

## **PANAGRAF**

PANAGRAF B.D. s.r.o., Čermel'ská cesta 3, 040 01 Košice, IČO 36 193 089, mail:  
[panagraf@mail.t-com.sk](mailto:panagraf@mail.t-com.sk)

## **ZMENY A DOPLNKY č. 2 ÚPN OBCE PLEŠIVEC**

### **SPRIEVODNÁ SPRÁVA**

Vypracoval: Ing. Ján Šuták, Ing. Marek Merjavý  
Košice, marec 2015

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| Obstarávateľ:       | Obec Plešivec<br>ČSLA 1, 049 11 Plešivec               |
| Zhotoviteľ:         | PANAGRAF B.D. s.r.o., Čermeľská cesta 3, 040 01 Košice |
| Spracovateľ:        | Ing. Marek Merjavý<br>Ing. Ján Šuták                   |
| Odborný projektant: | Ing. Marek Merjavý                                     |
| Textová časť:       | Ing. Ján Šuták                                         |
| Doprava:            | Ing. Pavel Titl                                        |
| Elektrická energia: | Ing. Vladimír Klešč                                    |
| Vodné hospodárstvo: | Ing. Ľudovít Weiss                                     |
| Grafické práce:     | Ing. Daniel Šintaj                                     |

## Obsah sprievodnej správy

### I. Úvod, základné údaje

1. Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov ÚPN Obce Plešivec
2. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN Obce Plešivec
3. Údaje o podkladoch pre riešenie zmeny a doplnkov

### II. Návrhy zmien a doplnkov územného plánu

1. Vymedzenie riešeného územia a posúdenie širších vzťahov
2. Charakteristika riešeného územia
3. Vyhodnotenie limitov využitia územia
4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania územia
5. Návrh verejnej dopravy
6. Návrh verejnej technickej vybavenosti

## **I. Úvod, základné údaje**

Územný plán Obce Plešivec je platný od júna 2009.

Predkladané Zmeny a doplnky územného plánu Obce Plešivec sú spracované v súlade so stavebným zákonom č. 50/1976 Zb vrátane následných zmien a doplnkov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o ÚPP a ÚPD. Zmeny a doplnky ÚPN sú spracované ako samostatná príloha k schválenej ÚPD. Grafická časť je spracovaná ako samostatná priesvitka v M 1:5000 a podrobnejšie riešenie v zmysle stavebného zákona v M 1: 1000, textová časť je spracovaná v rozsahu zmien a doplnkov vrátane zmien a doplnkov záväznej časti /§17 vyhl. č. 55/2001 Z.z./.

### **1. Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov ÚPN Obce Plešivec**

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je zhodnotiť súčasne platné regulatívy v danom území. Návrh urbanistickej štúdie rieši priestorové a funkčné usporiadanie časti územia a pozemkov pre návrh rozšírenej funkcie občianskej vybavenosti formou obchodného centra v časti územia doteraz určenom pre občiansku vybavenosť a verejnú zeleň. Navrhovaná zmena rešpektuje dopravné vybavenie územia a čiastočne rozširuje technické vybavenie. Súčasne stanovuje zastavovacie podmienky na zmenu funkcie a umiestnenie stavby.

### **2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu**

Doterajšie určenie danej riešenej lokality bolo pre funkciu občianskeho vybavenia a pre funkciu verejnej zelene. Predmetná riešená lokalita sa nachádza na okraji obytnej zóny, je ohraničená z dvoch strán plochami zberných komunikácií (autobusová stanica a obecná komunikácia).

Vzhľadom na:

- charakter okolitej zástavby a jej využitia
- na nízku podlažnosť existujúcich objektov občianskej vybavenosti a bytovej zástavby
- na dostatočnú veľkosť územia

je možné uvažovať so zmenou časti územného plánu v území občianskej vybavenosti a verejnej zelene pre jej rozšírenie funkcie občianskej vybavenosti na úkor plôch verejnej zelene bez negatívnych zásahov do jestvujúceho územia a jeho doterajšieho užívania územia.

