
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VEĹKÉ CHLIEVANY

Návrh perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

NÁVRH PO PREROKOVANÍ

*Obstarávateľ
Spracovateľ
Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP
a ÚPD
Dátum*

**Obec Veľké Chlievany
Ing. arch. Martin Baloga, PhD.
Ing. Roman Veselý**

Máj 2022

1 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

1.1 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

Podľa údajov obecného úradu k 31.12.2021 bolo v obci 499 obyvateľov.

V obci sa nachádza 135 bytov, z toho je 2 neobývaných a 4 byty v bytovej budove. Obývanosť bytu je 3,63 ob./byt. Obývanosť domov presahuje požadovaný štandard 3,1 obyvateľa/byt (Inštitút urbanizmu a územného plánovania URBION, 2011).

Bývanie sa navrhuje formou rodinných domov a územiaми so zmiešanou formou bývania v bytových a rodinných domoch a v plochách pre bytové domy. Odporúča sa využívať rozličné formy urbanistických štruktúr od samostatne stojacich rodinných domov, cez dvojdomy, po radové zástavby a hniezdovú formu bývania. Bytové domy a ich okolie je potrebné riešiť formou mikropriestorov a ich urbanistické riešenie prispôbiť charakteru zástavby rodinných domov.

Celkovo sa v obci navrhuje cca 150 bytov, čo je nárast na 285 bytov.

Celkový počet obyvateľov sa v návrhovom období predpokladá 960.

1.1.1 Lokalita 1.B, 2.B, 3.B, 4.B

Plocha pre rodinné domy s hospodárskou záhradou v súčasnosti využívané ako záhrady. Nezaberá sa najkvalitnejšia pôda. V území nie sú hydromeliorácie.

1.1.2 Lokality 5.B, 6.B

Plochy rodinné a bytové domy v súčasnosti využívané ako poľnohospodárska pôda (orná pôda, lúky a pasienky)

1.2 NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU

Pre uvedení nárast obyvateľov a súčasnú umiestnenú občiansku vybavenosť sú v obci navrhnuté lokality pre umiestnenie občianskej vybavenosti hlavne v centrálnej časti obce, kde sa počíta s možnosťou zvýšenia kapacít predovšetkým obchodu a služieb, najmä v centrálnej časti obce.

Zo štruktúry obyvateľstva vyplýva, že prevažná časť obyvateľov je v produktívnom a predproduktívnom veku a hlási sa k rímsko-katolíckemu náboženstvu. V obci sa nachádza rímsko-katolícky kostol.

Obec Veľké Chlievany má vybudovanú základnú sociálnu infraštruktúru – kostol, cintorín, dom smútku, poštu, kultúrny dom, knižnicu, športové zariadenia (futbalové ihrisko), požiarňu zbrojnicu a aj komerčnú vybavenosť (obchody a služby). V obci absentujú predškolské a školské zariadenia a zariadenia poskytujúce zdravotnícke a sociálne služby, ktoré sa nachádzajú v susednej obci Dvorec. Chýbajúce zariadenia sú dostupné pre občanov hlavne v okresnom sídle Bánovce nad Bebravou.

Pre dodržanie štandardu základnej vybavenosti vhodné v obci doplniť:

V oblasti školstva:

- Materská škola

V oblasti telovýchovy a športu

- Ihrisko pre deti
- Ihrisko pre mládež a dospelých.

V oblasti zariadení cestovného ruchu

- Penzión

V oblasti zdravotníctva

- Doporučuje sa mať ambulanciu všeobecného lekára

V oblasti sociálnej starostlivosti nie je nutné v obci zriaďovať služby pre seniorov.

V oblasti maloobchodu

- Predajňa potravín, zmiešaný tovar
-

V oblasti verejného stravovania sa doporučuje mať zariadenie pre prípravu stravy.

Ostatné služby sú k dispozícii v spádovom meste.

Nakoľko ide predovšetkým o komerčné prevádzky, ich umiestnenie sa predpokladá v plochách určených pre občiansku vybavenosť a plochy pre zmiešanú funkciu bývania a občianskej vybavenosti.

V územnom pláne obce sú navrhnuté lokality pre umiestnenie ďalších prevádzok obchodu a služieb a plôch zmiešaných území pre bývanie a občiansku vybavenosť. Navrhované sú malé prevádzky, ktoré sú zlučiteľné s funkciou bývania.

Pre účely občianskej vybavenosti nie je potrebné zaberáť poľnohospodársku pôdu.

