

AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
RAJČANY**

ZMENY A DOPLNKY č.1/2008

Obstarávateľ dokumentácie:
Obec Rajčany – Obecný úrad

Spracovateľ dokumentácie:
Ing. arch. Marián Minarovič
Ing. arch. Ján Šimko

A1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie:

Aktualizácia ÚPD
Územný plán obce Rajčany – Zmeny a doplnky č.1/2008

Spracovateľ dokumentácie:

Ing. arch. Marián Minarovič, Ostratická 155, 958 52 Žabokreky nad Nitrou
Ing. arch. Ján Šimko, ul. Víťazná 32, 958 04 Partizánske
autorizovaný architekt SKA

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Rajčany – Obecný úrad
956 32 Rajčany

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa §2 a/Zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová
ul. Pod Sokolom 9
951 01 Nitrianske Hrnčiarovce
registračné číslo 036

Základné identifikačné údaje:

Kraj:	Nitriansky
Okres:	Topoľčany
Katastrálne územie:	Rajčany
Výmera katastrálneho územia:	585 ha
Počet obyvateľov k 31.12.1999:	603
Identifikačné číslo obce Rajčany:	311022

A 1.1 Dôvody na obstaranie územného plánu obce Rajčany

Hlavnými dôvodmi pre vypracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obce Rajčany sú rozvojové zámery novej obytnej výstavby, rozšírenie služieb a vybavenosti a zmena funkčného využitia poľnohospodárske areálu. Rozvojové zámery sa plánujú v západnej časti katastrálneho územia Rajčany, mimo hranice zastavaného územia obce, na ploche poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

V súlade s platným zákonom 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a s vyhláškou 55/2002 Z.z., pristúpila obec Rajčany k vypracovaniu Zmien a doplnkov č.1/2008 územného plánu obce Rajčany z roku 2001 (Uznesenie z 12.zasadnutia OZ zo dňa 28.5.2008 – súhlas OZ so spracovaním Zmien a doplnkov 1/2008 ÚPN obce Rajčany).

A 1.2. Hlavné ciele riešenia

Cieľom zmien a doplnkov územného plánu obce Rajčany je komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využitia obytného a zmiešaného územia, stanovenie zásad jeho organizácie, vecná a časová koordinácia jednotlivých činností v území, v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, podľa ustanovení §1 zákona č.50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

Cieľom riešenia zmien a doplnkov 1/2008 ÚPN obce Rajčany je zhodnotiť existujúci potenciál územia pre funkciu bývania, pri využití väzby na okolité mestá (Topoľčany, Bánovce nad Bebravou a Partizánske), terajšie aj plánované dopravné koridory a prírodné danosti riešeného územia (orientácia voči svetovým stranám, konfigurácia terénu, atď...). Pre celkový populačný vývoj sa uvažuje s dosídlovaním – a to najmä ponukou kvalitného bývania.

A 1.3. Zhodnotenie doteraz spracovaných súvisiacich materiálov

Pre územie boli spracované Stavoprojektom Nitra v roku 1989 Prieskumy a rozboru a následné Územné a hospodárske zásady (ÚHZ), schválené v Obecnom zastupiteľstve tiež v roku 1989, ako zadávací dokument pre vypracovanie konceptu ÚPN-SÚ Rajčany, ktorý vypracoval v roku 1991 URBION Bratislava a v tom istom roku bol prerokovaný a schválený v obecnom zastupiteľstve. Riešenie tohto konceptu zohľadnilo v plnom rozsahu zásadné prvky ÚHZ.

Ako zásadné koncepčné podklady bol použitý schválený ÚPN SU Rajčany.

A 1.3.1 Spôsob spracovania ÚPD

Zmeny a doplnky č.1/2008 Územného plánu obce Rajčany sú vypracované v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a s vyhláškou 55/20012 Z.z..

Predkladaná územno-plánovacia dokumentácia Zmeny a doplnky č.1/2008 ÚPN obce Rajčany je spracovaná v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov a pozostáva z:

- **textovej časti**, ktorá tvorí dodatok k Územnému plánu obce Rajčany, rok 2001 a jeho záväzných častí a pozostáva z :
 - A1 – Základné údaje
 - A2 – Riešenie zmien a doplnkov č.1/2008 UPN obce Rajčany
 - A3 – Smerná časť ÚPN – zmeny a doplnky č.1/2008 ÚPN
 - A4 – Záväzná časť ÚPN – zmeny a doplnky č.1/2008 ÚPN
 - A5 – Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- **grafickej časti, pozostávajúcej:**

1. mapový podklad širších vzťahov	m 1:50 000
2. mapový podklad širších vzťahov	m 1:10 000
3. mapový podklad komplexného návrhu	m 1:5 000
4. mapový podklad riešenie dopravy	m 1:2 000
5. mapový podklad riešenie energetiky a spojov	m 1:2 000
6. mapový podklad riešenie vodného hospodárstva	m 1:2 000
7. výkres záberu poľnohospodárskej pôdy	m 1:2 000

A2. ZMENY A DOPLNKY Č.1/2008 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE RAJČANY

A 2.1 Vymedzenie riešeného územia

Navrhované rozvojové zámery

Navrhované zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú nasledovné rozvojové zámery (RZ):

RZ1. Rozšírenie územia o nový urbanistický obvod STOKY (ozn.H)

RZ2. Rozšírenie územia o nový urbanistický obvod RAJČIANSKE TERASY I. (ozn.G)

RZ3. Rozšírenie územia o nový urbanistický obvod RAJČIANSKE TERASY II. (ozn.F)

RZ4. Zmena a doplnok funkcie vymedzeného územia v poľnohospodárskom areály – územný obvod PRI POĽNOHOSPODÁRSKOM DRUŽSTVE (ozn.E). V pôvodnom UPN bola navrhnutá čerpacia stanica a biznis centrum.

RZ5. Začleňuje do zastaveného územia obce územie pri existujúcej zástavbe obytných domov v severovýchodnej časti obce pri hlavnej ceste.

RZ6. Začleňuje do zastaveného územia obce územie pri rodinnom dome v severnej časti územného obvodu NOVÁ DEDINA (ozn.C).

RZ1

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú pre ÚO **STOKY** (ozn.H) funkčné využitie **zmiešané územie** – plochy občianskej a sociálnej vybavenosti (obchody, malé zdravotnícke zariadenia, služby), polyfunkčné, administratívne a podnikateľské výrobné využitie.

Jedná sa o výrazne líniový tvar rovinatého územia, pozdĺž ktorého je navrhnutá obslužná komunikácia aj pre napojenie ďalších územných obvodov a ktorá je v juhovýchodnej hranici napojená na hlavnú dopravnú tepnu I/64. V danom území sa uvažuje v prednej – juhovýchodnej časti pri hlavnej ceste I/64 s výstavbou polyfunkčného – obchodno administratívneho objektu (ozn.17). V druhej časti je plánovaná výstavba haly pre výrobu okien (ozn.20) a prevádzkovo – administratívnej budovy s obchodnými priestormi (ozn.19). Deliacim prvkom medzi blízkou obytnou výstavbou v územnom obvode Nová dedina, bude líniová zeleň, tiahnuca sa v zelenom páse oddeľujúcom pešiu trasu a obslužnú komunikáciu.

Z juhozápadu je územie ohraničené poľnohospodárskou pôdou, lemované izolačnou stromovou zeleňou. Severozápadná hranica susedí cez izolačný pás zelene so spodnou hranicou navrhovaného územného obvodu RAJČIANSKE TERASY I. V rozvojom zámere sa uvažuje s vybudovaním všetkých inžinierskych sietí.

RZ2

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú pre ÚO **RAJČIANSKE TERASY I.** (ozn.G) funkčné využitie **zmiešané územie** – obytné plochy pre rodinné domy, obytné plochy pre nízkopodlažnú bytovú výstavbu, plochy občianskej a sociálnej vybavenosti (obchody, malé zdravotnícke zariadenia, služby), administratíva, zariadenia športu a rekreácie, verejná zeleň, dopravná a technická infraštruktúra

Územie s torzne stúpajúcim profilom v smere východ – západ, je prístupné dvojicou obslužných komunikácií :

– jestvujúcou (predĺženou) komunikáciou, vedenou severovýchodným okrajom ÚO NOVÁ DEDINA, ktorá sa tiahne pozdĺž Rajčianskeho potoka a vstupuje do navrhovaného územia v juhovýchodnom cípe

- a novou obslužnou komunikáciou, ktorá prebieha cez ÚO STOKY a vstupuje do navrhovaného územia v jeho juhozápadnom cípe.

V centrálnej časti riešeného územia sa uvažuje s výstavbou polyfunkčného objektu pre centrum obchodu a služieb (ozn.18) a nízkopodlažného pavlačového bytového domu (cca 40 bytov). Priestory pri objektoch budú riešené kombináciou verejnej parkovej zelene s odstavňými a parkovacími plochami. Ostatná časť územného obvodu je určená pre individuálnu bytovú výstavbu samostatne stojacich rodinných domov (cca 34) a radových rodinných domov (cca 21). Z juhozápadu je územie ohraničené poľnohospodárskou pôdou, lemované izolačnou stromovou zeleňou. Severozápadná hranica, ktorú tvorí jednostranne obstavaná oblúková komunikácia, naväzuje na spodnú hranicu susedného územného obvodu RAJČIANSKE TERASY II. V rozvojom zámere sa uvažuje s vybudovaním všetkých inžinierskych sietí.

RZ3

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú pre ÚO **RAJČIANSKE TERASY II.** (ozn.F) funkčné využitie **obytné územie** – obytné plochy pre samostatne stojace rodinné domy

Územie trojuholníkového pôdorysného tvaru s mierne, torzne, stúpajúcim profilom v smere východ – západ, je prístupné dvojicou obslužných komunikácií, vyúsťujúcich z územného obvodu RAJČIANSKE TERASY I.

Územie je navrhnuté ako systém paralelných, oblúkových, obojstranne obstavaných komunikácií, vymedzujúce lichobežníkové pôdorysné tvary stavebných parciel. Sústredné kruhové komunikácie majú stred polomerov v severnom cípe pozemku, v ktorom je situovaná koncová parcela pre rodinný nízkopodlažný dvojdom. Navrhovaný územný obvod je určený pre individuálnu bytovú výstavbu samostatne stojacich rodinných domov (cca 106). Z juhozápadu a z juhovýchodu je územie ohraničené poľnohospodárskou pôdou, lemované izolačnou stromovou zeleňou. Južná hranica susedí s navrhovaným územným obvodom RAJČIANSKE TERASY I. V rozvojom zámere sa uvažuje s vybudovaním všetkých inžinierskych sietí.

RZ4.

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú pre vyčlenenú časť ÚO **PRI POĽNOHOSPODÁRSKOM DRUŽSTVE** (ozn.E) funkčné využitie **zmiešané územie** – polyfunkčné (služby a drobné prevádzky) a podnikateľsko výrobné využitie.

Územie obdĺžnikového pôdorysného tvaru, rovinaté, nachádzajúce sa v okrajovej severnej časti obce vznikne na ploche pôvodného areálu poľnohospodárskeho družstva. Vstup do navrhovaného územia bude existujúcim vjazdom z jestvujúceho odbočného pruhu, navrhovanou obslužnou komunikáciou, ktorá po celej dĺžke bude lemovaná odstavňými, manipulačnými a parkovacími plochami. Navrhované územie je určené pre výstavbu polyfunkčného objektu – obchodno administratívneho centra (ozn.21). Lokalita bude z juhozápadu hraničiť s areálom poľnohospodárskeho družstva a zo severozápadu a severovýchodu s poľnohospodárskym územím, lemovaným izolačnou stromovou zeleňou. V rozvojom zámere sa uvažuje s vybudovaním všetkých inžinierskych sietí.

RZ5.

