

Názov zákazky : ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOMÁROVCE

Objednávateľ : Obecný úrad Komárovce
Alexander Szaniszló, starosta obce

Osoba odborne spôsobilá
pre obstarávanie ÚPN : ing. arch. Jozef Macko

Spracovateľ :
urbanizmus : ing. arch. Ladislav Timura, registr. SKA : 0813AA

technická infraštruktúra : ing. Juraj Jochmann

ochrana prírody a tvorba
krajiny : ing. Vojtech Pejko

vyhodnotenie perspektívneho
použitia poľnohospodárskej pôdy
na nepoľnohospodárske účely : ing. Katarína Fekiačová, ing. arch. Ladislav Timura

Schvaľuje orgán : Obecné zastupiteľstvo Komárovce

Dátum spracovania : marec, 2008



Záväzné regulatívy územného rozvoja

I. Vymedzenie riešeného územia

1. Obec sa bude v návrhovom období do roku 2020 rozvíjať vo svojom katastrálnom území predovšetkým na zastavanom území obce ďalej „ZÚO“), ktoré pozostáva zo ZÚO, ktorého hranica bola stanovená na základe požiadaviek ochrany PPF k 1.1.1990 .
 1. 1. z navrhovaných úprav hranice ZÚO podľa tohto ÚPN – O, ktoré zahŕňa :
 - lokalitu č. 1 Tanorky – Juh
 - lokalitu č. 2 SZ časť obce pri Ortovskom potoku
 - športovo-rekreačný areál

II. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

1. v oblasti urbanistickej kompozície a koncepcie

- 1.1 spôsob zástavby prispôsobovať okolitej zástavbe pri rešpektovaní navrhovanej stavebnej
1. 2. v priestorovej hierarchii zástavby obce zachovať miestne dominanty v každej lokalite
1. 3 celková výška objektov v hrebeni strechy nesmie presiahnuť
 - 10 m pri rodinných domoch
 - 12 m pri objektoch občianskej vybavenostia pri technických zariadeniach budov celková výška nesmie presiahnuť 15 m.

Výnimky sú možné len v odôvodnených prípadoch.
- 1.4.maximálny pomer zastavanej plochy objektov k voľnej ploche pozemku je
 - u objektov na bývanie 1 : 2,5
 - u zariadení občianskeho vybavenia 1 : 1,5
 - u objektov výroby 1 : 2
- 1.5. novú obytnú výstavbu v obci realizovať iba na jestvujúcich a novourčených plochách stavebných pozemkov v rodinných domov.

Zástavbu rodinných domov realizovať vo forme izolovaných, alebo zlúčených objektov spojených na spoločnej hranici užších susediacich parciel.
- 1.6. začatie výstavby nových objektov je podmienené zriadením prístupových ciest k pozemkom a zaistením samostatného prístupu z verejných komunikácii



2. V oblasti usporiadania územia

- 2.1. rešpektovať funkčné využitie plôch stanovené v územnom pláne obce vo výkrese č. 3 „Komplexný urbanistický návrh“
- 2.2. zachovať dominujúcu funkciu bývania v rodinných domoch,
- 2.3. v rôznej miere integrácie k bývaniu sa môžu priradovať funkcie občianskeho vybavenia, nezávadnej výroby, rekreácie a zelene, dopravných zariadení a technickej infraštruktúry,
- 2.4. plochy výroby sústrediť v južnej časti obce pod hospodárskym dvorom oddelene od funkcie bývania.
Drobná nerušiaci výroba nezávadného charakteru sa môže prevádzkovať na určených funkčných plochách v obci a na iných plochách ako sekundárna funkcia bez kolízie s dominantnou funkciou pri splnení požadovaných hygienických a bezpečnostných predpisov, kritérií a noriem,
- 2.5. funkcie občianskej vybavenosti sústreďovať v centrálnych častiach obcí a v ťažiskových častiach obcí : okrem týchto miest zariadenia občianskeho vybavenia môžu byť umiestnené aj v ostatných lokalitách s výhodnou polohou,
- 2.6. funkcie športu rozvíjať v športovo – rekreačnom areáli na juhozápadnom okraji obce
- 2.7. rešpektovať stanovené prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch podľa nasledujúcej tabuľky :

Prevládajúce funkcie a v rámci nich prípustné, obmedzené a zakázané funkcie :

