



Územnoplánovacia dokumentácia
„Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce Sokolany“
/ Návrh na prerokovanie podľa § 22 s.z. /

Obstarávateľ:

OBEC SOKOLANY
Štatutárny zástupca: Ing. Ľuboš Janke, starosta
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
Ing. arch. Vladimír Debnár reg. č.424

Spracovateľ:

Ing. arch. Dávid Chal' AA SKA

Schvaľovacia doložka

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN:

OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO SOKOLANY

Číslo uznesenia.....

Dátum schválenia.....

Meno a priezvisko oprávnenej osoby:

Ing. Ľuboš Janke, starosta.....

Podpis

Okrúhla pečiatka obce

OBSAH

I. Textová časť:

- A - Sprievodná správa ÚPD „Z a D č.1 ÚPN-O Sokolany“
B - Úprava smernej textovej časti ÚPD „ÚPN obce Sokolany“
C - Záväzná časť: - Zmeny a doplnky č.1 ÚPD „ÚPNO Sokolany“

II. Grafická časť:

Výkres č. 2 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce – Existujúci stav	M 1:10 000
2a - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce – Návrh zmien a doplnkov	M 1:10 000
Výkres č. 3 - Výkres dopravného riešenia a komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia obce – Existujúci stav	M 1: 2500
3a - Výkres dopravného riešenia a komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia obce – Návrh zmien a doplnkov	M 1:2500
Výkres č.4 - Výkres verejného technického vybavenia (voda – kanál) Existujúci stav	M 1:5000
4a - Výkres verejného technického vybavenia (voda – kanál) –Návrh zmien a doplnkov	M 1:5000
Výkres č. 5 – Výkres verejného technického vybavenia územia (energetika) – existujúci stav	M 1:5000
5a - Výkres verejného technického vybavenia územia (energetika) – Návrh zmien a doplnkov	M 1:5000

Poznámka:

Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Sokolany“ (ďalej len ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“) je spracovaná v grafickej časti formou priesvitiek na grafickú časť platného ÚPNO Sokolany (právny stav ku dňu schválenia ÚPD „Z a D č.1 ÚPN-O Sokolany“

Zoznam skratiek:

KSK – Košický samosprávny kraj
KK - Košický kraj
BD - bytový dom
CO - civilná ochrana
CHVÚ – chránené vtáčie územie
BD - bytový dom
b.j. – bytová jednotka
BP - bezpečnostné pásmo
CPR – centrálné prekladisko rúd
CR - cestovný ruch
ČOV – čistiareň odpadových vôd
CO - civilná ochrana
FVE – fotovoltaiická elektrárňa
GLIP – globálny industriálny park
HD - hospodársky dvor
HaZZ – hasičský a záchranný zbor
LHC - lesný hospodársky celok
LP - lesný pozemok
KNC – kataster nehnuteľností, register C
KO - komunálny odpad
k.ú. - katastrálne územie
MK - miestna komunikácia
MOK – miestna obslužná komunikácia
NKP – národná kultúrna pamiatka
OcÚ - obecný úrad
OP - ochranné pásmo
PP - poľnohospodárska pôda
PAD – pravidelná autobusová doprava
RD - rodinný dom
RS – regulačná stanica plynu
SKCHVÚ009 Košická kotlina - územie európskeho významu sústavy Natura 2000
STL – plynovod strednotlaký
TS - trafostanica
TTP – trvalo trávny porast
ÚPD – územnoplánovacia dokumentácia
ÚPN-O - územný plán obce
USSK – U.S.Steel Košice, s.r.o.
ÚZPF SR – ústredný zoznam pamiatkového fondu Slov. republiky
VÚC - veľký územný celok
VN – vysoké napätie elektrické
VPS - verejnoprospešné stavby
VZN – všeobecne záväzné nariadenie
ZaD - ÚPN-O Sokolany - Zmeny a doplnky č. 01
ZŠ - základná škola

A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Sokolany“ (ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“)

1 – Dôvody pre obstaranie ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“

Obec má spracovaný Územný plán obce, schválený Obecným zastupiteľstvom Sokolany, uznesením č.22/2020 zo dňa 06.07.2020. Jeho záväzná časť len vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2020.