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú pre vyčlenenú časť ÚO **POZDĹŽ HLAVNEJ KOMUNIKÁCIE I/64** (ozn.D) funkčné využitie **obytné územie** - obytné plochy pre nízkopodlažnú bytovú výstavbu.

V navrhovanej lokalite sa nachádzajú dva bytové domy. V budúcnosti sa plánuje v pokračovaní bytovej výstavby smerom do vyčleneného územia severozápadným smerom. Prístup je existujúcou obslužnou komunikáciou, napojenou priamo z hlavnej zbernej komunikácie I/64.

RZ6.

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú pre vyčlenenú časť ÚO **NOVÁ DEDINA** (ozn.C) funkčné využitie **obytné územie** – obytné plochy pre samostatne stojace rodinné domy

Navrhovaná parcela pri jestvujúcom rodinnom dome rozšíri zastavanú plochu v severnej časti územného obvodu NOVÁ DEDINA.

A 2.2. Obyvateľstvo

Veľkosť sídla a jeho predpokladaný rozvoj

Obec Rajčany nepatrí k obciam, ktoré zaznamenali dynamický rast obyvateľstva. Za sledovania 40 ročného obdobia klesol počet obyvateľov o 161, čo predstavuje cca 21%.

Veková štruktúra obyvateľstva

Veková skupina	Rok 1991		Rok 2000	
	Počet	%podiel	Počet	%podiel
Predproduktívny vek	116	20,14	126	20,90
Produktívny vek	320	55,55	343	56,88
Poproduktívny vek	140	24,31	134	22,22
Spolu	576	100,00	603	100,00

Ukazovateľom kvality populácie z hľadiska reprodukčnej schopnosti obyvateľstva je index vitality, ktorý vyjadruje pomer počtu obyvateľov v predprodukčnom veku k počtu obyvateľov poprodukčného veku.

$$\frac{116}{140} \times 100 = 82,86$$

$$\frac{126}{134} \times 100 = 94,03$$

Pre porovnanie uvádzame niektoré indexy vitality (rok 1991)

- okres Trnava	142
- okres Trenčín	130
- okres Topoľčany (1999)	84
SR	144

Index vitality, ktorý nedosahuje hodnotu 100,00 je veľmi nepriaznivý, pretože nezabezpečuje ani jednoduché reprodukcie populácie. Z tohto hľadiska má obyvateľstvo obce znaky, regresívneho typu populácie, zo zlepšujúcim sa trendom vývoja.

Veková štruktúra podľa sčítania ľudu v roku 1991 nevytvára priaznivé podmienky pre rast obyvateľstva prirodzenou menou. Vzhľadom na polohu obce k okresným sídlam Topoľčany a Partizánske je predpoklad, že dôjde k stabilizácii vlastného obyvateľstva, čoho svedectvom je údaj z roku 2000, a tiež k zvýšeniu migrácie do obce z dôvodov hľadania kvalitného bývania, čo sa následne pozitívne prejaví aj na vekovej štruktúre populácie.

Zo súčasných vlastných zdrojov obyvateľstva obce v budúcom období nie je reálne uvažovať s výraznejším nárastom počtu obyvateľov.

Zvyšovanie počtu obyvateľstva je možné len dosídlovaním, a to zo širšieho zázemia, čo je odvislé od rozvoja primeraných hospodárskych aktivít, tvorby pracovných miest, ponuky bývania vo vhodnom životnom prostredí s primeranou sociálnou vybavenosťou.

Dynamiku a rozsah dosídlovania do obce budú determinovať novovytvorené podmienky pre rozvoj bývania a vytvorenie podmienok pre využitie prirodzeného potenciálu územia a relatívna blízkosť okresných mestských štruktúr Topoľčian a Partizánske.

Pre dosídlovanie obyvateľov do obce z jeho zázemia sú veľmi dobré predpoklady, aj napriek tomu, že vplyv vysídlovacích procesov z minulosti zanechal trend retardačného vývoja, ktorý sa prejavuje vo výraznom znížení prirodzených prírastkov obyvateľstva.

Z uvedených dôvodov je potrebné vytvoriť priaznivé podmienky pre celkový populačný vývoj v obci dosídlovaním obyvateľstva, najmä ponukou kvalitného bývania pre terajších obyvateľov miest Topoľčany (sú vzdialené od Rajčian len cca 7 km), Partizánskeho a Bánoviec nad Bebravou.

S migráciou, ako zdrojom populačného rastu sídiel sú spojené najmä rozvoj primeraných hospodárskych aktivít s vytváraním pracovných príležitostí, bytová výstavba a sociálna vybavenosť. Celospoločenské zmeny v spôsobe financovania investičnej výstavby, proces transformácie ekonomiky, vlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam pôsobia aj na dynamiku a formy a rozmiestňovanie bytov v území. Okrem toho vstupuje do vývoja osídlenia aj problematika kvality životného prostredia a faktor polohy a polohovej renty, ako ekonomického ukazovateľa v regionálnom kontexte.

V súčasnosti na území obce pôsobí nasledovný súkromný sektor:

sektor – obchod, služby – materská škola, knižnica, kultúrny dom, obecný úrad, potraviny, zmiešaný tovar, PNS, drogéria, textil, krajčírstvo a požičovňa svadobných šiat, autoservis, PANDA – predaj hutného železného materiálu, SLOVITA – kovovýroba, sektor – poľnohospodárstvo – PD Chynorany, Agrotechna – služby poľnohospodárom.

Z hľadiska perspektívneho pohľadu je potrebné vytvárať nové pracovné príležitosti priamo v obci, kde sú značné rezervy v tejto oblasti. Ide hlavne o rozšírenie terciárneho sektoru (služby, ubytovanie) so snahou o využitie tranzitnej polohy sídla v rámci hornonitrianskeho regiónu. V sekundárnom sektore sa odporúča priame naviazania na primárny sektor v podobe zhodnocovania poľnohospodárskej produkcie.

Vzhľadom na predpokladaný výrazný nárast počtu obyvateľov sa vo výhľadovom období bude zvyšovať počet ekonomicky aktívnych obyvateľov. Podmienkou tohoto zvyšovania bude rozvoj terciárneho sektoru v oblasti turizmu, kde obec Rajčany vytvára svojou polohou charakteru tranzitnej obce, dobré predpoklady pre poskytovanie gastronomicko-ubytovacích služieb, ako polyfunkčného doplnku k prevažne obytnej funkcii využívaním a prestavbou hlavne podkrovných častí objektov.

A 2.3. Opis základnej urbanistickej koncepcie

Svojim rozložením má sídlo Rajčany charakter hromadnej dediny, postupným vývojom však nadobudla charakter dediny cestnej. Charakter sídla vidieckeho typu si Rajčany zachovávajú dodnes. Súčasný sídelný útvar je existujúcimi líniovými prvkami zásadne rozdelený :

- Prieťah štát. cesty I/64 zásadne rozdeľuje sídlo horizontálne na južnú a severnú časť
- Rajčanským potokom vertikálne na východnú a západnú časť.

Navrhovaná urbanistická koncepcia riešenia Zmien a doplnkov 1/2008 ÚPN-SÚ Rajčany nadväzuje na vývoj obce a na plochy v rámci zastavaného územia – intravilánu bez vytvárania oddelených enkláv. Základná urbanistická koncepcia je založená na princípe kompletovania existujúcej zástavby severnej časti obce v smere vertikálnej kompozičnej osi, tvorenej prírodným tokom Rajčianskeho potoka a jej rozširovania na dosponibilných pozemkoch. Jej súčasťou je aj návrh dokompletovania priestoru pri existujúcich bytových domoch pri poľnohospodárskom areály.

Rozvojový zámer, ktorého predmetom sú Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany mení a dopĺňa severnú časť obce, ktorá pozostáva z ÚO E-Pri poľnohospodárskom družstve (severovýchodný okraj obce mimo zastavaného územia), z ÚO D-Pozdíž hlavnej komunikácie I/64 (Len jeho severná polovica) a ÚO C-Nová dedina na ktorý priamo naväzuje riešené územie.

Koncepcia potvrdzuje a dopĺňa pôvodné kompozičné princípy, ktoré boli dané postupným vývojom obce a preferuje rozvoj vertikálnej kompozičnej – potočnej osi, popri ktorej je navrhnutý hlavné prepojenie peších s centrom obce, situovanom v jej južnej časti. Návrh vychádza z regulatív, ktoré sú zahrnuté v platnom ÚPN SÚ Rajčany z roku 2001, súvisiace s rozvojom parkovej, komunálnej a športovej zelene v území medzi Rajčianskym potokom a severozápadnou hranicou územného obvodu Nová dedina.

Z rozboru urbanistickej štruktúry sídla a z platného ÚPN OU vyplýva, že Rajčianský potok musí zabezpečovať vertikálne komunikačné previazanie sídla s ťažiskovými priestormi sídla, ktorými zostanú pôvodné šošovkovité námestie a sústredená občianska vybavenosť v južnej časti sídelného útvaru. Podstata návrhu urbanistickej koncepcie vychádza z aspektu tvorby kvalitného obytného prostredia v sídle s potrebným vybavením a infraštruktúrou.

Pri navrhovaní nového zastavaného územia bolo snahou rešpektovať:

- prírodné danosti územia
 - orientáciu voči svetovým stranám
 - výhľadové kompozičné osi
 - možnosti dopravného napojenia-
 - optimálne napojenie na inžinierske siete a využitie reliéfu pre vybudovanie gravitačnej kanalizačnej siete
 - okolitú urbárnu štruktúru a tiež prírodnú štruktúru
- s cieľom vytvorenia harmonického a kultivovaného obytného prostredia.

Fenoménom navrhovanej lokality je

- ideálna orientácia svahovitého pozemku smerom na juh
- panoramatický výhľad na Tribečské pohorie a okolitú krajinnú scenériu a územia pri riekach Nitra, Bebrava
- a bezprostredný kontakt s Rajčianskym potokom ktorého celú trasu platný ÚPN navrhuje ozeleniť brehovými porastami, ktoré vo vybraných priestoroch prerastú do parkových úprav. Ozelenenie brehov potoka je základom pre tvorbu systému zelene v sídle, a zároveň napojenie na systém zelene v krajine. Tvorba tohto systému zelene má pre záujmové územie mimoriadny význam, lebo v území je minimálna lesnatosť a nízke zastúpenie rozptýlenej zelene

Rozloženie funkčných plôch občianskej a športovo-rekreačnej vybavenosti, situovanej v príjazdovej časti do záujmového územia dáva možnosť návrhu bezkolíznych komunikačných a prevádzkových väzieb a vytvorenie kompozične hodnotného urbanistického priestoru. Za ťažiskový priestor navrhujeme priestor sústredenej občianskej vybavenosti nachádzajúci sa v centre ÚO RAJČIANSKE TERASY I.

Návrh Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN-SÚ Rajčany nie je navrhovaný v etapách, nakoľko sa jedná o kompaktný produkt zámeru rozšírenia bytovej výstavby s príslušným občianskym a sociálnym vybavením a infraštruktúrou.

Návrh Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN-SÚ Rajčany nie je navrhovaný vo variantoch, nakoľko ide o špecifický a jasne definovaný typ výstavby, podložený ekonomickou analýzou a výhliadkami osídlenia tohto územia, opierajúc sa o fenomén danej lokality (južný svah, panoramatický výhľad na Tribečské pohorie, dobré dopravné napojenie s dostupnosť) a atraktívny spôsob urbanizácie s využitím súčasných trendov vo výstavbe rodinných a bytových domov.

Prezentované riešenie sa javí vo vzťahu k územným rozvojovým možnostiam v obci a jej okolí, ako jednoznačné, reálne a primerané.

