

RAŽŇANY

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE- Zmeny a doplnky 4/2016

Sprievodná správa

Návrh

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Objednávateľ :	Obec Ražňany
Obstarávateľ:	Obec Ražňany
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. Stanislav Imrich
Spracovateľ :	MINORPLAN Ing. arch. Stanislav Dučay autorizovaný architekt 1197AA
Orgán schvaľujúci UPN-O Ražňany :	obec Ražňany
Orgán povoľujúci zmeny a doplnky UPN-O Ražňany:	obec Ražňany
Spracovateľský kolektív:	
Vedúci projektant:	Ing. arch. Stanislav Dučay
Urbanizmus:	Ing. arch. Stanislav Dučay

OBSAH**A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE PREROKOVÁVANÉ ZMENY A DOPLNKY****B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV DO TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O RAŽŇANY**

A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE PREROKOVÁVANÉ ZMENY A DOPLNKY

1. POPIS PLATNEJ ÚPD

Obec Ražňany má platný ÚPN-O schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. 25/2008 dňa 9.10.2008, v znení neskorších aktualizácií ZaD č.2011 a ZaD č.2013.

Spracované Zmeny a doplnky 4/2016 ÚPN-O Ražňany rešpektujú základné požiadavky obstarávateľa, ktoré boli odsúhlasené obecným zastupiteľstvom v Ražňanoch, uzneseniami č. 64/215 zo dňa 6.11.2015 a uznesením č.80/215 zo dňa 11.12.2015

Riešenie zmien a doplnkov 4/2016 ÚPN-O Ražňany je v súlade s nadriadenou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN VÚC Prešovského kraja v znení jej neskorších zmien.

2. DÔVODY A CIELE OBSTARANIA DOKUMENTÁCIE ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O RAŽŇANY

Dôvodom pre spracovanie zmien a doplnkov jestvujúcej platnej ÚPD obce Ražňany je objednávka obstarávateľa na zapracovanie požiadavky investora, vlastníka pozemku, týkajúcej sa lokálnej zmeny funkčného využitia určenej plochy.

Spracované Zmeny a doplnky 4/2016 ÚPN-O Ražňany rešpektujú základné požiadavky obstarávateľa, ktoré boli odsúhlasené obecným zastupiteľstvom v Ražňanoch, uzneseniami č. 64/215 zo dňa 6.11.2015 a uznesením č.80/215 zo dňa 11.12.2015

3. PODKLADY

Podkladom pre spracovanie dokumentácie Zmeny a doplnky 4/2016 ÚPN-O Ražňany boli:

- Objednávka obce o spracovanie Z+D 4/2016 s definovaním požadovanej zmeny
- platný ÚPN-O Ražňany v znení neskorších aktualizácií,
- geometrický plán vyznačujúci plochu požadovanej funkčnej zmeny

4. POPIS POŽADOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV NA ZAPRACOVANIE DO ÚPN-O

Konkretizácia požadovaných zmien a doplnkov:

Premietnuť do platnej dokumentácie novú požiadavku obce týkajúcu sa lokálnej zmeny funkčného využitia určených plôch, nachádzajúcich sa z časti v zastavanom území a z časti mimo neho, z pôvodnej funkcie záhrady a orná pôda na funkciu

1. pozemkov pre výstavbu rodinných domov. (na pozemkoch č.p. 419,433,435, 445, 446, 448, 454/1, 454/2, 460, 461, 463/1, 463/2, 465, 466, 470, 473, 476, 475, 478, 481, 484/1, 484/2, 486/1, 659, 739 KN-C k.ú. Ražňany)
2. Pozemkov pre výstavbu bytových domov.(na pozemkoch p.č. 216/1 a 217 KN-C k.ú. Ražňany)
3. Pozemky pre výstavbu športovej vybavenosti (na pozemku č. 739 KN-C k.ú. Ražňany.

Riešenie požadovaných zmien a doplnkov:

Uvedené pozemky sú v platnom ÚPN-O navrhnuté vo výhľade na požadované funkcie, z čoho vyplýva že požadovaná zmena je v súlade so chválenou koncepciou rozvoja obce.

