



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

# BOŠANY

Návrh

**ZMENY A DOPLNKY č. 3/2023**

**A.2.18. ZÁVÄZNÄ ČASŤ**

Obstarávateľ

Obec Bošany

Spracovateľ

Ateliér Slabey s. r. o.

November

2023

## **OBSAH:**

### **1. ÚVODNÁ ČASŤ**

### **2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA**

### **3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE BOŠANY**

### **4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE**

## **1. ÚVODNÁ ČASŤ**

Zmeny a doplnky č. 3/2023 územného plánu obce Bošany (ďalej „ZaD č. 3“) sú spracované v textovej časti v rozsahu zmien a doplnkov a grafickú časť tvoria dva samostatné výkresy spracované formou grafickej náložky na pôvodnom podklade. Regulatívy územného rozvoja obce Bošany sú spracované na podklade územného plánu obce Bošany, Zmien a doplnkov č.1 (r.2015) a Zmien a doplnkov č.2/2019.

## **2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA**

Pri riadení využitia a usporiadania sídelného útvaru je potrebné dodržať **záväzné regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti ZaD č. 3/2023.**

### **2.1. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN VÚC**

Nie je obsahom návrhu ZaD č. 3

### **2.2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ZaD č. 3/2023**

#### **1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia:**

1.1. Realizovať novú výstavbu na rozvojovom území . Lokality I.a, II.a, III.a, IV.a v rozsahu návrhu

ZaD č. 3/2023 ÚPN O Bošany.

1.2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov pre lokalitu I.a, II.a, III.a, IV.a.

Lokality vymedzené v ZaD č. 3/2023 sú:

- Lokalita I.a sa nachádza na juhovýchodnej strane od ulice Československej armády za cintorínom, nachádza sa menšou časťou (s funkciou bývanie) v zastavanom území a väčšou časťou mimo zastavané územie, funkčné využitie lokality: bývanie, občianska vybavenosť, zeleň
- Lokalita II.a sa nachádza na severozápadnej strane od ulice Staničná, nachádza sa mimo zastavaného územia, funkčné využitie lokality: bývanie,
- Lokalita III.a sa nachádza na juhovýchodnej strane od ulice Československej armády za benzínovou pumpou, nachádza sa menšou časťou (s funkciou bývanie) v zastavanom území a väčšou časťou mimo zastavané územie, funkčné využitie lokality: bývanie,

- Lokalita IV.a sa nachádza pri ulici Československej armády súbežne s ulicou Mládeže, nachádza sa menšou časťou (s funkciou bývanie) v zastavanom území a väčšou časťou mimo zastavané územie, funkčné využitie lokality: výroba a sklady, dopravná infraštruktúra.

### **Regulatívy pre obytné územie**(vo výkresovej časti označenie ako –B1a B4)

#### Funkčné využívanie:

##### Prípustné

- plochy bývania v bytových a rodinných domoch
- detské ihriská a športoviská
- plochy zelene (uprednostniť pôvodné druhy drevín)

##### Obmedzené

- občianska vybavenosť a nevýrobné služby na úrovni 1.N.P. len v bytových domoch – BD1,
- nevýrobné služby len v rodinných domoch – B1,
- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy na teréne a pod terénom, pešie a cyklochodníky)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

##### Zakázané

- výrobné služby
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- veľkoobchod, sklady

#### Priestorové usporiadanie:

Index zastavanej plochy, zelene, max. podlažnosť, výška zástavby, min. veľkosť pozemku a iné sú určené na výkrese č. 3. -KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ VÝKRES NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČ. VYUŽITIA ÚZEMIA, VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Dodržať priechodnosť územia za účelom skrátenia dochádzkových vzdialeností medzi cieľmi záujmov návrhom jednotlivých blokov zástavby s maximálnou dĺžkou strany bloku 150m.

