



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PERÍN-CHYM ZMENY A DOPLNKY č. 1

čistopis

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

Schvaľujúci orgán: Obecné zastupiteľstvo obce Perín - Chym

č. uznesenia:zo dňa

č. VZN

.....
Ing. Roland Vinter
starosta obce

OBSAH

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 1	3
1.1. Hlavné ciele riešenia	3
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD	3
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním	3
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD	3
1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 1	3
2. ZMENY a DOPLNKY č. 1 SPRIEVODNEJ SPRÁVY SCHVÁLENEJ ÚPD	4
2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	4
2.6. Návrh funkčného využitia územia	4
2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	4
2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	4
2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	4
2.17. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely	6
2.18. Návrh záväznej časti	7

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 1

1.1 Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania Zmien a doplnkov ÚPN – O

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce (ďalej len „ÚPN – O“) Perín-Chym je požiadavka obce na zmenu funkčného využitia pozemkov v k.ú. Perín oproti pôvodnému ÚPN – O (spracovaný v roku 2018).

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č. 1 územno-plánovacej dokumentácie je Obec Perín-Chym, spracovateľom Zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce je Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD., autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA. Obstarávateľskú činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona vykonáva ing. Iveta Sabaková, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, registračné číslo 405.

1.2 Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

Obec má platný územný plán, spracovaný v roku 2018, schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Perín-Chym číslo 169/2018 zo dňa 30.8.2018, VZN č.1/2018 s účinnosťou od 19.9.2018.

1.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Perín-Chym sú v súlade so Zadaním pre ÚPN – O, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 9.2.2016 uznesením obecného zastupiteľstva č.73/2016.

1.4 Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN – O sú v súlade s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2004 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 30.8.2004 uznesením č. 245/2004 a uznesením č. 246/2004 VZN č. 2/2004, zmien a doplnkov 2009 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014, zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 10.7.2017 uznesením č. 509/2017 a zmien a doplnkov 2022 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 26.6.2023 uznesením č. 104/2023, VZN č.4/2023 s účinnosťou od 18.7.2023.

1.5 Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 1

Predmetom riešenia ZaD č. 1 ÚPN – O Perín-Chym sú nasledujúce lokality, vyznačené v grafickej časti dokumentácie, ich umiestnenie v rámci riešeného územia a charakteristika funkčnej plochy je zrejmé podľa nasledujúcej tabuľky:

umiestnenie v rámci obce, pôvodné funkčné využitie	navrhované funkčné využitie
Perín - južná časť zastavaného územia obce Navrhovaná plocha bývania v RD	Plochy bývania v BD – 24 b.j

V rámci tejto lokality sa jedná o návrh bytového domu s nájomnými bytmi, výstavba bude financovaná zo ŠFRB.

Bytový dom bude umiestnený v zastavanom území s existujúcou prístupovou cestou, napojenie bude realizované na existujúce (vodovod, plynovod, elektrina) resp. plánované siete (kanalizácia). Do doby vybudovania obecnej kanalizácie budú odpadové vody zachytávané v domovej žumpy.

2. ZMENY a DOPLNKY č.1 SPRIEVODNEJ SPRÁVY SCHVÁLENEJ ÚPD

Text ZaD č.1 je písaný kurzívou.

2.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Prvý odstavec kapitoly sa nahrádza novým znením::

Vo vzťahu k Územnému plánu obce Perín-Chym je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2004 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 30.8.2004 uznesením č. 245/2004 a uznesením č. 246/2004 VZN č. 2/2004, zmien a doplnkov 2009 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014, zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 10.7.2017 uznesením č. 509/2017 a zmien a doplnkov 2022 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 26.6.2023 uznesením č. 104/2023, VZN č.4/2023 s účinnosťou od 18.7.2023.