Celková plocha riešeného územia 4,21 ha

Z toho	1. plocha bytových domov	0,440 ha
	2. plocha rodinných domov	3,423 ha
	3. plocha športovorekračného zariadenia	0,351 ha

1.

Požiadavka na zmenu funkčného využitia časti pozemkov č.p. 419.433,435, 445, 446, 448, 454/1, 454/2, 460, 461, 463/1, 463/2, 465, 466, 470, 473, 476, 475, 478, 481, 484/1, 484/2, 486/1, 659, 739 KN-C k.ú. Ražňany, pre výstavbu rodinných domov, je v návrhu akceptovaná v plnej miere.

Uvedená plocha je v dokumentácii Z+D 4/2016 funkčne označená ako plocha pozemkov rodinných domov.

Na predmetnej časti pozemku je navrhnutý súbor rodinných domov(RD) o kapacite 24 RD, ktorého súčasťou okrem pozemkov RD bude aj verejný uličný koridor.

Celková plocha súboru RD	3,55 ha
Z toho :	
- pozemky RD	3,09 ha
- verejný uličný priestor	0,46 ha

veľkosť priemerného pozemku je 0,15ha

verejný uličný priestor bude obsahovať miestnu obslužnú komunikáciu, minimálne jednostranný peší chodník a pás verejnej zelene.

V uvedenom uličnom priestore budú trasované aj prvky technickej vybavenosti obsluhujúcej navrhovanú zástavbu.

Technická vybavenosť bude zastúpená nasledujúcimi prvkami:

- verejný rozvod pitnej vody
- splašková kanalizácia
- dažďová kanalizácia
- NN vedenie el. energie
- STL rozvod plynu
- slaboprúdový rozvod TF, internet

Uvedené prvky technickej vybavenosti sa napoja na jestvujúce vedenia v priľahlých uličných koridoroch tak aby boli podľa potreby zokruhované.

Miestnu obslužnú komunikáciu navrhujeme v súlade s STN- ako ukludnenú parametrov C3 MOU 6,5/30

Pre peší prístup navrhujeme jednostranný peší chodník šírky 2,0m

Okrajom riešenej lokality prechádza účelová komunikácia-poľná cesta so samostatným pozemkom evidovaným v KN-C p.č. 737. Pre účelné využitie pozemkov je v dotknutom úseku v rámci riešenia zástavby navrhnutá aj úprava trasy tejto komunikácie.

Pre výstavbu doporučujeme nasledovné regulatívy:

- každý stavebný pozemok RD musí byť prístupný z verejnej miestnej obslužnej komunikácie nachádzajúcej sa vo verejnom uličnom priestore.
- uličný priestor v novonavrhovanej zástavbe RD nesmie byť užší ako 9,5 m a musí v ňom byť zriadený okrem vozidlovej komunikácie aj minimálne jednostranný chodník šírky 2,0 m.
- v uličnom koridore novonavrhovanej zástavby musí byť dostatočný priestor pre umiestnenie sietí potrebnej technickej vybavenosti v súlade s príslušnými technickými normami.
- stavebná čiara musí byť vedená min. 6 m od uličnej čiary – hranica verejného priestoru
- pozemok pre výstavbu RD musí mať min. 600 m²
- zastavaná plocha max 30% stavebného pozemku
- výška objektov RD max. 2 np vrátane podkrovia
- strecha šikmá
- jednotná hmotová charakteristiku u jednotlivých skupín domov-min. 3RD.
- každý RD musí mať v rámci vlastného pozemku vyhradené 2 parkovacie miesta.
- vlastníci pozemkov RD nesmú zasahovať do úpravy verejného priestoru.

Okrem uvedených regulatívov platia všetky ostatné regulatívy dané v stavebnom zákone a ostatných súvisiacich platných predpisoch.

2.

Požiadavka na zmenu funkčného využitia časti pozemkov č.p . 216/1 a 217 KN-C k.ú Ražňany) pre výstavbu bytových domov, je v návrhu akceptovaná v plnej miere.