### **Regulatívy pre územie občianskej vybavenosť** (vo výkresovej časti označenie ako – OV)

#### Funkčné využívanie:

##### Prípustné

- zariadenia občianskej vybavenosti v celej škále druhov

##### Obmedzené

- nevýrobné služby,
- doplnková funkcia bývania maximálne 30%,
- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy na teréne a pod terénom, pešie a cyklochodníky)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)
- plochy zelene (uprednostniť pôvodné druhy drevín)
- zariadenia voľného času vrátane ihrísk a športovísk

##### Zakázané

- výrobné služby
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- veľkoobchod, sklady

#### Priestorové usporiadanie:

max. index zastavanej plochy 0,40; min. index zelene 0,30; max. výška zástavby 3.NP

**Regulatívy pre územie výroba a skladové hospodárstvo** (vo výkresovej časti označenie ako – VS)

Funkčné využívanie:

Prípustné

- výrobné služby
- priemyselná výroba
- veľkoobchod, sklady

Obmedzené

- nevýrobné služby,
- doplnková funkcia bývania - ubytovne,
- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy na teréne a pod terénom, pešie a cyklochodníky)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)
- plochy zelene (uprednostniť pôvodné druhy drevín)

Zakázané

- poľnohospodárska výroba
- výrobné prevádzky s negatívnym vplyvom na životné prostredie.

Priestorové usporiadanie:

max. index zastavanej plochy 0,70; min. index zelene 0,20; max. výška zástavby 3-4. NP

**Regulatívy pre územie verejná zeleň** (vo výkresovej časti označenie ako – verejná zeleň)

Funkčné využívanie:

Prípustné

- zeleň plošná, líniová (uprednostniť pôvodné druhy drevín)

Obmedzené

- pešie komunikácie,
- mobiliár, atrakcie pre deti
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

Zakázané

- ostatné mimo prípustného a obmedzeného funkčného využívania.

Odstupy stavieb v jednotlivých funkčných územiach musia spĺňať požiadavky vyplývajúce z vyhlášky č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Výška stavby je určená alternatívne ako maximálna výška určená výškou budovy alebo počtom nadzemných podlaží budovy. Výška je určená od príslušného terénu po hrebeň strechy alebo úroveň atiky.

Index zastavanej plochy je pomer zastavanej plochy budovy k ploche stavebného pozemku. Zastavaná plocha je pôdorysný priemet všetkých podlaží budovy alebo budov na stavebnom pozemku.

Index zelene je pomer prírodnej plochy pre zeleň k ploche stavebného pozemku.

## 2. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu:

Nie je obsahom návrhu ZaD č. 3

### **3. V oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry:**

3.1. Požiadavky na nové kapacity v zariadeniach materskej školy riešiť rozvojom nového zariadenia v rámci rozvojovej plochy pre funkciu občianska vybavenosť navrhovanej v polohách vhodných pre obsluhu existujúcej obytnej zástavby aj navrhovanej zástavby bytových a rodinných domov v lokalite I.a. budú determinované celkovým rozvojom bývania v rozvojových lokalitách a súvisiacim demografickým vývojom v obci.

3.2. Zabezpečiť podmienky pre potenciálny rozvoj ambulancií či lekárskeho miest indukovaný nárastom obyvateľstva a jeho priestorovým rozložením na území obce, ale tiež zvyšujúcimi sa nárokmi obyvateľov o zdravotnícku starostlivosť a aj záujmom poskytovateľov o rozvoj špecializovaných ambulancií. Potenciálny rozvoj ambulancií je možné riešiť ako integrované zariadenia v rámci parteru navrhovaných bytových domov a polyfunkčných budov s ďalšou vybavenosťou, umiestnených v polohách pre obyvateľov z hľadiska lokalizácie a priestorových podmienok v optimálnej dostupnosti.