Prevládajúca (dominantná)	Prípustné funkčné využívanie plôch	Obmedzené funkčné využívanie plôch	Zakázané funkčné využívanie plôch
Bývanie	- občianske vybavenie - nerušiaci drobná (remeselná) výroba nezávadného charakteru, - výrobné služby	- chov domácich zvierat len v rozsahu vlastnej spotreby	- priemyselná veľkovýroba - živočíšna veľkovýroba
Občianske vybavenie	- bývanie - verejná zeleň - rekreácia - nerušiaci nezávadná výroba	nestanovuje sa	- priemyselná veľkovýroba
Výroba	- občianske vybavenie - doprava - zeleň	nestanovuje sa	- objekty pre trvalé bývanie - rekreácia - priemyselná veľkovýroba



3. V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability územia vrátane plôch zelene

3.1. pre stabilizáciu a ochranu ekosystému je nutné chrániť tieto jeho prvky :

- chránené vtáčie územie SK CHVÚ 009 – Košická kotlina
- hydrické biocentrum regionálneho významu „Perínske rybníky“
- regionálny hydrický biokoridor v osi potoka Ida
- Močiare na parcele *Cirkevné zeme*
- Lužný porast na parcele *Obecná lúka*
- Mokrad' 1 pri „Podnikateľskom dome ZOÚK“
- Brehové porasty okolo Ortovského potoka

3.2. preto je potrebné rešpektovať a realizovať nasledujúce opatrenia :

- 3.2.1. uskutočňovať také formy hospodárenia, ktoré zabezpečia funkčnosť zachovania a skvalitnenia hodnotných ekosystémovs možnosťou ich vzájomného prepojenia cez miestne potoky, medze, pásy prírodných porastov a ďalších prírodných interakčných prvkov v krajine,
- 3.2.2. u biokoridorov vylúčiť výrubu sprievodných porastov, vylúčiť nevhodné úpravy okolia potokov meniace ich vodný režim a zasahujúce do vývoja mokrad'ového biotopu, zamedziť nevhodnej a neodôvodnenej regulácii tokov, doplniť chýbajúcu líniovú zeleň pôvodnými druhmi drevín,
- 3.2.3. u mokrad'ových ekosystémov zamedziť nevhodným zásahom do vodného režimu mokrade, udržiavať na ploche mokrade riedky stromovitý a krovitý porast,
- 3.2.4. vytvoriť komplexný systém obytnej zelene v sídle naväzujúci na krajinnú zeleň extravilánu vychádzajúci z jestvujúcich prvkov systému zelene,
- 3.2.5. pre navrhované parkovo upravené plochy zabezpečiť sadovnícke projekty, pričom nosné prvky kostry obytnej zelene zapojiť do ekosystému krajiny,
- 3.2.6. obmedziť chemizáciu pôdy, ktorá spôsobuje významný negatívny dopad na mnohé živočíšne druhy (biodiverzitu) v ekosystémoch,
- 3.2.7. všetky nové úpravy potokov vrátane ich brehov, ktoré sa budú realizovať z dôvodu ochrany pred privalovými vodami, prípadne z dôvodu podmývania a následných zosuvov brehov je nutné uskutočňovať ekologicky prijateľným spôsobom tak, aby sa v maximálnej miere zachoval prírodný charakter toku bez zmeny jeho prirodzenej trasy pri minimálnom použití umelých technických prostriedkov (betónové dlaždice a pod.),
- 3.2.8. zakazuje sa rozširovať (pristavovať) všetky existujúce projekty (rodinné domy, hospodárske budovy) a komunikácie smerom k miestnym tokom, nechať na dožitie všetky objekty v ich 10 metrovom ochrannom pásme a ich brehov min 10 metrov od brehovej čiary tak, aby nezasahovali do ochrannej a izolačnej zelene toku,
- 3.2.9. upraviť všetky existujúce premostenia a priepusty pod komunikáciami tak aby umožňovali potrebný prietok vody a zároveň migráciu živočíchov,
- 3.2.10. zriaďovať nové premostenia a priepusty len v nevyhnutných prípadoch, ak si to vyžadujú urbanistické pomery v sídle, predovšetkým pri riešení nutných komunikačných prepojení a to tak aby umožňovali potrebný prietok vody a zároveň migráciu živočíchov.
- 3.2.11. upraviť krajnice komunikácií, ktoré sú v kontakte s tokmi a ich brehmi, obrubníkmi tak aby zachytávali mierne nečistoty narúšajúce ekologický charakter územia,
- 3.2.12 zrušiť všetky existujúce trativody vyúštené do potokov odvádzajúce odpadové vody z dvorov rodinných domov a ostatných objektov po odkanalizovaní obcí verejnou kanalizáciou,
- 3.2.12. riešiť organizáciu odpadového hospodárstva v obci tak, aby sa do potokov a ich okolia nedostávali odpadové látky akéhokoľvek druhu