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce, na jeho severovýchodnom okraji , vo väzbe na jestvujúcu plochu malopodlažnej zástavby BD

Celková plocha pozemku je 0,440ha. Súčasná funkcia – nevyužívaný pozemok evidovaný ako PP v kultúre trvalý trávny porast.

Komunikačné napojenie bude z jestvujúcej miestnej komunikácie , resp. cesty III/54310

Nové objekty bytových domov by mali rešpektovať urbanistickú koncepciu a základnú hmotovú charakteristiku jestvujúcej zástavby tak aby s ňou vytvorili jednotný súbor.

Doporučená max. kapacita – 4 BD á 6 b.j. spolu 24b.j.

Doporučené regulatívy

- Každá stavba byt. domu musí mať svoj vlastný pozemok vymedzený aspoň náznakovo od verejného priestoru.
- Každý pozemok bytového domu, resp súboru bytových domov musí byť prístupný z miestnej obslužnej komunikácie vedenej vo verejnom priestore.
- Každý bytový dom musí mať parkoviská pre potrebu vlastníkov bytov na vlastnom pozemku dimenzované v súlade s STN 736110
- Stavebná čiara objektov bytových domov pre novostavby a prístavby je min. 15 m od uličnej čiary.
- Plocha obytnej zelene v rámci pozemkov bytových domov nesmie klesnúť pod hodnotu 10 m²/obyvateľa.
- V rámci pozemkov BD sa nepripúšťa výstavba žiadnych hospodárskych objektov (okrem objektov technickej vybavenosti).
- Výška zástavby bude max. 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia.
- Hmota a výraz objektov sa prispôsobí charakteru jestvujúcej okolitej zástavby resp miestnej tradícii.
- doporučujeme aby v rámci objektu boli riešené aj garáže. Alternatívne je možná výstavba radových garáží. Výstavbu samostatných garáží nedoporučujeme.
- poloha, odstupy a orientácia objektov BD musí rešpektovať požiadavky Bytovej normy – STN 734301 ako aj ostatných platných súvisiacich predpisov.
- Pri návrhu a výstavbe objektov BD je nutné rešpektovať záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v zmysle §4 vyhl. MV SR č. 532/2006 Z.z.o stavebnotechnických požiadavkách na stavby

a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky CO v znení neskorších predpisov.

3.

Požiadavka na zmenu funkčného využitia časti pozemkov č.p . 739 KN-C k.ú Ražňany) pre výstavbu športovorekreačnej vybavenosti, je v návrhu akceptovaná v plnej miere.

Pozemok sa nachádza v severozápadnej časti obce mimo zastavané územie k 1.1.1990, vo väzbe na súčasný areál futbalového ihriska, mimo hranicu zastavaného územia. Realizáciou uvedeného návrhu sa zabezpečia potreby obyvateľstva severnej časti obce a zároveň sa vytvorí základ pre vznik športovorekreačného areálu pre potreby celej obce.

Plocha 0,351 ha

Na ploche vymedzenej pre športovorekreačné zariadenia doporučujeme výstavbu ihrísk pre športovorekreačnú činnosť rôznych vekových skupín.

Plochy ihrísk doporučujeme kombinovať s plochami verejnej zelene v pomere 50%/50% doplnenej lavičky.

Po obvode plochy doporučujeme vysadiť líniovú zeleň pôsobiacu ako veterná clona.

5. ZHODNOTENIE VPLYVU POŽADOVANÝCH ZMIEN NA PÔVODNÝ ÚPN-O

Požadované zmeny majú charakter iba lokálnej úpravy neovplyvňujúcej celkovú koncepciu rozvoja obce navrhnutú v jestvujúcom platnom ÚPN-O, resp. ju naplňujú.

Vzhľadom na skutočnosť, že predmetné funkčné zmeny sú v súlade s koncepciou výhľadového rozvoja obce danou v platnom ÚPN-O

6. FORMA A OBSAH DOKUMENTÁCIE Z+D 4/2016

Dokumentácia „Zmeny a doplnky 4/2016“ pozostáva z textovej a grafickej časti, ktoré sú spracované nasledujúcim spôsobom:

Textová časť:

Sprievodná správa

- Je spracovaná formou doplnku k pôvodnej správe a delí sa na časti:

A/ Sprievodná správa pre prerokované zmeny a doplnky - v tejto časti je popis zmien požadovaných obstarávateľom (ktoré sú predmetom Z+D 4/2016 a popis ich riešenia spracovateľom.