Zmeny a doplnky územného plánu Obce Plešivec riešia uvedenú lokalitu ako rozšírenie funkcie občianskej vybavenosti.

### **3. Údaje o podkladoch pre riešenie zmeny a doplnkov**

Pri prácach na zmenách a doplnkoch ÚPN boli použité tieto podklady:

- výpis z Uznesenia č.05-29-1 / OZ-2015 z Obecného zastupiteľstva
- štúdia riešenia stavby Obchodného centra a územia spracovaná PANAGRAF B.D. s.r.o. Košice
- Platný ÚPN Obce Plešivec z júna 2009
- Polohopisné a výškopisné zameranie územia spracované GEOTOP s.r.o. Košice
- katastrálna mapa riešeného územia

## **II. Návrhy zmien a doplnkov územného plánu zóny**

### **1. Vymedzenie riešeného územia**

Riešeným územím je časť územia občianskej vybavenosti a verejnej zelene medzi Autobusovou stanicou a miestnou komunikáciou (v smere sever – juh), a medzi objektami občianskeho vybavenia kostol a fara a objekt Technologický inkubátorový dom. (v smere východ – západ).

Vlastnícke vzťahy sú dané nasledovne:

pozemky dotknuté zmenou ÚPN:

parcely registra C, č. 943/1, 943/2, 944, 945, 952/1, 952/2, 952/3, 953, 954/1, 954/2, 955, 956/1, 1316/18, 1316/45 a 1316/48 katastrálne územie Plešivec. Pozemky sú vo vlastníctve LABAŠ s.r.o., čiastočne fyzických osôb, čiastočne vo vlastníctve Obce Plešivec a čiastočne v správe Slovenského pozemkového fondu.

Riešené územie je vymedzené v grafickej prílohe.

## **2. Charakteristika riešeného územia**

Na riešenom území sa nachádza objekt Obecnej zvonice. Ostatné riešené územie predstavuje voľnú trávnatú plochu, ktorá budú zmenou územného plánu dotknutá a na menšej časti riešenej plochy nebude zmenená funkcia podľa ÚPN, na väčšej časti riešenej plochy bude zmenená funkcia využitia. Taktiež bude rozšírená a dobudovaná technická infraštruktúra územia. Príľahlé plochy riešeného územia sú aj voľné aj zastavané.

V danom území sú vedené podzemné rozvody Slovak Telekom a.s. – diaľkový optický kábel a rozvod vody DN 200 v majetku a správe VVS a.s. Košice. Uvedené vedenia nevyvolávajú potrebu preložiek vedení a nebudú navrhovaným zastavaním územia dotknuté ich ochranné pásma.

## **3. Vyhodnotenie limitov využitia územia**

Jestvujúce regulatívy ÚPN vymedzujú územie vo využití pre občiansku vybavenosť a vo väčšej ploche na funkciu verejnej zelene. K tomuto využitiu je primeranie riešená aj dopravná a technická vybavenosť.

Pri návrhu Zmien a doplnkov územného plánu zóny boli rešpektované následovné ochranné pásma a navrhované trasy verejného dopravného vybavenia územia:

- hranica doterajšieho územia obytnej plochy nízkopodlažnej zástavby
- jestvujúce dopravné vybavenie územia
- jestvujúca vzrastlá zeleň

## **4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov**

Zmeny a doplnky ÚPN navrhujú rozšírenie funkcie občianskeho vybavenia v časti vymedzeného územia aj na plochách s určenou funkciou verejnej zelene. Ako doplnkové funkčné využitie sa nenavrhuje žiadna iná výstavba a využitie.

Riešenie priestorového usporiadania územia rešpektuje vzťah ku funkcii Autobusovej stanici na pozemku č. 968/2, 968/3 a 968/4 a ostatné okolité stavby a pozemky.

