



P R A Š I C E

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE – 2008

ZMENY A DOPLNKY č. 1 / 2013

ZMENY A DOPLNKY č. 2 / 2014

ZMENY A DOPLNKY č. 3 / 2024

ZMENY A DOPLNKY č. 4 / 2025

OBSTARÁVATEĽ : Obec Prašice

SPRACOVATEĽ : NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia

OSOBA OPRÁVNENÁ NA OBSTARÁVANIE: Ing. arch. Gertrúda Čuboňová
NITRA, 07/2025

TEXTOVÁ ČASŤ

ÚLOHA : ZMENY A DOPLNKY č.4 ÚPN OBCE PRAŠICE

OBSTARÁVATEĽ : Obec Prašice
Sídlo: UL.1.Mája č.142/142, 95622 Prašice
Zastúpenie: Mgr. Karin Šimková - starostka obce
IČO: 00 310 964
DIČ: 2021315538
Tel: 037/5391421
e-mail: obec@prasice.sk

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD(územnoplánovacej dokumentácie) A ÚPP(územnoplánovacích podkladov):

Sídlo: Ing. Arch. Gertrúda Čuboňová
registračné číslo: Nábřežie mládeže 83, 949 01 Nitra
tel.: 399
e-mail: 0907 642 347
cubonovag@gmail.com

SPRACOVATEĽ : **NEUTRA** – architektonický ateliér –
Ing. Arch. Peter Mizia,
Sídlo: Farská č.1, 949 01 Nitra
Autorizovaný architekt ,
autorizačné oprávnenie číslo: 0550AA, Autorizovaný architekt
IČO: 32762151
DIČ: 1031843065
Tel: 0905 277234
e-mail: peter.mizia@gmail.com

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV :

Riešiteľ úlohy : Ing. arch. Peter Mizia
Urbanizmus : Ing. arch. Peter Mizia
Ing. Lucia Černá
Elektrifikácia : Ing. Ján Hermann
Ekológia a životné prostredie : Ing. Lucia Karaková
Doprava: Ing. Miloš Gontko

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PRAŠICE

ZMENY A DOPLNKY č. 4

Obsah zmien a doplnkov textovej časti ÚPN obce Prašice:

- 1.Úvod – základné údaje
- 2.Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov
3. Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov
4. Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov
5. Východiskové podklady
6. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov
7. Územný plán obce Prašice - zmeny a doplnky č.4 - zmeny a doplnky textovej a grafickej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú a dotknuté výkresy- Smerná časť.
8. Záver- návrh ďalšieho postupu
9. Návrh zmien a doplnkov č.4 záväznej časti ÚPN obce Prašice
10. Príloha „C“ Záväzné zásady územného rozvoja / regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia v znení ZAD č.1, ZAD č.2, ZAD č.3, ZAD č.4 - tvorí samostatnú prílohu „C“
11. Dokladová časť

Obsah zmien a doplnkov grafickej časti ÚPN obce Prašice / dotknuté grafické prílohy :

01a-z4	Výkres širších vzťahov	M 1:50 000
01-z4	Komplexný výkres katastrálneho územia, ochrana prírody a tvorba krajiny	M 1:10 000
02-z4	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania zastavaného územia -časť Prašice	M 1:2880
03-z4	Verejná dopravná vybavenosť zastavaného územia -časť Prašice	M 1:2880
04-z4	Verejná technická vybavenosť zastavaného územia -časť Prašice	M 1:2880
PP1-z4	Predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy -časť Prašice	M 1:2880

1.Úvod – základné údaje

Obstarávateľ úlohy: obec Prašice

Spracovateľ úlohy: Neutra architektonický ateliér Farská 1, 94901 Nitra

Osoba poverená spracovaním: Ing. arch. Peter Mizia

Termín spracovania zmien a doplnkov: júl 2025

2.Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov

Územný plán obce Prašice (ďalej len ÚPN) bol spracovaný v roku 2008 a schválený uznesením č.19/2008 na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 16.12.2008. Číslo VZN :5/2008

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Prašice boli vypracované v roku 2013 a schválené uznesením č.130/2014 na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 09.04.2014

Zmeny a doplnky č.2 ÚPN obce Prašice boli vypracované v roku 2014 a schválené uznesením č.48/2015 na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 13.05.2015

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Prašice boli vypracované v roku 2024 a schválené uznesením č.492/2025 na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 22.05.2025

Obec Prašice ako orgán územného plánovania a Obecné zastupiteľstvo v súvislosti s aktuálnou zmenou územných podmienok vo viacerých lokalitách rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov č.4 ÚPN obce Prašice. Odborný výkon obstarania zabezpečuje odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD a ÚPP Ing. arch. Gertrúda Čuboňová.