A 2.4. Funkčné využitie územia

Sídlo Rajčany je rozložené na dolnom toku Rajčianskeho potoka, na rozhraní stredných až nízkych riečnych terás a údolnej nivnej roviny rieky Bebravy, umiestnené uprostred poľnohospodárskej krajiny. Celková výmera riešeného územia ÚPN-SÚ Rajčany, ktorá tvorí administratívne územie tohoto sídla, v hraniciach jeho katastra predstavuje plochu 585 ha. Z toho len cca 34 ha tvorí kompaktné zastavané územie.

Navrhované zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany rozšíria kompaktné zastavené územie o 21,79 ha.

Celé okolie zastavaného územia sídla Rajčany je tvorené poľnohospodárskym pôdnym fondom s prevahou ornej pôdy, kde dominantným funkčným využitím je poľnohospodárska prvovýroba.

Hospodársky dvor PD Chynorany sa nachádza v severovýchodnej časti zastavaného územia, na konci sídelného útvaru pri hlavnej ceste a návrh počíta s postupnou jeho reprofiliáciou s vylúčením ekologicky zaťažujúcich prevádzok, na areál výrobných drobných služieb pre obyvateľstvo.

Urbanistická koncepcia rešpektuje primárnu kompozičnú os ťiahnu sa hlavnou cestnou komunikáciou, na ktorú sa viažu podružné kompozičné osi ťiahnuce sa kolmo na ňu:

- pozdĺž Rajčianskeho potoka
- a pozdĺž navrhovanej hlavnej obslužnej komunikácii na hranici zastavaného územia.

Na tieto kompozičné osi sú organicky naviazané ostatné priestory.

Obsah existujúceho kompozičného systému klasickej uličnej, alebo potočnej zástavby sa odporúča intenzifikovať so snahou zvýrazniť a spolyfunkčniť ťažiskové časti obce s vytváraním oddychových zón pozdĺž celého potoka.

Bývanie a bytový fond

Analýza stavu domového a bytového fondu vychádza z údajov definitívnych výsledkov sčítania ľudu, domov a bytov k 3.3.1991, výsledkov prieskumu v teréne a informácií obecného úradu.

Rok domy	Trvale obyv. byty	Trvale obyv. byty	Prechodne obyv. domy	Neobývané
1991	158	168	28	5
2000	166	179	16	5

Nová bytová výstavba

Zmeny a doplnky č.1/2008 ÚPN-SÚ Rajčany riešia možnosti lokalizácie novej bytovej výstavby aj formou individuálnej výstavby rodinných domov ale aj skupinovú výstavbu štvrte s radovou a pásmovou výstavbou. V centrálnej časti rozšíreného územia je navrhnutý polyfunkčný objekt naväzujúci na pavlačový bytový dom (cca 40bytov).

	SPOLU	RD	BD
stav byt. fondu v r. 2000	179	166	2
nová výstavba	242	202	1
stav byt. fondu k r. 2020	421	368	4

Občianska a sociálna vybavenosť (obchodná sieť a služby)

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN Rajčany navrhujú v územnom obvode H výstavbu obchodno-administratívneho objektu (ozn.17) a v územnom obvode G výstavbu centra obchodu a služieb (ozn.18) . Partery navrhovaných budov budú využité pre obchod a služby.

Rozvojová koncepcia navrhuje v územnom obvode E realizáciu obchodno-administratívneho centra (ozn.21) pre umiestnenie miestnych podnikateľských aktivít a technických služieb obce, v rámci intenzifikácie areálu PD Chynorany v severovýchodnej časti obce, kde bude optimálne tiež lokalizovať všetky prevádzky, ktoré negatívne pôsobia z hľadiska esteticko-prevádzkového hlavne v centre obce (PANDA).

Sociálna starostlivosť

V obci nie je vybudovaný žiadny objekt sociálnej starostlivosti.

Telovýchova a šport

V ÚO RAJČIANSKE TERASY I. - zmiešané územie - sú navrhnuté plochy a zariadenia športu a rekreácie (detské ihriská, posilovňa, fitness centrum, verejná zeleň...)

Návrh výroby

V rozvojovom zámere RZ1 ÚO **STOKY** (ozn.H) sú navrhnuté plochy pre podnikateľsko-výrobné využitie, prevádzky drobnej remeselnej výroby bez negatívnych vplyvov na životné prostredie.

A 2.5. Požiadavky z hľadiska ochrany prírody.

Ochrana prírody

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne plošné chránené územia. Celé územie extravilánu je poľnohospodársky využívané.

Vplyv na životné prostredie

Rozvojové zámery, ktoré sú predmetom Zmien a doplnkov 1/2008 ÚPN Rajčany nebudú mať negatívny vplyv na životné prostredie. Navrhovaná výstavba bude rešpektovať stanovené pásma hygienickej ochrany.

Kontakt obytnej zóny s poľnohospodárskym pôdnym fondom – ornou pôdou bude eliminovaný výsadbou izolačnej, líniovej zelene, ktorá plní funkciu hygienickú, estetickú a ochrannú (vetrolam).

Splašková voda z objektov v navrhovanom území bude odvádzaná splaškovým kanalizačným systémom s biologickou koncovkou ČOV.

Vykurovanie rodinných domov bude riešené zemným plynom alebo elektrickou. Doplnkový systém budú tvoriť teplovzdušné krby, solárny ohrev a tepelné čerpadlá.

Domový odpad bude separovaný a pravidelne odvázaný v týždenných intervaloch na riadenú skládku odpadov v k.ú..

Verejná zeleň

Pre uličnú izolačnú zeleň navrhujeme použiť okrasné dreviny takisto v kombinácii krovín a listnatých stromov, s uprednostnením tvorby uličných alejí.

Ochranu zastavaného územia sídla pred negatívnymi vplyvmi poľnohospodárskej výroby sme riešili návrhom izolačnej zelene a návrhom takej skladby funkčných plôch sídla, ktoré umožní prirodzene prerásť do okolitej krajiny. Izolačná zeleň s funkciou ochrany obytného územia od priameho vplyvu obrábanej pôdy je navrhnutá v šírke 4-8 m, ako plocha s výsadbou krovín a stromov typických pre túto oblasť s prípadným použitím úžitkových drevín. Pôvodný ÚPN SÚ Rajčany z roku 2001 navrhuje celú trasu popri Rajčianskom potoku ozeleniť brehovými porastami, ktoré vo vybraných priestoroch prerastú do parkových úprav.

Ozelenenie brehov potoka je základom pre tvorbu systému zelene v sídle a zároveň napojenie na systém zelene v krajine. Tvorba tohto systému zelene má pre záujmové územie mimoriadny význam, lebo v území je minimálna lesnatosť a nízke zastúpenie rozptýlenej zelene.

Požiadavky z hľadiska ochrany a využitia nerastov

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastov, ktoré by bolo potrebné chrániť v zmysle banského zákona.

V riešení Zmien a doplnkov 1/2008 ÚPN-SÚ sa zohľadňujú osobitné záujmy pri výstavbe objektov a zariadení, ako aj špecifických podmienok limitujúcich územný rozvoj.

A 2.6. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

V riešenom území sa vymedzujú nasledovné ochranné pásma:

Pásma hygienickej ochrany (PHO)

Pre lokálne zdroje boli pre jednotlivé prevádzky stanovené nasledovné pásma:

50 m od obvodu areálu cintorína

500 m od hospodárskych dvorov

100 m od navrhovanej ČOV

Ochranné pásma:

Elektrické vedenia

Podľa elektrizačného zákona č. 70/1998 Z.z., majú elektrické vedenia ochranné pásma, ktoré sú vymedzené zvislými rovinami po stranách vedenia vo vzdialenosti od krajných vodičov:

vzdušné vedenie 22 kV 10 m

vzdušné vedenie 110 kV 15 m

vzdušné vedenie 220 kV 20 m

káble všetkých druhov 1 m

trafostanice 30 m

vzdušné vedenie NN nemá ochranné pásmo

Stavby, zariadenia, porasty, činnosti v ochrannom pásme sú vymedzené v uvedenom zákone.

Pre akúkoľvek činnosť vo vymedzených ochranných pásmach a pre udelenie výnimky z ochranného pásma vyžiadať súhlas kompetentného elektrorozvodného závodu resp. energetického podniku.

Plynovody

Ochranné pásma plynovodov - pre rozvody vedené vo voľnom teréne a v nezastavanom území sa vymedzujú tieto ochranné pásma obojstranne od osi plynovodu
u strednotlakových plynovodov / STL / 10 m
u vysokotlakových plynovodov a prípojok / VTL /
do priem. 300 mm 20 m
nad priem. 300 mm 50 m
u veľmi vysokotlakových plynovodov / VVTL / veľkosť ochranných pásiem je požadované podľa vzťahu k charakteru objektov a priemerov plynovodov od 75-250 m.

Vo vnútri ochranných pásiem je u vysokotlakových plynovodov zakázané:
do vzdialenosti 20 m od VTL budovať mosty a iné komunikačné zariadenia a vodné diela smerované od plynovodu v smere vodného toku, ak je vedený plynovod cez vodný tok,
do vzdialenosti 15 m realizovať zástavbu a budovať iné dôležité objekty vrátane železničných tratí pozdĺž trasy plynovodu,
do vzdialenosti 15 m budovať prechody cez rieku pre zariadenia rozvodov tepla a telekomunikácii, ak je vedený plynovod cez rieku,
do vzdialenosti 10 m budovať akékoľvek budovy, ťažiť zeminy, realizovať lomové práce, skládky zeminy a iných materiálov, zriaďovať nádrže na vodu, studne a rybníky,
do vzdialenosti 3 m vykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť plynovody (výkopy, sondy).

Letecké ochranné pásmo

Ochranná rovina vzletového a približovacieho priestoru letiska Partizánske (sklon 1,4% - 1:70), s výškovým obmedzením 286-298 m.n.m. B.p.v. - znázornenie vo výkresovej časti.

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu leteckého úradu SR. V ochrannom pásme je letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení ako aj stavieb, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky. Letecký úrad SR je potrebné žiadať o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska Partizánske,
- stavby a zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom (§ 30, ods.1 písmeno a),
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu (§ 30, ods.1 písmeno b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielačnice (§ 30, ods.1 písmeno c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30, ods.1 písmeno d).

Cesty

Cestné ochranné pásma sú stanovené „Cestným zákonom“ takto:

10 m od osi krajného jazdného pruhu / KJP /.

25 m od osi KJP ciest I. a II. triedy a miestnych komunikácií I. triedy / v zastavanom území /.

18 m od osi KJP ciest II. triedy.

15 m od osi KJP ciest III. triedy / v zastavanom území /.

Vodné zdroje

Ochranné pásma vodných zdrojov - pásmo hygienickej ochrany / PHO / stanovuje podľa charakteru, významu a podmienok príslušný vodohospodársky orgán, ktorý vymedzí I. stupeň PHO, II. stupeň PHO - jeho vnútorné a vonkajšie pásmo.

Podmienky pre využívanie ochranných pásiem vodných zdrojov stanovuje Smernica č. 51/1979 Zb. - hygienické predpisy o základných hygienických zásadách pre stanovenie, vymedzenie a využívanie ochranných pásiem vodných zdrojov určených k hromadnému zásobovaniu pitnou vodou a pre zriaďovanie vodárenských nádrží.

Pre hlavné vodovodné verejné rozvody a kanalizačné zberače je potrebné rešpektovať ochranné pásma vyplývajúce z normových požiadaviek / t. j. obojstranne min. 3 m/.

Na vodovodných rozvodoch a kanalizačných zberačoch nie je povolené realizovať stavebné objekty. Výnimky z ochranného pásma, resp. možnosti jeho využitia dáva správca komunikácii, alebo technických zariadení jednotlivých druhov infraštruktúry.

A 2.7 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pre povodňami

Požiarňa ochrana

V riešenom území nie je lokalizovaná hasičská zbrojnica, ani nie je organizovaný hasičský zbor. V prípade väčšieho požiaru slúži najbližšia zásahová jednotka s dojazdom do 10 minút v meste Topoľčany.