3.3. pre náhradnú výsadbu sa určujú nasledujúce lokality – pozemky :

- 3.3.1. parkové úpravy v lokalite „Ekologický park“ a Mokrad' č. 2



- 3.3.2. zeleň v okolí cintorína a vzdúvajúceho zariadenia na toku Ortovej
- 3.3.3. zeleň pri Obecnom úrade

4. v oblasti zachovania kultúrno – historických hodnôt

- 4.1. pre ochranu kultúrneho dedičstva
 - 4.1.1. chrániť kultúrne pamiatky : kostol (ref.) klasicistický, postavený zač. 19.st., v r. 1937 obnovený, kostol Nanebovstúpenia Pána (kat.) z roku 1928 s retardáciou neoklasicistických a neogotických prvkov
 - 4.1.2. chrániť archeologické lokality a akúkoľvek stavebnú a inžiniersku činnosť konzultovať s Pamiatkovým úradom v Košicach

5. v oblasti poľnohospodárskej výroby

- 5.1. do roku 2020 plošne ani kapacitne nezväčšovať areály poľnohospodárskych družstiev

6. v oblasti rekreácie

- 6.1. obytné územie prepájať komunikačnými koridorami lemovanými zeleňou na krajinnú zeleň
- 6.2. pre možnosti rekreácie vyčleniť plochu „Športovo- rekreačného areálu“ a územie v južnej časti katastra v blízkosti geotermálnych vrtov

7. v oblasti bytovej výstavby

- 7.1. výstavbu nových RD umožňovať len v lokalitách, ktoré sú súčasťou návrhu ÚPN určené pre túto funkciu a vo voľných prelukách existujúcej zástavby:
 - Tanorky – juh
 - SZ obce pri Ortovsom potoku

8. v oblasti občianskeho vybavenia

- 8.1. zabezpečiť dostatočné priestory a kapacity pre ZŠ a MŠ podľa návrhu ÚPN
- 8.2. vytvoriť podmienky pre finančné zabezpečenie a realizáciu „Športovo-rekreačného areálu“ a „Ekologického parku“

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného, dopravného a technického vybavenia územia

- 1. plochy dopravného vybavenia musia :
 - 1.1. vyhovovať funkčným a kvalitatívnym požiadavkám s dôrazom na bezpečnosť a efektívnosť
 - 1.2. sledovať a vytvárať komunikačné trasy v súlade s okolitou zástavbou
 - 1.3. byť navrhnuté svojimi technickými parametrami a s takou kvalitou povrchu, aby umožnili rýchly prístup požiarnych a zdravotníckych vozidiel



- 1.4. byť použiteľné aj pre technickú infraštruktúru : vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačný rozvod