Návrh Zmien a doplnkov ÚPN rieši výstavbu nového obchodného centra (Supermarketu FRESH), ako 2 podlažného objektu s kapacitou predajnej plochy 800m<sup>2</sup>, ďalej samostatný dopravný systém s plochami pre statickú dopravu návštevníkov, plochy technického zázemia supermarketu. Rieši nové dopravné napojenie plochy v priestore Autobusovej stanice a v priestore južnej miestnej komunikácie. Existujúci objekt Obecnej zvonice v danom území ostáva zachovaný v plnom rozsahu.

## **5. Návrh verejnej dopravy**

### **5.1 Cestná doprava a hromadná doprava**

Zásady platnej koncepcie Územného plánu z roku 2009 ostávajú nezmenené. Jestvujúce komunikácie miestneho významu spolu s príľahlými chodníkmi pre peších sa nemenia. Vytvorí sa nové parkovacie miesta na ploche riešenej budúcej stavby, ktoré budú cez účelovú areálovú komunikáciu napojené na komunikáciu B3.

### **5.2 Parkovanie a garážovanie**

Odstavné plochy áut sú navrhované ako vonkajšie.

Podľa STN 73 6110/Z1 – potrebný počet parkovacích miest pre navrhovanú stavbu: 32

Riešené vonkajšie parkovacie miesta v predkladanej zmene ÚPN: 42

Navrhované kapacity sú v súlade s STN 73 6110/Z1.

### **5.3 Negatívne účinky hluku z dopravy**

Pre zhodnotenie predpokladaných účinkov hluku z dopravy na riešené územie sa ako zdroj hluku kvalifikuje:

- automobilová doprava osobnými autami (kupujúci)
- zásobovanie prevádzky navrhovaného Obchodného centra z dvornej časti územia

Uvedená doprava má charakter dopravy nepravidelnej.

Negatívne účinky hluku z vyvolanej dopravy bude potrebné eliminovať vysadením izolačnej vzrastlej zelene na západnej strane riešeného územia, prípadne protihlukovou bariérou konštrukcií budúcej stavby. Odborný odhad predpokladá, že toto územie nebude zasiahnuté nadmerným hlukom z dopravy.

## 6. Návrh verejnej technickej vybavenosti

### 6.1 Vodné hospodárstvo

Zásobovanie vodou bude z verejného vodovodu DN 100, v majetku a správe VVS a.s., vedeným v telese obecnej komunikácie. Bude realizovaná nová vodovodná prípojka DN 50, ktorá bude pokrývať potrebu vody pre navrhovanú stavbu na danom území.

Navrhovaná kapacita: potreba požiarnej vody: 12,0 l/s  
ročná potreba vody: 1 400 m<sup>3</sup>/rok

Odkanalizovanie stavby (Supermarket FRES) v danom území bude novou kanalizačnou prípojkou do jestvujúcej (v súčasnosti kolaudovanej) verejnej kanalizácie DN 300, prechádzajúcej v telese obecnej komunikácie. Odkanalizovanie rieši splaškové vody. Dažďové vody budú zachytené a vsakované na riešenom území, nebudú odvádzané do verejnej kanalizácie. Dažďové vody z parkovísk budú pred vsakovaním prečistené v odlučovači ropných látok.

Bilancia splaškových vôd: 1 400 m<sup>3</sup>/rok  
Bilancia dažďových vôd: 475 m<sup>3</sup>/rok

Navrhované Zmeny a doplnky nevyvolávajú potrebu preložku podzemných vedení Slovak Telekom a.s. a VVS a.s. Košice.

Vodné toky – riešeným územím netanguje žiadny vodný tok.

### 6.2 Energetické hospodárstvo

#### 6.2.1 Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie navrhovaného územia bude samostatnou VN kábelovou prípojkou s ochranným pásmom 1m na obe strany, ktorá bude vyvedená z existujúcej transformovne T8. Kábelová VN prípojka bude vedená popod trávnaté plochy a komunikácie, prípojka bude ukončená v novej kioskovej TS o kapacite transformátora 1 x 400 kW. Následne sa novou kábelovou NN prípojkou napojí navrhovaná stavba v riešenom území.