B/ Priemet zmien a doplnkov do textovej časti ÚPN-O Ražňany - táto časť je spracovaná formou dodatku k pôvodnej textovej časti ÚPN-O, v ktorom sú zmeny a doplnky formálne zapracované do pôvodného textu ÚPN-O.

V tomto dodatku je uvedená iba tá časť pôvodného textu ÚPN-O, ktorej sa zmeny týkajú.

Záber PPF

- je spracovaný ako samostatná časť zaoberajúca sa iba záberom vyvolaným riešením v dokumentácii ÚPN-O, Zmeny a doplnky 2/2013.

Záväzná časť

- je spracovaná v plnom znení ako samostatná príloha s farebným vyznačením prerokovaných zmien a doplnkov 4/2016. Jej súčasťou je schéma s priesvitkou.

Grafická časť:

náložka č. 2 ₁ – Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia Zmeny a doplnky sú zdokumentované na 1 priesvitke formátu 1A4	m 1 : 5 000
náložka č. 3 ₁ – Doprava Zmeny a doplnky sú zdokumentované na 1 priesvitke formátu 1 A4	m 1 : 5 000
náložka č. 4 ₁ – Vodné hospodárstvo Zmeny a doplnky sú zdokumentované na 1 priesvitke formátu 1 A4	m 1 : 5 000
náložka č. 5 ₁ Energetika a telekomunikácie Zmeny a doplnky sú zdokumentované na 1 priesvitke formátu 1 A4	m 1 : 5 000
výkres č. 6 ₁ – Vyhodnotenie záberu PPF a LPF Zmeny a doplnky sú zdokumentované na novom výkrese formátu 1A4	m 1 : 5 000

B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV 4/2016 DO TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O RAŽŇANY

Text sprievodnej správy pôvodnej dokumentácie sa upraví nasledovným spôsobom.

v kapitole

A.2.3. DEMOGRAFICKÝ POTENCIÁL A BYTOVÝ FOND

v podkapitole

c) Bytový fond

sa veta

Novú bytovú výstavbu navrhnúť iba formou individuálnej bytovej výstavby (RD).

nahradí vetou

Novú bytovú výstavbu navrhnúť iba formou individuálnej bytovej výstavby (RD) ako hlavnú formu bytovej výstavby v návrhovom období a formou malopodlažných bytových domov ako doplnkovú formu výstavby sociálneho bývania.

a veta

Nové byty sú na základe požiadavky obce navrhované vo forme IBV.

sa nahradí vetou

Nové byty sú na základe požiadavky obce navrhované vo forme rodinných domov a v malej miere aj bytových domov ako doplnkovej formy pre poskytnutie nájomného sociálneho bývania.

Z textu podkapitoly sa vymaže nasledujúca veta:

Pre prípadný záujem obce o výstavbu ďalších bytov formou bytových domov je v ÚPN-O navrhnutá rezervná plocha pre HBV. Nedoporučujeme uvedenú rezervu využiť na inú funkciu.

kapitola

A 2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Sa doplní o nasledujúci text

Na ploche navrhutej pre výstavbu bytových domov navrhujeme výstavbu max. 4 BD o kapacite 6 b.j./BD

V 3. odstavci sa do textu venovanom obytnej funkcii doplní:

Bytová výstavba formou BD sa bude rozvíjať len v lokalite „Zimna studňa“ vo väzbe na jestvujúcu zástavbu BD.

