

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

ZMENY A DOPLNKY č. 1

august 2020

Ing. arch. Ladislav Timura, Czambelova 18, 040 01 Košice, Registr. SKA 0813 AA
IČO : 14 387 701 e-mail : timura @ orangemail.sk
Názov zákazky : ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOMÁROVCE – **Zmeny a doplnky č. 1**

Objednávateľ : Obecný úrad Komárovce
Marián Bužický, 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. Marek Dubiel

Schvaľuje orgán : Obecné zastupiteľstvo Komárovce

Dátum spracovania : marec – august 2020

Poznámka :

Časti v texte, ktoré sú vytlačené **hrubou kurzívou** sa týkajú „**ÚPN-O Komárovce – Zmeny a doplnky č.1**“ a **časti hrubou kurzívou podčiarknuté** sa týkajú **zohľadnenia pripomienok k „Oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu“ Zmeny a Doplnky Č. 1 ÚPN-O Komárovce**

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 PP k 1.1.1990 .
 1. z navrhovaných úprav hranice ZÚO podľa tohto ÚPN – O, ktoré zahŕňa :
 - lokalitu Tanorky – Juh
 - lokalitu SZ časť obce pri Ortovskom potoku, **jej rozšírenie južným smerom**
 - športovo-rekreačný areál – **úprava hranice na západnej a južnej strane až po cestu III/3400 do Buzice**
 - **lokalitu nezávadnej výroby (zberný dvor), úprava hranice z južnej strany**

II. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

1. v oblasti urbanistickej kompozície a koncepcie

- 1.1 spôsob zástavby prispôbovať okolitej zástavbe pri rešpektovaní navrhovanej stavebnej štruktúry
- 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 vybavenosti
a 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 komunikácií