3.Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov

Spracovaním úlohy bol poverený Ing. arch. Peter Mizia, Neutra architektonický ateliér, Farská 1, Nitra . Zmeny a doplnky č.4 boli spracované v mesiaci júl 2025 a následne predložené na prerokovacie konanie.

4.Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov

Zmeny a doplnky č.4 ÚPN obce Prašice majú za cieľ riešiť :

- organizačné zmeny funkčného využitia v určených lokalitách;
- prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPN;
- návrh záväznej časti ÚPN a súčasne zapracovať do návrhu zmien a doplnkov doteraz predložené požiadavky na úpravu funkčného využitia plôch v území.
- sú v grafickej časti vypracované na podklade pôvodného ÚPN /2008/ , zmien a doplnkov č.1/2013, zmien a doplnkov č.2/2014, zmien a doplnkov č.3/2024;

Hlavným cieľom riešenia je:

- na základe dlhodobovo nevyužívaných území určených na IBV v južnej časti z.ú. Prašice vytvoriť sekundárne zmiešané územie - FPZ 1A , ktoré bude oddelené od toho jestvujúceho, ktoré sa nachádza v centrálnej časti obce - FPZ 1;
- podrobnejšie zadefinovať a usmerniť spôsob využitia riešeného územia tak, aby došlo k zosúladeniu aktuálnych spoločenských potrieb - záujmov obce , vlastníkov riešených plôch, parcelácie riešeného územia, záujmov zachovania proporcionálneho rozvoja všetkých zložiek životného prostredia a primeranej miery urbanizácie priestoru v lokalitách s navrhovanou zmenou funkčného využitia.

- funkčne oddeliť územie FPZ 1A od zberného dvora a navrhnúť súvisiace ochranné opatrenia ;
- na územiach IBV umožniť v rozsahu FPZ 1A (zmiešané územie) viacfunkčné využitie s prevahou bývania;
- na základe sociologického prieskumu správania populácie vytvoriť dostatočný priestor pre požadovanú HBV , ako alternatívu voči v súčasnosti prevažujúcej forme bývania -IBV;
- Zhodnotiť potenciálne územné rezervy pre rozvoj bývania, občianskej vybavenosti , zlepšiť tak predpoklady stabilizácie obyvateľstva Prašíc a vytvoriť lukratívnu ponuku bývania a súvisiacich služiebaj pre záujemcov z okolia;

Vymedzenie riešeného územia

Riešené lokality:

- a) **Lokalita z4-1 , (nZU-1-z4)** / k.ú. Prašice /. Riešeným územím je lokalita na južnom okraji obce v dotyku s vodným tokom železnica . Ide o zmenu funkčného využitia funkčných plôch bývania-IBV na zmiešané územie(HBV,IBV,OV).Lokalita je súčasťou novo vytvorenej ,ucelenej funkčno- priestorovej zóny FPZ 1A.
Celková plocha lokality je 0,6600 ha;
- b) **Lokalita z4-2 , (nDv-13-z4)** / k.ú. Prašice /. Riešeným územím je lokalita na južnom okraji obce. Ide o zmenu funkčného využitia funkčných plôch bývania-IBV na plochy a objekty dopravnej vybavenosti .Lokalita je súčasťou novo vytvorenej ucelenej funkčno- priestorovej zóny FPZ 1A.
Celková plocha lokality je 0,2000 ha;
- c) **Lokalita z4-3 , (nZU-2-z4)** / k.ú. Prašice /. Riešeným územím je lokalita na južnom okraji obce. Ide o zmenu funkčného využitia funkčných plôch bývania-IBV na zmiešané územie(HBV,IBV,OV).Lokalita je súčasťou novo vytvorenej ucelenej funkčno- priestorovej zóny FPZ 1A.
Celková plocha lokality je 0,6300 ha;
- d) **Lokalita z4-4 , (nZU-2-z4)** / k.ú. Prašice /. Riešeným územím je lokalita na južnom okraji obce. Ide o zmenu funkčného využitia plôch technickej vybavenosti /zberný dvor/ na zmiešané územie (HBV,IBV,OV). Lokalita je súčasťou novo vytvorenej ucelenej funkčno- priestorovej zóny FPZ 1A.
Celková plocha lokality je 0,4200 ha;
- e) **Lokalita z4-5 , (nZi-5-z4)** / k.ú. Prašice /. Riešeným územím je lokalita na južnom okraji obce. Ide o zmenu funkčného využitia plôch technickej vybavenosti /zberný dvor/ na izolačnú- ochrannú zeleň.Časť územia s ornou pôdou predefinovať na územie izolačnej ochrannej zelene /zmena kultúry/. Lokalita je súčasťou novo vytvorenej ucelenej funkčno- priestorovej zóny FPZ 1A.
Celková plocha lokality je 0,2400 ha;

Z hľadiska zachovania urbanistickej koncepcie vrátane regulatívov ,ktoré sú vyjadrené v ÚPN obce Prašice nedochádza pri riešení Zmien a doplnkov č.4 k zmene .Dokument Zmeny a doplnky č.4 ÚPN obce Prašice je v súlade so schváleným Zadaním ÚPN obce Prašice. Prijatá koncepcia rozvoja obce zostáva naďalej v platnosti.

