

**OBEC
PODHORANY
NITRIANSKY OKRES, NITRIANSKY KRAJ**



**ÚZEMNÝ PLÁN
ZMENY A DOPLNKY č. 1/2023
ZÁVÄZNÄ ČASŤ**

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Podhorany
Mgr. Lucia Kuťková - starostka obce

ZHOTOVITEĽKA:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

**OSOBA SPÔSOBILÁ
NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:**

Ing. Katarína Francová, Topoľčany

Obstarávateľ:

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

tel.:

mail:

Obec Podhorany

Mechenice 51, 951 46 Podhorany

Mgr. Lucia Kuťková - starostka obce

00308374

037/7785096

obecpodhorany@wircom.sk

Zhotoviteľka:

IČO:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

36 935 662

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce:

tel.:

mail:

Ing. Katarína Francová, Topoľčany

0904 186 306

katarina.francova@atlas.sk

ZÁVÄZNÄ ÄAST'

a.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	11
b.	Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia	11
b1.	Zásady a regulatívy umiestnenia bývania	12
c.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	12
d.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	12
d1.	Zásady a regulatívy záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany, radónovej ochrany	13
d2.	Zásady a regulatívy ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu	
d3.	Zásady a regulatívy prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov a zosuvov	
e.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	13
f.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	13
g.	Vymedzenie zastavaného územia obce	14
h.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov	14
i.	Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu	
j.	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny	
k.	Zoznam verejnoprospešných stavieb	14
l.	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 1/2023 sú označené:

- pôvodným písmom
- **hrubým písmom**
- ~~prečiarknutým písmom~~
- pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia
- **doplnený, upravený, nahrádzajúci text**
- ~~vypustený, neaktuálny text – ktorý musí zostať prečiarknutý v ZaD~~

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Regulácie sú vyznačené v grafickej časti:

- na str. 4 sa na konci dopĺňa text:

REGULÁCIA OH

ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

b. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

- na str. 5 sa dopĺňa text:

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ (dominantné) funkčné využitie

Záväzná funkcia s min. podielom 75% funkčného využitia celej regulačnej plochy **parcely**.

- na str. 6 sa upravuje a dopĺňa text:

REGULÁCIA B, B1-B14-**B17** - OBYTNÉ A ZMIEŠANÉ ÚZEMIE

VYUŽITIE PLOCHY:

POZEMOK

min. 600m²

BÝVANIE - RD/byt/pozemok

1 RD / 1 byt / od 600m²

1 RD / 2 byty / od 1200m²

1 RD / 3 byty / od 1500m²

PODLAŽNOSŤ

1NP, 2NP, 1-2NP vrátane podkrovia

B, B2, B7b, B8, B11, B13, B14 - úroveň 1NP 0,5m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov (podľa výkresu č. 3)

ETAPY VÝSTAVBY

I.a etapa

B B1 B3 **B4, B4a**, B6 B7 **B9** B10 B11, **B15, B16, B17**

I.b etapa

B2 **B4** B5 B8 **B9**

II. etapa

B4a B5a B6a B7a B13 B14

- na str. 7 sa upravuje a dopĺňa text:

REGULÁCIA ŠV1, ŠV2, ŠV3 – ŠPECIFICKÁ VYBAVENOSŤ – CINTORÍN

ZELEŇ

stromy, kry, tráva, kvety...

- plochy vysadiť drevinami rovnomerne tak, aby zatienili 60% celej plochy, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 7m a viac

- starostlivosť o jestvujúce dreviny - náhrada vyschnutých a nezvratne chorých drevín za nové, ošetrovanie hodnotných (zdravých, starých kostrových, lokálne vzácných) drevín

- na str. 7 sa ruší text:

REGULÁCIA RŠ1, ~~RŠ2~~ - REKREÁCIA, ŠPORT - IHRISKÁ

- na str. 9 sa na konci odseku dopĺňa text:

REGULATÍV OH2 - ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ

- odpadové hospodárstvo (zariadenia na separovanie a dotriedňovanie odpadu, kompostáreň)

- zeleň

OBMEDZUJÚCE

- administratíva a hospodárske stavby (kancelária, hygienické zariadenie, sklad...)

