

architektonické štúdio

Ing. arch. Dušan Marek, Starozagorská 11, 040 23 Košice

**ADM**

Tel.: 055 644 09 21  
0905 892 932  
marek@netkosice.sk



## Príloha II

# Závazná časť územného plánu obce

# ARDOVO

**schválený Obecným zastupiteľstvom dňa:**  
**č. uznesenia:**  
**č. VZN:**

**starosta obce**  
**Juraj Kohári**

Projekt realizovaný s finančnou pomocou Európskej únie z Európskeho fondu regionálneho rozvoja (ERDF) prostredníctvom operačného programu Základná infraštruktúra, ktorého Riadiacim orgánom je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR



zodpovedný projektant  
Ing. arch. Dušan Marek

Košice, november 2008

## Závazná časť územného plánu obce.

Pri riadiacom procese zameranom na využívanie a usporiadanie katastrálneho územia obce Ardovo je potrebné akceptovať a dodržiavať záväzné regulatívy, definované pre všetky záujmové okruhy v nasledujúcom rozsahu:

### 1. Závazné regulatívy územného rozvoja.

#### 1.1 V oblasti priestorového usporiadania:

- 1.1.1 Obec je sídlom s obytno-výrobným charakterom.
- 1.1.2 Súčasne a navrhované zastavané územie obce je tvorené hranicami:
  - 1.1.2.1 zastavaného územia podľa stavu k 01.01.1990 v evidencii Katastrálneho úradu,,
  - 1.1.2.2 navrhované rozšírenie územia je ohraničené navrhovanou hranicou zastavaného územia obce.  
Hranice zastavaného územia obce sú vyznačené vo výkresoch 4a a 9a a sú záväzné pre územný rozvoj.
- 1.1.3 Zástavbu obce treba orientovať na usporiadanie a dotvorenie urbanistickej štruktúry obce obytnou funkciou. Novou obytnou zástavbou treba prednostne dopĺňať súčasné zastavané územie v prielukách - stavebných medzerách.
- 1.1.4 Športovú vybavenosť rozvíjať pri jestvujúcej ploche ihriska.
- 1.1.5 Výrobné a skladovacie plochy riešiť v jestvujúcom areáli poľnohospodárskeho dvora. Poľnohospodársku výrobu riešiť v jestvujúcom areáli poľnohospodárskeho dvora.
- 1.1.6 Na miestach subštandardných alebo stavebno-technicky nevyhovujúcich objektov uvažovať s ich rekonštrukciou, prestavbou alebo náhradou novostavbami rodinných domov, chalúp, alebo rekreačných domčekov.
- 1.1.7 S plošnou asanáciou územia sa neuvažuje.

#### 1.2 Požiadavky na spracovanie územných plánov zóny, alebo urbanistických štúdií.

Pre obec nie je potrebné spracovávať územné plány zón, alebo urbanistické štúdie.

#### 1.3 V oblasti funkčného členenia územia a spôsobu zástavby.

Jednotlivé priestory obce sú regulované podľa prípustnosti jednotlivých funkcií a identifikovateľné v grafickej časti územného plánu výkresy č.4a a 9a:

##### 1.3.1 Funkčná plocha pre rodinné domy.

###### a) územie slúži:

- pre bývanie formou rodinných domov s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, hospodárske stavby).

###### b) na území je prípustné umiestňovať:

- rekreačné objekty chát a chalúp,
- rekreačnú vybavenosť – penzión do 10 lôžok,
- objekty drobnej výroby hygienicky vhodné do obytnej zóny,
- verejné a technické vybavenie,

###### c) na území je zakázané umiestňovať:

- plochy vyššej a rekreačnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva a športovej vybavenosti a zariadení.

##### 1.3.2 Funkčná plocha pre rekreačné domčeky a chaty.

###### a) územie slúži:

- pre bývanie formou rekreačných domčekov a chát.

###### b) na území je prípustné umiestňovať:

- verejné a technické vybavenie,

**c) na území je zakázané umiestňovať:**

- plochy bývania, základnej, vyššej a rekreačnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva a športovej vybavenosti a zariadení.