5.Východiskové podklady

- Súhlas OZ Prašice s obstaraním a spracovaním zmien a doplnkov č.4 ÚPN obce Prašice ;
- ÚPN regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja v znení doplnkov č.1;
- metodické usmernenie pre spracovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie /MDAV SR 05/2020/.
- ÚZEMNÝ PLÁN OBCE / 2008 /
- ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O PRAŠICE č. 1 / 2013 /
- ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O PRAŠICE č. 2 / 2014 /
- ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O PRAŠICE č. 3 / 2024 /

6.Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov

Obstarávateľ formuloval požiadavky na spracovanie obsahovej a formálnej stránky dokumentácie. Zmeny a doplnky č.4 ÚPN obce Prašice sú spracované ako samostatné prílohy textovej a grafickej časti k schválenému ÚPN obce Prašice .

Textová časť popisuje zmeny a doplnky formulácií ÚPN obce Prašice vrátane návrhu zmien a doplnkov záväznej časti ÚPN obce Prašice , ktorá je spracovaná v úplnom znení s vyznačením zmien a doplnkov:

- ZADČ.1 ÚPN /r.2013/ (hnedá farba textu) ;
- ZADČ.2 ÚPN /r.2014/ (modrá farba textu) ;
- ZADČ.3 ÚPN /r.2024/ (červená farba textu) ;
- ZADČ.4 ÚPN /r.2025/ (zelená farba textu) ;
- Pôvodný ÚPN /r. 2008/ (čierna farba textu);

Grafická časť je spracovaná v rozsahu samostatných výkresov a príslušných náložiek k pôvodnému príslušnému výkresu s vyznačením polohy územia, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté. Transparentná náložka na príslušnom výkrese obsahuje - dokumentuje navrhovaný nový stav. Pôvodné výkresy , ktoré riešia miestnu časť Okšov Mlyn, Nový Svet, Duchonku :

"05 -Výkres priestor usporiadania a funkč. využívania ZÚ časť Okšov Mlyn a Nový Svet

06 -Výkres verejnej dopravnej vybavenosti ZÚ časť Okšov Mlyn a Nový Svet

07 -Výkres verejnej technickej vybav. ZÚ časť Okšov Mlyn a Nový Svet

08 -Výkres priestor usporiadania a funkč. využívania ZÚ časť Duchonka

09 -Výkres verejnej dopravnej vybavenosti ZÚ časť Duchonka

10 -Výkres verejnej technickej vybav. ZÚ časť Duchonka"

nie sú zmenami a doplnkami č.4 nijak dotknuté.

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.4 ÚPN obce Prašice bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Prašice .

7. Územný plán obce Prašice - zmeny a doplnky č.4 - zmeny a doplnky textovej a grafickej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky č.4 dotýkajú a dotknuté výkresy.

Dodatok v kapitole:

B6 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V závere dopĺňa sa:

Súčasťou štruktúry funkčných plôch zastavaného územia obce sú aj zmiešané územia:

FPZ č. 1 a FPZ č. 1A

FPZ č. 1

Hranice

Pozemky rodinných domov , plochy objektov občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry obce po obidvoch stranách cesty III.triedy III/1722 v strednej časti obce a nová zástavba aj voľné plochy pozdĺž novej urbanistickej osi od Obecného úradu smerom východným cez potok Železnica k ulici Slnčná . Súčasťou tohoto územia sú objekty a plochy športového areálu, Pošty, Základnej školy, Obecného úradu, Rímskokatolíckeho kostol sv.-Jakuba, Kultúrneho domu , Reštaurácie, Domu dôchodcov a novej bytovej výstavby.

Zmena hranice zmiešaného územia centrálnej zóny obce s jej rozšírením na prilahlé obytné a zmiešané územia . Sú to plochy naväzujúce na centrálnu zónu s čitateľne zadefinovanými obslužnými a vybavenostnými funkciami územia - dom smútku, zdravotné stredisko, bytové domy, obchody ,hasičská stanica, ale aj navrhované športové plochy. Pôvodná hranica vymedzuje územie s plochou 15,37 ha , navrhované územie centrálnej časti obce má 69,65 ha.

Funkčné využitie

Plochy zmiešaného územia určené hlavne pre občiansku vybavenosť a služby v polyfunkčných objektoch spolu s funkciou bývania , alebo v monofunkčných objektoch občianskej vybavenosti , služieb a bývania . Sú to budovy správy, obchodu a služieb ako miesta pre zhromažďovanie a zariadenia zábavy, športové plochy a parky obecného významu s plochami zelene a príslušnými zariadeniami .