- zariadenia civilnej ochrany

- dopravné vybavenie (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy)

- technické vybavenie (vedenie inžinierskych sietí)

ZAKAZUJÚCE

- bývanie, šport, rekreácia, výroba

VYUŽITIE PLOCHY:

PODLAŽNOSŤ	2NP, max. výška 8m
ZASTAVANOSŤ max.	60% vrátane spevnených plôch (parkovanie, chodník, plochy pokryté štrkom alebo zatrávňovacími tvárniciami, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie...)
ZELEŇ	40% stromy, kry (ovocné, okrasné), tráva, kvety...

- za každých, aj začatých 50m² ZASTAVANEJ PLOCHY vysadiť min. 1ks geograficky pôvodnej (autochtónnej) dreviny (po obvode a v rámci areálu), z toho min. 30% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 7m a viac

- pri navýšení zastavanej plochy navýšiť aj počet drevín

- starostlivosť o jestvujúce dreviny - náhrada vyschnutých a nezvratne chorých drevín za nové, ošetrovanie hodnotných (zdravých, starých kostrových, miestne vzácných) drevín

b1. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

- na str. 9-10 sa dopĺňa text:

- riešenie umiestnenia uličného oplotenia v navrhovaných lokalitách realizovať až za parkovacie miesta, ktoré budú umiestnené na súkromnom pozemku pred RD a podľa uličných širok výkresu dopravy č. 4 (ulica šírky 8 a 4 až 15m, kolmé, **pozdĺžne, šikmé** parkovanie, oplotenie, **alebo bez oplotenia**, rodinný dom)

c. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

- na str. 10 sa upravuje a dopĺňa text:

Pri umiestňovaní stavieb je navrhované rešpektovať:

- ochranné pásmo pohrebiska **10m až 50m** od hranice pozemku pohrebiska

- umiestňovať menšie zariadenia občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry lokálneho významu aj v rámci existujúceho obytného územia (lokalita B), ako aj jeho navrhovaného rozšírenia (lokalita B1-B14-B17)

- na str. 11 sa dopĺňa text:

ŠPECIFICKÁ VYBAVENOSŤ (regulácia ŠV1, ŠV2, **ŠV3**)

- dodržať ochranné pásmo **10m pre cintorín ŠV2 v obci Mechenice, 30m pre nový cintorín ŠV3 v obci Mechenice a 50m pre cintorín ŠV1 v obci Sokolníky** od hranice pozemku jestvujúcich aj navrhovaného pohrebiska (v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom)

ŠPORT, REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH

- na str. 12 sa ruší text:

- vybudovať nové športové plochy určené pre futbalové, detské a multifunkčné ihriská; ich súčasťou budú parkoviská a zeleň (lokality RŠ1, RŠ2)

d. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

- na str. 12 sa dopĺňa text:

- riešenie umiestnenia uličného oplotenia v navrhovaných lokalitách realizovať až za parkovacie miesta, ktoré budú umiestnené na súkromnom pozemku pred RD a podľa uličných širok výkresu dopravy č. 4 (ulica šírky 8 a 4 až 15m, kolmé, **pozdĺžne, šikmé** parkovanie, oplotenie, rodinný dom)

- **kategórie miestnych ciest sú vo výkrese dopravy odporúčané**

Železničná doprava

- na str. 14 sa na konci dopĺňa text:

- zachovať súčasný stav na trati Kozárovce – Dražovce so žel. zastávkou Podhorany pri Lužiankach
- rešpektovať obvod dráhy a nezasahovať do vzdialenosti 6m od osi krajnej koľaje a 3m od päty násypu
- všetky jestvujúce a navrhované železničné kríženia ciest so železničnou traťou navrhnúť ako mimoúrovňové
- výsadba, stavby, mostné piliere a iné konštrukcie udržiavať v takom stave, aby neohrozili prevádzku dráhy a jej súčastí, ani neobmedzili bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe
- vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou viac ako 3m možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy“

VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

VODNÉ HOSPODÁRSTVO

- na str. 15 sa upravuje a dopĺňa text:

