orientované hlavne na posilnenie ponukových lokalít v rámci uličnej zástavby i v novo navrhovaných lokalitách 04,06,09 s možnosťou rozvoja predovšetkým bývania .

A.5.3. NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov č. 1 ÚPN navrhujeme zmeny technického riešenia časti komunikácií a technickej infraštruktúry.

Lokalita č. 01 – Zmena funkčného využitia parciel KNC 419 a 420 na plochy občianskej vybavenosti

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia oboch parciel v intraviláne prístupných zo štátnej cesty na plochy občianskej vybavenosti. Parcela 420 je evidovaná ako záhrada .

Lokalita č. 02 – Zmena funkčného využitia parciel KNC 351/3, 351/2 na plochy a objekty rodinných domov

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia oboch parciel v intraviláne prístupných zo štátnej cesty na plochy rodinných domov. Jedná sa o pôvodnú prevádzkovú budovu VSE toho času vo vlastníctve občanov obce .

Lokalita č. 03 – Doplnenie funkcie drobných služieb a obchodu na parcely číslo č. KNC 225 a 228

Návrh predstavuje doplnenie – rozšírenie obytnej funkcie jestvujúcich objektov o doplnkovú funkciu drobných služieb a obchodu.

Lokalita č. 04 – Zmena funkčného využitia parciel KNC 104 , 105 na plochy a objekty rodinných domov

Návrh predstavuje rozšírenie obytnej funkcie na predmetné parcely z predpokladom vzniku nových parcel priamo prístupných z jestvujúcej komunikácie smerom na obec Senné. Parcela č.105 je vedená ako záhrada .

Lokalita č. 05 – Doplnenie funkcie drobných služieb a obchodu na parcely číslo č. KNC 723/1
– pôvodná parcela KNC 723

Návrh predstavuje doplnenie – rozšírenie obytnej funkcie jestvujúcich objektov o doplnkovú funkciu drobných služieb a obchodu.

Lokalita č. 06 – Rozšírenie rozvoja bývania za futbalovým ihriskom – navrhovaná lokalita č.4 po koniec jestvujúcej zástavby

Návrh predstavuje rozšírenie obytnej funkcie pôvodne navrhovanej lokality I na predmetné parcely z predpokladom vzniku nových objektov na jestvujúcej skladbe parcel s vybudovaním – zokruhovaním miestnej komunikácie a príslušných IS . Predmetné parcely určené na obytnú výstavbu sú v intraviláne vedené ako záhrady . Koridor pre komunikáciu a IS je už vedený mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde.

Lokalita č. 07 – Pohostinstvo – zmena funkčného využitia parcely z občianskej vybavenosti na nezávadná výroba a komerčné aktivity . p.č. 777/9

Návrh rieši aktualizáciu skutočného využitia objektu v realnom čase.

Lokalita č. 08 – Objekt pekárne – doplniť funkciu bývania do úrovne 2. podlažia . p.č. 846/4

Návrh predstavuje doplnenie – rozšírenie funkcie jestvujúcich objektov o doplnkovú funkciu bývania .

Lokalita č. 09 – Zmena funkčného využitia lokality 25 – Areál zdravia a oddychu na funkciu plochy a objekty rodinných domov

Návrh predstavuje funkčne prehodnotenie jestvujúcej lokality 25 určenej ako Areál zdravia a oddychu . Pričom sa zmení jej využitie na plochu bývania v rodinných domoch. V návrhu prepájame dve výhľadové komunikácie a zahusťujeme zástavbu v rámci zastavaného územia obce. Jedná sa o rozšírenie doteraz navrhovanej príľahlej lokality G určenej na bývanie .

Lokalita č. 10 – Zmena funkčného využitia parcely 893/2 na funkciu bývania

Návrh predstavuje rozšírenie obytnej funkcie na predmetné parcely priamo prístupné z jestvujúcej komunikácie smerom na obec Stretava . Parcela č. 893/2 sa nachádza v extraviláne a je vedená ako orná pôda . Dôjde k úprave hygienického ochranného pásma pre lokalitu 31 – Areál poľnohospodárskej výroby .

Lokalita č. 11 – Zmena funkčného využitia parcely KNC 728/1 na plochy a objekty rodinných domov

Návrh predstavuje zmenu pôvodnej funkcie plochy a objekty občianskej vybavenosti č.23 na plochy určené na výstavbu rodinných domov . Parcela č.728 /1 je vedená ako záhrada .

A.6 CHRÁNENÉ ÚZEMIA A OCHRANNÉ PÁSMA

Pôvodný text :

6.2.1.1 okolo budov hospodárskeho dvora 150 m

Bude nahradený textom :

6.2.1.1 okolo budov hospodárskeho dvora 120 m

A.7 OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY

Bezo zmeny

A.8.9 NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVNÉHO SYSTÉMU V RÁMCI ZAD Č.01

Nové komunikácie v navrhovaných lokalitách 06,09 budú riešené ako miestne obslužné obojsmerné vybavené chodníkom pre peších s uličným priestorom min 10 m . Technické parametre vychádzajú z platných technických noriem a aktualnej legislatívy . Návrh je v súlade s pôvodnou UPD .