Napäťová sústava: VN 3 AC 22000/V, 50 Hz, IT  
NN 3/PEN AC 400/230 V, 50 Hz, TN-C  
NN 3/N/PE AC 400/230 V, 50 Hz, TN-S

Navrhované kapacity a výkony: inštalovaný výkon:  $P_i = 90 \text{ kW}$   
požadovaný súčasný príkon:  $P_s = 85 \text{ kW}$

#### 6.2.2 Vonkajšie osvetlenie

Riešené územie bude osvetlené vlastným areálovým osvetlením riešenej stavby, umiestneným po okraji areálovej komunikácie.

#### 6.2.3 Zásobovanie zemným plynom

Navrhovaná stavba v riešenom území bude napojená existujúcou plynovou prípojkou, ktorá kapacitne postačuje na krytie potreby uvažovanej stavby aj existujúcich funkcií.

Celkový ročný odber zemného plynu pre navrhovanú stavbu v danom území: 58 700 m<sup>3</sup>/ rok

#### 6.2.4 Výroba tepla

Teplota a TUV pre navrhovanú stavbu v danom území bude vyrábané vo vlastnej plynovej kotolni a s možnou kombináciou slnečných kolektorov umiestnených na streche objektu.

Plynová kotolňa bude pozostávať z kondenzačných plynových kotlov Buderus s tepelným výkonom 39 – 364 kW. Pôjde o kotolňu do 0,5 MW (III. kategória v zmysle STN 07 0703 ), zdroje znečistenia budú predstavovať „malý zdroj znečistenia ovzdušia“. Kotolňa bude s plnou reguláciou výroby tepla a riadenia.

#### 6.2.5 Telekomunikácie

Cez riešenú lokalitu prechádza diaľkové optické vedenia. Zmena a doplnky UPN neriešia žiadnu prekládku týchto podzemných vedení. Na riešenom území sa uvažuje s 100% telekomunikáciou pre komfort budúcej výstavby.

## **ZÁVAZNÁ ČASŤ**

### **DOPLNOK NÁVRHU REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA OBCE**

#### **3. Návrh plochy občianskej vybavenosti**

Záber plochy navrhovanej občianskej vybavenosti dotknutej zmenou územného plánu je nasledovný:

- celková riešená plocha zmeny ÚPN: 5 240 m<sup>2</sup>
- Z toho: - plocha navrhovaného objektu občianskej vybavenosti: 1 380 m<sup>2</sup>
  - spevnené plochy a komunikácie: 2 257 m<sup>2</sup>
  - plocha trávnatých plôch: 1 590 m<sup>2</sup>
  - plocha existujúcich objektov v danom riešenom území: 13 m<sup>2</sup> (obecná zvonica)

#### **4. Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia**

##### **4.1 Zásady koncepcie rozvoja dopravy**

Zásady platnej koncepcie Územného plánu z roku 2009 ostávajú nezmenené. Jestvujúce komunikácie miestneho významu spolu s príslušnými chodníkmi pre peších sa nemenia.

Napojenie riešeného územia bude novým napojením na miestnu dvojsmernú komunikáciu B3 a súčasne novým napojením na plochu autobusovej stanice.

Vytvorí sa nové parkovacie miesta na ploche riešenej budúcej stavby, ktoré budú cez účelovú areálovú komunikáciu napojené na komunikáciu B3.

Parkovanie a garážovanie

Odstavné plochy áut sú navrhované ako vonkajšie.

Podľa STN 73 6110/Z1 – potrebný počet parkovacích miest pre navrhovanú stavbu: 32

Riešené vonkajšie parkovacie miesta v predkladanej zmene ÚPN celkom: 42

Navrhované kapacity sú v súlade s STN 73 6110/Z1 a prevyšujú normovú stanovený počet parkovacích miest.