Dažďová kanalizácia

- dažďové vody zo striech a spevnených plôch je navrhované v maximálnej miere zadržať v území - **na pozemku investora** (zachovať retenčnú schopnosť územia), akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, **aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou výstavby** alebo po odznení prívalovej zrážky kontrolovane vypúšťať do recipientu, prípadne posúdiť možnosť navrhnutia poldrov v území
- realizovať vsakovanie dažďových vôd z komunikácií do zelených pásov zatrávnením, štrkovými vsakovacími pásmi (rigoly, jamy), podzemným vsakovacím systémom, alebo spevnenými odvodňovacími kanálmi

Odpadové hospodárstvo

- na str. 16 sa dopĺňa text:

- **vybudovať zberný dvor a kompostáreň, vymedziť plochy pre výsadbu drevín v rámci a okolo areálu, zabezpečiť plochu proti priesaku do podzemných vôd resp. podložia a čistenie povrchových vôd pred ich odvedením musí zohľadňovať požiadavky v zmysle Zákona o vodách**

d1. Zásady a regulatívy záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany, radónovej ochrany

OCHRANA PRED POVODŇAMI

Vodné toky

- na str. 17 sa na konci dopĺňa text:

- **akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich OP odsúhlasiť s SVP**

e. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY

- miestne biocentrum – biotopy európskeho významu - Hôrka, Mezofilné lúky pod lesom, Pod vinohradmi, Malý Bahorec

- na str. 20 sa na konci dopĺňa text:

- **plánované aktivity lokalít priamo hraničiacimi s miestnym biocentrom BEV Hôrka s výskytom európskeho biotopu Tr2 usporiadať tak, aby nedochádzalo k zásahom do tohto územia**

f. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Zaťaženie prostredia hlukom

- na str. 23 sa na konci dopĺňa text:

- realizovať opatrenia na zníženie zaťaženia účinkov železničnej dopravy z hľadiska hluku a vibrácií na navrhovanú výstavbu
- pri navrhovaní opatrení vychádzať z max. prevádzkovej kapacity železničnej trate, náklady na ich realizáciu hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate
- voči ŽSR nebude možné uplatňovať zmiernujúce alebo kompenzačné opatrenia na zmiernenie, či elimináciu negatívnych vplyvov, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy sú v čase realizácie nových stavieb už známe

Opatrenia na zmiernenie dôsledkov zmeny klímy

- na str. 24 sa ruší text:

- výsadba verejnej zelene v zastavanom území obce (lokality, RŠ1, RŠ2, OV3)

g. Vymedzenie zastavaného územia obce

- na str. 24 sa upravuje a dopĺňa text:

V ÚP a ZaD sa navrhuje rozšíriť ZÚ o plochu 33,4ha.

lokality	funkcia	výmera (ha)
B4a	bývanie	2,1 2,5
B15	bývanie	1,0
B17	bývanie	0,6
RŠ2	rekreácia, šport	1,0
OH2	odpadové hospodárstvo	0,1
spolu		32,3 33,4

h. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov

- na str. 25-26 sa upravuje a dopĺňa text:

Ochranné pásma verejných vodovodov a kanalizácií – VV DN150, DN100, VK DN300, DN80

- ~~1,5m~~ **1,8m** pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane

Ochranné pásmo pohrebiska

- 50m	od hranice pozemku pohrebiska ŠV1
- 10m	od hranice pozemku pohrebiska ŠV2
- 30m	od hranice pozemku pohrebiska ŠV3

k. Zoznam verejnoprospešných stavieb

ŠPECIFICKÁ VYBAVENOSŤ

- na str. 27 sa dopĺňa text:

- nová výstavba: - dom smútku, cintorín, parkovanie, výsadba zelene (ŠV3)

ŠPORT A REKREÁCIA

- na str. 27 sa ruší text:

- nová výstavba: - futbalové a multifunkčné ihrisko (RŠ1, RŠ2)

- na str. 28, na konci odseku, sa dopĺňa text:

ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

- nová výstavba: - zberný dvor, kompostáreň, výsadba zelene (OH2)