**1.3.3 Funkčná plocha občianskej vybavenosti.**

**a) územie slúži:**

- pre stavby základnej a vyššej občianskej vybavenosti;

**b) na území je prípustné umiestňovať:**

- zariadenia pre maloobchod, služby, živnostenské aktivity nerušivého charakteru pre obytnú funkciu,
- verejné a technické vybavenie,
- rekreačnú vybavenosť
- plochy ihrísk,
- plochy zelene.

**c) na území je zakázané umiestňovať:**

- plochy bývania, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

**1.3.4 Funkčná plocha pre šport a rekreáciu.**

**a) územie slúži:**

- pre umiestnenie objektov, plôch a zariadení rekreácie a športu pre obyvateľstvo.

**b) na území je prípustné umiestňovať:**

- objekty a zariadenia pre jednotlivé alebo skupinové rekreačné a športové aktivity,
- objekty pre doplnujúcu vybavenosť, súvisiacu s hlavnou funkciou,
- verejné dopravné a technické vybavenie,
- plochy zelene.

**c) na území je zakázané umiestňovať:**

- plochy základnej a vyššej vybavenosti, bývania, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

**1.3.5 Funkčná plocha výroby a skladového hospodárstva.**

**a) územie slúži:**

- pre koncentrovanú výrobu, výrobné účely a služby, ktoré nemôžu byť situované v rámci obytnej funkcie z hľadiska hygienických a prevádzkových požiadaviek

**b) na území je prípustné umiestňovať:**

- objekty pre živnosti, remeselné podnikateľské aktivity, výrobné areály
- maloobchodné činnosti a služby
- servisné a distribučné služby, opravárenskú činnosť
- skladové objekty
- účelové zariadenia špecifickej vybavenosti, ktoré nie sú vhodné do obytných, rekreačných a zmiešaných území,
- objekty pre ustajnenie zvierat,
- zariadenia dopravy a technickej infraštruktúry
- zariadenia vybavenosti slúžiace pre agroturistiku.

**c) na území je zakázané umiestňovať:**

- plochy základnej a vyššej vybavenosti, rekreácie a športu, bývania.

**1.4 V oblasti výroby a komerčnej činnosti.**

- 1.4.1 Menšie zariadenia komerčnej vybavenosti pre obchod, služby a verejné stravovanie možno podľa podmienok regulácie umiestňovať v obytnej zástavbe, resp. ako súčasť jednotlivých rodinných, alebo bytových domov.

### **1.5 V oblasti ekológie, ochrany prírody a životného prostredia.**

- 1.5.1 Nadregionálne, regionálne a miestne prvky kostry ekologickej stability - biocentrá, biokoridory a interakčné prvky vytvárajú v katastrálnom území zónu pre zachovanie a rozvoj krajiny. Na vymedzených plochách je verejný záujem o ich ochranu a sfunkčnenie. Nie je možné na nich vykonávať činnosť, ktorá môže ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability v katastrálnom území obce.
- 1.5.2 Udržať a rozvíjať verejnú zeleň na ploche cintorína a v centrálnej časti obce.
- 1.5.3 Na plochách verejnej zelene možnosť doplnenia prvkami drobnej architektúry.
- 1.5.4 Vytvoriť zeleňou opticko-izolačnú clonu okolo hospodárskeho dvora .
- 1.5.5 Vybudovať verejné kompostovisko pri cintoríne.
- 1.5.6 Navrhované plochy verejnej a izolačnej zelene sú určené ako plochy pre realizáciu náhradnej výsadby za asanované dreviny.
- 1.5.7 Úpravy vodných tokov v zastavanom území riešiť Q<sub>100</sub> vodu riešiť ekologicky vhodným spôsobom.
- 1.5.8 Venovať zvýšenú pozornosť estetizácii existujúcich hospodárskych dvorov a narušených území v katastroch obcí.
- 1.5.9 Zvýšenú pozornosť venovať identifikácii a odstraňovaniu invázných druhov rastlín v katastri obce.