#### **5. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrne – historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene.**

V riešenom území sa nachádza objekt barokovo – klasicistickej obecnej zvonice, ktorá je v navrhovanej zmene ÚPN plne zachovaná a rešpektovaná.

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne prírodné zdroje schopné verejného využitia.

Riešené územie znižuje plochu územia doteraz vymedzeného na plochu parku o 0, 524 ha. V rámci navrhovanej zmeny bude ale zachovaných 0, 16 ha plôch verejnej zelene s parkovou vegetáciou.

V danom území zmeny územného plánu bude odstránená náletová vegetácia a bude nahradená výsadbou 12 ks vzrastlých stromov na ploche verejnej zelene riešeného územia.

#### **6. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**

Riešená zmena ÚPN – Z Obce Plešivec znižuje plochu parku

- doterajšia plocha na parkové využitie: 5 240 m<sup>2</sup> = 0, 524 ha
- nová (zachovaná) plocha verejnej zelene: 1 590 m<sup>2</sup> = 0,159 ha

V rámci plochy verejnej zelene bude prevedená výsadba 12 ks vzrastlých stromov ako parková zeleň.

## **11. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

### **11.2 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-O Plešivec**

Návrh zmeny územného plánu č. 2 predstavuje zmenu plochy č. 11 – Park. ( výkres č. 7)

Zmenšenie plochy tohto územia predstavuje:

- **doterajšia plocha pre park: 10,20 ha**
- **nová vymedzená plocha pre park: 5,0 ha**

Zmenšenie plochy o 0,524 ha.

## **VYHODNOTENIE DOSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA PP**

### **Popis riešenia**

Spracovaná Zmena ÚPN č. 2 Obce Plešivec rieši zmenu časti plochy funkčne určenú na park za plochu pre občianskej vybavenosti - Supermarket, vrátane infraštruktúry.

### **Vyhodnotenie**

Plocha územia uvedená vo výkrese č. 6 označená pod číslom 8 – Park sa zmenší o 0,524 ha na funkciu občianskej vybavenosti – Supermarket.

Záber PP bol udelený ÚPN Obce Plešivec v roku 2009.

## 7. Návrh regulatívov nožnej zástavby riešenoého územia Zmien a doplnkov ÚPN

Zmeny a doplnky Územného plánu obce Plešivec v danom území v lokalite pri Autobusovej stanici určujú nasledovné zastavovacie podmienky:

### a/ umiestnenie stavieb na pozemku

| Objekt                                | Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby                                                                                                                                                                                                         | Vymedzenie stavebnej čiary                                                                                                                                   | Koeficient zástavby                                           | Podlažnosť stavby                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Obchodné zariadenie Supermarket FRESH | Stavba medzi autobusovou stanicou (parc. 986/5) a miestnou komunikáciou (parc. 1316/20 v smere sever – juh, resp. medzi obj. Kostola a Farského úradu (parc.943/3) a objektom Technologický inkubátorový dom (parc. 96/2) v smere východ - západ | Od Autobusovej stanice – okolo Kostola a Farského úradu – pozdĺž miestnej komunikácie – pozdĺž objektu a príslušného pozemku Technologický inkubátorový dom. | Zastavanosť objektami riešenej plochy územia: 50%<br>Kz = 0,5 | Celkom 2 nadzemné podlažia<br>2P |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                              |                                                               |                                  |

### b/ intenzita zastavania územia

koeficient maximálnej zastavanosti pozemkov sa nemení

### c/ prípustnosť architektonického riešenia stavieb

V danom území u navrhovanej stavby sa vyžaduje plochá strecha. Pozemok bude oplotený len v časti hospodárskeho dvora, inak bude voľne prístupný. Budú vytvorené nové parkovacie miesta.

## 8. Návrh pozemkov na verejnoprospešné stavby a na vykonávanie asanácií

Medzi verejnoprospešné stavby sa navrhujú všetky navrhované vedenia verejnej technickej vybavenosti – VN prívod a kiosková TS.