Zásobovanie navrhovaných územných obvodov F,G,H požiarňou ochranou sa navrhuje riešiť z miestnej verejnej vodovodnej siete – vybudovaných uličných rozvodov vybavených požiarňami hydrantmi.

Príjazd pre požiarne vozidlá v rozvojových zámeroch musí byť zabezpečený po spevnených komunikáciach šírky minimálna 3,5 m. Komunikácie musia byť dimenzované na zaťaženie min. 80 kN reprezentujúce pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla.

Civilná ochrana

V zmysle platnej metodiky sa pre stupeň ÚPN-SÚ nespracúva samostatná doložka CO. V navrhovaných rozvojových zámeroch F,G,H určených pre funkciu bývania, občianskej vybavenosti sa ukrytie obyvateľstva bude riešiť v pivničných priestoroch obytných objektov, prípadne v objektoch občianskej vybavenosti. Objekty s pivničnými priestormi budú špecifikované v dokumentácii vyššieho stupňa. Táto ÚPD bude obsahovať požiadavky z hľadiska záujmov civilnej ochrany v súlade s ustanoveniami § 10 až § 12 a § 139 a ods.10 písm.m) zákona NR SR č. 237/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a § 2 ods. 3 a vyhlášky MV SR č. 297/1994 Z.z. o stavebno-technických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov ktoré orgány civilnej ochrany posudzujú.

Obrana štátu

Pre riešenie ÚPN-SÚ Rajčany, neboli vznesené žiadne požiadavky z hľadiska obrany štátu.

A 2.8 Návrh koncepcie dopravy a technickej infraštruktúry

Doprava

Širšie dopravné vzťahy a dopravný systém obce

Obec Rajčany bude spojená s ostatným územím štátu s inými druhmi dopravy len prostredníctvom cestnej siete. Obec Rajčany leží na ceste I./64, medzi Topoľčanmi a Partizánskym. Rajčany sú vzdialené od mesta Topoľčany cca 7 km a od mesta Partizánske cca 11 km.

Železničné spojenie je zabezpečené zo železničnej zástavky Bošany, vzdialenej zo stredu obce Rajčany, južným smerom cca 3 km, na trati č. 391 v úseku Topoľčany-Partizánske.

Najbližšie napojenie na leteckú dopravu umožňuje civilné letisko v Piešťanoch.

Dopravný systém obce

Dopravný potenciál sídla Rajčany je determinovaný geografickou polohou v sídelnej štruktúre Slovenska a tiež v dopravnej sústave.

Osídlenie regiónu Hornej Nitry tvorí intenzívny pás miest a obcí pozdĺž cesty I/64 a železničnej trate č. 391 v úseku od Nitry po Partizánske prakticky bez prerušenej zástavby. Iba v úseku Topoľčany – Chynorany sa dopravný koridor výraznejšie uvoľňuje a rozvetvuje, čím sa vytvárajú podmienky pre priestorový rozvoj malých sídiel, aj keď jestvujúce prietahy ciest sú ich obmedzujúcim a negatívnym prvkom. Návrh nadradenej dopravnej sústavy vychádza s predpokladu nevyhnutnosti výstavby novej

cesty I/64 mimo zastavané územie obcí. Jestvujúca cesta takto zmení funkciu prípojnej komunikácie B1- zberná MK, ktorej prisudzujeme parametre MS 14/60, bez obmedzenia.

Na železničnú sieť sú Rajčany pripojené nepriamo po ceste III/ vedúcej k železničnej stanici Bošany, na trati Lužianky – Chynorany – Prievidza. Dostupnosť zastávky je cca 3 km, čo je pre riešenie kategóriu sídla optimálne za predpokladu smerovania liniek prímestskej autobusovej dopravy, prevádzkovanvej ČSAD Topoľčany. Vyhovujúce pripojenie sídla na železničnú sieť je aj cez stanice Topoľčany a Chynorany s priebežnou dopravou po linkách SAD v dostupnosti do 5 km.

Plošnú obsluhu sídla zabezpečujú 2 zastávky : Centrum a poľnohospodárske družstvo - obojstranne na ceste I/64.

Návrh dopravnej obsluhy sídla je založený na princípe prietahu cesty I/64, ktorá tvorí zbernú chrbticu s kolmým zapojením priečných ulíc v jestvujúcej aj novo uvažovanej zástavbe.

Doplnené územie, ktoré riešia Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany bude napojené cez vnútorné miestne komunikácie (MK) ktoré pripájajú aj 5 pôvodných územných obvodov (UO) na dopravnú tepnu.

A – ÚO „Pri obecnom úrade“	2 x MO7
B – ÚO „Pri kostole“	2 x MO7 obojsmerne s parkovaním pozdĺžnym
C – ÚO „Nová dedina“	MO8 s rozvetvením 3x MO7 v novej zástavbe uličnej
D – ÚO „Pri hlavnej ceste I/64“	priamo cestou I/64
E – ÚO „Pri poľnohosp. družstve“	s vyústením 2 účelových komunikácií na okraji intravilánu.

Tri nové územné obvody :

F – ÚO RAJČIANSKE TERASY II.

G – ÚO RAJČIANSKE TERASY I.

H – ÚO STOKY

ktoré na seba navzájom naväzujú a uzatvárajú západné nárožie obce, budú napojené na hlavnú dopravnú tepnu dvoma paralelnými komunikáciami.

Komunikácia na severovýchodnom okraji navrhovaného územia vznikne predĺžením jestvujúcej miestnej komunikácie, napájajúcej súčasný obvod Nová dedina.

Novonavrhnutá príjazdová komunikácia na opačnom – juhozápadnom okraji, bude spojená z hlavnou cestou I/64 cez navrhovaný odbočný pruh, situovaný v ľavej časti komunikácie v smere Topoľčany – Partizánske. Táto komunikácia je vedená pozdĺž celého obvodu Stoky - v prvej polovici jej ľavým okrajom a v severnej časti po východnej hranici, oddeľujúc tak obytnú zónu od územia so zmiešaným využitím pre polyfunkciu a podnikateľsko výrobné zariadenia. V strede územného obvodu Stoky, kde sa komunikácia lomí a prechádza z jednej strany na druhú sú navrhnuté križovatky, ktoré spájajú obslužné a zásobovacie komunikácie pre objekty na navrhovaných parcelách s polyfunkčným využitím. Táto komunikácia ďalej pokračuje do nasledujúceho územného obvodu Rajčianske Terasy I., kde mierne stúpa. Po ľavej - juhozápadnej strane sprístupňuje parcely pre individuálnu bytovú výstavbu a z pravej, plochu určenú pre občiansku vybavenosť. Komunikácia je ukončená prepojom so strednou oblúkovou obslužnou komunikáciou, ktorá je napojená z predĺženej komunikácie na severovýchodnom okraji riešeného územia.

Obe spojovacie komunikácie sú prepojené vnútorným systémom sústredných oblúkových paralelných obslužných komunikácií.

Na rozhraní územného obvodu Nová dedina a ÚO Rajčianske terasy I. je vynechaná územná rezerva pre vybudovanie jednosmernej obslužnej komunikácie, prepájajúcej prístupové komunikácie do navrhovaných územných obvodov.

Nároky na parkovanie a odstavovanie vozidiel sú v potrebných kapacitách riešené pred objektmi občianskej vybavenosti, administratívnej budovy, bytového domu a polyfunkčnou budovou.

Severozápadná časť areálu poľnohospodárskeho družstva, ktorému je zmenách a doplnkoch ÚPN OU Rajčany pridelená nová funkcia pre polyfunkčné využitie bude napojená cez existujúci vjazd

novou prístupovou komunikáciou kolmou na hlavnú dopravnú tepnu obce. Paralelne s komunikáciou budú riešené kolmé odstavné a parkovacie plochy.

Návrh peších vzťahov vychádza z možnosti prepojenia centrálného námestia a horizontálnej línie pri ceste I/64 s navrhovaným územím. Napojenie riešenej lokality bude pešou trasou tiahnuťou sa popri Rajčianskom potoku a koridorom pri vjazde do ÚO Stoky, ktorý sa rozvetví na

- pešiu komunikáciu pri hranici ÚO Nová Dedina

- a pešiu komunikáciu pred parterom obchodno-administratívneho objektu z juhozápadnej strany.

Negatívne účinky z priebežnej dopravy na ceste I/64 analyzované hlukom nad 60 dB(A) do hĺbky územia cca 30 m nie je možné eliminovať výrazným potlačením dopravy, rovnako ako emisie a prašné exhaláty. Územie pre navrhovaný zámer vzhľadom na dostatočnú vzdialenosť charakterizujeme ako nezávadné.

Vodné hospodárstvo

Zásobovanie pitnou vodou

V sídelnom útvare Rajčany je vybudovaný celo-obecný vodovod, ktorý je v správe ZsVaK OZ Topoľčany. Zásobovanie vodou je riešené z Ponitrianskeho skupinového vodovodu, konkrétne z vodojemu Krušovce, odkiaľ je voda privádzaná dvoma prírodnými potrubiami DN 100 a DN 200 cez obec Horné Chlebany do Rajčian. V samotných Rajčanoch pozostáva vodovodná sieť z dvoch vetví DN 150 a DN 100.

Doplnené územie, ktoré riešia Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany bude zásobované vodou pokračovaním existujúcej skupinovej vodovodnej siete nachádzajúcej sa v územnom obvode Nová dedina. Nová vodovodná sústava pozostáva z vetiev dimenzií DN100, DN 80 a DN 50. Navrhované trasy rozvodov vody (viď grafická časť) sú doporučené a vyžadujú spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre jednotlivé územné obvody s presným vytýčením trasy vedení.

Predpokladaná bilancia vody

V navrhovaných územných obvodoch sa orientačne uvažuje:

162 rodinných domov	obyvateľov	567	á 135 l/os/deň	76 545 l/deň
40 bytov	obyvateľov	140	á 135 l/os/deň	18 900 l/deň
Obchodné prevádzky	zamestnancov	60	á 60 l/zam/deň	3 600 l/deň
Stravovacie zariadenia	zamestnancov	25	á 400 l/zam/deň	10 000 l/deň
Služby	zamestnancov	10	á 200 l/zam/deň	2 000 l/deň
Zdravotníctvo	pacientov	40	á 60 l/pac/deň	2 400 l/deň
Výroba	zamestnancov	30	á 150 l/zam/deň	4 500 l/deň

Predpokladaná – orientačná potreba vody pre rozvojový zámer:

Priemerná denná spotreba: **117 945 l/deň**

Koeficient dennej nerovnomernosti $k_d=1,5$ potom

Maximálna denná potreba : $117945 \times 1,5 =$ **176 917 l/deň**

Maximálna hodinová spotreba :

Priemerná hodinová a sekundová spotreba: **7 371 l h⁻¹ = 2,05 l s⁻¹**

Koeficient hodinovej nerovnomernosti $k_h = 1,8$ potom

$Q_h = 7 371 \text{ l h}^{-1} \cdot 1,8 =$ **13 268 l h⁻¹ = 3,68 l s⁻¹**

Ročná potreba vody : **47.693 m³/rok**

Výdatnosť zdroja pitnej vody pokryje predpokladaný rozvojový zámer v riešenej lokalite.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

V súčasnom období v SÚ Rajčany nie je vybudovaná verejná kanalizácia. Odpadové vody z jestvujúcej HBV sú zachytávané do žump, ktoré sa periodicky vyvážajú.

Pre rozvojový zámer, ktorého predmetom sú Zmeny a doplnky ÚPN č.1./2008 SU Rajčany je navrhnutá delená kanalizačná sieť, rozdelená na splaškovú kanalizáciu a kanalizáciu pre povrchové vody z príjazdových a zberných komunikácií.