Regulatívny funkčný

Prípustné funkcie :

- bytové domy monofunkčné a bytové domy polyfunkčné s občianskou vybavenosťou
- verejná zeleň
- objekty základného a vyššieho občianskeho vybavenia slúžiace pre celoobecné aj niektoré regionálne funkcie ako napr:

kancelárske a správne budovy

obchodné zariadenia polyfunkčné do 300 m2 predajnej plochy
objekty pre verejné stravovanie / napr. bufety , občerstvenie, jedálne a pod./
kultúrne , školské a cirkevné zariadenia s kapacitou aj nad 50 miest
zariadenia mimoškolskej činnosti mládeže

sociálne zariadenia

zdravotnícke zariadenia

v územiach polyfunkčnej a obytnej zástavby športové plochy a zariadenia s kapacitou do 1500 m2 voľnej plochy ihrísk alebo kryté plochy ihrísk do 300 m2 zastavanej plochy a 50 miest pre divákov / napr, ihriská, sauny, telocvične a pod. /, určené ako lokálne účelové plochy a zariadenia pre príslušnú polyfunkčnú alebo obytnú zástavbu
v strede obce na športových plochách areálu obecného futbalového štadióna aj športové zariadenia s kapacitou celkovej voľnej plochy ihrísk do 7 000 m2 , alebo kryté plochy ihrísk do 1500 m2 celkove zastavanej plochy a 500 miest pre divákov / napr, ihriská, sauny, telocvične a pod.

- administratívne budovy ;

- ubytovacie zariadenia / napr. hotely, penzióny , ubytovne a pod /;

-rodinné domy samostatne stojace, dvojdomy, radové domy so záhradami

-objekty drobných prevádzok a opravovní prevádzkované v rámci bývania na základe živnosti/ napr. holičstvo, krajčírske dielne , hodinár s počtom max do 5 zamestnancov /

- siete miestnych obslužných komunikácií , stavby a zariadenia slúžiacie pre dopravnú obsluhu tohoto územia/ napr. vstavané garáže pod. /
- rozvodné siete verejnej technickej vybavenosti územia slúžiace vybavenosti tohto územia , prípadne pre rozvoj časti obce
- v prípade nevyhnutných a odôvodnených výrubov je potrebné postupovať podľa § 47 a § 48 zákona č. 543/2002 Z.z. a zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdných druhoch.
- v predstihu určiť spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub, ako aj zabezpečiť adekvátnu náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny.
- zamedzovať šíreniu nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín (zákon č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov).
- rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Topoľčany.
- pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

Neprípustné funkcie :

- stavby pre výrobu
- drobné dielenské prevádzky
- zariadenia služieb výrobného charakteru
- objekty , plochy a zariadenia pre skladové hospodárstvo
- stavby pre poľnohospodársku výrobu rastlinnú, živočíšnu
- dopravné stavby a zariadenia celoobecného významu / napr. parkoviská pre osobné autá nad 30 stání, parkoviská nákladných automobilov, čerpacie stanice pohonných hmôt , autoopravovne a pod. /
- stavby a zariadenia verejnej technickej vybavenosti územia celoobecného alebo regionálneho významu

Regulatívny priestorové :

- urbanistické priestory prednostne formovať ako uličnú radovú zástavbu s obslužným parterom občianskej vybavenosti hlavne na 1 a 2 NP v polyfunkčných objektoch bývania a vybavenosti
- objekty max. do 3 NP alebo 3NP a podkrovie
- dodržať stavebnú čiaru 6m ako min. vzdialenosť od okraja komunikácie pre novonavrhované stavby
- tvar strechy ako plochá alebo šikmá strecha

FPZ č. 1A

Hranice

Ide o sekundárne zmiešané územie , ktoré sa nachádza v južnej časti obce na lokalitách : z4-1,z4-3,z4-4.Územie sa rozkladá pri toku Železnica po oboch stranách Družstevnej ulice. Ide o disponibilné rozvojové územie v zastavanom území.

Funkčné využitie

Zmiešané územie je určené pre funkciu:

- občianska vybavenosť /OV a služby v polyfunkčných objektoch spolu s funkciou bývania , alebo v monofunkčných objektoch občianskej vybavenosti , služieb . Sú to budovy obchodu a služieb s prislúchajúcimi plochami zelene, inžinierske siete a cesty.