Na záver kapitoly sa doplní nasledujúci text

Doporučené regulatívy pre výstavbu RD

- každý stavebný pozemok RD musí byť prístupný z verejnej miestnej obslužnej komunikácie nachádzajúcej sa vo verejnom uličnom priestore.
- uličný priestor v novonavrhovanej zástavbe RD nesmie byť užší ako 9,5 m a musí v ňom byť zriadený okrem vozidlovej komunikácie aj minimálne jednostranný chodník šírky 2,0 m.
- v uličnom koridore novonavrhovanej zástavby musí byť dostatočný priestor pre umiestnenie sietí potrebnej technickej vybavenosti v súlade s príslušnými technickými normami.
- stavebná čiara musí byť vedená min. 6 m od uličnej čiary – hranica verejného priestoru

- pozemok pre výstavbu RD musí mať min. 600 m²
- zastavaná plocha pozemku - max 30%
- výška objektov RD- max. 2 n.p. vrátane podkrovia
- strecha šikmá
- jednotná hmotová charakteristiku u jednotlivých skupín domov-min. 3RD.
- každý RD musí mať v rámci vlastného pozemku vyhradené 2 parkovacie miesta.
- vlastníci pozemkov RD nesmú zasahovať do úpravy verejného priestoru.

Okrem uvedených regulatívov platia všetky ostatné regulatívy dané v stavebnom zákone a ostatných súvisiacich platných predpisoch.

Doporučené regulatívy pre výstavbu BD

- doporučená max. kapacita – 4 BD á 6 b.j. spolu 24b.j.
- každá stavba byt. domu musí mať svoj vlastný pozemok vymedzený aspoň náznakovod verejného priestoru,
- každý pozemok bytového domu, resp. súboru bytových domov musí byť prístupný z miestnej obslužnej komunikácie vedenej vo verejnom priestore,
- každý bytový dom musí mať parkoviská pre potrebu vlastníkov bytov na vlastnom pozemku dimenzované v súlade s STN 736110
- stavebná čiara objektov bytových domov pre novostavby a prístavby bude rešpektovať stavebné čiary jestvujúcej zástavby,
- plocha obytnej zelene v rámci pozemkov bytových domov nesmie klesnúť pod hodnotu 10 m²/obyvateľa,
- v rámci pozemkov BD sa nepripúšťa výstavba žiadnych hospodárskych objektov (okrem objektov technickej vybavenosti),
- výška zástavby bude max. 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia.
- hmota a výraz objektov sa prispôsobí charakteru jestvujúcej okolitej zástavby resp miestnej tradícii,
- doporučujeme aby v rámci objektu boli riešené aj garáže. Alternatívne je možná výstavba radových garáží. Výstavbu samostatných garáží nedoporučujeme,
- poloha, odstupy a orientácia objektov BD musí rešpektovať požiadavky Bytovej normy – STN 734301 ako aj ostatných platných súvisiacich predpisov,
- pri návrhu a výstavbe objektov BD je nutné rešpektovať záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v zmysle §4 vyhl. MV SR č. 532/2006 Z.z.o stavebnotechnických požiadavkách na stavby.

Nové objekty bytových budú rešpektovať urbanistickú koncepciu a základnú hmotovú charakteristiku jestvujúcej zástavby tak aby s ňou vytvorili jednotný súbor.

Doporučená max. kapacita – 4 BD á 6 b.j. spolu 24b.j.

V kapitole

A.2.7. OBČIANSKA A SOCIÁLNA VYBAVENOSŤ

V podkapitole

3.Telovýchova a šport

Sa v rámci odstavca „Návrh“ doplní

- V rámci navrhovaného športovorekreačného areálu pri futbalovom ihrisku sa na novonavrhovanej ploche vo väzbe na navrhovanú zástavbu RD zriadi oddychové plochy a ihriska pre loptové a neloptové hry pre deti všetkých vekových kategórii.

V kapitole

A.2.10. REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH

v podkapitole

Rekreácia

sa v odstavci „Návrh“ nahradí veta

- dobudovanie športovej vybavenosti (viď kap. občianska vybavenosť),

vetou

- dobudovanie športovej a športovorekreačnej vybavenosti (viď kap. občianska vybavenosť),

kapitola

A.2.23. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

sa doplní vetou

Navrhovaná plocha pre výstavbu BD vytvára podmienky pre možnosť výstavby sociálnych a nájomných bytov.