Územie pre rozvojový zámer má predpoklady na vybudovanie verejnej splaškovej kanalizácie hľadiska konfigurácie terénu, pričom ako s recipientom prečistenia odpadových vôd sa počíta s Rajčianskym potokom, ktorý ústí do toku Bebrava. Z hľadiska ochrany životného prostredia a pre ďalší rozvoj obce sa javí potrebné vybudovanie verejnej kanalizácie s ekologickou koncovkou ČOV tak, aby boli dodržané legislatívne predpisy. Vody zo splaškovej kanalizácie budú zvedené cez navrhovanú gravitačnú kanalizačnú sústavu pozostávajúcu z ôsmich vetiev (K1-K9) napojených do zbernej vetvy K0 s dimenziou DN 400, ktorá je zaústená do ekologickej koncovky ČOV, situovanej v juhozápadnej časti obce pri Rajčianskom potoku.

Umiestnenie ČOV vychádza z gravitačných pomerov v území a blízkosti vodného toku Rajčiansky potok a Bebrava.

Jej situovanie zohľadňuje zastavanú časť obce a jej bytovú výstavbu, smer prevládajúcich vetrov a obslužnú dostupnosť. Areál ČOV bude v oplotenom areáli. Technológia a spôsob prevádzkovania ČOV bude podrobne riešená v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

K0		HLAVNÁ STOKA	DN 400	1106 m
K1	UO RAJČIANSKE TERASY II.	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K2	UO RAJČIANSKE TERASY II.	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K3	UO RAJČIANSKE TERASY II.	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K4	UO RAJČIANSKE TERASY II.	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K5	UO RAJČIANSKE TERASY I.	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K6	UO RAJČIANSKE TERASY I.	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K7	UO RAJČIANSKE TERASY I.	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K8	UO STOKY A UO NOVÁ DEDINA	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K9	UO STOKY A UO NOVÁ DEDINA	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m
K10	UO STOKY A UO NOVÁ DEDINA	ZBERNÁ VETVA	DN 300	120 m

Množstvo splaškových vôd produkovaných v doplnenom území Rajčany
maximálne denne množstvo

$$\text{Maximálna denná potreba } Q_m = 1,58 \text{ l s}^{-1} \cdot 1,5 = 2,37 \text{ l s}^{-1}$$

$$204,7 \text{ m}^3 \text{ d}^{-1}$$

Množstvo splaškových vôd produkovaných v existujúcom území Rajčany
maximálne denne množstvo

$$\text{Maximálna denná potreba } Q_m = 1,13 \text{ l s}^{-1} \cdot 1,5 = 1,7 \text{ l s}^{-1}$$

$$146,5 \text{ m}^3 \text{ d}^{-1}$$

Množstvo splaškových vôd produkovaných na celom území Rajčany bude $351,2 \text{ m}^3 \text{ d}^{-1}$

Znečistenie odpadových vôd

Znečistenie odpadových vôd podľa BKS_5 uvažujeme v hodnote $54_q \text{ O}_2/\text{ob. deň}$

Rozšírené územie

celkové množstvo BKS_5

$$\text{ob} \times 0,054 \text{ kg O}_2/\text{ob. deň} = \mathbf{43,6 \text{ kg O}_2/\text{deň}}$$

počet ek. obyvateľov ($54 \text{ g O}_2/\text{ob. deň}$)

$$\frac{43,6 \text{ kg O}_2/\text{deň}}{0,054 \text{ kg O}_2/\text{ob. deň}} = \mathbf{808 \text{ ob.}}$$

Existujúce územie

celkové množstvo BKS₅
ob x 0,054 kg O₂/ob.deň = **34,4 kg O₂/deň**

počet ek. obyvateľov (54 g O₂ /ob deň)

$\frac{34,4 \text{ kg O}_2 / \text{deň}}{0,054 \text{ kg O}_2 / \text{ob. deň}} = \mathbf{638 \text{ ob.}}$

celkové množstvo BKS₅ pre existujúce aj navrhované územie **78 kg O₂/deň**
Návrh dažďovej kanalizačnej siete SÚ Rajčany

Odvod dažďových vôd zo striech a spevnených plôch v zastavonom území, ktoré je predmetom Zmien a doplnkov 1/2008 ÚPN obce Rajčany, je navrhnuté do vsakovacích jám a zelených plôch.

Odvodnenie zberných a príjazdových komunikácií v tomto území bude gravitačnou cestnou kanalizačnou sústavou, pozostávajúcou z ôsmich vetiev (V1-V8). Vetva V1 až V7 budú zvedené cez lapače ropných látok do zbernej vetvy V0, ktorá sa zaústi do Rajčianskeho potoka.

Vetva V8 bude cez lapač ropných látok (LP) vyústená do vsakovacieho rigola v zelenom izolačnom páse medzi lokalitou Stoky a lokalitou Rajčianske Terasy I.

Pri návrhu dažďovej kanalizačnej siete sa vychádzalo z intenzity dažďa 132 l s⁻¹ ha⁻¹ pri periodicite p=1,0 získanej z dažďomernej stanice Malé Bielice. Výpočet kanalizačnej siete v SÚ Rajčany je prevedený v nasledujúcej tabuľke.

Odtokové pomery

Širšie územie SÚ Rajčany prislúcha z hydrologického hľadiska do povodia rieky Bebravy. Katastrálnym územím SÚ preteká Rajčiansky potok, ktorý vyúsťuje do rieky Bebravy. Potok je upravený a dimenzovaný na 0-50 ročné vody, a jeho prietoky sú značne rozkolísané.

Charakteristické údaje o akosti toku Bebrava v profile Krušovce prepočítané pri O₃₅₅= 0,81 m³ s⁻¹ sú nasledovné:

BKS₃ - 5,2 mg O₂ l⁻¹
RL - 743 mg l⁻¹
NH₄ - 1,3 mg l⁻¹

Energetika a spoje

Zásobovanie elektrickou energiou

Súčasný stav:

Sídlný útvar Rajčany je zásobovaný elektrickou energiou z 22 kV vzdušného vedenia č.330 (3 x 70 mm²Alte 6) Topoľčany – Partizánske. Samotné sídlo je zásobované prostredníctvom dvoch 22/0,4 kV transformačných staníc:

TS1 – 250 kVA v stožiarovom prevedení

TS2 – 160 kVA - // -

Pre potreby poľnohospodárskeho družstva je vybudovaná samostatná 22/0,4 kV TS o inštalačnom výkone 400kVA, ktorá sa však na zásobovaní obce nepodieľa.

Všetky 22/0,4 kV TS sú na vedenie č. 330 napojené 22 kV vzdušnými prípojkami o priemere 3 x 35 mm² Alte 6.

Kapacita súčasných 22/0,4 kV transformačných staníc potrebám obce postačuje.

Návrh v ÚPN-SÚ:

V sídle Rajčany je v súčasnosti 189 bytov. Asi 60% bytov má základnú elektrizáciu, t.j. je zaradených do stupňa el. „A“ (drobná spotreba).

Nakoľko sa previedla plynofikácia sídla, zvýšil sa podiel bytov, ktoré budú mať základnú elektrizáciu na cca 90%.

Preto je možné konštatovať, že kapacita súčasných 22/0,4 kV TS bude i vo výhľade postačovať.

Poľnohospodárske družstvo si bude aj naďalej zabezpečovať dodávku z vlastnej TS. V prípade nedostatočnej kapacity bude potrebné si vybudovať novú.

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany z hľadiska rozvoja elektrickej energie požadujú: nové zásobovanie elektrickou energiou častí :

F – ÚO /územný obvod/ RAJČIANSKE TERASY II.

G – ÚO RAJČIANSKE TERASY I.

H - ÚO STOKY

z existujúceho 22kV vzdušného vedenia č.330. Bude zrealizovaná 22kV káblková prípojka do dvoch navrhovaných kioskových trafostaníc 22/04 kV s transformátormi o výkone 630kVA /pracovný názov trafostaníc TS3 a TS4/. Trafostanice budú umiestnené na samostatných pozemkoch prístupných z verejných komunikácií: TS3 v rozvojom zámere ÚO Rajčianske Terasy II. v jeho severovýchodnej časti a TS4 v rozvojom zámere ÚO Rajčianske Terasy I. v jeho juhozápadnej časti. Napojenie z 22kV vedenia bude cez sekčný vypínač FLA 15/6400 a vedenie bude vyhotovené káblom 3x NA2XF(F)2Y1x70mm².

Podzemné káblové vedenia NN budú riešené káblom typu NAYY4x240mm².

Rozvody NN v rozvojových zámeroch ÚO Rajčianske Terasy I, Rajčianske Terasy II a Stoky budú káblové, uložené v zemi. Uloženie navrhovaných káblov križovanie a súběhy s ostatnými inžinierskymi sieťami bude v súlade s STN 33 2000–5–52 za dodržania STN 73 6005.

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany z hľadiska rozvoja elektrickej energie požadujú:

- rešpektovať ochranné pásma v zmysle energetických zariadení v zmysle Zákona 656/2004 Z.z.
- elektrické rozvody navrhnuť a realizovať n verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou typu NAYY 4x240mm², v súlade s vyhláškou MŽP SR č.532 z 19.9.2002.
- kábel pod komunikáciou musí byť uložený v chráničke v hĺbke 100cm, káblové skrine budú v plastovom vyhotovení
- navrhovanie elektrických sietí koordinovať s ostatnými inžinierskymi sieťami
- pred spracovaním podrobnejších stupňov PD je potrebné listom požiadať ZSE a.s. o stanovenie záväzných pripojovacích podmienok na sieť energetiky

Zásobovanie zemným plynom

V súčasnosti je v obci vybudovaný verejný STL rozvod plynu, ktorý bude rozšírený do navrhovanej zóny napojením STL plynovodu bude rekonštruovaním existujúceho plynovodu DN 50 na DN 80 na oboch stranách územia NOVA DEDINA na ktorú je napojená nová výstavba. Jednotlivé domy budú napojené z STL uličného rozvodu plynu cez meráciu a regulačnú radu.

bytový fond	m ³ / h 288,0	tis.m ³ / rok 576,0
Navýšenie odberu v sídle Rajčany :	cca 313 m ³ /h,	626 tis.m ³ /rok

Telefonizácia - spoje

Medzičasom prebehla telefonizácia obce. V súčasnosti je obec na 93% napojená na telefónnu sieť. Telefónne linky sú naviazané na RSÚ, ktorá sa nachádza v objekte patriacom obci vedľa cintorína na parc.č. 246/2. RSÚ má dostatočnú kapacitu i pre ďalšie napojenie novo vzniknutých stavieb.

V rozvojových zámeroch navrhujeme pre predpokladaný počet bytových jednotiek – cca 202, občiansku vybavenosť a ostatné aktivity vybudovať samostatný prívodný kábel z ATU Rajčany a následné sekundárne telekomunikačné rozvody pre jednotlivé rozvojové zámery ÚO Rajčianske Terasy II., Rajčianske Terasy I. a Stoky.

Telekomunikačnú sieť doporučujeme s minimálnym 150 % hustotou telefonizácie bytov, t.j. cca 350 párov. Napojenie novej výstavby ÚO , Rajčianske Terasy II., Rajčianske Terasy I. a Stoky

bude realizované navrhovaným miestnym optickým káblom pripojovacieho uzla STOKY, ktorý bude napojený na ATU Rajčany. Miestna telekomunikačná sieť bude riešená káblami FLE 0,4, ktoré budú vedené v chodníkoch. Podrobný návrh telekomunikácií bude riešený vo vyššom stupni projektovej

dokumentácie. Pred začatím výkopových prác je nutné zameranie a vytýčenie podzemných inžinierskych sietí.