- bývanie

a) IBV- individuálna bytová výstavba/;

b) HBV hromadná bytová výstavba / bytové domy ,iné nebytové priestory, verejná zeleň, súvisiace plochy a zariadenia športu a inžinierske siete a cesty/;

Regulatívny funkčné

Prípustné funkcie :

- bytové domy monofunkčné a bytové domy polyfunkčné s občianskou vybavenosťou;
- verejná zeleň;
- objekty základného a vyššieho občianskeho vybavenia ;
- v územiach polyfunkčnej a obytnej zástavby športové plochy a zariadenia s kapacitou do 1500 m2 voľnej plochy ihrísk alebo kryté plochy ihrísk do 300 m2 zastavanej plochy a 50 miest pre divákov / napr. ihriská, sauny, telocvične a pod. /, určené ako lokálne účelové plochy a zariadenia pre príslušnú polyfunkčnú alebo obytnú zástavbu;
- administratívne budovy ;
- rodinné domy samostatne stojace, dvojdomy, radové domy so záhradami
- objekty služieb drobných prevádzok , ktoré sú v súlade s funkciou bývania
- siete miestnych obslužných komunikácií , stavby a zariadenia slúžiacie pre dopravnú obsluhu tohoto územia/ napr. vstavané garáže pod. /
- rozvodné siete verejnej technickej vybavenosti územia slúžiace vybavenosti tohto územia , prípadne pre rozvoj časti obce
- v prípade nevyhnutných a odôvodnených výrubov je potrebné postupovať podľa § 47 a § 48 zákona č. 543/2002 Z.z. a zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdných druhoch.
- v predstihu určiť spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub, ako aj zabezpečiť adekvátnu náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny.
- zamedzovať šíreniu nepôvodných a inváznych druhov rastlín a drevín (zákon č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia inváznych nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov).
- rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Topoľčany.
- pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

Neprípustné funkcie :

- stavby pre výrobu a priemysel ;
- zariadenia služieb výrobného charakteru;
- objekty , plochy a zariadenia pre skladové hospodárstvo;
- stavby pre poľnohospodársku výrobu rastlinnú, živočíšnu;
- stavby dopravnej vybavenosti: čerpacie stanice pohonných látok, autoservis a pod.
- stavby a zariadenia verejnej technickej vybavenosti územia regionálneho významu;

Regulatívny priestorové :

-urbanistické priestory prednostne formovať ako uličnú radovú zástavbu s obslužným parterom občianskej vybavenosti hlavne na 1 a 2 NP v polyfunkčných objektoch bývania a vybavenosti.

Výška zástavby:

- pre objekty OV max. 2 NP ;
- pre objekty HBV max. 4 NP ;
- pre objekty IBV max. 2 NP ;
- pre polyfunkčné objekty OV/HBV max.4NP
- pri IBV dodržať stavebnú čiaru 6m ako min. vzdialenosť od okraja komunikácie pre novonavrhované stavby;

Dodatok v kapitole:

B8 Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

B8.2 Občianska vybavenosť

B8.2. 5. Maloobchod

V rámci zmien a doplnkov č.4 realizovať doplnkovú komerčnú OV aj v lokalitách : **z4-1**, (nZU-1-z4), **z4-3**, (nZU-2-z4), **z4-4**, (nZU-3-z4),

B8.2. 7. Služby

V rámci zmien a doplnkov č.4 realizovať služby , ktoré nie sú v rozpore s hlavnou funkciou bývania v lokalitách : **z4-1**, (nZU-1-z4), **z4-3**, (nZU-2-z4), **z4-4**, (nZU-3-z4),

Dodatok v kapitole:

B10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

V odstavci :

Ochranné pásmo lesa

sa pôvodný text ruší a nahrádza sa nasledovným textom:

"V k.ú. Prašice sa nachádzajú lesné pozemky, ktoré podľa § 10 zákona č.326/2005 Z.z. tvoria ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.

-zároveň rešpektovať ustanovenia §5, §6 a §10 zákona č. 326/2005 Z.z."

Dodatok v kapitole:

B11. Ochrana prírody a tvorba krajiny /ÚSES a ekostabilizačné opatrenia

V rámci zmien a doplnkov č.4 pri realizácii investičných zámerov v území FPZ 1A rešpektovať :

- prvky ÚSES :BKL3 biokoridor lokálny hydrický - potok železnica;
- realizovať v lokalite **z4-5** (nZi-5-z4) izolačnú zeleň .Na celom území uvedenej lokality bude zrealizovaný ochranný dvojetážový izolačný zelený pás, ktorého úlohou bude vytvoriť funkčnú ochrannú clonu medzi funkčnými plochami bývania a zberného dvora. Pás bude pozostávať zo zapojenej krovinovej a stromovej etáže pôvodných drevín.

Dodatok v kapitole:

B12. Koncepcia verejného technického a dopravného vybavenia

B12.1 Doprava a dopravné zariadenia

2.Cestná doprava

- realizácia miestnych ciest v lokalitách : **z4-1**, (nZU-1-z4), **z4-4**, (nZU-3-z4),
Pri návrhu nových lokalít HBV, IBV, OV v blízkosti ciest posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. Z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.
- Vyznačenie hraníc zastavaného územia obce, resp. Územia určeného na zastavanie rešpektuje ochranné pásma ciest a pásma prípustnej hladiny hluku.
- Dopravné napojenie novo navrhnutých objektov a ciest je riešené systémom obslužných ciest a ich následným napojením na cesty a miestne cesty vyššieho dopravného významu v súlade s STN 73 6110 a STN 73 6102. Body dopravného napojenia sú vyznačené schematicky (bez určenia typu a tvaru križovatky).

- Rešpektovať umiestnenie zastávok autobusovej dopravy a ich vyznačenú pešiu dostupnosť.
- Novonavrhované rozvojové plochy na bývanie sú nevyhnutné navrhnuť mimo ochranných pásiem ciest III. triedy a mimo pásiem neprípustnej hladiny hluku. Pretože dodatočné požiadavky na správcov ciest na elimináciu negatívnych dopadov dopravy na obyvateľov nebude možné riešiť.
- Projektová dokumentácia konkrétnych zámerov a stavieb v rámci územného a stavebného konania musí byť predložená odboru dopravy a pozemných komunikácií Úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja na posúdenie.

Statická doprava

- V rámci zmien a doplnkov č.4 vytvoriť v lokalite **z4-2** (nDv-13-z4) plochy statickej dopravy
- Pri návrhu jednotlivých stavieb statickej dopravy rešpektovať STN 73 6110.

B12.2 Zásobovanie elektrickou energiou

- vo funkčno-priestorovej zóne FPZ č.1A v rámci lokality **z4-2 ,nDv-13-z4** zabezpečiť potrebnú územnú rezervu a realizovať TS s výkonom 400kVA a príslušné 22 kV prírodné - prepájacie vedenia k trafostanici z dôvodu zlepšenia napäťových a elektroenergetických pomerov v zásobovaní južnej časti obce a navrhovaného zmiešaného územia.

B12.3 Zásobovanie plynom

- V rámci doplynifikácie územia obce realizovať STL plynovod v lokalite : **z4-1** (nZU-1 z4),

Dodatok v kapitole:

B12.4 Vodné hospodárstvo

3. Zásobovanie vodou

- Realizovať verejný vodovod v lokalite : **z4-1** (nZU-1 z4),
- Výpočet spotreby vody pre lokality zmiešaného územia FPZ 1A.

Výpočet potreby vody

Výpočet potreby vody pre zmiešané územie FPZ 1A s prevahou bývania je spracovaný v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z. zo dňa 14.11.2006.

Počet obyvateľov FPZ 1A -návrh : 420 obyv.

Priemerná špecifická potreba vody pre bytový fond a občianskú a technickú vybavenosť /Qp/
Bytový fond /120BJ=420obyv./

420 obyv..... 145 l/ob/d.....60 900 l/d.....0,704 l/s

Vybavenosť

420 obyv..... 25 l/ob/d..... 10 500 l/d.....0,121 l/s

$Q_p = 0,704 + 0,121 = 0,825 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba vody Q_m

$Q_m = Q_p \times k_m$

$Q_m = 0,825 \times 1,6$

$Q_m = 1,32 \text{ l/s}$

Maximálna hodinová potreba vody Q_h

$Q_h = Q_m \times k_h$

$Q_h = 1,32 \times 1,8$

$Q_h = 2,376 \text{ l/s}$

Požiarnu vodu, v zmysle požiadaviek Vyhl. č. 699/2004 o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov, najmä čo sa týka zabezpečenia dostatočného, fixného tlaku a

množstva vody v potrubí, potrebnom na hasenie požiarov, ako aj dostatočného času dodávky vody na hasenie požiarov, prevádzkovateľ vodovodu negarantuje.

4.Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

- Realizovať verejnú kanalizáciu v lokalite : **z4-1** (nZU-1 z4),
- Rešpektovať jestvujúce vodárenské siete v ul. Družstevná

Dodatok v kapitole:

B13. Konceptia starostlivosti o životné prostredie

V rámci zmien a doplnkov č.4 realizovať v lokalite **z4-5** (nZi-5-z4) izolačnú zeleň .Na celom území uvedenej lokality bude zrealizovaný ochranný dvojetážový izolačný zelený pás, ktorého úlohou bude vytvoriť funkčnú ochrannú clonu medzi funkčnými plochami bývania a zberného dvora. Pás bude pozostávať zo zapojenej krovinovej a stromovej etáže pôvodných drevín.

8.Záver - návrh ďalšieho postupu

Na podklade schválených zmien a doplnkov obstarávateľ pôvodné časti ÚPN obce Prašice označí s odkazom na príslušnú zmenu s uvedením právneho dokumentu a dátumu schválenia zmeny a doplnku.

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.4 ÚPN obce Prašice bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce Prašice na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie .

Obec po schválení zmien a doplnkov č.4 ÚPN obce Prašice, záväzné časti vyhlási všeobecne záväzným nariadením. Obstarávateľ zverejní záväzné časti ÚPN obce Prašice dorúčením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli. Schválenú dokumentáciu zmien a doplnkov č.4 ÚPN obce Prašice obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie zmien a doplnkov a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona.

9. Návrh zmien a doplnkov č.4 záväznej časti ÚPN obce Prašice

V časti: Obsah

V názve kapitoly C1

Dopĺňa sa: "samosprávneho"

Dopĺňa sa bod :

"9. Návrh záväznej časti „C“ ÚPN obce Prašice ZAD č.4"

V kapitole:

C1 Zásady územného rozvoja vyplývajúce...

V názve kapitoly C1

Dopĺňa sa: samosprávneho

V prvej vete:

Územný plán regiónu Nitrianskeho...

Dopĺňa sa:

"samosprávneho"

V kapitole:

C2. Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia

V podkapitole:

Zastavané územie - FPZ

V odstavci:

zmiešané územie

Ruší sa: Z1 FPZ č.1

Dopĺňa sa: "FPZ č.1 "

Dopĺňa sa odsek:

"-FPZ č.1A s funkciami občianskej vybavenosti, bývania- IBV , bývania a nebytových priestorov v rámci HBV, súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry. Ide o lokality z4-1 , z4-2, z4-3, z4-4 v južnej časti obce na Družstevnej ulici."

V časti:

Zmiešané územie:

V odseku:

-stredná časť obce s občianskou vybavenosťou.....

Dopĺňa sa:" FPZ č.1 "

Ďalej dopĺňa sa odsek:

"-južná časť obce ul.Družstevná s občianskou vybavenosťou , bývaním a súvisiacou dopravnou a technickou infraštruktúrou: FPZ č. 1A ;"

Dopĺňa sa časť:

"FPZ č. 1A

Hranice

Ide o sekundárne zmiešané územie , ktoré sa nachádza v južnej časti obce na lokalitách : z4-1,z4-3,z4-4.Územie sa rozkladá pri toku Železnica po oboch stranách Družstevnej ulice. Ide o disponibilné rozvojové územie v zastavanom území.

Funkčné využitie

Zmiešané územie je určené pre funkciu:

- občianska vybavenosť /OV a služby v polyfunkčných objektoch spolu s funkciou bývania , alebo v monofunkčných objektoch občianskej vybavenosti , služieb . Sú to budovy obchodu a služieb s prislúchajúcimi plochami zelene, inžinierske siete a cesty.

- bývanie

a) IBV- individuálna bytová výstavba/;

b) HBV hromadná bytová výstavba / bytové domy ,iné nebytové priestory, verejná zeleň, súvisiace plochy a zariadenia športu a inžinierske siete a cesty/;

Regulatívny funkčný

Prípustné funkcie :

-bytové domy monofunkčné a bytové domy polyfunkčné s občianskou vybavenosťou;

-verejná zeleň;

-objekty základného a vyššieho občianskeho vybavenia ;

v územiach polyfunkčnej a obytnej zástavby športové plochy a zariadenia s kapacitou do 1500 m² voľnej plochy ihrísk alebo kryté plochy ihrísk do 300 m² zastavanej plochy a 50 miest pre divákov / napr. ihriská, sauny, telocvične a pod. /, určené ako lokálne účelové plochy a zariadenia pre príslušnú polyfunkčnú alebo obytnú zástavbu;

- administratívne budovy ;

-rodinné domy samostatne stojace, dvojdomy, radové domy so záhradami

-objekty služieb drobných prevádzok , ktoré sú v súlade s funkciou bývania

-siete miestnych obslužných komunikácií , stavby a zariadenia slúžiace pre dopravnú obsluhu tohoto územia/ napr. vstavané garáže pod. /

-rozvodné siete verejnej technickej vybavenosti územia slúžiace vybavenosti tohto územia , prípadne pre rozvoj časti obce

- v prípade nevyhnutných a odôvodnených výrubov je potrebné postupovať podľa § 47 a § 48 zákona č. 543/2002 Z.z. a zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdných druhoch.

- v predstihu určiť spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub, ako aj zabezpečiť adekvátnu náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny.

- zamedzovať šíreniu nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín (zákon č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

- rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Topoľčany.

- pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

Neprípustné funkcie :

-stavby pre výrobu a priemysel ;

-zariadenia služieb výrobného charakteru;

-objekty , plochy a zariadenia pre skladové hospodárstvo;

-stavby pre poľnohospodársku výrobu rastlinnú, živočíšnu

-stavby dopravnej vybavenosti: čerpacie stanice pohonných látok, autoservis a pod.

