

**URBI** Projektová kancelária

040 01 Košice, Zvonárska 23, tel./fax.č. 055/62 551 60, E-mail: [belurbi@stonline.sk](mailto:belurbi@stonline.sk)



# **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOSTOLANY NAD HORNÁDOM**

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

Košice, november 2008

---

---

Obstarávateľ:	Obec Kostol'any nad Hornádom
Zastúpený:	Vladimír Redaj starosta obce
Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP:	Ing. arch. Agnesa Hoppanová
Riešitelia:	
Hlavný riešiteľ úlohy:	Ing. arch. Alexander Bél
Zodpovední riešitelia:	
Urbanizmus:	Ing. arch. Dušan Juráni
Doprava:	Ing. Štefan Škoda
Vodné hospodárstvo:	Ing. Vladimír Molčan
Zásobovanie el. energiou a plynom a telekomunikácie:	Ing. Štefan Tkačík
Ochrana prírody a tvorba krajiny:	Mgr. Alena Kučeravcová

---

**Pri riadení funkčného využitia a usporiadania administratívneho územia obce Kostolany nad Hornádom je potrebné dodržať tieto záväzné zásady a regulatívy:**

#### A. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania funkčného využívania územia:

- 1.1. priestorové a funkčné usporiadanie obce riadiť v súlade so schválenou nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, Územným plánom veľkého územného celku Košického kraja /ÚPN – VÚC/, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením vlády SR č. 281/1998 Z.z. a následne schválenými zmenami a doplnkami 2004, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Košického samosprávneho kraja č.2/2004 z 30. augusta 2004.
- 1.2. v záujme dodržania mierky a charakteru zástavby obce nepripustiť výstavbu budov s nadmerným stavebným objemom:
  - 1.2.1. u rodinných domov dve nadzemné podlažia a podkrovie
  - 1.2.2. u budov občianskeho vybavenia dve nadzemné podlažia a podkrovie
  - 1.2.3. u bytových domov tri nadzemné podlažia a podkrovie,
- 1.3. vývoj funkčného využívania územia obcí usmerňovať podľa výkresu č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“
- 1.4. pre výstavbu rodinných domov prednostne využívať prieluky, v ďalšom poradí navrhované obytné súbory rodinných domov, pričom je potrebné vychádzať z požiadaviek stavebníkov – vlastníkov pozemkov,
- 1.5. akákoľvek výstavba na lokalitách, ktoré v súčasnosti nie sú chránené pred prietokom Q 100 ročných veľkých vôd, je podmienená zabezpečením jej adekvátnej protipovodňovej ochrany,
- 1.6. vymiestniť dielne ŽSR z centrálnej časti obce,

2. Zásady a regulatívy pre plochy bývania (rodinné domy):

- 2.1. výstavbu nových rodinných domov uskutočňovať na plochách pre tento účel určených územným plánom podľa výkresu č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“ a to vo voľných prielukách, alebo v súboroch rodinných domov (Hrabina, Končisté, Pod cestou),
- 2.2. výstavbu nových bytových domov uskutočňovať na plochách pre tento účel určených územným plánom podľa výkresu č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“ a to v lokalite Pri stanici,
- 2.3. výstavbu rodinných domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť

splnením týchto regulatívov:

- 2.3.1. rodinné domy môžu byť samostojace alebo dvojdomy,
- 2.3.2. počet podlaží, maximálne dve nadzemné podlažia a obytné podkrovia,
- 2.3.3. garáž budovať ako súčasť rodinného domu alebo na jeho pozemku, alebo na pozemku zabezpečiť najmenej jedno parkovacie miesto,
- 2.3.4. pri vytyčovaní stavieb dodržať jednotné stavebné čiary,
- 2.4. na pozemkoch rodinných domov je povolený chov drobných hospodárskych zvierat v množstve zodpovedajúcom vlastnej potrebe obyvateľov domu,
- 2.5. na pozemkoch rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie,
- 2.6. výstavbu bytových domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:
  - 2.6.1. počet podlaží maximálne 3 nadzemné podlažie a obytné podkrovia,
  - 2.6.2. Zastrešenie šikmými strechami,
  - 2.6.3. na pozemkoch bytových domov zabezpečiť najmenej jedno parkovacie miesto, resp. garáže vo forme garážových dvorov,
  - 2.6.4. na pozemkoch bytových domov zabezpečiť terénne a sadové úpravy,

3. Zásady a regulatívy pre plochy občianskeho vybavenia (základné a špecifické občianske vybavenie):

- 3.1. chrániť územia pre výstavbu zariadení občianskeho vybavenia ( penzión dôchodcov, podnikateľské centrum, služby) a pre rekonštrukciu kultúrneho domu a starého mlyna (na reštauráciu, resp. muzeálnu expozíciu) v lokalitách podľa výkresu č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
- 3.2. pre umiestnenie zariadení občianskeho vybavenia prioritne využívať pozemky vo vlastníctve obce, alebo Slovenského pozemkového fondu,

4. Zásady a regulatívy pre športové plochy:

- 4.1. chrániť územia pre výstavbu zariadení športu a oddychu v lokalitách podľa výkresu č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
- 4.2. na plochách športu a oddychu pripustiť len výstavbu zariadení slúžiacich športu a drobnej komerčnej vybavenosti - občerstveniu.

5. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení výroby:
  - 5.1. chrániť územia pre výstavbu zariadení výroby v lokalite podľa výkresu č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie,
  - 5.2. nepripustiť technológie výroby s negatívnym vplyvom na okolité funkčné plochy,
  - 5.3. dbať na zariadenie a údržbu vnútroareálovej zelene verejných a výrobných zariadení.
  
6. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia:
  - 6.1. chrániť koridor pre modernizáciu železničnej trate Poprad Košice a pre súvisiace stavby
  - 6.2. chrániť územie pre vybudovanie siete miestnych obslužných komunikácií vyznačených vo výkrese č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
  - 6.3. výstavbu rodinných domov v lokalite Hrabine podmieniť realizáciou dopravného napojenia na uličnú sieť obce v troch bodoch,
  - 6.4. dodržať kategorizáciu siete miestnych obslužných komunikácií v obci vyznačenú vo výkrese č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
  - 6.5. chrániť plochy pre výstavbu parkovísk v lokalitách vyznačených vo výkrese č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
  - 6.6. chrániť plochy pre výstavbu peších chodníkov vyznačených vo výkrese č. 4 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
  - 6.7. zachovať existujúce napojenia na sieť poľných ciest,
  - 6.8. chrániť koridory trás zásobovacích a prívodných vodovodných potrubí podľa výkresu č. 6 „Technická infraštruktúra – vodovod, kanalizácia“,
  - 6.9. chrániť koridory trás hlavných zberačov kanalizačnej siete a koridory trás nadväzujúcich uličných stôk podľa výkresu 6 „Technická infraštruktúra – vodovod, kanalizácia“,
  - 6.10. chrániť územie pre výstavbu čistiarny odpadových vôd lokalizovanej podľa výkresu č. 6 „Technická infraštruktúra – vodovod, kanalizácia“,
  - 6.11. chrániť územie pre zvýšenie a spevnenie brehu rieky Hornád v severnej časti obce podľa výkresu č. 6 „Technická infraštruktúra – vodovod, kanalizácia“,
  - 6.12. chrániť nezastavaný a neoplotený koridor manipulačného priestoru pozdĺž všetkých vodných tokov o šírke 6 m v zastavanom území a 10 m mimo zastavaného územia,
  - 6.13. chrániť koridory trás pre rozšírenie STL rozvodov plynu podľa výkresu č. 5 „Technická infraštruktúra - energetika a telekomunikácie“,

- 6.14. chrániť koridory trás pre výstavbu 22 kV elektrických vedení podľa výkresu č. 5 „Technická infraštruktúra - energetika a telekomunikácie“,
  - 6.15. chrániť plochy pre výstavbu distribučného transformátora 22/0,4 kV č. 4 podľa výkresu č. 5 „Technická infraštruktúra - energetika a telekomunikácie“,
  - 6.16. chrániť koridor pre výstavbu 2x400 kV vedenia Lemešany – Spínacia stanica Košice,
  - 6.17. chrániť koridory trás pre rozšírenie telekomunikačných rozvodov podľa výkresu č. 5 „Technická infraštruktúra - energetika a telekomunikácie“,
7. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, ochranu prírody, tvorbu krajiny a udržanie ekologickej stability:
- 7.1. pri činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Pamiatkový úrad Košice,
  - 7.2. pri územnom a stavebnom konaní všetkých stavieb navrhovaných v území kde sa nachádzajú evidované archeologické náleziská ( lokality Vyšné lúky a breh Torysy) vyžiadať stanovisko, alebo rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Košice,
  - 7.3. považovať územie návršia s kostolom a cintorínom (p.č. 72) z dôvodu ochrany krajinného obrazu za nezastaviteľné a nepripustiť jeho zástavbu
  - 7.4. chrániť a zveľaďovať plochy verejnej zelene, obmedziť výrub rozptýlenej drevinnej zelene,
  - 7.5. zachovať existujúce prvky územného systému ekologickej stability definované R-ÚSES Košice-okolie, a navrhované prvky MÚSES podľa výkresu č. 3. „Krajinnoekologický plán a ochrana prírody“ považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby splňali funkciu biocentra a biokoridora,
  - 7.6. zachovať existujúce sieť vodných tokov s brehovými porastmi za účelom zachovania ich ekologických funkcií,
  - 7.7. Reguláciu vodných tokov a protipovodňové opatrenia realizovať ekologicky prijateľnými formami, pričom v maximálnej miere zachovať prirodzenú konfiguráciu terénu brehov a zastúpenie brehových porastov,
  - 7.8. pri projektovaní nových dopravných koridorov vytvoriť podmienky pre migráciu živočíchov
  - 7.9. zachovať a udržiavať solitérnu mimolesnú vegetáciu, brehové porasty a líniovú zeleň v krajine,
  - 7.10. nevysádzať tzv. invázne druhy rastlín,
  - 7.11. zásahy do biotopov európskeho, resp. národného významu sú podmienené udelením súhlasu príslušného správneho orgánu