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany z hľadiska rozvoja telekomunikácií:

- nové vedenia telekomunikačnej siete riešiť káblovým vedením v zemi
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením musí byť dodržaná norma STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a norma STN 33 4050 ods.3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach
- v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie je nutné aktualizovať existujúci stav, upresniť časový harmonogram výstavby a spracovať návrh telekomunikačnej infraštruktúry z určeného bodu napojenia pre navrhované rozvojové zámery ÚO Rajčianske Terasy II., Rajčianske Terasy I. a Stoky.

A 3. SMERNÁ ČASŤ

A 3.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Funkčno - prevádzkové regulatívy

Zmeny a doplnky č.1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú využiť riešené územie pre nasledovné prioritné funkcie:

- obytnú - malopodlažnú výstavbu samostatne stojacich rodinných domov
- obytnú - malopodlažnú výstavbu radových rodinných domov
- obytnú - malopodlažnú výstavbu bytových domov
- občianskej vybavenosti obchodného charakteru a služieb miestneho až nadmiestneho významu
- administratívy
- podnikateľstvo – výrobných služieb
- športu a rekreácie miestneho významu
- dopravnej a technickej infraštruktúry
- verejnej zelene

Pre tieto funkcie sa navrhuje využiť disponibilný potenciál územia:

- mimo hranice zastavaného územia obce, na plochách poľnohospodárskeho pôdneho fondu - ornej pôde – pozemky s parcelnými číslami 114/190, 114/196 a časť parcely KN - C 114/1 (KN – E 114/31, 114/100) o celkovej výmere 13,589 ha.

Podľa prevládajúcich činností v území sú rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo homogénne urbanistické celky.(ÚO)

Funkčno – prevádzkové regulatívy sú členené na regulatívy pre:

- obytné územie A3.1.1
- zmiešané územie s funkciou bývanie, občianska vybavenosť a služby A3.1.2
- zmiešané územie s funkciou občianska vybavenosť a podnikateľstvo - výrobné služby A3.1.3

A 3.1.1 Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie

Nová výstavba izolovaných rodinných domov na voľných plochách:

- uličný typ zástavby samostatne stojacich rodinných domov, dvojdomov, prípadne radových alebo skupinových rodinných domov:
- stavebná čiara 5 m od uličnej hrany pozemku,
- výška oplotenia do ulice max. 180 cm,
- hustota zástavby 25 ob/ha až 50 ob/ha,
- minimálna výmera stavebného pozemku:
 - o pre izolované rodinné domy 330m² (optimálna doporučená výmera 450m² – 900m²),
 - o pre dvojdomy a skupinové RD 330m² (optimálna doporučená výmera 450m² – 700m²),

- minimálna vzdialenosť medzi navrhovanými samostatne stojacimi objektami RD 7 m,
- maximálny počet nadzemných podlaží rodinného domu – dve + obytné podkrovia,
- koeficient zastavanosti max. 0,3 v prípade radovej a skupinovej zástavby RD zástavby max.0,5 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene,
- zástavba navrhovaná v zmysle Vyhlášky 532/2002 Z.z o stavebno – technických požiadavkách na výstavbu.

Nová výstavba bytových domov na voľných plochách:

- uličný typ zástavby:
- hustota zástavby 30 ob/ha až 60 ob/ha,
- maximálny počet nadzemných podlaží bytového domu – štyri,
- koeficient zastavanosti max.0,4,
- koridory siete verejného technického vybavenia v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene,
- zástavba navrhovaná v zmysle Vyhlášky 532/2002 Z.z. o stavebno – technických požiadavkách na výstavbu.

A 3.1.2 Regulatívy podmienok výstavby pre zmiešané územie s funkciou bývanie, občianska vybavenosť a služby

Nová výstavba rodinných domov, bytových monofunkčných a polyfunkčných bytových domov a výstavba izolovaných rodinných domov na voľných plochách a výstavba budov s občianskou vybavenosťou:

- uličný typ zástavby
- hustota zástavby 30 ob/ha až 60 ob/ha,
- maximálny počet nadzemných podlaží – 3,
- koeficient zastavanosti max.0,5,
- využitie parteru pre obchodnú verejnosť
- stavebná čiara 5 m od uličnej hrany pozemku,
- výška oplatenia do ulice max.180 cm,
- hustota zástavby 25 ob/ha až 50 ob/ha,
- minimálna výmera stavebného pozemku:
 - o pre izolované rodinné domy 330m² (optimálna doporučená výmera 450m² – 900m²),
 - o pre dvojdomy a skupinové RD 330m² (optimálna doporučená výmera 450m² – 700m²),
- minimálna vzdialenosť medzi navrhovanými samostatne stojacimi objektami RD 7 m,
- maximálny počet nadzemných podlaží rodinného domu – dve + obytné podkrovia,
- koeficient zastavanosti max. 0,3 v prípade radovej a skupinovej zástavby RD zástavby max.0,5 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene,
- zástavba navrhovaná v zmysle Vyhlášky 532/2002 Z.z. o stavebno – technických požiadavkách na výstavbu.

A 3.1.3. Regulatívy podmienok výstavby pre zmiešané územie s funkciou občianska vybavenosť a podnikateľsko- výrobné služby

Nová výstavba budov s občianskou vybavenosťou, administratívnych budov a výrobných objektov:

- maximálny počet nadzemných podlaží – 2
- koeficient zastavanosti max. 0,5
- využitie parteru pre obchodnú verejnosť

- stavebná čiara 5 m od uličnej hrany pozemku
- výrobné prevádzky bez neg. Vplyvu na životné prostredie
- parkovanie a garážovanie vozidiel na pozemkoch pri objektoch
- koridory sietí verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene

A 3.1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú:

Pre verejné dopravné vybavenie územia

- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy a ich ochranné pásma v zmysle Vyhlášky č. 35/1984 Z.z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon 135/1961 Zb. a Vyhláška č. 35/1984 Z.z. o pozemných komunikáciách),
- pozemné komunikácie v podrobnejších stupňoch projektovať v zmysle ustanovenia §2 odst. 4 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení a podľa STN 73 6056 a STN 73 6057 (najmä v oblasti zabezpečenia rozhladu, dodržovania najmenších polomerov smerových oblúkov, širokého usporiadania komunikácií a dodržiavania prípustných sklonov) a STN 736110,
- dopravné napojenia rozvojových zámerov na cestu musí byť navrhnuté v súlade s STN 73 6102 a STN 73 6110, pričom sa musia rešpektovať normou odporúčané vzájomné vzdialenosti križovatiek,
- parkovanie a garážovanie vozidiel riešiť podľa STN 73 6110,

Pre verejné technické vybavenie územia

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať existujúce koridory pre nadradené vzdušné a pozemné trasy technickej infraštruktúry,
- pri realizovaní rozvojových zámerov rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení technickej infraštruktúry v zmysle platných predpisov,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré budú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- napojiť navrhované rozvojové zámery na siete verejného technického vybavenia, v prípade nepostačujúcej kapacity zariadení TI návrh nových zariadení,
- riešiť požiarne hydranty na navrhovanej vodovodnej sieti,
- pri realizácii RZ dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany vôd
- vybudovať novú ČOV
- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a trás plynu a el. energie v zmysle zákona 656/2004 o energetike,
- pri projektovaní plynárenských zariadení dodržiavať STN 38 6410/ ZI Plynovody a prípojky s vysokým tlakom a STN 33 4050 Predpisy pre pozemné oznamovacie vedenie,
- koordinovať elektrické rozvody s ostatnými inžinierskymi sieťami už pri ich navrhovaní,
- elektrické rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou,
- nové vedenie telekomunikačnej siete riešiť káblovým vedením v zemi,
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením musí byť dodržaná norma STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a norma STN 33 40 50 odst.3.3.1. o pozemných telekomunikačných vedeniach.

Pre špeciálnu vybavenosť

- pri riešení požiadaviek civilnej ochrany postupovať v súlade s požiadavkami §10 až §12 a §139 a ods.10 písm. m) zákona NR SR č.237/2000 Z.z., ktorými sa mení a dopĺňa zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a vyhlášky č.297/1994 Z.z.

- o stavebno – technických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov,
- pri realizácii rozvojových zámerov riešiť požiadavky požiarnej ochrany v súlade s predpismi platnými v čase realizácie jednotlivých stavieb,
- pri zmene funkčného využitia územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo zámerov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi,
- zásobovanie požiarňou vodou riešiť z miestnej verejnej vodovodnej siete z požiarňových hydrantov, potrebu požiarnej vody stanoviť v zmysle STN 73 0873, pričom uvedená potreba požiarnej vody bude zabezpečená z vonkajších pozemných hydrantov.

A 3.1.5 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany z hľadiska starostlivosti o ŽP navrhuje vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek prírodného a životného prostredia:

- zabrániť znečisťovaniu podzemných, povrchných vôd, dobudovaním kanalizácie a ČOV,
- zaviesť v RZ triedenie domového odpadu a dodržiavať hygienické zásady pre triedenie, uskladnenie a likvidáciu odpadov,
- obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením všetkých objektov na vykurovanie zemným plynom alebo el. energiou,
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať:
 - zákon č. 543/2002 Z.z o ochrane prírody a tvorby krajiny,
 - zákon č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení zákona č. 514/2001 Z.z.,
- všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochrana ovzdušia, vody, pôdy, hluk, odpady, radónové riziko a pod.) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb.

A 3.2. Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce Rajčany je kompaktné, vymedzené hranicou. Priebek hranice zastavaného územia obce Rajčany bol prevzatý z odtlačkov katastrálnych máp a je zakreslený v grafickej časti dokumentácie.

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany vymedzujú novú hranicu zastavaného územia, ktorá bude tvoriť samostatnú, územne oddelenú časť od existujúcej hranice.

Navrhovaná hranica zastavaného územia obce Rajčany bude mať :

- celkovú dĺžku hranice **2,633km**, z toho
 - o ÚO Rajčianske Terasy I., Rajčianske Terasy II. a Stoky - 1,535km
 - o ÚO Pri poľnohospodárskom družstve 1.094

Navrhované zastavané územie obce Rajčany bude mať :

- celkovú plošnú výmeru **21,7902 ha**
 - o ÚO Rajčianske Terasy I., Rajčianske Terasy II. a Stoky – 14.0805 ha
 - o ÚO Pri poľnohospodárskom družstve 7.7097 ha

Priebek navrhovanej hranice zastavaného územia je zakreslený v grafickej časti dokumentácie.

A 3.3. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochrana prírody a krajiny

- rešpektovať prvky ekologickej stability prevzaté z nadradenej dokumentácie ÚPN VÚC a krajinného – ekologického plánu, spracovaného v rámci prieskumov a rozborov ÚPN obce Rajčany, v súlade so zákonom 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravách,
- chrániť územie biokoridoru regionálneho významu v zmysle zákona 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- navrhnuť líniovú zeleň pôdochrannú v kontakte so severnou časťou rozvojových zámerov

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany

Nadradená dopravná a technická infraštruktúra

V katastrálnom území obce Rajčany sa nachádzajú nasledovné nadradené trasy a zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry s vymedzenými ochrannými pásmami, ktoré je nutné rešpektovať:

- cesta V 64 smer Topoľčany – Rajčany – Rajčany – Partizánske s ochranným pásmom 20 m od osi komunikácie na každú stranu v jej extravilánovom prieťahu,
- vzletový a približovací priestor letiska Partizánske – s ochrannou rovinou (sklon 1,4% 1 – 70) s výškovým obmedzením 286-298 m.n.m. B.p.v.
- trasa 22 kV vzdušného vedenia elektrickej energie s ochranným pásmom 10 m od krajného vodiča po oboch stranách vodiča,
- trasy STL plynovodu s ochranným pásmom 1 m na každú stranu od osi vedenia v zastavanom území a bezpečnostným pásmom 10 m na každú stranu od osi vedenia na nezastavaných plochách (v zmysle zákona č. 70/2004 Z.z.),
- trasy telekomunikačných vedení, zariadení a objektov telekomunikačnej siete s ochranným pásmom v zmysle zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z.z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia,
- vodné toky a plochy s ochranným pásmom slúžiacim pre výkon správy toku v zmysle zákona č. 184/2002 Z.z. o vodách, a požiadavkách správcu toku (6 m od brehovej časti obojstranne),
- navrhovaná ČOV s ochranným pásmom 100 m
- ostatné nadradené trasy technickej infraštruktúry.

