

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

KEČOVO

schválený Obecným zastupiteľstvom dňa:

č. uznesenia:

č. VZN:

starosta obce

Július Lörinc

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 Kečovo 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 4c,d a 9c,d 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 a rozvíjať obytné územie v západnej a východnej časti obce.
- 1.1.4 Športovú vybavenosť rozvíjať pri jestvujúcej ploche futbalového ihriska a na západnom okraji sídla pri vstupe do obce.
- 1.1.5 Rekreačnú vybavenosť v časti Domica rozvíjať vo väzbe na jestvujúce zariadenia vybavenosti.
- 1.1.6 Výrobné a skladovacie plochy riešiť v jestvujúcom areály poľnohospodárskeho dvora..
- 1.1.7 Na miestach subštandardných alebo stavebno-technicky nevyhovujúcich objektov uvažovať s ich rekonštrukciou, prestavbou alebo náhradou novými objektmi danej funkcie.
- 1.1.8 S plošnou asanáciou územia sa neuvažuje.

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

Rozvojové priestory obytnej zástavby v západnej a východnej časti sídla.

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.4c,d a 9c,d:

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 chat.

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 pre bytové domy.

a) územie slúži:

- pre bývanie formou bytových domov s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami.

b) na území je prípustné umiestňovať:

- verejné a technické vybavenie,
- základnú občiansku vybavenosť,

c) na území je zakázané umiestňovať:

- plochy základnej, vyššej a rekreačnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva a športovej vybavenosti a rodinné domy.

1.3.4 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 – penzión,
- plochy ihrísk,
- plochy zelene.

c) na území je zakázané umiestňovať:

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

1.3.5 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.

1.3.6 Funkčná plocha rekreačnej vybavenosti a športu.

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 doplňujúcu 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.

1.3.7 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 na jestvujúcej ploche poľnohospodárskeho dvora.
- 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_{100} 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 nachádza jedna národná kultúrna pamiatka evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu:

- sídlo jaskynné, č. ÚZPF: 2409/0, parcelné číslo: 487

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,
- 1.7.2 rekreačnú vybavenosť riešiť v časti Domica,
- 1.7.3 dobudovať jestvujúci športový areál o prevádzkové objekty vybavenosti.

1.8 V oblasti dopravy.

- 1.8.1 existujúce komunikácie v navrhovanej lokalite IBV pri hospodárskom dvore navrhujeme zaradiť do funkčnej triedy C3 s vybudovaním kategórie MO 6,5/40. V zmysle STN 73 6110 ide o komunikácie s obojsmernou premávkou so šírkou vozovky 5,5m
- 1.8.2 komunikáciu pozdĺž vodného toku vedúcu k ČOV navrhujeme z dôvodu výstavby rodinných domov prestavať na kategóriu MO6,5/40
- 1.8.3 existujúce komunikácie so šírkou vozovky cca 3,0m, ktoré sú tesne obostavané s nepostačujúcou šírkou uličného priestoru navrhujeme 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. Táto kategória cesty bude vyhovovať aj pre dostavbu prieluk rodinnými domami
- 1.8.4 dopravné sprístupnenie futbalového ihriska a navrhovanej vybavenosti v južnej polohe obce navrhujeme obslužnou cestou kategórie MO 2,75/30
- 1.8.5 slepo ukončené cesty dlhšie ako 100m navrhujeme ukončiť obratiskom v zmysle STN 73 6110.
- 1.8.6 pozdĺž cesty II/587 zrealizovať turisticko-cyklistický chodník od štátnej hranice s MR, cez Domicu, po športový areál v Dlhej Vsi.

1.9 V oblasti technickej infraštruktúry.

- 1.9.1 dobudovať rozvodné potrubia vodovodu v navrhovaných lokalitách,
- 1.9.2 vybudovať ČOV v obci aj časti Domica spolu so splaškovou kanalizáciou,
- 1.9.3 rozšíriť rozvodnú sieť NN a verejného osvetlenia do lokalít novej zástavby predĺžením vedení z príľahlých ulíc,
- 1.9.4 rekonštruovať jestvujúcu MTS do podzemných káblov a rozšíriť tieto rozvody do navrhovaných lokalít,
- 1.9.5 rozvody STL plynu dobudovať do navrhovaných lokalít v zmysle zákona 656/2004 Z.z.,
- 1.9.6 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 450 EO,
- 1.11.1.2 Hygienické ochranné pásmo areálu živočíšnej výroby 90m,
- 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 vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch.

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:

- 1.5. prestavby existujúcich a stavby nových cestných hraničných priechodov smerom do Maďarskej republiky
 - 1.5.4. Domica - Aggtelek na ceste II/587,

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zámerov riešenia Územného plánu obce Kečovo, pre ktoré je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať územia a zabezpečiť 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.

4. výstavba nových miestnych obslužných a prístupových komunikácií v navrhovaných lokalitách obytnej zástavby v kategórii MOK 7,5 a 6,5/40, s min. jednostranným peším chodníkom a so šírkou uličného priestoru 10 – 12,0m.
5. výstavba nových miestnych obslužných komunikácií v navrhovaných lokalitách jednopruhovou miestnou komunikáciou funkčnej triedy C3 kategórie MOK so šírkou vozovky 3,75m,
6. výstavba verejných parkovísk,
7. výstavba autobusovej zástavky s nikou,
9. výstavba cyklistického chodníka.

2.3 Vybrané zariadenia verejnej technickej vybavenosti.

11. výstavba vodovodu,
12. výstavba ČOV,
13. výstavba splaškovej kanalizácie,
15. výstavba rozvodnej NN siete a verejného osvetlenia na územiach navrhovaného rozvoja,
16. rekonštruovať existujúcu vzdušnú MTS na káblovú uloženú v zemi, na územiach navrhovaného rozvoja riešiť výstavbu MTS káblovými rozvodmi,
17. výstavba STL plynovodu na územiach navrhovaného rozvoja,
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. 6c,d, 7c,d).

Umiestnenie (aj počet navrhovaných zariadení TI) verejnoprospešných stavieb v grafickej časti (výkres č. 9c,d) 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.:4c,d 9c,d) sú určené objekty na individuálnu asanáciu.

KEČOVO časť: Domica



11-Vstupný objekt jaskyne Domica, 12-Rekreačno-oddychový areál

M 1:5 000

9d