1.1. V oblasti technickej infraštruktúry

- 1.1.1 Za zdroj pre obecný vodovod považovať „Skupinový vodovod obcí údolia Kaňapty, ktorý rieši zásobovanie obcí Cestice, Komárovce, Buzica, Rešica, Nižný, Vyšný Lánec a Perín pitnou vodou. V zmysle uvedeného zásobovanie obcí pitnou vodou je napojením na prívodný vodovodný rad na dva z troch radov DN 600 a 700 Košického skupinového vodovodu, vedúceho z Drienovca resp. Moldavy nad Bodvou do Košíc. Prívodný rad DN 200 dĺžky 10,6 km je vedený od napojenia na Košický skupinový vodovod po vodojem Buzica.
Navrhované rozvodné potrubie v obci viesť podľa priestorových možností v okrajoch štátnych ciest, miestnych komunikácií.
- 1.1.2 Kompletne vybudovať splaškovú kanalizačnú sieť s vyústením do navrhovanej ČOV Rešica, prípadne vlastná ČOV v Komárovciach . Trasovanie kanalizácie je v krajniciach ulíc, resp. v ich polovici v súlade s normami STN 73 60 05 a STN 73 67 01. Pri štátnej ceste uložiť kanalizačné potrubie mimo cestné teleso. Ponechať systém vnútroareálovej kanalizácie hospodárskeho dvora.
- 1.1.3 Dažďové vody odvieť prostredníctvom rigolov s mechanickým predčistením lapačmi do príslušných tokov.
- 1.1.4 Pozdĺž brehov Komárovského kanála a Ortovského potoka ponechať pre údržbu voľný nezastavaný pás v šírke min. 5 m.
- 1.1.5 vymedziť trasu pre predpokladanú stavbu „ Prevod vody Hornád – Bodva „ (2 x 25 m), ktorý je v plánoch vodného hospodárstva zaradený v kategórii „ B “, to znamená že realizácia stavby by mala započat' v horizonte do 25 rokov.
- 1.1.6 Ochranné pásma zariadení technickej infraštruktúry
- Pre výkon správy vodného toku a vodných stavieb 5 m široký nezastavaný manipulačný pás pozdĺž upravených tokov
- 1.1.6.1 Ochranné pásma (v zmysle Zákona 656/2004 Z.z.) na ochranu elektroenergetických zariadení (viď grafická časť)
- a) od 1 kV do 35 kV vrátane
 - 1.pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 - 2.pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,
 - b) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
 - c) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
- 1.1.6.2 Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona) na ochranu plynárenských zariadení (viď grafická časť)
- a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - e) 1m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prev. tlakom nižším ako 0,4 MPa,
 - f) 8 m pre technologické objekty.
- 1.1.6.3 Bezpečnostné pásma (v zmysle Energetického zákona) na zamedzenie alebo zmiernenie účinkov prípadných porúch alebo havárií (viď grafická časť)
- a) 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
 - b) 300 m pri ropovodoch



Verejnoprospešné stavby

Podľa ustanovení úplného znenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku sa územným plánom obce Komárovce určujú ako verejnoprospešné tieto menovite uvedené stavby:

Verejno-prospešné stavby

Na uskutočnenie verejno-prospešných stavieb možno podľa § 108 zá č. 50/76 Zb. v znení č. 262/92 Z. z. a nálezú ústavného súdu SR č. 286/96 Z. z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť. Verejno-prospešnými stavbami sú vo vzťahu k ÚPN obce Komárovce:

- vybudovať vzdušnú a káblovú prípojku 22 kV vedenia k navrhovanej trafostanici TS_{4,5};
 - vybudovať trafostanicu TS_{4,5} a osadiť transformátorom o výkone do 250 kVA,
 - vybudovať vonkajšiu sekundárnu sieť vzdušným vedením (viď grafickú časť) podľa urbanistického návrhu;
 - zrekonštruovať jestvujúcu sekundárnu sieť pre plošné zabezpečenie odberu elektrickej energie;
 - osadiť vonkajším osvetlením komunikácie v lokalitách navrhovanej výstavby výbojkovými svietidlami upevnenými na výložníkoch a stĺpoch sekundárneho vedenia;
 - dobudovanie rozvodnej vodovodnej siete v obci vrátane ochranného pásma ;
 - vybudovanie kanalizačnej siete v obci vrátane ochranného pásma ;
 - vybudovanie vlastnej ČOV v prípade nerealizovanej spoločnej ČOV Rešica
 - dobudovanie STL a NTL plynovodnej siete v obci vrátane ochranného pásma;
 - kabelizácia miestnej telefónnej siete;
- športovo-rekreačný areál
 - ekologický park



Z Á V Ä Z N Á Č A S Ť Ú Z E M N É H O P L Á N U

OBCE

K O M Á R O V C E

Marec 2008

Ing. Arch. Ladislav Timura, Kupeckého 12, 040 01 KOšice, Registr.SKA 0813 AA
IČO : 14 387 701, IČ DPH : SK 1030223480, e-mail : [timura @ orangemail.sk](mailto:timura@orangemail.sk)

Územný plán obce (ÚPN-O) Komárovce



PROJEKT JE SPOLUFINANCOVANÝ EÚ