a následnou revitalizáciou, resp. finančnou náhradou.

8. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:

- 8.1. preložiť nakládku dolomitických pieskov z centrálnej časti obce do novej lokality mimo zastavané územie obce,
- 8.2. zabezpečiť vybudovanie odkanalizovania a čistenie odpadových vôd postupne v celej obci,
- 8.3. pri dopĺňaní zelene a brehovej vegetácie vodných tokov voliť také drevinné zloženia, ktoré zodpovedá pôvodným druhom,
- 8.4. realizovať opatrenia na zníženie produkcie odpadov, účinný separovaný zber a zhodnocovanie odpadov,

9. Vymedzenie zastavaného územia obce:

Zastavané územie sa rozširuje takto:

- v lokalite obytného súboru Končisté pre výstavbu RD južne od zastavaného územia,
- v lokalite obytného súboru Pod cestou pre výstavbu RD juho-východne od zastavaného územia,
- v lokalite obytného súboru Hrabina pre výstavbu RD enkláva západne od zastavaného územia,
- v lokalite pre výstavbu zariadení výroby južne od železničnej stanice, východne od súčasne zastavaného územia.

10. Vymedzenie ochranných pásiem:

- Ochranné pásma podľa osobitných predpisov
  - Cesty III. triedy 20 m od osi vozovky na každú stranu v úseku mimo zastavané územie obce.
  - Celoštátna železničná trať 60 m od osi krajnej koľaje.
  - Vzdušné VVN elektrické vedenia 2x400 kV (navrhované) Lemešany – Spínacia stanica Košice 25 m na každú stranu od krajného vodiča.
  - Vzdušné VN elektrické vedenia 22 kV, 10 m na každú stranu od krajného vodiča.
  - Plynovod STL 10 m na každú stranu od osi plynovodu v úsekoch mimo zastavané územie obce.
- Ostatné ochranné pásma:
  - Po oboch brehoch rieky Hornád ponechať voľný nezastavaný pás v šírke 10 m a pozdĺž oboch brehov ostatných vodných tokov 5 m pre potreby údržby.
  - Ochranné pásmo čistiarne odpadových vôd 100 m od oplotenia,
  - Cintorín 50 m od oplotenia.

11. Plochy na verejnoprospešné stavby a na asanáciu:
- plocha pre verejnoprospešnú stavbu – stavba čistiarne odpadových vôd,
  - budovy na asanáciu – budovy bývalého poľnohospodárskeho dvora (z dôvodu uvoľnenia priestoru pre výstavbu rodinných domov).

12. Určenie na ktoré časti obce je potrebné obstarat' územný plán zóny:

- dostavba obytného súboru bytových domov v lokalite Pri stanici,
- obytný súbor rodinných domov v lokalite Končisté,
- obytný súbor rodinných domov v lokalite Pod cestou,
- obytný súbor rodinných domov v lokalite Hrabina.

- **B. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

-

Ako verejnoprospešné stavby v riešenom území sa stanovujú:

1. modernizácia železničnej trate Poprad Košice a súvisiace stavby
2. sieť obslužných a prístupových komunikácií vyznačených v grafickej časti dokumentácie územného plánu,
3. sieť verejných peších komunikácií vyznačených v grafickej časti dokumentácie územného plánu,
4. stavby zásobovacích a prívodných vodovodných potrubí,
5. stavby hlavných zberačov kanalizačnej siete a nadväzujúcich uličných stôk,
6. stavba čistiarne odpadových vôd,
7. stavba zvýšenia a spevnenie brehu rieky Hornád,
8. stavby rozšírenia STL rozvodov plynu,
9. stavby 22 kV elektrických vedení,
10. stavba distribučného transformátora 22/0,4 kV č. 4
11. stavba telekomunikačnej siete,

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.