Podnet pre obstaranie ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokolany“ je schválený Obecným zastupiteľstvom Sokolany uznesením č.19/2023 zo dňa 23.05.2023, ako „Lokalita č. 2.2 – Kaštieľ“

Hlavným dôvodom pre obstaranie ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokolany“ je zmena územnotechnických a ekonomických predpokladov funkčného využitia lokality č. 2.2 – Kaštieľ“, ktorá je v platnom ÚPN obce Sokolany riešená ako funkčná plocha občianskeho vybavenia a funkčná plocha bytových domov.

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ je spracovaný v rozsahu zmien a doplnkov, vrátane návrhu zmien a doplnkov Záväznej časti ÚPD

2 - Súlad so Zadaním pre spracovanie ÚPN-O Sokolany

Okresný úrad Košice, Odbor výstavby a bytovej politiky po posúdení Zadania v zmysle §20 odst. 5 odporučil obecnému zastupiteľstvu spracované a prerokované Zadanie pre Územný plán obce Sokolany schváliť. Zadanie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Sokolany č.2/2017, dňa 13.02.2017.

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokolany“ je vypracovaný v súlade s uvedeným Zadaním.

3 - Súlad s ÚPN- VÚC Košického samosprávneho kraja

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokolany“ je v súlade s ÚPN- VÚC Košického samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov.

Regulatívy záväznej časti ÚPD „ÚPN VÚC Košického samosprávneho kraja“ týkajúce sa k.ú. Sokolany nie sú návrhom ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokolany“ dotknuté.

3 – Údaje o použitých podkladoch

Podkladmi pre spracovanie návrhu ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokolany“ sú:

- ÚPN KSK. v znení neskorších predpisov
- Zadanie pre spracovanie ÚPNO Sokolany
- ÚPNO Sokolany
- Program rozvoja obce Sokolany
- Podnet podnikateľského subjektu na Zmeny a doplnky ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokolany“
- Uznesenie OcZ Sokolany zo dňa č.19/2023 zo dňa 23.05.2023
- Architektonická štúdia „Rezidencia Kaštieľ Sokolany“ /Ing. arch. David Chal /

4. - Návrh riešenia ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“

Predmetom riešenia ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ je v zmysle uznesenia OcZ č.19/2023 zo dňa 23.05.2023 časť územia pod názvom „Lokalita č. 2.2 – Kaštieľ“ návrh zmeny časti funkčnej plochy občianskeho vybavenia a jej priestorového usporiadania a zmena funkčnej plochy bytových domov na funkčnú plochu rodinných domov, vrátane príslušnej dopravnej a technickej infraštruktúry.

Podľa platného ÚPNO Sokolany je „Lokalita č. 2.2 – Kaštieľ“ riešená ako existujúca funkčná plocha občianskeho vybavenia (areál kaštieľa) a navrhovaná funkčná plocha bytových domov pre 18 b.j., dopravne prístupná navrhovanou miestnou cestou pripojenou na cestu III/3318.

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ rieši:

- zmenu časti existujúcej plochy občianskeho vybavenia na plochu bývania v rodinných domoch
- zmenu plochy bývania v bytových domoch na plochu bývania v rodinných domoch.

Celková kapacita navrhovanej funkčnej plochy rodinných domov je 13 RD.

Navrhovaná funkčná plocha bývania v rodinných domoch je dopravne sprístupnená navrhovanou miestnou cestou funkčnej triedy C3 kat. MO 6/40, pripojenou na cestu III/3318.

Koncepcia rozšírenia verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, elektrických rozvodov NN, STL plynovodu a elektronických sietí zostáva nezmenená.

Zmena funkčného využitia plôch rešpektuje existujúcu hranicu SK CHVÚ 009 Košická kotlina

5. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na PP, vyplývajúce z návrhu ÚPD „Z a D č. 1 ÚPNO Sokolany“

Na navrhovanú funkčnú plochu bývania v bytových domoch a plochu miestnej cesty v platnom ÚPN obce Sokolany bol vydaný súhlas s perspektívnym záberom PP na stavebné zámery pre navrhované záberové lokality č. 4 a č.7.