-stavby a zariadenia verejnej technickej vybavenosti územia regionálneho významu;

Regulatívny priestorový :

-urbanistické priestory prednostne formovať ako uličnú radovú zástavbu s obslužným parterom občianskej vybavenosti hlavne na 1 a 2 NP v polyfunkčných objektoch bývania a vybavenosti.

Výška zástavby:

- pre objekty OV max. 2 NP ;
- pre objekty HBV max. 4 NP ;
- pre objekty IBV max. 2 NP ;
- pre polyfunkčné objekty OV/HBV max.4NP
- pri IBV dodržať stavebnú čiaru 6m ako min. vzdialenosť od okraja komunikácie pre novonavrhované stavby;"

V kapitole:

C3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Dopĺňa sa časť:

"C3.6 Komerčná občianska vybavenosť

- Vytvoriť územnotechnické podmienky realizácie komerčnej OV v rámci zmiešaného územia FPZ 1A;"

V kapitole:

C4. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia

V časti:

Verejné dopravné vybavenie územia

Dopĺňa sa odsek:

- "V rámci zmien a doplnkov č.4 realizovať plochy statickej dopravy v zmiešanom území FPZ 1A v lokalite: **z4-2** (nDv-13-z4);"

V časti:

Zásobovanie územia elektrickou energiou

Dopĺňa sa odsek:

- "V rámci zmien a doplnkov č.4 v lokalite nZU1-z4 , z4-1 realizovať TS 9 s výkonom 400kVA z dôvodu zlepšenia napäťových a elektroenergetických pomerov v oblasti FPZ 1A / južná časť obce/."

V časti:

Zásobovanie územia plynom

Dopĺňa sa odsek:

- "V rámci zmien a doplnkov č.4 v lokalite : **z4-1** (nZU1-z4) realizovať STL plynovod;"

V časti:

Zásobovanie územia vodou

Dopĺňa sa odsek:

- "V rámci zmien a doplnkov č.4 realizovať verejný vodovod v lokalitách : z4-1 (nZU1-z4);"

V časti:

Odkanalizovanie územia a koncepcia ČOV

Dopĺňa sa odsek:

- "Realizovať verejnú kanalizáciu v lokalitách: z4-1 (nZU1-z4) ;"

Kapitola:

C5.Vymedzenie hranice zastavaného územia

Bez zmeny

Kapitola:

C6. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt územia

Bez zmeny

V kapitole:

C7. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochrana a využívanie prírodných zdrojov, ochrana prírody a tvorba krajiny, tvorba a údržba

V závere dopĺňa sa bod:

"58. V rámci zmien a doplnkov č.4 realizovať v lokalite **z4-5** (nZi-5-z4) izolačnú zeleň .Na celom území uvedenej lokality bude zrealizovaný ochranný dvojťazový izolačný zelený pás, ktorého úlohou bude vytvoriť funkčnú ochrannú clonu medzi funkčnými plochami bývania a zberného dvora. Pás bude pozostávať zo zapojenej krovinovej a stromovej etáže pôvodných drevín. "

V kapitole:

C 8. Zoznam verejnoprospešných stavieb

V podkapitole:

C8.3 v oblasti riešenia technickej infraštruktúry

V závere dopĺňa sa:

- **"VPS 46- z4 – lokalita: z4-2** (nDv 13-z4),ktorá sa nachádza vo funkčnopriestorovej zóne FPZ č.1a.Územná rezerva a vybudovanie transformovne TS 27 , 400 kVA a príslušné 22 kV prírodné- prepájacie vedenia k trafostanici;"

Kapitola:

C9 Požiadavky na obstaranie územného plánu zóny

Bez zmeny

V kapitole:

C10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Dopĺňa sa:

"01-z4	Komplexný výkres katastrálneho územia, ochrana prírody a tvorba krajiny	M 1:10 000
02-z4	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania zastavaného územia -časť Prašice	M 1:2880
03-z4	Verejná dopravná vybavenosť zastavaného územia -časť Prašice	M 1:2880
04-z4	Verejná technická vybavenosť zastavaného územia -časť Prašice	M 1:2880

Záväzné limity a regulatívy pre rozvoj zastavaného územia sú graficky znázornené v grafickej prílohe č. **02-z4, a** a sú podrobne textovo komentované v časti C1. Záväzné limity a regulatívy pre rozvoj katastrálneho územia sú graficky znázornené v grafickej prílohe č. **01-z4** a sú podrobne textovo komentované v časti C4 a C5."

**10. Príloha „C“ Závazné zásady územného rozvoja / regulatívy funkčného
a priestorového usporiadania územia v znení ZAD č.1, ZAD č.2, ZAD č.3, ZAD č.4**
- tvorí samostatnú prílohu „C“

Spracoval Ing. arch. Peter Mizia
NEUTRA 07/2025

11. Dokladová část