A.9.1.3 NÁVRH RIEŠENIA ZÁSOBOVANIA PITVNOU VODOU V RÁMCI ZAD Č.01

Nové zástavby v navrhovaných lokalitách 06,09 budú napájané na jestvujúce aj navrhované vodovodné podzemné IS . v rámci možnosti navrhujeme zokruhovanie navrhovaných vodovodných radov.

A.9.2.1 NÁVRH RIEŠENIA ODKANALIZOVANIA V RÁMCI ZAD Č.01

Nové zástavby v navrhovaných lokalitách 06,09 budú napájané na navrhované kanalizačné zberače v súlade s koncepciou platnou v UPD. Do vybudovania verejnej kanalizácia budu jednotlivé objektu odkanalizované do lokálnych žump.

A.9.4.1 NÁVRH RIEŠENIA ZÁSOBOVANIA EL. ENERGIU V RÁMCI ZAD Č.01

Nové zástavby v navrhovaných lokalitách 06,09 budú napájané na navrhované podzemné roznody NN v súlade s koncepciou platnou v UPD. Posilnenie rozvodov prípadnými TS vyplynie z procesu obstarávania UPN.

A.9.6.1 NÁVRH RIEŠENIA ZÁSOBOVANIA ZEMNÝM PLYNOM V RÁMCI ZAD Č.01

Nové zástavby v navrhovaných lokalitách 06,09 budú napájané na navrhované podzemné roznody plynu v súlade s koncepciou platnou v UPD.

A.9.11 OCHRANNÉ A BEZPEČNOSTNÉ PÁSMA

V rámci ZaD č.01 nie je potrebné stanovovať nové ochranné a bezpečnostné pásma nad rámec pôvodnej ÚPD.

A.10 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Bezo zmeny

A.11 OCHRANA ŠTÁTU PRED POŽIARMÍ A POVODŇAMI

Bezo zmeny

B.2 ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PALÍN

Návrh nových lokalít v rámci zmien a doplnkov č.01 – ÚP obce Palín si nevyžaduje stanovenie nových zásad , obmedzení ani odporúčaní v rámci jednotlivého funkčného využitia riešených parciel a lokalít.

Jestvujúce , platné regulatívy sú postačujúce a v rámci návrhu nevyvstala potreba stanovenia nových . Preto neupravujeme túto časť ako celok a navrhujeme ponechať pôvodné plné znenie .

Navrhovanou úpravou je redukcia hygienického ochranného pásma objektu 31 – Areál poľnohospodárskej výroby kde došlo k redukcii predmetnej výroby a jej modernizácii . Jedná sa o redukciiu pásma zo 150 m na 120 m.

V rámci pripomienkovacie konania k začatiu obstarávania boli požadované nasledovné úpravy :

Orange Slovensko a.s. :

- zohľadniť možnosť výstavby / rozšírenia verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS – jej podzemných a nadzemných stavieb základňových staníc) , ako technickej infraštruktúry vybavenia územia .

Dopravný úrad , divízia civilného letectva , sekcia leteckých navigačných služieb a letísk.

– nove znenie podkapitoly :

- V zmysle § 30 zákona č.143/1998 Zz. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je súhlas Dopravného úradu potrebný pri :
 - stavbách a zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods.1, písm. a),
 - stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách , ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods.1, písm. b),
 - zariadeniach , ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov , vedenia VN 110kV a viac , energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods.1, písm. c),
 - zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla , najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia , klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods.1, písm. d). „

Slovenský vodohospodársky podnik :

- Z hľadiska ochrany vodných pomerov je potrebné navrhnuť opatrenia na zadržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch v prípade nových lokalít určených na zástavbu (z komunikácií , spevnených plôch a striech , prípadne iných stavebných objektov) na pozemku stavebníka tak , aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov. Uvedené opatrenia navrhnuť tak , aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou prípadnej navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods.17 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z.z. podľa § 9.

B.3 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE (SAMOSTATNÁ PRÍLOHY)

Návrh nových lokalít v rámci zmien a doplnkov č.01 – ÚP obce Palín si vo vybraných lokalitách vyžaduje vyhodnotenie dôsledkov pre budúci záber na poľnohospodárskej pôde.

Toto vyhodnotenie tvorí samostatnú textovú a tabuľkovú časť tohto ÚPN.

Návrh v daných lokalitách bol spracovaný variantne s výberom optimálneho riešenia pre každú lokalitu s potrebou budúceho záberu PP .

V Lesnom 08/2023-02/2024

Ing.arch.Martin Hakoš
Autorizovaný architekt SKA 1415