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ je riešený v rozsahu odsúhlaseného perspektívneho záberu PP na identické funkčné využitie plôch.

B - Úprava smernej textovej časti ÚPD „ÚPNO Sokolany“

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ popísaný v kapitole A, si vyžaduje nasledovnú úpravu smernej časti platného Územného plánu obce Sokolany:

Legenda úprav textu smernej textovej časti Územného plánu obce Sokolany:

Aaaaaa – sprievodný text

Aaaaaa – platný text smernej časti ÚPNO Sokolany

~~Aaaaaa~~ - zrušený text smernej časti ÚPNO Sokolany

~~Aaaaaa~~ - doplnený text smernej časti ÚPNO Sokolany

V kap. 2.6 Návrh funkčného využitia obce

V časti **Obec** sa text druhého odseku upravuje nasledovne:

Celkovo sú navrhované plochy pre ~~107~~ 102 b.j. Dominujú samostatne stojace RD. Sú lokalizované po obvode obce a to využitím prevažne veľkých záhrad. Na východnom okraji je navrhovaná plocha pre ~~3 BD s kapacitou 3x8 = 18 b.j.~~

13 RD. Osada je navrhovaná na etapovitú prestavbu a to jej reparceláciou a návrhom nových prístupových komunikácií. V nadväznosti je výhľadová plocha pre skupiny radových domov

V kap. 2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, návrh výroby a rekreácie

V predposlednom odseku kapitoly sa doterajší text nahrádza novým textom, ktorý znie:

~~Celkovo je navrhovaných 107 parcel pre výstavbu prevažne samostatne stojacich RD pri poklese obľožnosti z 5,35 na 4,43 obyv. / b.j~~

Celkovo sú navrhované plochy bývania v rodinných domoch pre cca 102 bytov v RD pri poklese obľožnosti z 5,35 na 4,43 obyv. / b.j.

V kap. 2.12.2. Energetika a telekomunikácie

Časť A. Energetika a energetické zariadenia

V odseku Návrh sa upravuje prvá veta nasledovne:

Územný plán rieši rozvoj obce k roku 2030 výstavbou ~~107~~102 nových rodinných domov

Časť B Zásobovanie plynom

Časť C Zásobovanie teplotom

V odseku Návrh sa upravuje prvá veta nasledovne:

Územný plán rieši rozvoj obce k roku 2030 výstavbou ~~107~~102 nových rodinných domov

Ostatné kapitoly smernej textovej časti Územného plánu obce Sokolany zostávajú bez úprav textu

C - ZÁVÄZNÁ ČASŤ - ÚPD „Zmeny a doplnky č.1 ÚPNO Sokolany“

Závazná časť Územného plánu obce Sokolany sa mení a dopĺňa nasledovne:

Legenda Zmien a doplnkov textu Závaznej časti ÚPNO Sokolany:

Aaaaaa – sprievodný text

Aaaaaa – platný text Závaznej časti ÚPNO Sokolany

~~Aaaaaa~~ - zrušený text smernej časti ÚPNO Sokolany

~~Aaaaaa~~ - doplnený text smernej časti ÚPNO Sokolany

V kap. 2. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia

sa text druhého odseku mení a dopĺňa nasledovne:

PLOCHY ~~POZEMKOV RODINNÝCH DOMOV~~ BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH

– koeficient zastavania pozemku ~~RD~~ do ~~0,2~~ 0,4, max. ~~nadzemná~~ podlažnosť ~~-1NP~~ 2 NP + podkrovia; 2NP + ustúpené podlažie, stavebná čiara je min. 5 m od ~~oplotenia hranice pozemku RD~~

a/ ~~územie~~ Plocha bývania v RD s l ú ž i:

– výlučne pre bývanie v rodinných domoch

b/ na ~~území~~ ploche bývania v RD je prípustné miestňovať:

– rodinné domy vo voľnej, alebo skupinovej zástavbe ~~s pomocnými objektmi domového príslušenstva vrátane príslušných drobných stavieb~~

Ostatné regulatívy Závaznej časti ÚPD „ÚPNO Sokolany“ zostávajú v pôvodnom znení.