2.6. Návrh funkčného využitia územia

- **základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkové a komunikačné väzby na území obce**

Tretí odstavec kapitoly sa mení nasledovne:

*Nové plochy s obytnou funkciou (rodinné domy) sú navrhované v prielukách zastavanej časti obce, na poľnohospodárskej pôde v nadväznosti na zastavané územie a na nadmerných záhradách v zastavanom území. Občianska vybavenosť je sústredená v centrálnych priestoroch jednotlivých častí, nová občianska vybavenosť je navrhovaná v časti Perín – areál základnej a materskej školy v západnej časti pri hospodárskom dvore, v časti Chym klubové zariadenie rekonštrukciou jestvujúceho objektu, v časti Vyšný Lánec zariadenie pre seniorov a lekárska starostlivosť rekonštrukciou býv. areálu školy a škôlky. **Nové plochy bývania s obytnou funkciou - bytové domy, sú navrhované v južnej časti zastavaného územia k.ú. Perín.***

2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

Na koniec podkapitoly sa dopĺňa nasledovne:

- **bývanie**

ZaD č.1 navrhujú v k.ú Perín plochu bytových domov (BD) - 24 b.j. Pri obložnosti 3,3 obyvb./b.j. to je nárast o cca 80 obyvateľov.

2.9 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

- **ochranné pásma dopravných stavieb**

Vypúšťa sa bod „OP letiska Buzica“

2.12 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

2.12.1 Verejné dopravné vybavenie

- **Pešia a cyklistická doprava**

Na koniec kapitoly sa dopĺňa text:

Riešeným územím obce Perín Chym prechádza vetva kostrovej siete cyklotrás Košického samosprávneho kraja: KE05 Abovská vetva, ktorá vedie pozdĺž miestnej cesty v k.ú. Perín, s pokračovaním pozdĺž cesty III/3302 cez k.ú. Chym a k.ú. Vyšný Lánec.

- **Letecká doprava**

Text kapitoly sa mení nasledovne:

Do územia obce zasahujú ochranné pásma letiska Košice s výškovými a technickými obmedzeniami a tiež ochranné pásma Letiska pre poľnohospodárske práce Buzica.

OP letiska Buzica z vyhlásených ochranných pásiem a prekážkových rovin Letiska Buzica vyplývajú nasledovné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., ktoré sú stanovené:

— ochranným pásmom prechodovej plochy (sklon 14,3% - 1:7) s výškovým obmedzením 199,7 - 217,3 m n.m.Bpv,

— ochranným pásmom vzletovej roviny (sklon 2 % - 1:50) s výškovým obmedzením 199,7 - 199,9 m n.m.Bpv,

— vodorovnou prekážkovou rovinou s výškovým obmedzením 221,8 m n.m.Bpv. priestorom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenie je potrebné riešiť podzemným káblom).

- OP letiska Košice - ochranné pásma sú určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky zn. 313-477-OP/2011-2116 zo dňa 9.11.2001. Z vyhlásených ochranných pásiem Letiska Košice vyplývajú nasledovné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., ktoré sú stanovené:

- ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 422,7465,0 m n.m.Bpv,

- ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru (sklon 1,43 % - 1:70) s výškovým obmedzením 331,6 - 425,3 m n.m.Bpv,

- ochranným pásmom okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s výškovým obmedzením 323,5 - 386,4 m n.m.Bpv.

2.17. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO VYUŽITIA PP A LP NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

2.17.1 Základné podklady

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní ZaD č.1 sú:

- podklady platného ÚPN-O Perín-Chym (r. 2018)

V zmysle zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je potrebné prihliadať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

Podľa predmetného nariadenia vlády sa za najkvalitnejšie pôdy v riešenom území považujú:

k.ú. Perín: 0411002, 0412003, 0550002, 0550302

- **Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde**

Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít záberu pôdy je v tabuľke č. 1, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, výmera lokality, skupina BPEJ.