3.3. V súvislosti s potenciálnym rozvojom bývania a predpokladaným nárastom počtu obyvateľov a detskej zložky obyvateľstva podporovať resp. zabezpečovať v rámci obytného prostredia rozvoj zariadení detských jasí, ich lokalizácia môže byť riešená aj integráciou v objektoch s funkciou bývania.

### **3.5. Telesná kultúra**

Zabezpečovať rozvoj zariadení neorganizovanej telovýchovy a športu pre deti, mládež i dospelých:

- voľne prístupných ihrísk a športovísk v obytných územiach so zástavbou bytových domov a ako súčasť verejných priestorov - parkov, parčíkov,
- v priestoroch s navrhovaným rozvojom bývania, prioritne v území rozvojových lokalít č. I.a, II.a, III.a tieto môžu byť súčasťou navrhovaných plôch verejnej zelene, samostatných menších areálov športu a rekreácie, ako aj začlenené do samotných plôch určených pre rozvoj bývania.

### **4. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva:**

4.1. Územie vymedzené lokalitou V.a, v zastavanom území obce, v ktorej sa nerealizovalo navrhované funkčné využitie (lokalita V.a – bývanie) je navrhnutá na vyčlenenie zo zastavaného územia obce so zmenou na funkčné využitie poľnohospodárska pôda.

### **5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:**

5.1. V rozvojových lokalitách obce odvádzanie zrážkových vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) musí byť riešené ich vsakovaním do podlažia, resp. ich akumulovaním v terénnych depresiách (dažďových záhradách), kde budú vsakovať alebo sa odparovať. Iba ak nebudú možné takéto spôsoby likvidácie dažďových vôd „na mieste“, alternatívne bude ich odvádzanie riešené rozšírením existujúceho systému povrchového odvedenia rípolmi či podpovrchovými potrubiami do recipientov.

### **6. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva a hospodárskeho využitia:**

Nie je obsahom návrhu ZaD č. 3

## **7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:**

7.1.. Z hľadiska rozvoja dopravy obce Bošany v zmysle prirodzeného rastu, ale najmä z dôvodov rozvojových lokalít I.a, II.a, III.a, IV.a posilniť funkčnosť ZAKOS (Základnej Komunikačnej Kostry Sídla) a priestorové usporiadanie dopravného priestoru v prospech bezpečnosti a kvality života vo verejných priestoroch obce:

- Prietiah cesty II. triedy Nitra – Solčany – Bošany – Partizánske, hlavná ulica ČSA, s označením II/593 vo funkcii a v kategórii B2 (MZ2) v kategórii MZ9/50/16mB2-MZ9/50 humanizovať prvkami upokojenia, bezpečnými chodníkmi a priechodmi pre chodcov, ale aj preprojektovaním rozhodujúcich križovatiek, pripájajúcich nové lokality I.a, II.a, III.a ale najmä IV.a, vyznačených vo výkrese Dopravy;
- Funkčnosť lokality IV.a – rozšírenie funkcie výroby: pripojenie na cestu II/593 podľa štúdie okružnej križovatky (OK) (Uličný/2022) a novej zberno-obslužnej cesty pre nový nástup do priemyselnej zóny bývalých Koželužní posúdiť ako rozvojový zámer podmienený dopravným riešením f.ú. B3 (MZ3) kat. MZ8,5/50/11m šírky koridoru pre NAD, IAD;

7.2. Dopravné napojenie navrhovaných lokalít a navrhované riešenia v oblasti riešenia dopravy v následných etapách a stupňoch projektovej prípravy riešiť podľa platných predpisov a STN.

## **8. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry:**

8.1. Rozšíriť stokovú sieť do všetkých lokalít, kde je navrhnutá rozvojová výstavba. Miesto, spôsob a technické podmienky napojenia navrhovaných lokalít na existujúcu kanalizačnú sieť sa určí v následných etapách a stupňoch projektovej prípravy Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.. OZ Topolčany.

8.2.. Zabrániť odvádzaniu dažďových vôd do splaškovej kanalizácie a zabezpečiť vsakovanie dažďových vôd „na mieste“.

8.3.Zabezpečiť plynofikáciu v navrhovaných lokalitách. Miesto, spôsob a technické podmienky napojenia navrhovaných lokalít na existujúce rozvody určí v následných etapách a stupňoch projektovej prípravy SPP – distribúcia, a.s.

8.4. Realizovať vybudovanie rozvodov a transformačných staníc v rozsahu návrhu ZaD č. 3/.

8.5. NN rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch v maximálnej miere káblami uloženými v zemi, v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532 z 19.09.2002.

8.6. Nové trafostanice (prípadne rekonštrukcie existujúcich TS) v zastavanom území obce

uvažovať prednostne prefabrikované (kioskové).

8.7. Navrhovanie VN 22 kV a NN sietí koordinovať s ostatnými inžinierskymi sieťami.

## **9. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:**

Nie je obsahom návrhu ZaD č. 3

## **10. Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných**

**problémových území:**

Nie je obsahom návrhu ZaD č. 3

### **3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE BOŠANY – NÁVRH**

#### **3.2 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PODĽA ÚPN O**

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú v rozsahu Návrhu ZaD č. 3/2023 nasledujúce:

##### **1. V oblasti cestnej dopravy:**

1.1. Výstavba okružnej križovatky na ulici Československej armády za kamenárstvom napájajúca výrobný areál navrhovanou komunikáciou C3 (MO3) kat. MOK7/30/12m vedenou pri okraji obytného územia.

##### **2. V oblasti vodného hospodárstva:**

2.1. Verejné vodovody:

2.1.2. Vybudovať rozvody vody v obci pre nové lokality (I.a, II.a, III.a a IV.a) podľa návrhu ZaD č. 3/2023

2.2. Verejné kanalizácie

2.2.1. Výstavba stokových sietí a prečerpávacích staníc

2.2.2. V navrhovaných lokalitách (I.a, II.a, III.a a IV.a) obce vody z povrchového odtoku (dažďové vody) riešiť ich vsakovaním do podlažia, resp. ich akumulovaním v terénnych depresiách (dažďových záhradách), kde budú vsakovať alebo sa odparovať.

2.2.3. Zabrániť odvádzaniu dažďových vôd do splaškovej kanalizácie a zabrániť odvádzaniu odpadových vôd do vodných tokov.

##### **3. V oblasti energetiky:**

3.1. Realizovať nové rozvody NN v obci pre nové lokality (I.a, II.a, III.a a IV.a) podľa návrhu ZaD č. 2/2019.

3.2. Vybudovanie nových rozvodov plynu v obci pre nové lokality (I.a, II.a, III.a a IV.a) podľa návrhu ZaD č. 2/2019.

##### **4. V oblasti nadradenej infraštruktúry, hospodárskeho rozvoja, odpadového hospodárstva a verejnej zelene:**

4.1. V obci, najmä v styku výroba - bývanie vysadiť izolačnú zeleň a tým zvýšiť kvalitu životného prostredia (izolačnú zeleň umiestňovať na území skladových a výrobných areálov).

##### **5. V oblasti občianskej vybavenosti riešiť a vybudovať zariadenia ZOV s dôrazom na:**

5.1. Vybudovanie zariadení materskej školy v lokalite I.a v kapacite podľa potrieb vzhľadom na vývoj vekovej štruktúry a nárastu počtu obyvateľov obce.

##### **6. V oblasti športu a rekreácie riešiť a vybudovať zariadenia:**

Nie je obsahom návrhu ZaD č. 3

### **4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE**

Výkresová dokumentácia ZaD č. 3/2023 je záväzná v rozsahu:

- Komplexný urbanistický výkres návrh priestorového a funkčného využitia územia, verejnoprospešné stavby, výkres č.3.
- Návrh dopravy, výkres č.4