### **1.6 V oblasti ochrany pamiatkového fondu.**

V katastrálnom území sa nachádzajú tri národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu:

- kostol ev. a. v., č. ÚZPF: 483/0, parcelné číslo: 113,
- dom ľudový a kuchyňa letná, č. ÚZPF: 2387 /1- 2, parcelné číslo: 65,
- sídlo jaskynné, č. ÚZPF: 2388/0, parcelné číslo: 842

Z hľadiska rozvoja obce je potrebné archeologické zachovať a chrániť v súlade so všeobecným záujmom a princípom pamiatkovej ochrany, zakotvenými v zákone č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

### **1.7 Na úseku rozvoja zariadení občianskej a rekreačnej vybavenosti.**

- 1.7.1 dobudovať a rekonštruovať jestvujúce plochy vybavenosti.,

### **1.8 V oblasti dopravy.**

- 1.8.1 vybudovať prepojenie autobusových zastávok s obcou peším chodníkom severne od hospodárskeho dvora,
- 1.8.2 existujúce komunikácie so šírkou vozovky cca 3,0m, ktoré sú tesne obostavané s nepostačujúcou šírkou uličného priestoru postupne prestavať na kategóriu MOK 3,75/30. V zmysle STN 73 6110 ide o komunikáciu jednopruhovú s obojsmernou premávkou s výhybňami. Výhybne je potrebné zriadiť rozšírením komunikácií v miestach vjazdov na pozemky rodinných domov ,
- 1.8.3 slepo ukončené cesty dlhšie ako 100m navrhujeme ukončiť obratiskom v zmysle STN 73 6110

### **1.9 V oblasti technickej infraštruktúry.**

- 1.9.1 dobudovať a rekonštruovať rozvodné potrubia vodovodu, vodojem s čerpacou stanicou,
- 1.9.2 vybudovať ČOV spolu so splaškovou kanalizáciou,
- 1.9.3 rekonštruovať jestvujúcu MTS do podzemných káblov,
- 1.9.4 nové a rekonštruované elektrické 22 kV vedenia riešiť podzemným káblom.

### **1.10 Ďalšie regulatívy zástavby.**

Okrem týchto záväzných regulačných kódov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia sa územným plánom v komplexnom urbanistickom návrhu určuje:

- 1.10.1 neurbanizované územie je určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu, nebude súvisle zastavované. V neurbanizovaných územiach je zakázané umiestňovať a povoľovať novostavby s výnimkou líniových stavieb technického vybavenia územia. Toto územie sa delí na poľnohospodársku pôdu, lesnú pôdu, plochy verejnej zelene na nelesných pozemkoch, vodné plochy a toky a ostatné pozemky.
- 1.10.2 pre potreby protipožiarnej ochrany
  - 1.10.2.1 zabezpečenie požiarnej vody pre obec v súlade s STN 73 0873,
  - 1.10.2.2 prístupové komunikácie na protipožiarny zásah v zmysle požiadaviek § 82 vyhlášky MV SR č.288/2000 Z.z.
- 1.10.3 V návrhovom období ÚPN-O si obec musí aktualizovať Program odpadového hospodárstva v zmysle: § 19 ods. 2 zákona o odpadoch.

### **1.11 Ochranné pásma.**

Ochranné pásma s funkčným obmedzením využitia územia v zmysle príslušných zákonných ustanovení:

#### **1.11.1 Pásma hygienickej ochrany.**

- 1.11.1.1 Hygienické ochranné pásmo ČOV 40 m pri kapacite 200 EO,
- 1.11.1.2 Hygienické ochranné pásmo areálu živočíšnej výroby 80m,
- 1.11.1.3 PHO cintorína je 50 m.

#### **1.11.2 Ochranné pásma komunikácií.**

- 1.11.2.1 ochranné pásmo cesty II. triedy stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) 25 m od osi komunikácie,
- 1.11.2.2 ochranné pásmo cesty III. triedy stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) 20 m od osi komunikácie.