Ochrana pamiatok

V katastrálnom území obce Rajčany je potrebné dodržiavať ochranu historických a kultúrno – spoločenských pamiatok, archeologických nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu. V katastrálnom území obce Rajčany evidujeme niekoľko archeologických lokalít. V polohe Piesky zberom doložené osídlenie zo staršej doby železnej, v polohe Choseň zistené stopy osídlenia. Je preto potrebné:

- vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk pri stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového ústavu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov odborné stanovisko
-
- v prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume v zmysle § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky

Pri využívaní územia je potrebné dodržiavať normatívne regulatívy vyplývajúce z príslušných právnych predpisov:

- ochranu poľnohospodárskeho a lesného fondu v zmysle zákona č. 220/2004 Zb. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z., zákona č. 83/2000 Z.z., zákona č. 14/1994 Zb. o lesoch, vyhlášku FMTIR č. 12/1978 Zb.,
- ochranu krajiny v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- ochranu zdravia ľudí v zmysle zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení zákona č. 514/2001 Z.z.,
- dodržiavať nasledovné právne predpisy a predpisy platné v čase realizácie jednotlivých stavieb:
 - zákon č. 184/2002 Z.z. Vodný zákon,
 - zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike a STN 33 3300,
 - zákon č. 193/1997 Z.z. cestný zákon (úplné znenie zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách a vykon. Vyhláška č. 35/1984 Zb., zákon č. 315/1996 Z.z. o premávke pozemných komunikáciách, STN 73 6110 a STN 73 6101),
 - zákon č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon)

- zákon č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v úplnom znení zákona č. 261/1998 Z.z. a vyhlášku č. 297/1994 Z.z. o stavebno – technických požiadavkách CO v znení vyhlášky č. 349/1998 Z.z. a vyhlášky č. 202/2002 Z.z.,
- zákon č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane a vyhláška č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú požiadavky na požiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb,
- zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a vyhlášku č. 284/2001 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov,
- ostatné súvisiace právne predpisy platné v čase realizácie jednotlivých stavieb.

A 3.4. Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

K deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové zámery. Na plochách ÚO Rajčianske Terasy I., Rajčianske Terasy II. a Stoky sa budú deliť parcely z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie a dosiahnutia potrebnej šírky stavebných pozemkov. Bližšiu špecifikáciu delenia a sceľovania pozemkov určia podrobnejšie PD.

A 4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

A 4.1. Funkčno - prevádzkové regulatívy sú členené na regulatívy pre:

- obytné územie A 4.1.1.
- zmiešané územie s funkciou bývanie, občianska vybavenosť a služby A 4.1.2.
- zmiešané územie s funkciou občianska vybavenosť a podnikateľsko – výrobné služby A 4.1.3.

Obytné územie

Charakteristika územia: Služi prevažne na bývanie, je tvorené plochami, ktoré sú určené pre obytné domy (rodinné a bytové) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská). Zástavba je malopodlažná, tvorená väčšinou rodinnými, prípadne bytovými domami s príslušným technickým zázemím, prípadne architektonicky stvárnenými objektami slúžiacimi pre občianske stavby.

Funkčné využitie

Prípustné:

- bývanie v rodinných domoch samostatne stojacich, dvojdomoch, radových, prípadne átriových domoch, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- bývanie v malopodlažných bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, parkoviská),
- základná občianska vybavenosť – zariadenia obchodu, verejného stravovania, školstva, kultúry, zdravotníctva a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.

Vhodné:

- zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia, pešie a cyklistické trasy,
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie),
- plochy detských ihrísk,
- plochy statickej dopravy

Obmedzené:

- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky servisné, opravárenské služby) bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie

Neprípustné:

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, znečistením ovzdušia, nadmernými nárokmi na dopravu a skladovacie plochy a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania,
- všetky druhy činností negatívne vplyvajúce na bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- plochy slúžiace pre stavebníctvo,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,
- zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym cítením obyvateľov.

A 4.1.2 Zmiešané územie s funkciou bývanie, občianska vybavenosť a služby

Charakteristika územia: Polyfunkčné územie, slúži na bývanie s prevahou osôb pre obytné domy a zariadenia občianskej vybavenosti: budovy správy, obchodu, služieb, zariadenia pre turistický ruch, miesta pre zhromažďovanie a zariadenia zábavy, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Zástavba je malopodlažná, tvorená väčšinou bytovými domami s príslušným technickým zázemím.

Funkčné využitie

Prípustné:

- bývanie v rodinných domoch samostatne stojacich, dvojdomoch, radových, prípadne átriových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnosťou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- bývanie v malopodlažných bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, parkoviská),
- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry – zariadenia obchodu, školstva, kultúry a zdravotníctva v polyfunkcii s obytnou zástavbou,
- administratívne zariadenia v polyfunkcii s bývaním,
- podnikateľské aktivity obslužné a ubytovacie – verejné stravovanie a prechodné ubytovanie.

Vhodné:

- športové plochy a zariadenia, plochy detských ihrísk,
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky servisné, opravárenské služby) bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie,
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickú, hygienickú a ekostabilizačnú funkcie),
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia, pešie a cyklistické trasy,
- plochy statickej dopravy.

Neprípustné:

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, znečistením ovzdušia, nadmernými nárokmi na dopravu, skladovacie plochy a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania a občianskej vybavenosti,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- plochy slúžiace pre stavebníctvo,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,
- zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym cítením obyvateľov.

A 4.1.3. Zmiešané územie s funkciou občianska vybavenosť a podnikateľsko – výrobné služby

Funkčné využitie

Prístupné:

- bývanie v malopodlažných bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, parkoviská), pre využitie parteru služby a obchod a využitie poschodia administratíva služby a bývanie
- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry – zariadenia obchodu, školstva, kultúry a zdravotníctva v polyfunkcii s bývaním,
- podnikateľské aktivity obslužné a ubytovacie – verejné stravovanie a prechodné ubytovanie
- podnikateľské aktivity výrobného charakteru – ľahká výroba

Vhodné:

- športové plochy a zariadenia, plochy detských ihrísk
- plochy výrobných aj nevýrobných podnikateľských aktivít bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie)
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia, pešie a cyklistické trasy
- plochy statickej dopravy

Nepripustné:

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, znečistením ovzdušia, nadmernými nárokmi na dopravu, skladovacie plochy a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania a občianskej vybavenosti
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach
- zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym cítením obyvateľov

A 4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany navrhujú:

Pre verejné dopravné vybavenie územia

- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy a ich ochranné pásma v zmysle Vyhlášky č. 35/1984 Z.z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon 135/1961 Zb. a Vyhláška č. 35/1984 Z.z.o pozemných komunikáciách),
- pozemné komunikácie v podrobnejších stupňoch projektovať v zmysle ustanovenia §2 odst. 4 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení a podľa STN 73 6056 a STN 73 6057 (najmä v oblasti zabezpečenia rozhladu, dodržovania najmenších polomerov smerových oblúkov, širokého usporiadania komunikácií a dodržiavania prípustných sklonov) a STN 736110,
- dopravné napojenia rozvojových zámerov na cestu musí byť navrhnuté v súlade s STN 73 6102 a STN 73 6110, pričom sa musia rešpektovať normou odporúčané vzájomné vzdialenosti križovatiek,
- parkovanie a garážovanie vozidiel riešiť podľa STN 73 6110,
- zástavky SAD umiestňovať tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu obytného prostredia ich činnosťou v zmysle STN 73 6425 stavby pre dopravu – Autobusové zástavky.

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany

Pre verejné technické vybavenie územia

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať existujúce koridory pre nadradené vzdušné a pozemné trasy technickej infraštruktúry,
- pri realizovaní rozvojových zámerov rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení technickej infraštruktúry v zmysle platných predpisov,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré budú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- napojiť navrhované rozvojové zámery na siete verejného technického vybavenia, v prípade nepostačujúcej kapacity zariadení TI návrh nových zariadení,
- riešiť požiarne hydranty na navrhovanej vodovodnej sieti,
- pri realizácii RZ dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany vôd
- vybudovať novú ČOV
- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a trás plynu a el. energie v zmysle zákona 656/2004 o energetike,
- pri projektovaní plynárenských zariadení dodržiavať STN 38 6410/ ZI Plynovody a prípojky s vysokým tlakom a STN 33 4050 Predpisy pre pozemné oznamovacie vedenie,
- koordinovať elektrické rozvody s ostatnými inžinierskymi sieťami už pri ich navrhovaní,
- elektrické rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou,
- nové vedenie telekomunikačnej siete riešiť káblovým vedením v zemi,
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením musí byť dodržaná norma STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a norma STN 33 40 50 odst.3.3.1. o pozemných telekomunikačných vedeniach.

Pre špeciálnu vybavenosť

- v rozvojových plochách určených pre obytnú výstavbu riešiť ukrytie obyvateľstva v jednotlivých úkrytoch budovaných svojpomocne (JÚBS),
- pri vykonávaní prieskumov a rozborov v následných stupňoch dokumentácie – Územný plán zóny – zabezpečiť v spolupráci s príslušným orgánom civilnej ochrany postupné dopracovanie územno – plánovacej dokumentácie samostatnou doložkou CO, v ktorej sa bude riešiť ukrytie obyvateľstva a určia sa objekty, ktoré možno využiť ako dvojúčelové pre potreby civilnej ochrany (v zmysle novely zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov – Stavebný zákon),
- pri riešení požiadaviek civilnej ochrany postupovať v súlade s požiadavkami §10 až §12 a §139 a ods.10 písm. m) zákona NR SR č.237/2000 Z.z., ktorými sa mení a dopĺňa zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a vyhlášky č.297/1994 Z.z. o stavebno – technických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov,
- pri realizácii rozvojových zámerov riešiť požiadavky požiarnej ochrany v súlade s predpismi platnými v čase realizácie jednotlivých stavieb,
- pri zmene funkčného využitia územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo zámerov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi,
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z miestnej verejnej vodovodnej siete z požiarnych hydrantov, potrebu požiarnej vody stanoviť v zmysle STN 73 0873, pričom uvedená potreba požiarnej vody bude zabezpečená z vonkajších pozemných hydrantov.

A 4.3. Nároky na verejnoprospešné stavby

Podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zákona 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z. a zákona NR SR č. 237/2000 Z.z., v znení neskorších predpisov, sa na verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť vo verejnom záujme podľa odseku 2 písm. a) § 108 „pozemky, stavby a práva k nim“ alebo „vlastnícke práva k pozemkom a stavbám ... obmedziť“, považujú (v zmysle ods. 3 §108 „stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické

vybavenie územia podporujúceho jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (stavby pre zneškodňovanie odpadov, pre zásobovanie vodou, odvádzanie odpadových vôd a ich čistenie, pre verejnú dopravu, pre verejnú školstvo, pre verejnú správu a pod.).

