

ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PALÍN

ČISTOPIS

VYHODNOTENIE STAVEBNÝCH NÁVRHOV A INÝCH ZÁMEROV NA PPF A LPF

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 - 05/2024

OBSAH

ČASŤ A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	3
OBSAH DOKUMENTÁCIE	3
A. TEXTOVÁ ČASŤ	4

ČASŤ A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA

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

OBSAH DOKUMENTÁCIE

A . TEXTOVÁ ČASŤ

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

B . GRAFICKÁ ČASŤ

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

▪ VÝKRES ČÍSLO 1 – ŠIRŠIE VZŤAHY Lokalita 1 č.01/01 – 11/01	1:50 000
▪ VÝKRES ČÍSLO 2 – KOMPEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH- KATASTER Lokalita 1 č.01/01 – 11/01	1:10 000
▪ VÝKRES ČÍSLO 3 – KOMPEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - ZASTAVANÉ ÚZEMIE Lokalita 1 č.01/01 – 11/01	1:2 880
▪ VÝKRES ČÍSLO 4 – VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY Lokalita 1 č.01/01 – 11/01	1:10 000
▪ VÝKRES ČÍSLO 5 – VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE Lokalita 1 č.01/01 – 11/01	1:2 880
▪ VÝKRES ČÍSLO 6A – TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA Lokalita 1 č.01/01 – 11/01	1:2 880
▪ VÝKRES ČÍSLO 6B – TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA Lokalita 1 č.01/01 – 11/01	1:2 880
▪ VÝKRES ČÍSLO 8 – PERSPEKTÍVNE VYUŽITIE PP A LP Lokalita 1 č.01/01 – 11/01	1:2 880

A. TEXTOVÁ ČASŤ

1.ÚVOD

Zoznam východiskových podkladov použitých pri spracovaní vyhodnotenia dopadov stavebných návrhov a iných zámerov na PPF a LPF v rámci spracovania ZaD č.1 ÚPN obce Palín :

- Stav registra C KN
- Bonitované pôdnoekologické jednotky (BPEJ)
- Druh pozemku z registra C KN
- Dokumentácia ZaD č. 01 ÚPN obce Palín
- Hranice zastavaného územia (ZaD č.1 ÚP obce)
- Pripomienky a podmienky dotknutých orgánov a organizácia v procese spracovania tejto dokumentácie
- zákon 220/2004 Z.z. o ochrane PPF, vyhláška 508/2004

2.CHARAKTERISTIKA PRÍRODNÝCH PODMIENOK A POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

Od spracovania pôvodného návrhu územného plánu obce nedošlo k závažným zmenám prírodných podmienok ani k významným zmenám pri využívaní častí katastra na poľnohospodárske účely. Menšie zmeny boli riešené oficiálnymi postupmi v súlade s platnou ÚPD obce.

Vlastníkmi pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v riešenom území ZaD č.01 sú súkromné osoby, organizácie a firmy . Pôdy katastra sú v 5. až 9. bonitnej skupine BPEJ , nevyskytujú sa tu osobitne chránené pôdy. Majú strednú až nízku úrodnosť a orné pôdy sú ohrozené vodnou a veternou eróziou.

Lokality sa nachádzajú mimo územia Q100 podľa vyjadrenia správy vodného toku – úroveň hrádze Laborca = Q100 .

3. ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA A VYHODNOTENIE ZÁBERU PP

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

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 .

- **Bez potreby výberu z PP**

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.

Táto lokalita je vypustená z riešenia ZaD01 lebo je požadovaná zmena je prípustná už teraz a je súčasťou pôvodného riešenia textovej časti UP obce.

- **Bez potreby výberu z PP**

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.

Táto lokalita je vypustená z riešenia ZaD01 lebo je požadovaná zmena je prípustná už teraz a je súčasťou pôvodného riešenia textovej časti UP obce.