#### **1.11.3 Ochranné pásma vodného toku a zariadení technickej infraštruktúry.**

Okolo potokov pretekajúcich k.ú. územím obce:

- ◆ pozdĺž tokov prechádzajúcich obcou voľný nezastavaný pás šírky 3 m.
- ◆ navrhované objekty v zastavanom území sídla situovať min. 10 m od brehovej čiary toku.
- 1.11.3.1 Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona) na ochranu elektroenergetických zariadení (viď grafická časť),
  - ◆ 10 m pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane, v lesných priesekoch 7m,
  - ◆ 20 m pri napätí od 110 kV do 220 kV vrátane,
  - ◆ 25 m pri napätí od 220 kV do 400 kV vrátane,V ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je zakázané zriaďovať stavby a konštrukcie, pestovať porasty s výškou presahujúcou 3 m.
  - ◆ trafostanice – 10 m
- 1.11.3.2 ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- 1.11.3.3 Ochranné pásmo ropovodu 150m a 300m.

- 1.11.3.4 Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona) na ochranu plynárenských zariadení (viď grafická časť)
- ◆ 4 m pre plynovody a plynovodné prípojky o menovitej svetlosti do 200 mm,
  - ◆ 7 m pre technologické objekty (regulačné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, telekomunikačné zariadenia, zásobníky a sklady Propán-butánu a pod.).
- 1.11.3.5 Bezpečnostné pásma (v zmysle Energetického zákona) na zamedzenie alebo zmiernenie účinkov prípadných porúch alebo havárií (viď grafická časť)
- ◆ 10 m pri strednotlakových plynovodoch a prípojkách na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
- 1.11.3.6 ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- 1.11.3.7 ochranné pásmo lesa je vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch. Na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje aj záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.

#### **1.12 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.**

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia.

#### **1.13 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov.**

Delenie a sceľovanie pozemkov je potrebné uskutočniť na všetkých plochách nových rozvojových plochách. Delenie a sceľovanie pozemkov určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

## **2. Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:**

Verejnoprospešné stavby z nadradenej dokumentácie ÚPN-VÚC KSK:

- 5.7. stavby zariadení zabezpečujúcich zásobovanie elektrickou energiou
- 5.7.7. vedenie 2 x 400 kV Moldava nad Bodvou – Maďarská republika.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zámerov riešenia Územného plánu obce Ardovo, pre ktoré je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať územia a zabezpečovať územnotechnické podmienky a pre ktorých realizáciu je možno pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť podľa § 108 zákona č. 50/1976 – Stavebný zákon v znení neskorších predpisov sú:

### **2.1 Verejná zeleň, ochranná zeleň a stavby na ochranu životného prostredia.**

- 1. plocha pre verejné kompostovisko,
- 2. plocha verejnej zelene.

### **2.2 Stavby pre dopravu a dopravné zariadenia verejného charakteru.**

- 5. výstavba nových miestnych obslužných komunikácií v navrhovaných lokalitách jednopruhovou miestnou komunikáciou funkčnej triedy C3 kategórie MOK so šírkou vozovky 3,75m,
- 8. výstavba pešieho chodníka,

### **2.3 Zariadenia verejnej technickej vybavenosti.**

- 10. výstavba vodojemu a čerpacej stanice,
- 11. výstavba vodovodu,
- 12. výstavba ČOV,
- 13. výstavba splaškovej kanalizácie,
- 15. výstavba rozvodnej NN siete a verejného osvetlenia na územiach navrhovaného rozvoja,
- 16. rekonštruovať jestvujúcu vzdušnú MTS na káblovú uloženú v zemi, na územiach navrhovaného rozvoja riešiť výstavbu MTS káblovými rozvodmi,
- 18. regulácia vodného toku.

Do verejnoprospešných stavieb sú zaradené všetky navrhované líniové vedenia verejnej technickej vybavenosti (vodovod, kanalizácia, rozvody elektriky, plynu, tepla a telekomunikácií), vrátane k nim príslušných zariadení tak, ako sú uvedené v návrhu verejného technického vybavenia (výkresy č. 6a, 7a).

Umiestnenie (aj počet navrhovaných zariadení TI) verejnoprospešných stavieb v grafickej časti (výkres č. 9a) je len orientačné, presné vymedzenie plôch (pozemkov) pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

### **2.4 Stavby a plochy na asanáciu**

V komplexnom urbanistickom návrhu (v.č.:4a, 9a) sú určené objekty na individuálnu asanáciu.

# Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb územného plánu obce