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 nerušiaca 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 obce a v ťažiskových častiach obce : okrem týchto miest zariadenia občianskeho vybavenia môžu byť umiestnené aj v ostatných lokalitách s výhodnou polohou funkcie športu rozvíjať v športovo – rekreačnom areáli na juhozápadnom okraji obce
- 2.6. 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
 - hydričné biocentrum regionálneho významu „Perínske rybníky“
 - regionálny hydričný 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 Ortovskeho 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 ekosystémov 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 mokradového biotopu, zamedziť nevhodnej a neodôvodnenej regulácii tokov, doplniť chýbajúcu líniovú zeleň pôvodnými druhmi drevín,
- 3.2.3. u mokradových 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 prívalovými 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 vyústené do potokov odvádzajúce odpadové vody z dvorov rodinných domov a ostatných objektov po odkanalizovaní obcí verejnou kanalizáciou,
 - 3.2.13. 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 Mokraď č. 2
 - 3.3.2. zeleň v okolí cintorína a vzdúvajúceho zariadenia na toku Ortovej
 - 3.3.3. zeleň pri Obecnom úrade
 - 3.3.4. **v návrhu Zmeny a Doplnky č. 1 ÚPN-O Komárovce vychádzame z podmienok uvedených v „Návrhu starostlivosti o SKCHVÚ Košická kotlina (www.sopsr.sk/ps.chvu2/10.php.)**
 4. v oblasti zachovania kultúrno – historických hodnôt
 - 4.1. pre ochranu kultúrneho dedičstva
 - 4.4.1. 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
 - 4.4.2. chrániť archeologické lokality a akúkoľvek stavebnú a inžiniersku činnosť konzultovať s Pamiatkovým úradom v Košiciach
 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 koridormi lemovanými zeleňou na krajinnú zeleň
 - 6.2. pre možnosti rekreácie vyčleniť plochu „Športovo- rekreačný areál“ - územie v južnej časti katastra v blízkosti geotermálnych vrtov, ***plochu severozápadne od hospodárskeho dvora ako polyfunkčnú plochu (občianska vybavenosť, rekreácia/zeleň)***
a územie v juhozápadnej časti obce pri Ortovsom potoku až po komunikáciu III/3400
 7. v oblasti bytovej výstavby
 - 7.1. výstavbu nových RD umožňovať len v lokalitách, ktoré sú súčasťou návrhu ÚPN a ***Zmien a Doplnkov č. 1 ÚPN-O*** určené pre túto funkciu a vo voľných prielukách existujúcej zástavby:
 - lokalitu na SZ okraji obce pri Ortovsom potoku
 - ***lokalitu južne od nej až po športovo-rekreačný areál s možnosťou polyfunkčnosti s OV***
 8. v oblasti občianskeho vybavenia
 - 8.1. vytvoriť podmienky pre finančné zabezpečenie a realizáciu „Športovo-rekreačný areál“ 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
 - 1.5. **V rámci navrhovanej činnosti (plochy OV – lokalita č. 2,3,5) so zásahom (okrajovo) do OP dráhy, je potrebné postupovať podľa ustanovení zákona č. 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov. investor(užívateľ) stavby si nebude nárokovať u ŽSR úpravy z titulu železničnej prevádzky**
 - 1.1. V oblasti technickej infraštruktúry
 - 1.1.1. Za zdroj pre obecný vodovod považovať „Skupinový vodovod obcí údolia Kaňapy, 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 prírodný vodovodný rad na dva z troch radov DN 600 a 700 Košického skupinového vodovodu, vedúceho z Drienovca resp. Moldavy nad Bodvou do Košíc. Prírodný 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 vnútro areálovej kanalizácie hospodárskeho dvora.
 - 1.1.3. Dažďové vody odviešť prostredníctvom rigolov s mechanickým pred čistením 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.
 - 1.1.5.1 **V navrhovaných nových lokalitách navrhujeme opatrenia na zadržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch (komunikácií, spevnených plôch a striech RD, prípadne iných stavebných objektov) v úrovni minimálne 60% z výpočtového množstva pre návrhový dažď 15 min., na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v recipiente. V rámci odvádzania dažďových vôd z novo navrhovaných spevnených plôch je potrebné realizovať opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok tak, aby aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z.z. podľa § 9.**
 - 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 elektro-energetických 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 ochran plynárenských zariadení (viď grafická časť)
- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - 1m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0, 4 MPa,
 - 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:

- vzdušná a káblová prípojka 22 kV vedenia k navrhovanej trafostanici TS_{4,5};
- trafostanica TS_{4,5} a osadenie transformátorom o výkone do 250 kVA,
- vonkajšia sekundárna sieť vzdušným vedením podľa urbanistického návrhu;
- rekonštrukcia jestvujúcej sekundárnej siete pre plošné zabezpečenie odberu elektrickej energie
- osadenie vonkajším osvetlením komunikácií 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
- **vybudovanie vlastnej ČOV na južnom okraji obce pri križovaní cesty do Nižného Lánca s Komárovským kanálom**
- **pešie chodníky a priestranstvá vrátane verejnej zelene**
- **cyklistické chodníky**
- **navrhovaná splašková a dažďová kanalizácia**
- **trasy navrhovaných vodovodov**
- **trasy navrhovaných vedení elektrickej energie**
- **úprava brehov vodných tokov biotechnickými metódami (renaturalizácia), s ponechaním nezastavaného pásu 5m od brehovej čiary**
- **pás verejnej zelene v západnej časti obce medzi Ortovským potokom a navrhovanou miestnou komunikáciou C3 MO 7,5/40**

V Zmenách a Doplnkoch č. 1 ÚPN-O Komárovce navrhujeme urbanistickou štúdiou riešiť lokalitu v západnej časti obce (bývanie/OV) pri Ortovskom potoku a územie na juhozápadnom okraji obce za Ortovským potokom (OV/rekreácia)

Ing. arch. Ladislav Timura • Reg. SKA 0813AA
august 2020