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhujú Zmeny a doplnky č.1/2008 ÚPN obce Rajčany schváliť ako verejnoprospešné nasledujúce stavby:

Č.	Stavba	Lokalita	Vlastníctvo	Etapa
12.	Obslužné komunikácie	16,17,18	obecné, súkromné	2000-2015
13.	ČOV	Pri Rajčianskom potku	obecné, súkromné	2000-2015
14.	<u>Navrhované trafostanice: TS-3 a TS-4</u>			
15.	<u>Navrhované koridory komunikácii a technickej infraštruktúry</u>			

Realizácia inžinierskych sietí a komunikácií musí byť zosúladená s novou výstavbou, pre ktorú budú slúžiť. Ideálny by bol určitý predstih v realizácii infraštruktúry pre investičnú výstavbu. Umiestnenie ako aj navrhovaný počet zariadení technického vybavenia územia, ktoré sú navrhované pre verejnoprospešné stavby, sú zobrazené v grafickej časti je len orientačné. Presné vymedzenie plôch pre ich lokalizáciu bude predmetom podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

A 4.4. Stavebné uzávery

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN rajčany nenavrhujú vyhlásiť stavebné uzávery v katastrálnom území obce.

A 5. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Vyhodnotenie odňatia poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu je spracované v zmysle zákona č. 307/1992 o ochrane PPF a v zmysle metodických pokynov. Podklady k vyhodnoteniu boli získané na Obvodnom úrade v Topolčanoch. Riešené územie sa nachádza v extraviláne.

V extraviláne sa nachádzajú lokality:

č.16 na parcele č. 114/190 a 114/196

č. 17 a č. 18 na parcele č. KN – C 114/1 (KN-E 114/31, 114/100), o celkovej výmere 13,589 ha

Podľa prevládajúcich činností v území sú rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo homogénne územné obvody(ÚO).

Zábery boli rozdelené podľa funkčného zamerania na jednotlivé lokality – územné obvody

Územný obvod Stoky (H) pozostáva z pôvodnej lokality č. 10 (návrh ÚPN SÚ 2001) a navrhovanej lokality č. 16 (ZaD č. 1/2008).

Územný obvod Rajčianske Terasy I. (G) je totožný s lokalitou č. 17 a územný obvod Rajčianske Terasy II. tvoria lokalitu č. 18.

Celé riešené územie je obhospodarované ako orná pôda s BPEJ 0248002, 0248202.

Obe triedy územia patria do bonitnej skupiny č.4.

V lokalitách navrhovaných na zastavenie sa závlahy ani odvodnenia nenachádzajú.

Hranica intravilánu, hranice lokalít a hranice BPEJ sú zakreslené v priloženej situácii.

Lesný pôdny fond (LPF) sa nezaberá.

Odňatie pôdy z PPF: 13,589 ha

Z toho odňatie pôdy v extraviláne: 13,589 ha

A 5.1. Charakteristika územia a pôdneho fondu

Geografická poloha riešeného územia na rozhraní Nitrianskej pahorkatiny a Nitrianskej nivy dáva dostatočnú predstavu o morfológickom charaktere tohto územia, nachádzajúcej sa v nadmorskej výške 175 -210 m.n.m.

V severnej časti má riešené územie charakter mierne zvlnenej pahorkatiny so širokými oblými chrbtami, intenzívne poľnohospodársky využívané. Južne prechádza do fluválnej roviny riečnej nivy rieky Bebravy s nepatrnou vertikálnou činnosťou.

Celé katastrálne územie Rajčian a aj širšie okolie je odlesnené, z pôvodnej potenciálne prirodzenej vegetácie sú badateľné pozostatky na lesíku a brehových porastoch neregulovaných častí vodných tokov (Bebrava, Rajčianka).

Súčasnú krajinu charakterizuje výrazná agrárna funkcia a vysoká produktivita poľnohospodárskej pôdy. Poľnohospodárska pôda predstavuje 91,1 % z výmery katastra.

V krajinno-ekologickom komplexe je minimum pôvodných prvkov a prírodných štruktúr a radí ho medzi krajiny nadpriemerne využívané.

Predmetom vyhodnotenia sú 3 lokality, ktoré sa nachádzajú mimo zastavaného územia, ktoré bolo predmetom riešenia v ÚPN SÚ Rajčany zo dňa 19.03.2001, ale naň bezprostredne naväzujú. Riešiteľ Zmeny a doplnky č.1/2008 k ÚPN SÚ Rajčany ich na základe požiadavky obce navrhuje pre iné funkcie, ako im boli prísúdené v ÚPN-SÚ z roku 2001.

Zmeny a doplnky č.1/2008 k ÚPN SÚ Rajčany navrhujú doplnenie ÚPN SÚ o nové plochy pre IBV mimo hranice zastavaného územia, v bezprostrednej návaznosti na jestvujúcu zástavbu, s cieľom zarovnania hraníc a dobudovania kompaktného okrajových častí obce po jestvujúce technické.

A 5.2. Zhodnotenie navrhovaných lokalít z pôvodného ÚPN SÚ Rajčany z r.2001

Pôvodný návrh ÚPN SÚ Rajčany z r.2001 rozdelil rozvojové územie na 15 lokalít, z ktorých lokalita č.1. – 6. tvorili I. etapu, lokalita č.7.-12. tvorili II. etapu a lokalita č. 13.-15. patrili do výhľadovej časti.

Z hľadiska funkčného využitia boli:

- lokalita č.1.,3.,4.,8.,9.,13.,15. určené pre funkčné využitie IBV o celkovej výmere 4,43 ha
- lokalita č.2.,7.,10.,14. pre komunikácie
- lokalita č.5.,6.,11.,12. pre občiansku vybavenosť

Z hore uvedených lokalít je v súčasnosti vybudovaná lokalita č.6 o výmere 0,33 ha – rozvinutie potočnej – vertikálnej kompozičnej osi – komunálna zeleň a parková výsadba s obslužnou komunikáciou.

Z navrhovaných záberoch územia v ÚPN SÚ 2001 bola časť lokalít č.3 a č.4. a celá lokalita č.15 navrhnutá na ploche poľnohospodárskej pôdy. Navrhované územie je v súčasnosti stále poľnohospodársky využívané a neprebehli žiadne aktivity, smerujúce k využitiu územia na iné, ako poľnohospodárske účely. Toto územie predstavuje plochu o výmere 1,03 ha.

Ostatné lokality navrhované v ÚPN SÚ 2001 tvoria plochy súkromných záhrad.

Vzhľadom na súčasný stav v obci Rajčany je predpoklad, že tieto lokality budú využívané až po roku 2030.

Lokalita č.10 z pôvodného ÚPN SÚ 2001 sa stala súčasťou navrhovaného územného obvodu H spolu s novou lokalitou č.16.

A 5.3. Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít

Terajšie rozvojové zámery obce Rajčany si vyžadujú iný - nový záber 13,589 ha PPF v dôsledku potreby obce z dôvodov prípravy podmienok a územia pre IBV, s požiadavkou na plochy o väčšej výmere ako má obec t.č. k dispozícii, nakoľko prevažná časť lokalít pôvodne navrhnutých pre IBV je v súkromnom vlastníctve – a t.č. nedostupná. Ďalším výrazným podnetom na zmeny lokality pre IBV je skutočnosť, že výstavba na pôvodne navrhovanom území pre IBV je podmienená finančným kapacitám obce, ktoré v blízkom období nie sú schopné pokryť náklady na vysporiadanie pozemkov, vybudovanie inžinierskych sietí a prístupových komunikácií. Predložený urbanistický zámer, má vypracovanú ekonomiku a vychádza zo súčasných potrieb a nárokov kladených na bývanie. Financovanie navrhovaného projektu na záujmových plochách bude zo súkromného sektoru.

Zmeny a doplnky č.1/2008 k ÚPN SÚ Rajčany vychádzajú z návrhu intenzifikácie potočnej zástavby so snahou zvýrazniť a spolyfunkčnúť ťažiskové časti obce s vytváraním oddychových zón pozdĺž celého potoka.

Návrh nového zastavaného územia podmienili prírodné danosti územia, orientáciu voči svetovým stranám, výhľadové kompozičné osi, možnosti dopravného napojenia, optimálne napojenie na inžinierske siete s využitím reliéfu pre vybudovanie gravitačnej kanalizačnej siete a okolitú urbánu a prírodnú štruktúru s cieľom vytvoriť harmonické a kultivované obytné prostredie.

Fenoménom navrhovanej lokality je ideálna orientácia svahovitého pozemku smerom na juh, panoramatický výhľad na Tribečské pohorie a okolitú krajinnú scenériu s územím pri riekach Nitra, Bebrava a bezprostredný kontakt s Rajčianskym potokom.

Návrh zmeny a doplnky č.1/2008 ÚPN SÚ Rajčany nie je navrhovaný v epapách, nakoľko sa jedná o kompaktný produkt zámeru rozšírenia bytovej výstavby s príslušným občianskym a sociálnym vybavením a infraštruktúrou. Taktiež nie je navrhovaný vo variantoch, nakoľko ide o špecifický a jasne definovaný typ výstavby, podložený ekonomickou analýzou a výhliadkami osídlenia tohto územia, opierajúc sa o fenomén danej lokality (južný svah, výhľad na Tribečské pohorie, dobré dopravné napojenie) a aktívny spôsob urbanizácie s využitím súčasných stendov vo výstavbe rodinných a bytových domov. Prezentované riešenie sa javí vo vzťahu k územným rozvojovým možnostiam v obci a jej okolí, ako jednoznačné, reálne a primerané.

V náväznosti na predchádzajúce bola daná požiadavka na rozšírenie obytného územia na JZ a SZ okraji obce o nové plochy – v náväznosti na zastavané územie obce a jestvujúcu IBV. Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia Zmeny a doplnku k ÚPN SÚ č.1/2008 nie sú žiadne iné plochy, okrem vyššie vymedzeného územia – lokality č.16-31. Zmeny a doplnky č.1/2008 k ÚPN SÚ Rajčany navrhuje zmeny funkčného využitia PPF lokalita č.17 a č.33 na obytné územie – plochy pre IBV, občiansku vybavenosť a služby. Všetky navrhnuté lokality kontinuálne naväzujú na plochy riešené v ÚPN SÚ 2001.

Platný ÚPN SÚ z roku 2001 určuje plochy pre IBV v lokalitách 1, 3, 4, 8, 13, 15 o celkovej výmere 4,43 ha. Z navrhovaného územia časť z lokalít č.3 a č.4 a celá lokalita č.15 sú navrhnuté na ploche, ktorá je v súčasnosti poľnohospodársky využívaná a neprebegli žiadne aktivity, smerujúce k využitiu územia na iné, ako poľnohospodárske účely. Toto územie predstavuje plochu o výmere 1,03 ha.

A 5.4. Vyhodnotenie alternatív:

Porovnané voči nultému variantu (PPF BPEJ 0248002, 0248202, bonitnej skupiny všetky bez technických úprav).

Navrhované lokality v územných obvodoch RAJČIANSKE TERASY I., RAJČIANSKE TERASY II. a STOKY pokračujú v prirodzenom rozvoji územia v západnom okraji obce Rajčany. Rozvojové zámery v týchto lokalitách najefektívnejšie využívajú možnosti napojenia na inžinierske siete. Teréna

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN obce Rajčany

konfigurácia v tejto lokalite umožňuje realizáciu delenej kanalizácie, s odvodnením komunikácii bez výraznejších terénnych úprav. Žiadna iná lokalita v k.ú. obce nemá také možnosti priameho napojenia sa na kompletnú, jestvujúcu technickú infraštruktúru obce. Každá iná lokalita si vyžaduje budovanie rozsiahlych podmieňujúcich investícií vo väčšom rozsahu ako tu – prívod IS a nových komunikácií.

- Navrhnutým riešením nedôjde k narušeniu celistvosti poľnohospodárskej pôdy, ani k zamedzeniu prístupu k ďalším poľnohospodárskym pôdam.
- Pred realizáciu stavebného diela je potrebné vykonať skrývku humusového horizontu a zabezpečiť jeho hospodárne využitie.

Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutnom rozsahu a odôvodnených prípadoch. Pre vyhodnotenie záberu PPF sa vyhodnocujú lokality mimo zastavaného územia a vyjadruje sa k nim príslušný územný orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu (podľa Zákona č.220/2004 Zb.).