1.3 NÁVRH RIEŠENIA VÝROBY

1.3.1 Poľnohospodárska výroba

V obci sa nachádza hospodársky dvor zameraný predovšetkým na živočíšnu výrobu (chov hovúdzeiho dobytky). Tento hospodársky dvor sa navrhuje ponechať na ďalší rozvoj. Objekty pre chov a ustajňovanie neumiestňovať v kontakte s plochami pre bývanie, ale predovšetkým v južnej časti areálu.

1.3.2 Priemyselná výroba a výrobné služby

Pre priemyselnú výrobu a výrobné služby je navrhnutá časť súčasného hospodárskeho dvora, v jeho severnej časti prístupné z novonavrhovanej miestnej komunikácie. Táto plocha má zároveň slúžiť ako izolácia medzi plochami bývania a poľnohospodárskou výrobou.

Pre účely výroby nie je potrebné zaberáť poľnohospodársku pôdu.

1.4 NÁVRH RIEŠENIA REKREÁCIE

Obec nemá výrazne rozvinutý cestovný ruch a ani sa nenavrhuje rozvoj obce za týmto účelom. Rekreácia je navrhovaná predovšetkým lokálneho charakteru ako doplnková funkcia k plochám

bývania. Pri súčasnom ihrisku je navrhnutý ucelený areál športu, ktorý by mal obsahovať futbalové ihrisko, ihrisko pre deti, ihrisko pre dospelých.

1.4.1 Lokalita 1.R

Plocha športové aktivity, rozšírenie areálu futbalového ihriska. V súčasnosti využívané ako poľnohospodárska pôda. Nezaberá sa najkvalitnejšia pôda.

1.5 TECHNICKÁ A DOPRAVNÁ INFRAŠTRUKTÚRA

1.5.1 Dopravná infraštruktúra

Pripojenie obce na nadregionálnu cestnú sieť zabezpečuje predovšetkým ťažisková cesta III/1827 a III/1770. Vzhľadom na blízkosť obce Pečeňany sa v územnom pláne navrhuje prepojenie s touto obcou miestnou komunikáciou v parametroch C7,5/60.

1.5.1.1.1 Lokalita 1.D

Návrh miestnej komunikácie Veľké Chlievany – Pečeňany.

1.5.1.1.2 Lokalita 2.D

Návrh prepojovacej komunikácie k hospodárskemu dvoru triedy C2.

1.5.2 Technická infraštruktúra

Pre účely technickej infraštruktúry nie je potrebné zaberáť poľnohospodársku pôdu.

1.6 EKOSYSTÉMOVÉ SLUŽBY

Okrem týchto plôch podporujúcich miestny ekosystém a mitigačné opatrenia sa uvažuje s využitím medzí pre stromové aleje a solitérne stromy a členením poľnohospodárskej pôdy, predovšetkým ornej pôdy medzami. Tieto plochy nie sú presne vymedzené v územnom pláne.

2 VYMEDZENIE ZASTAVATEĽNOSTI ÚZEMIA

Súčasné vymedzené zastavané územie obce k 1.1.1990 má rozlohu 78 ha. V územnom pláne je vyznačené zastavateľné územie pozostávajúce zo zastavaného územia k 1.1.1990 a ostatného územia učeného na zastavanie. Zastavateľné územie sa navrhuje nasledovne:

	Návrh
Zastavané územie k 1.1.1990	46 ha
Zastavateľné územie navrhované celkom	49 ha
Prírastok	3 ha

Rozsah územia je vyznačený v grafickej časti.

3 CHARAKTERISTIKA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Pôdne pomery odzrkadľujú geologické podmienky a geomorfológiu terénu. Podľa (Esprit s.r.o, 2002) z pôdných typov sa v oblasti katastra obce vyskytujú v severnej časti pseudoglejové nasýtené kambizeme a reliktné čiernice, sprievodné čiernice glejové reliktné, lokálne organozeme zo zvetralín pieskocovo-ílovitých hornín (flyš). Na travertínoch a vápnitejších flyšoch vystupujú pararendziny

kambizemné a kambizeme renzinové zo zvetralín pieskovcovo-slieňových hornín. V masíve Kozích chrbtov nachádzame acidofilnejšie pôdy ako kambizeme podzolové, m sprievodné podzoly kambizemné a rankre zo zvetralín kyslých hornín.

4 NAVRHOVANÉ VYUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV

Pôda sa navrhuje využívať ďalej ako orná pôda s doplnením remízok. Na zastavanie sú navrhnuté predovšetkým lokality na území v kontakte so zastavaným územím.

4.1 PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

4.1.1 Zdôvodnenie záberov

Navrhované územia na zastavanie sú vymedzené v dotyku so zastavaným územím, kde sa nachádzajú aj najkvalitnejšie pôdy. Navrhované plochy vytvárajú kompaktné zastavané územie, nevznikajú samostatné urbanizované územia.

4.1.2 Zábery poľnohospodárskej pôdy

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy pri návrhoch nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je potrebné rešpektovať zásadu chrániť najkvalitnejšie a najproduktívnejšie poľnohospodárske pôdy v danom katastrálnom území, ktoré sú zaradené podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) uvedených v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

V k.ú. Veľké Chlievany sa nachádzajú BPEJ v 3. až 8. skupine. Medzi najkvalitnejšie pôdy v k.ú. patrí BPEJ 0102002, 0112003, 0206002, 0248002, 0249003, 0249203, 0250002

Celková koncepcia rozvoja obce predstavuje prímestskú obec zameranú na kvalitné bývanie so základnou vybavenosťou, výrobnými službami. Rozvoj rekreácie ani výroby vo väčšom meradle sa neuvažuje.

V území sú vybudované zavlažovacie aj odvodňovacie systémy. Do hydromeliorácii sa nezasahuje.

Novonavrhované rozvojové lokality sú určené pre rozvoj bývania rešpektujúcimi kultúrno-historické danosti regiónu, občiansku vybavenosť v náväznosti na cestovný ruch.

Celkový záber pôdy predstavuje **13,1485 ha**

Celkový záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje **12,1501 ha**.

Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy je **1,1774ha**.

Záber lesnej pôdy sa neuskutočňuje.

Celý záber je realizovaný v I. etape.

Územný plán obce Veľké Chlievany – návrh po prerokovaní
 Návrh perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Tabuľka 4-1 Prehľad záberov PP podľa funkcie

Prehľad lokalít podľa funkcie	Kategória pôdy			
	Lokalita	nepoľnohospodárska pôda	poľnohospodárska pôda	Celkový súčet
Bývanie		0,5343	9,8270	10,3613
1.B		0,0197	1,7179	1,7376
2.B		0,0225	1,3709	1,3934
3.B		0,0002	0,1449	0,1451
4.B		0,4873	4,2235	4,7108
5.B		0,0046	1,3716	1,3762
6.B			0,9982	0,9982
Cintorín			0,4966	0,4966
1.X			0,4966	0,4966
Doprava		0,2062	1,0507	1,2569
1.D			0,6394	0,6394
2.D		0,2062	0,4113	0,6175
Rekreácia		0,2579	0,7758	1,0337
1.R		0,2579	0,7758	1,0337
Celkový súčet		0,9984	12,1501	13,1485

Tabuľka 4-2 Prehľad záberov poľnohospodárskej pôdy podľa skupiny pôdy

skupina BPEJ	Prehľad podľa skupiny
4	0,5618
5	0,6156
6	0,5104
(prázdne)	10,4623
Celkový súčet	12,1501

Tabuľka 4-3 Prehľad záberov poľnohospodárskej pôdy podľa zastavaného územia

z.ú.	Prehľad z.ú.
mimo z.ú.	2,622
v z.ú	9,5281
Celkový súčet	12,1501

Územný plán obce Veľké Chlievany – návrh po prerokovaní
 Návrh perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Tabuľka 4-4 Prehľad záberov poľnohospodárskej pôdy podľa kvality

Ochrana pôdy	Prehľad záberov chránenej pôdy
ostatná pôda	10,9727
najkvalitnejšia pôda	1,1774
Celkový súčet	12,1501

Tabuľka 4-5 Prehľad záberov podľa BPEJ a kategórie pôdy

Prehľad podľa BPEJ	Kategória pôdy			
	BPEJ	nepoľnohospodárska pôda	poľnohospodárska pôda	Celkový súčet
najkvalitnejšia pôda		0,0357	1,1774	1,2131
0112003		0,0357	0,5380	0,5737
0248002			0,5618	0,5618
0249203			0,0776	0,0776
ostatná pôda		0,9627	10,9727	11,9354
0247502		0,0023	0,3696	0,3719
0257412			0,1408	0,1408
I		0,9604	10,4623	11,4227
Celkový súčet		0,9984	12,1501	13,1485

Tabuľka 4-6 Záber poľnohospodárskej pôdy podľa druhu pozemku a funkcie

DRP	Výmera
orná pôda	6,586
Bývanie	4,2629
Cintorín	0,4966
Doprava	1,0507
Rekreácia	0,7758
záhrada	5,5641
Bývanie	5,5641
Celkový súčet	12,1501

Prehľad záberov pôdy je v samostatnej časti.