- **Bez potreby výberu z PP**

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

Návrh predstavuje rozšírenie obytnej funkcie na predmetné parcely z predpokladom vzniku nových objektov na jestvujúcej skladbe parciel 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 (0311002/5)**

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

Návrh rieši aktualizáciu skutočného využitia objektu v realnom čase.

- **Bez potreby výberu z PP**

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 .

Táto lokalita je vypustená z riešenia ZaD01 lebo je požadovaná zmena je prípustná už teraz a je súčasťou pôvodného riešenia textovej časti UP obce.

- **Bez potreby výberu z PP**

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 .

- **Návrh zmeny funkcie na obytnú v zastavanom území bez potreby výberu PP**

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 . Dojde k úprave hygienického ochranného pásma pre lokalitu 31 – Areál poľnohospodárskej výroby

- **Parcela č. 893/2 sa nachádza v extraviláne a je vedená ako orná pôda (0311002/5)**

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.

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 č728/1 je vedená ako záhrada .

4.OCHRANA PP

Zásady ochrany PP stanovuje odst.2 §12 zákona č.220/2004 Z.z. Návrh ZaD je riešený s minimalizovaním dopadov na PP v rámci možných technických riešení . Nedochádza k drobeniu honov resp. ucelených častí katastra.

V katastrálnom území sú chránené najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) uvedených v prílohe č.2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 – BPEJ 0306002/5 , 0306005/5, 0311002/5 .

Tabuľka č.1 - Súhrnná

ZaDč.1 ÚPN	Záber celkom v ha	z toho PP v ha	z toho nepoľnohosp P v ha
Mimo zast. územia	0,138	0,138	-
V zastavanom území	2,3208	2,3208	-
Celkom	2,4588	2,4588	-

Tabuľka č.2 – Perspektívny výber PP mimo zastavaného územia

Číslo lokality	Návrh funkč. využitia	Obec katastrálne územie	Výmera lokality v ha	Výmera PP			Výmera Nepoľ. pôdy	Výbudov. hydromelior. zariadenia	Poznámka	
				Celkom v ha	Z toho					
					BPEJ	SK				Výmera v ha
Z01/10	Obytné územie – Plochy RD	Palín	0,138	0,138	0311002	5	0,138	-	ano	Výstavba RD

Súčasný užívateľ poľnohospodárskej pôdy súkromné osoby a organizácie .

Tabuľka č.3 – Perspektívny výber PP v zastavanom území

Číslo lokality	Návrh funkč. využitia	Obec katastrálne územie	Výmera lokality v ha	Výmera PP				Výmera Nepoľ. pôdy	Vybudov. hydromelior. zariadenia	Poznámka
				Celkom v ha	Z toho					
					BPEJ	SK	Výmera v ha			
Z01/01	Plochy občianskej vybavenosti	Palín	0,1560	0,156	0311002	5	0,156	-	nie	Občianska vybavenosť
Z01/04	Obytné územie – Plochy RD	Palín	0,4617	0,4617	0311002	5	0,4617	-	nie	Výstavba RD
Z01/06	Obytné územie – Plochy RD	Palín	1,4175	1,4175	0311002 0310501	5 6	1,1075 0,3100	-	nie	Výstavba RD
Z01/11	Obytné územie – Plochy RD	Palín	0,2856	0,2856	0311002	5	0,2856	-	nie	Výstavba RD

Súčasný užívateľ poľnohospodárskej pôdy súkromné osoby a organizácie .

Tabuľka č.4 – Zmena funkčného využitia už povolenej lokality

Číslo lokality	Pôvodné využitie lokality		výmera pôvodnej lokality v ha	Navrhovaná zmena využitia časti lokality		výmera novej funkcie lokality v ha	Poznámka
Z01/09	8	Š + D + Z	2,83	Z1/09	Výstavba RD	2,83	zmena funkcie na povodnej ploche

V Lesnom 05/2024

Ing.arch.Martin Hakoš ,autorizovaný architekt SKA 1415