Tab.1 Zmena funkčného využitia navrhovanej lokality v rámci ZaD č.1

Pôvodná lokalita ÚPN			Navrhovaná lokalita v ZaD č.1					Nepoľnohospodárska pôda	Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Katastrálne územie	Poznámka
Číslo lokality	Pôvodne navrhované funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Číslo lokality	navrhované funkčné využitie	Výmera navrhovanej lokality celkom v ha	z toho poľnohospodárska pôda	z toho najkvalitnejšia pôda v k.ú.					
3	RD	0,22	34	BD	0,22			0,22	6	0557303	Perín	

Zdôvodnenie

ZaD č. 1 nenavrhujú nový záber poľnohospodárskej pôdy jedná sa o zmenu funkčného využitia z plochy rodinných domov na plochy bytových domov. Druh pozemku je podľa katastra definovaný ako „zastavané plochy a nádvoria“.

Obec plánuje na obecnom pozemku realizovať výstavbu nájomných bytov financovaných zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Lokalita je v zastavanom území obce s existujúcimi prístupovými cestami, s možnosťou napojenia na existujúce siete.

2.18. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PERÍN-CHYM

B. URČENIE REGULATÍVOV, PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

B.1. Plochy bývania

Text podkapitoly sa mení nasledovne:

- B.1.9. výstavbu bytových domov okrem všeobecných technických podmienok na výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy podmieniť splnením týchto regulatífov: dodržať počet podlaží v nových lokalitách maximálne ~~dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie~~ **tri podlažia**, prízemie je tiež možné využiť na umiestnenie potrebnej občianskej vybavenosti a služieb pre obyvateľov, zabezpečiť na pozemku parkovacie resp. garážovacie státa v počte min. 1 miesto na 1 byt.

Text posledného odstavca kapitoly sa mení nasledovne:

Podlažnosťou sa rozumie počet nadzemných podlaží od úrovne okolitého alebo upraveného terénu v zmysle STN. Predmetná podlažnosť sa v zmysle § 43a ods. (1) stavebného zákona vzťahuje na pozemné stavby.

Funkcia:	max. zastavanosť	max. podlažnosť
Obytné územie – rodinné domy	30%	2 podlažia+podkrovie
Obytné územia – bytové domy	30% 40%	3 podlažia+ podkrovie
Občianska vybavenosť	40%	2 podlažia+podkrovie
Výroba a sklady	80%	2 podlažia
Šport a rekreácia	40%	2 podlažia+podkrovie

D. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

D.1. Zásady a regulatívy dopravy

Znenie bodu D.1.7 sa mení nasledovne:

D.1.7. rešpektovať ochranné pásma Letiska Košice a ~~Letiska pro práce v poľnohospodárstve Buzica~~

D.2. Zásady a regulatívy verejnej technickej infraštruktúry

Dopĺňajú sa nové body D.2.11 a D.2.12

D.2.11 *Stavebné objekty umiestniť tak, aby potrubie vodovodnej siete bolo umiestnené na verejnom priestranstve v celej ich dĺžke, a zabezpečiť vjazd mechanizmov k potrubiam v minimálnej šírke 4 m*

D.2.12 *Pri rozširovaní existujúcej vodovodnej siete je potrebné zabezpečiť (dodržať) tlakové pomery v rozmedzí 0,25-0,6 MPa v zmysle vyhlášky č.684/2006.*

F. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Dopĺňa sa nový bod F.13

F.13 *Na vykurovanie nových rodinných domov a bytových domov prednostne využívať zdroje ako ZPN, tepelné čerpadlá resp. využitie elektrickej energie z miestnych obnoviteľných zdrojov (napr. solárne panely).*

H. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

H.1. Ochranné pásma dopravných stavieb

Vypúšťa sa bod „OP letiska Buzica“.

H.2 Ochranné pásma technickej infraštruktúry

OP verejného vodovodu a verejnej kanalizácie:

Text bodu sa mení nasledovne:

— 1,5 m na obidve strany od vonkajšieho obrysu potrubia do priemeru 500 mm,

— 2,5 m pri priemere nad 500 mm.

OP verejného vodovodného potrubia alebo potrubia verejnej kanalizácie mimo súvisle zastavané územia, alebo územia určeného na zastavanie, po oboch stranách potrubia od ich osi je:

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

- 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm