



---

**IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE**

<b>Obstarávateľ:</b>	<b>Obec Kapušany</b>
<b>Štatutárny zástupca:</b>	<b>Ing. Ján Zemčák - starosta obce</b>
<b>Odborne spôsobilá osoba pre Obstarávanie ÚPP a ÚPD podľa § 2a s. z.</b>	<b>Ing. Vladimír Debnár, reg. č. OSO 424</b>
<b>Spracovateľ:</b>	<b>MINOR PLAN - Ing. arch. Stanislav Dučay autorizovaný architekt, reg. č. 1197 AA</b>
<b>Orgán schvaľujúci UPN-O Kapušany, ZaD č. 7/2025</b>	<b>Obecné zastupiteľstvo Kapušany</b>
<b>Vedúci projektant:</b>	<b>Ing. arch Stanislav Dučay</b>

**OBSAH****A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE PREROKOVÁVANÉ ZMENY A DOPLNKY****B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV DO TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O KAPUŠANY**

**A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ZMENY A DOPLNKY č.5/2022****1. POPIS PLATNEJ ÚPD**

Obec Kapušany má v súčasnosti platný ÚPN-O Kapušany, ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Kapušanoch č.30/2003 dňa 25.4.2003 a aktualizovaný o ZaD 1/2009, schválenými uznesením Obecného zastupiteľstva v Kapušanoch č. 71/2009 dňa 29.10.2009, ZaD 2/2010, schválenými uznesením Obec. zastupiteľstva v Kapušanoch č.69/2011 zo dňa 27.9.2011, ZaD 3/2013, schválenými uznesením Obec. zastupiteľstva v Kapušanoch č.1/2014 zo dňa 28.1.2014, ZaD 4//2019, schválenými uznesením Obec. zastupiteľstva v Kapušanoch č. 46/2020 zo dňa 26.06.2020, ZaD 5/2022, schválenými uznesením Obec. zastupiteľstva v Kapušanoch č. 98/2022zo dňa 23.09.2022 a ZaD 6/2024 schválenými uznesením Obec. zastupiteľstva v Kapušanoch č. 267/7/2024 zo dňa 12.12.2024.

**2. DÔVODY SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE ÚPN-O KAPUŠANY - ZMENY A DOPLNKY 7/2025**

Dôvodom na spracovanie zmien a doplnkov ÚPNO Kapušany je požiadavka obstarávateľa o zmenu funkčného využitia plôch v 19 lokalitách.

**3. PODKLADY**

- Zadávací dokument objednávateľa- „ ÚPN-O Kapušany,Zmeny a doplnky č.7/2025 - pokyny na spracovanie“
- ÚPN-O Kapušany v znení platných aktualizácií.
- Prekonzultovanie všetkých požadovaných zmien a vstupných podkladov so zástupcami obce Kapušany (starosta obce Ing. Ján Zemčák, odborne spôsobilá osoba Ing. arch. Vladimír Debnár).

**4. POPIS A RIEŠENIE POŽADOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV**

Prehľadná tabuľka navrhovaných zmien a doplnkov :

Číslo zmeny	Platné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie
1a	parc. KNC č. 1500/54, 1500/62 plocha areálu hospodárskej a technickej prevádzky	plocha zberného dvora
1b	Park Cyrila a Metoda Plochy verejnej zelene	Plocha pre šport a rekreáciu
2	plocha areálu poľnohospodárskej výroby plocha občianskej vybavenosti	polyfunkčná plocha OV a nezávadnej hospod. prevádzky
3	Plochy RD (pozemky RD)	plochy OV- nevýrobné služby
4	plocha PPF (parc. KNC č. 629	Plochy RD
5	Plocha komunikácie	Plochy pozemkov RD

6.	Plochy PPF (arc.KNC č. 1583/3 a č.1583/4,	plochy občianskej vybavenosti
6a	Plochy ver. zelene	plocha nevozidlovej cesty - chodníka
7	plochy záhrad (parc.č. 1129	Plochy pozemkov RD
8	plochy PPF (parc. KNC č. 1360/113)	Plochy pozemkov RD
9	plochy PPF (parc. KNC č. 1360/12	Plochy pozemkov RD
10	plochy záhrad (parc.KNC č. 762/1, 762/2, 762/3, 763/3, 763/4, 764, 766/2, 766/3, 766/4, 766/5, 768, 769/2, 770/2, 771,.	Plochy RD
11	plocha izolačnej zelene plochy pre šport a rekreáciu	polyfunkcia – OV/prev.nezáv. hospodárstva
12	plochy záhrad (parc. č. 546/3)	plochy RD
13	plochy komunikácii plochy pozemkov RD	plochy pozemkov RD plochy komunikácií
14	plochy RD	plochy OV
15	Plochy izolačnej zelene	plochy dopravných zariadení
16	zmena kategórie miestnej cesty plochy komunikácie	plocha verejnej zelene

### Lokalita č.1a

#### Zmena:

Umiestnenie zberného dvora v jestv. areáli hospodárskej a technickej prevádzky na parcelach KNC č. 1500/54 a 1500/62

#### Návrh:

Plocha prevádzky je navrhnutá v severozápadnej nezastavanej časti bývalého HD slúžiacej na funkciu oplotkov pre dobytok.vo väzbe na plochu hospodárskych prevádzok.v severozápadnej časti plochy pôvodne využívané na funkciu oplotkov pre dobytok., v platnom ÚPNO navrhnutú na výstavbu sociálneho bývania.

Návrhom dochádza k Zmene funkčného využitia z funkcie bývanie na funkciu hospodársku.

Plocha pozemku cca 800,0 m<sup>2</sup>

Dopravný prístup k prevádzke je z vnútroareálovej komunikácie napojenej na miestny komunikačný systém cez prístupovú cestu v koridore pobrežia rieky Sekčov.

Technická infraštruktúra – napojenie na jestvujúce rozvody.

Vo výkrese č. 2a *Komplexný urbanistický návrh* - je umiestnenie prevádzky schematicky označené piktogramom v rámci daného areálu. Pôvodné umiestnenie prevádzky zberného dvora v rámci areálu HD nachádzajúceho sa vo východnej časti intravilánu, sa ruší.

Realizácia Zberného dvora ostáva verejnoprospešnou stavbou – vid' zoznam VPS v Závaznej časti.

### Lokalita č.1b

#### Zmena:

Aktualizácia plochy pre ihriska pre dospelých v parku Cyrila a Metoda južne od jestv. obecného multifunkčného ihriska.

#### Návrh:

Ihrisko je zakreslené do výkresov 2, 2a *Komplexný urbanistický návrh* - v požadovanej lokalite a polohe.

Návrhom dôjde k zmene funkčného využitia plochy z verejnej zelene na plochu športu.

Rozmer ihriska 35x60 m

Plocha pozemku 2400 m<sup>2</sup>

Povrchová úprava- umelý trávnik.

V rámci ihriska je zrealizovaná aj atletická dráha .

K ihrisku navrhujeme zrealizovať 3-radovú unifikovanú tribúnu z ocelevej konštrukcie. Tribunu doporučujeme umiestniť pozdĺž západnej strany bežeckej dráhy jednak aby bola pri krátkej bežeckej dráhe a jednak preto aby bol na ihrisko odkrytý pohľad z parku.

Stavba tribúny ako súčasť ihriska a pešie prepojenia sú zaradené medzi verejnoprospešné stavby vid' zoznam VPS v Závaznej časti.

### Lokalita č.2

#### Zmena

Zmena funkčného využitia pozemku areálu bývalého hosp. dvora z funkcie navrhutej v platnom ÚPNO – areál poľnohospodárskej výroby a plochy občianskej vybavenosti na polyfunkciu (obč. vybavenosť /nezávadné hosp. prevádzky).

#### Návrh

Funkcia hosp. prevádzok a služieb je situovaná v časti bývalého HD mimo kontakt s turistickou trasou na hrad.

Dopravný prístup - z miestnej obslužnej komunikácie trasovanej pobrežím toku Sekčov.

Plocha pozemku cca 2,96 ha

#### Regulatívy

- Výška hosp. objektov max. 7m nad jestv. terén (u šikmých striech je to výška hrebeňa)
- výška obj. OV max 2np – 6m príp. 1n.p. + podkrovie
- dopravný prístup z južnej strany – jestvujúca cesta.

Tech. infraštruktúra – napojenie na jestvujúce rozvody areálu.

Doprava - jestv. vnútroareálové komunikácie napojené na prístupovú komunikáciu v ul. Lesná - úsek vedúci pobrežím rieky Sekčov.

Plochy občianskej vybavenosti a služieb , bývania a agroturistiky sú situované vo východnej časti bývalého HD v kontakte s koridorom ul Lesná v smere na hrad.

K zmene funkčného využitia dôjde :

- v západnej časti kde sa funkcia areálu poľnohospodárskej výroby zmení na funkciu polyfunkcie OV a nezávadné hospodárske prevádzky
- v severnej časti tejto plochy , ktorá je v ÚPNO určená pre soc. bývanie. Nové funkčne využitie bude bývanie a služby agroturistiky.

### Lokalita č. 3

#### Zmena :

Zmena funkčného využitia- autoservisu na plochu občianskej vybavenosti

**Návrh**

Pozemky č 340/1 a 340/2 CKN zmenený na funkciu - plocha Občianskej vybavenosti.

Plocha pozemku 352 m<sup>2</sup>

Druh občianskej vybavenosti - maloobchod a nevýrobné služby.

Parkovisko zákazníkov na vlastnom pozemku.

Vzhľadom na náročnú polohu v križovatke je nutné vyriešene vjazdu na pozemok a statickej dopravy tak aby nespôsobovala dopravné kolízie.

Hmota zariadenia- objektu prevádzky zosúladená s okolitou zástavbou RD – max. výška 2 n.p. vrátane podkrovia.

Vzhľadom na to že pozemok sa nachádza na hlavnej ulici v centre obce, na ploche nedoporučujeme prevádzkovať zariadenia výrobných služieb ani technických prevádzok typu autoservis, pneuservila, autolakovňa a pod.

**Lokalita č. 4****Zmena:**

- zmena funkčného využitia pozemku parcelné číslo 629 C-KN z funkcie poľnohospodárska pôda na funkciu plocha IBV ( plocha pre výstavbu RD)

Pozemok patrí do plochy navrhutej v ÚPNO ako výhľad pre výstavbu RD.

**Návrh:**

Pozemok je súčasťou plochy nadmerných záhrad pri RD , ktorá v prípade zástavby musí byť riešená kompletne ako obytný súbor so záväzne schváleným zastavovacím plánom definujúcim polohu uličného koridoru pr miestnu cestu ,peší chodník a technickú infraštruktúru.

Vzhľadom na to je navrhnuté začlenenie celého bloku pozemkov nadmerných záhrad na zmenu funkčného využitia s vyznačeným návrhom spôsobu urbanistického riešenia, ktorý v prípade kladného stanoviska všetkých majiteľov dotknutých pozemkov bude tvoriť záväzný podklad pre spracovanie ÚPNZ, prípadne podrobnejšieho zastavovacieho plánu podľa ktorého sa spracuje projekt jednoduchých pozemkových úprav reparcelácie pozemkov za účelom vytvorenia spoločného uličného koridoru sprístupňujúceho všetky potenciálne pozemky na zástavbu a umožňujúceho vedenie verejných distribučných rozvodov TÍ a cesty a chodníkov.

V takomto prípade bude možná postupná zástavba jednotlivých vytýčených stavebných pozemkov.

**Regulatívy zástavby :**

- Obslužná miestna cesta sa vypojí z navrhutej obslužnej cesty v bode definovanom v schválenom ÚPNZ - *Na Nižnej Tabuli*.
- napojenie sa zrealizuje mimo pozemok č. 1788/17

**Lokalita č. 5****Požiadavka**

Zrušenie trasy obslužnej cesty navrhutej v UPNO vedenej po parcelách 1003 a 1005

**Riešenie**

Navrhnutá miestna cesta sa ruší, Plocha prilahlých pozemkov naďalej ostáva v pôvodne navrhutej funkcii.

**Lokalita č. 6****Zmena:**

Zmena funkčného využitia parcel č.1583/3 a č.1583/4, z funkcie poľnohospodárskej pôdy na funkciu pozemky a objekty občianskeho vybavenia Z dôvodu vybudovania obchodnej prevádzky,

nadmiestneho významu.

Návrh:

Plocha naväzuje funkčne na kontaktnú plochu vyššej občianskej vybavenosti nadmiestného významu. Umiestnenie obchodného potravinového domu mimo zastavané územie so značným odstupom od obytnej zástavby nie je najvhodnejšie ale vzhľadom na jeho charakter vyššej občianskej vybavenosti s nadmiestnym významom je lokalizácia vhodná pre pokrytie územia obcí v smere na Bardejov a (Fuianka, Tulčík, Demjata...) a v smere na Vranov (Podhorany-Chmeľovec-Pušovce ako aj blízkych obcí pozdĺž cesty I/18.

Pozemok sa nachádza v OP železnice a OP cesty II. triedy.

Plocha pozemku cca 0,9ha

Zastavovacie podmienky

- zástavba pozemku je podmienená súhlasom správcov oboch zariadení chránených uvedenými OP.
- vjazd na pozemok bude v súlade s požiadavkami na pripojenie k ceste II. triedy.
- odstup budov od cesty II. tr. min. 15,0 m
- odstup spevnených plôch od cesty II. tr. min. 5,0 m
- výška objektov – max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia
- zastavanosť pozemkov objektami max.35%
- zastavanosť spevnenými plochami max. 35%
- Riešenie zásobovanie energiami, vodou - napojením na existujúce inž. siete. po dohode s vlastníkmi.
- Vodovod, - alt. riešenie- zabezpečenie vlastného zdroja pit. vody
- Kanalizácia - realizáciou a malej lokálnej ČOV.

### Lokalita č. 6a

Návrh:

Pre pešie sprístupnenie prevádzok v navrhovanej lokalite č. 6 je navrhnuté predĺženie pôvodne chodníka vedúceho po severnej strane koridoru cesty II. tr. smer Bardejov, od navrhutej (UPNO) autobusovej zastávky k navrhovanej ploche.

Medzi chodníkom a telesom cesty doporučujeme ponechať pás verejnej zelene o šírke min. 2,5 m.

### Lokalita č. 7

Zmena:

zmena funkčného využitia časti parcely č. 1129 z pôvodnej funkcie – záhrada na funkciu pozemok RD. Parcela sa nachádza na ul. Pažice. Jej časť je v UPNO určená na funkciu Plochy RD.

Popis situácie:

Pozemok sa nachádza v nadmernej záhrade pri RD. Nemá prístup z existujúcej cesty. ani napojenie na infraštruktúru. Prístup je len cez stavebný pozemok č. parc. 1127 KNC.

Predmetný pozemok - záhrada je súčasťou väčšej plochy nadmerných záhrad, ktoré sú určené v ÚPNO za možný výhľad pre výstavbu súboru RD.

Územie je nestabilné so znakmi miernych nepravidelných zosuvov- podmienične vhodné.

Návrh

Pozemok je možné určiť individuálne na zástavbu RD iba za splnenia nasledovných uvedených podmienok.

Je potrebné pripraviť zástavbu územia komplexne s riešením:

- zastavovacieho plánu územia s obslužným komunikačným systémom

- vytvorením geometrického plánu s vyčlenením uličného koridoru a stavebných pozemkov
  - rozvody technickej infraštruktúry s bodmi napojenia na jestvujúce vedenia
- Regulatívy - v súlade so záväznou časťou pre plochy bývania.

### Lokalita č. 8

Zmena:

Zmena funkčného využitia parcely CKN č. 1360/13 (pl. 8 448 m<sup>2</sup>)

z funkcie PPF v kultúre – orná pôda na funkciu plocha pre výstavbu rodinných domov

Popis lokality

Lokalita sa nachádza v extraviláne sídla v západnej polohe medzi jestvujúcim zastavaným územím cestou I/18, územím chránené ho ložiska nerastu zo západnej strany a poľnohosp. pôdou z južnej strany.

### Lokalita č. 9

Zmena:

Zmena funkčného využitia parcely 1360/12 (C/E) - reg KNC, rozloha (v m<sup>2</sup>) : 8447 m<sup>2</sup> z funkcie orná pôda na funkciu - plocha pre výstavbu rodinných domov.

Lokalizácia parcely- detto ako lokalita č. 8

Návrh riešenia lokalít č. 8 a 9

Návrhovaná rozšírená plocha s doporučeným urbanistickým riešením a návrhom bodu napojenia územia na cestu I/18. Z uvedeného bodu je navrhované aj pešie prepojenie pozdĺž cesty I/18 na jestvujúcu sieť verejných chodníkov. Chodník navrhujeme oddeliť od cesty zeleným pásom šírky min. 2m. Návrhované je zároveň sekundárne prepojenie na miestnu cestnú sieť v jej južnej časti.

Podmienka realizácie:

- doriešenie ucelenej funkčnej plochy rodinných domov vrátane dopravného pripojenia územia na cestu I/18 v súlade s platnými legislatívnymi predpismi.
- Pre výstavbu obytného súboru na uvedenej ploche je potrebné spracovať ÚPNZ., ktorý komplexne vyrieši celkovú urbanistickú koncepciu územia aj s jeho väzbami na okolité kontaktné územie.
- Regulatívy na zástavbu sú dané v záv. časti.

### Lokalita č. 10

Zmena:

Zmena funkčného využitia parciel KNC 762/1, 762/2, 762/3, 763/3, 763/4, 764, 766/2, 766/3, 766/4, 766/5, 768, 769/2, 770/2, 771, z funkcie – záhrady na funkciu - plochy RD

Návrh:

Požiadavka je akceptovaná s nasledujúcimi podmienkami:

- riešenie zástavby parcele č. 771 musí umožniť komunikačný prístup pre možnú zástavbu nadmerných záhrad v území medzi ulicami Prešovská a Kráľovská. západne od riešených pozemkov.
- stavebné pozemky musia rešpektovať manipulač. pásmo 5 m od koryta potoka Kapanoš.

Regulatívy:

- minimálna plocha stavebných pozemkov 600m<sup>2</sup>
- prístup na pozemok z jestv. cesty v ul. Kráľovska
- /napojenie zástavby na TI - na jestv. distribučné vedenia v ul. Kráľovska.

ďalšie Regulatívy:

- su vedené v Závaznej časti platného ÚPNO

### Lokalita č. 11

#### Zmena

Zmena plochy izolačnej zelene na parcele KNE č. 1366/210 na polyfunkčnú funkciu - občianska vybavenosť /skladovanie.

#### Návrh

Po hranicu ochranného pásma železnice v rozsahu plochy izolačnej zelene parc, KNE č. 1366/210 - Zmena plochy izolač. zelene – na polyfunkč. plochu OV a skladovania – po hr. OP železnice.

- Pozdĺž ulice Železničná sa ponechá pás izolačnej zelene v šírke 10 m .
- Pozdĺž ulice Topoľová pás pozemku v šírke min. 25m bude tvoriť plocha pre prevádzky zariadení. obč. vybavenosti a nevýrobných služieb.
- zvyšná plocha pozemku až k pozemkom železnice bude využitá na funkciu hospodárskych prevádzok skladov a výrobných služieb. Využitie časti tejto plochy zasahujúcej do OP železnice je podmienené súhlasom ŽSR.

Plocha pozemku

#### Regulatívy

- hospodárske objekty – výška 1 nadzemné podlažie
- objekty občianskej vybavenosti – max 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia a ustupujúceho podlažia)

Dopravné napojenie - z ulíc Topoľová a Železničná. Doporučené – západná časť z prístupovej komu/ nikácie vedenej pozdĺž pozemku železnice.

Tech. infraštruktúra - napojenie na distribučné rozvody v uliciach Topoľová a Železničná

### Lokalita č. 12

#### Zmena:

Zmena funkčného využitia parciel KNC č. 544/1, 544/2, 545/1, 546/1, 546/3 na plochu pre výstavbu RD

#### Návrh:

Vzhľadom na polohu pozemku v križovatke , ktorá neumožňuje vyústenie novej prístupovej komunikácie na pozemky navrhuje sa využiť prístup na pozemok č. 546/3. ktorého časť bude slúžiť na funkciu stavebného pozemku pre 1 RD

Na základe toho navrhujeme zmenu funkčného využitia časti pozemku 546/3 o rozlohe 600m2 z funkcie PPF v kultúre TTP na funkciu – plochy na výstavbu RD.

Zvyšná časť pozemku ako aj ostatné uvedené parcely ostávajú v pôvodnej funkcii – Poľnohospodárska pôda v pôvodnej kultúre (záhrada resp TTP).

Uvedená zmena si vyžiada záber PP v kultúre TTP na ploche 600m2.

Pre prípadnú ďalšiu zástavbu v súlade s požiadavkou je nutné navrhnúť pripojovaciu cestu rešpektujúcu požiadavky platnej dopravnej legislatívy.

#### Upozornenie !

Pre vjazd na predmetný pozemok z verejnej cesty bude využívaný jestvujúci vjazd na pozemk č. 544.

Na vjazd môže byť použité iba pravé odbočenie z cesty I/18 zo smeru od obce Lada.

Napojenie na tech. infraštruktúru.

pozemok bude napojený na jestvujúce vedenia tech. infraštruktúry vedené v uliciach Nová štvrť a Prešovská.

Regulatívy zástavby:

- platia regulatívy pre zástavbu RD v záväznej časti platného ÚPNO

#### ~~Lokalita č. 13~~

~~Požiadavka~~

~~Do výkresov č. 2 a 3 premietnuť komunikačné riešenie obytnej zóny „Na Nižnej Tabuli“~~

~~Riešenie:~~

~~Do výkresov č. 2 a 3 je premietnuté nové trasovanie komunikačného systému na navrhovaných plochách výstavby RD v lokalite Na Nižnej Tabuli podľa schváleného ÚPN Z.~~

#### **Lokalita č. 14**

Zmena:

Zmena funkčného využitia časti plochy na pozemku KNC č.1181, vo vlastníctve obce - na funkčnú plochu občianskeho vybavenia. Pozemok je vo vlastníctve obce.

Návrh:

Vo výkrese č. 2 Komplexný urbanistický návrh - je graficky upravené funkčné využitie predmetného pozemku z pôvodnej funkcie – Plocha RD na funkčnú plochu občianskeho vybavenia

Plocha 460m<sup>2</sup>. Zmena nevyžaduje záber PP.

#### **Lokalita č. 15**

Zmena:

Do ÚPNO premietnuť zámer vytvorenia terminálu osobnej prepravy – uzol autobusového prestupu a záchytného parkoviska.

Predmetom zámeru je vytvoriť spojením železničnej stanice, stanice autobusovej verejnej prepravy a záchytného parkoviska osobnej dopravy prestupový uzol integrovanej osobnej prepravy na prepravnej osi Prešov – Bardejov.

Podkladom je štúdia spracovaná na objednávku Prešovského samosprávneho kraja.

Návrh:

ZaD preberá predmetný zámer do dokumentácie ÚPNO zo situačného výkresu uvedenej dokumentácie a zakresľuje polohu parkoviska a autobusových nástupíšť do určeného územia pred vstupom na železničnú stanicu Kapušany z prístupovej miestnej cesty v ul. Železničná.

Návrh je situovaný na časti pozemku KNC č. 1387/1- neplodná plocha.

Celková plocha 0,3 ha

V rámci uvedenej plochy sú navrhnuté plochy komunikácii a autobusových zastávok, plochy parkovacích miest pre osobné auta a plocha verejnej zelene.

Realizácia si nevyžiada záber PP.

#### **Lokalita č. 16**

Zmena:

Zmena regulatívu b10 pre plánovanu miestnu cestu ( ul. Pri Trati) na 3m s výhybňou

Návrh:

Uvedená požiadavka je riešená v záverečnom odstavci bodu b10 Záväznej časti, a vo výkrese č.3 -

### Doprava

„Šírka všetkých ostatných verejných komunikačných priestorov bude riešená adekvátne ich potrebe v súlade s STN 736110-Projektovanie miestnych komunikácií a ČSN 73 6005 „Prostorové usporiadanie sítí technického vybavení“ v súlade s potrebou vedenia siete technickej vybavenosti vo verejných priestoroch pri dodržaní ich vzájomných vzdialeností.“

### Ktorý sa doplní o nasledujúcu vetu

V odôvodnených prípadoch s jednostrannou zástavbou alebo úsekoch pripojovacích ciest je možné zriadenie miestnej obslužnej cesty šírky 3,5m s výhybňou.

### Všeobecná podmienka pre navrhovanú bytovú výstavbu :

V ÚPNO je schválený záväzný regulatív „nerozšírovanie zástavby na nových plochách z dôvodu nepostačujúcej kapacity ČOV“.

- **Podmienkou pre vydanie stavebného povolenia pre výstavbu na navrhovaných plochách je rozšírenie kapacity ČOV na poatie splaškových vôd z navrhovanej zástavby.**

Pri výstavbe v prelukách – max 1 samostatný RD je akceptovateľné dočasné ( do zvýšenia kapacity miestnej ČOV) opatrenie vo forme nepriepustnej žumpy, ktorej obsah sa bude pravidelne vyvážať oprávneným vývozcom do určenej ČOV.

### Bilancia navrhovaného bytového fondu v ZaD 7/2025

č. lokality	názov lokality	plocha lokality M2 (ha)	počet RD	počet obyv 3,8obyv./byt (RD)	priemer. pl. pozemku (m2)	poloha
4	Na Nižnej Tabuli	0,929	12	46	700	intravilán
7	Za cintorínom	2,489	26	99	880	intravilán
8	Kapušianske hony	6,245	68	258	835	extravilán
10	Pri Kapušianskom potoku	0,682	7	27	900	intravilán
12	Rozptyl	0,07	1	4	700	intravilán
<b>Spolu</b>		<b>10,415</b>	<b>114</b>	<b>434</b>	-	-

V rámci uvedených plôch je uvažované s priemernou plochou uličného priestoru 90 m2 /1pozemok RD

Navrhované plochy pre bytovú výstavbu v ZaD 7/2005 neovplyvnia celkové bilancie v platnom ÚPNO , ktoré sa vzťahujú k navrhovému roku 2035.

Navrhované plochy pre výstavbu RD iba rozšíria ponuku pozemkov pre výstavbu resp..budú slúžiť ako rezerva pre rozvoj obce po návrhovom období.

## 6. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM A NADRADENOU DOKUMENTÁCIU

Požadované zmeny ako aj ich zapracovanie do dokumentácie ÚPN-O Kapušany je v súlade so Zadaním pre spracovanie ÚPNO Kapušany, schválenom Uznesením OcZ Kapušany č. 57/2000 zo dňa 07.07.2000

Navrhnutá zmena nie je v rozpore s nadradenou dokumentáciou ÚPN Prešovského samosprávneho kraja, ktorá bola vydaná Všeobecne záväzným nariadením Prešovského samosprávneho kraja č. 77/2019, schváleným Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 269/2019 dňa 26.08.2019 s účinnosťou od 06.10.2019.

## 7. ZHODNOTENIE VPLYVU POŽADOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV NA PÔVODNÝ ÚPN-O

Navrhnuté zmeny majú miestny charakter, ktorý nenaruša vytýčenú koncepciu rozvoja obce v platnom ÚPN-O.

Upozorňujeme však, že v súčasnosti má obec dostatočné plochy na výstavbu, ktoré majú spracovanú predprojektovú prípravu na realizáciu v štádiu ÚPNZ.

Kapacita jestvujúcich navrhnutých plôch na výstavbu v platnom ÚPN-O už v súčasnosti prevyšuje predpokladanú potrebu vychádzajúcu z dopytu záujemcov a na základe toho navrhovaného komplexného rozvoja obce.

Nové plochy navrhované v ZaD 7/2025 je potrebné chápať ako rozšírenie ponuky pre prípadných záujemcov. Ich zaradenie do výstavby bude závisieť od ich technickej pripravenosti bez toho aby ovplyvnili koncepciu rozvoja obce navrhovanú v platnom ÚPN-O počas navrhovacieho obdobia.

V ÚPN-O je schválený záväzný regulatív - podmienenie výstavby na nových plochách rozšírením kapacity ČOV nakoľko jej kapacita už v súčasnej dobe nepostačuje tabuľkovým potrebám obce.

## 8. FORMA A OBSAH DOKUMENTÁCIE

Dokumentácia „Zmeny a doplnky 7/2025 ÚPN-O Kapušany“ pozostáva z grafickej a textovej časti, ktoré sú spracované nasledujúcim spôsobom:

**Textová časť pozostáva z častí:**

**Spríevodná správa** – je vypracovaná ako samostatná. V časti A/ je opísaný predmet zmien a doplnkov a spôsob riešenia.

V časti- B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV 7/2025 DO PÔVODNEJ DOKUMENTÁCIE ÚPN-O KAPUŠANY-je zdokumentovaný priemet textovej časti ZaD 7/2025 do pôvodného textu ÚPN-O formou jeho úpravy.

**Záber PPF** - textová a tabuľková časť je spracovaná ako samostatná príloha týkajúca sa iba nového záberu PPF vyvolaného navrhovanou funkčnou zmenou v ZaD 7/2025.

**Záväzná časť** - nie je spracovaná nakoľko navrhovaná zmena si nevyžaduje úpravu v texte platnej Záväznej časti. Spracovaná je iba úprava schémy záväznej časti formou náložky na pôvodnú schému.

**Grafická časť:**

Navrhovaná zmena si vyžiadala úpravu nasledujúcich výkresov:

náložky č.2a1, 2a2, 2a3, - Komplexný urbanistický návrh	Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitkách formátu 1A4	v mierke 1: 5000
náložky č. 3.1, 3.2, 3.3 - Doprava	Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitkách formátu 1A4	v mierke 1: 5000
náložka č. 4.1, 4.2, 4.3 - Vodné hospodárstvo	Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitkách formátu 1A4	v mierke 1: 5000
náložka č. 5.1, 5.2, 5.3 - Energetika	Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitkách formátu 1A4	v mierke 1: 5000
výkres č. 6.1, 6.2, 6.3 - Záber PPF	Záber PP je zdokumentovaný vo forme nových výkresov formátu 1A4	v mierke 1: 5000.
Schéma záväznej časti	Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitke formátu 1A4	

**B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV č. 7/2025 DO TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O KAPUŠANY***V kapitole***4.5. OBYVATEĽSTVO, BYTOVÝ FOND A PRACOVNÉ PRÍLEŽITOSTI***podkapitole:***4.5.1. Obyvateľstvo***sa tabuľka s názvom***Predpokladaný vývoj obyvateľstva do roku 2020 prevzatý z podkladov SŠÚ***nahradí nasledujúcou tabuľkou***Predpokladaný vývoj obyvateľstva do roku 2035**

Rok	1998	2005	2010	1.1. 2020	2035
počet obyvateľov	1994	2080	2150	2164	3320

*a vymaže sa nasledujúca poznámka*

Poznámka:

\* ~~Predpokladaný počet obyvateľov je daný disponibilitou navrhovaných plôch pre bytovú výstavbu navrhovaný do roku 2020~~*v kapitole***4.5.2. Bytový fond***sa tabuľka s názvom :***Bilancia navrhovaných plôch na bytovú výstavbu po roku 2020***nahradí nasledujúcou tabuľkou***Bilancia navrhovaných plôch na bytovú výstavbu po roku 2020**

Názov lokality	Pl. lokality ha	Počet RD/bytov	KOB	Počet obyv.
Na Nižnej tabuli	9,13	114	3,8	433
RD centrum	2,74	34	3,8	129
Vtáči hon - Mlyniska	9,57	117	3,8	445
Pri cintoríne	0,54	7	3,8	27
Pri železnici 2	1,56	10	3,8	38
Pod hradom pri ihrisku	1,19	9	3,8	34
ostatné územie - rozptyl	1,0	14	3,8	53
Na nižnej tabuli 2	0,93	12	3,8	46
Za cintorínom	2,49	26	3,8	99
Kapušíanske hony	6,25	68	3,8	258
Pri Kapuš. potoku	0,68	7	3,8	27
<b>Spolu</b>	<b>36,08</b>	<b>418</b>	<b>3,8</b>	<b>1 590</b>

Názov lokality	Pl. lokality ha	Počet RD/bytov	KOB	Počet obyv.	Poloha
Na Nižnej tabuli	9,13	114	3,8	433	intravilán
RD centrum	2,74	34	3,8	129	intravilán
Vtáči hon - Mlyniska	9,57	117	3,8	445	extravilán
Pri cintoríne	0,54	7	3,8	27	intravilán
Pri železnici 2	1,56	10	3,8	38	intravilán
Pod hradom pri ihrisku	1,19	9	3,8	34	intravilán
ostatné územie - rozptyl	0,93	13	3,8	50	intravilán
<b>Spolu</b>	<b>25,66</b>	<b>304</b>	<b>3,8</b>	<b>1 156</b>	

Celkový predpokladaný počet obyvateľov k roku 2035 podľa štádia pripravenosti jednotlivých lokalít a ich kapacity RD je nasledujúci:

Ostatné navrhované plochy budú slúžiť ako rezerva pre nepredvídaný rozvoj obce, resp. pre jej vývoj po návrhovom roku.

Ide o nasledujúce lokality:

Rezerva navrhovaného bytového fondu

názov lokality	Plocha lokality M2 (ha)	Počet RD	Počet obyv 3,8obyv./byt (RD)	Priemer. pl. pozemku (m2)	Poloha
Na Nižnej Tabuli	0,929	12	46	700	intravilán
Za cintorínom	2,489	26	99	880	intravilán
Kapušíanske hony	6,245	68	258	835	extravilán
Pri Kapušíanskom potoku	0,682	7	27	900	intravilán
Rozptyl	0,070	1	4	700	intravilán
<b>Spolu</b>	<b>10,415</b>	<b>114</b>	<b>434</b>	-	-

Celkový počet obyvateľstva k návrhovému roku 2035 bude nasledovný:

súčasný počet obyv v jestv. bytovom fonde.....2 164 obyv.

predpokladaný prírastok obyvateľov do roku 2035 1 156 obyv.

**predpokladaný celkový počet obyvateľov k roku 2035 .....3 320 obyv.**

**Celkový počet obyvateľstva podľa kapacity navrhovaného bytového fondu.**

súčasný počet obyv v jestv. bytovom fonde..... 2 164 obyv.

predpokladaná kapacita navrhov. byt fondu 1 590 obyv.

**predpokladaný celkový počet obyvateľov ..... 3 754 obyv.**

Celková kapacita navrhovaného bytového fondu je 418 RD s kapacitou 1590 obyvateľov. Ide o výstavbu v nasledujúcich lokalitách

Pre bytencie potrieb kapacity zariadení občianskej a technickej vybavenosti sa vychádza z predpokladaného stavu obyvateľstva 3 320 obyvateľov k návrhovému roku 2035.

V kapitole

## 7. URBANISTICKÁ EKONÓMIA

sa pôvodná bilancia nahradí nasledujúcou :

Bilancia plôch navrhovaného zastavaného územia

Navrhované zastavané územie	249,05 ha
z toho:	
plochy IBV jestvujúcej	58,662
plochy IBV navrhovanej	65,615
plochy HBV jestvujúce	1,688
plochy HBV návrh	0,601
plochy OV jestvujúce	5,107
plochy OV návrh	5,00
plochy areálov poľn. výroby jestv. znížené o návrh	2,994
plochy areálov výrobnoskladov.jestv.	9,754
plochy skladov. areálov	64,296
plochy športových areálov	1,480
plochy det. ihrísk stav	0,045
plochy det. ihrísk návrh	0,338
plochy vodných tokov	2,188
plochy komunikácií vozidlových stav	7,323
plochy komunikácií vozidlových návrh	1,176
plochy komunikácií peších stav	0,724
plochy komunikácií peších návrh	0,996
plochy statickej dopravy stav	0,345
plochy statickej dopravy návrh	0,075
plochy železnice	7,278
plochy parkovej zelene	2,438
plochy obytn. zelene	1,280
plochy zelene pobrežnej	1,930
plochy zelene izolačnej	0,780 -
plocha cintorína	1,655
plochy poľnohospodárskej pôdy	2,090

### Bilancia plôch zahrnutých do zastavaného územia

Navrhované zastavané územie	249,05 ha	100,00%
z toho:		
plocha intravilánu k 1.1.1990	160,40 ha	66,54%
plocha priradená do navrhov. zastav. územia	88,65 ha	33,46%

V kapitole

## 11. CIVILNÁ OCHRANA OBYVATELSTVA

sa veta

~~Počet 191 navrhovaných úkrytov o celkovej kapacite 3818 ukryvaných osôb pokrýva predpokladaný nárast počtu obyvateľov, keď v riešení ÚPN-O je uvažované s počtom 754 obyvateľov.~~

nahradí nasledovným textom

Počet 191 navrhovaných úkrytov o celkovej kapacite 3818 ukryvaných osôb pokrýva potrebu predpokladaného stavu obyvateľstva k návrhovému roku 2035 s percentom zabezpečenia 115 %, keď v riešení ÚPN-O je uvažované s počtom 3 320 obyvateľov.

Uvedený počet navrhovaných úkrytov pokrýva aj potrebu obyvateľstva celkového navrhovaného bytového fondu ( 3 754 obyvv) s percentom zabezpečenia na 102 %.

## ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KAPUŠANY - ZMENY A DOPLNKY 7/2025

Pôvodný text Závaznej časti dokumentácie ÚPN-O Kapušany v znení zmien a doplnkov 1/2009, 2/2010 a 3/2013 je zmenami a doplnkami 4/2019 je upravený nasledovným spôsobom:

- pôvodný text ÚPN-O v znení Z+D 1/2009, 2/2011, 3/2013 a 4/2019

~~- zrušená časť pôvodného textu~~

- nový text Z+D 5/2022 **doplnený do pôvodného textu**

### C) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

#### Doprava

- zabezpečiť územnú rezervu na výhľadovú elektrifikáciu železničnej trate Prešov - Vranov nad Topľou - Strážske,
- realizovať rýchlostnú cestu R4 ako južný obchvat obce v kategórii D 24,5/100,
- realizovať preložku cesty II/545 ako východný obchvat obce s novým napojením na cestu I/18, s úpravou na technické parametre cesty I. triedy,
- zabezpečiť územnú rezervu na výhľadovú realizáciu východného obchvatu mesta Prešov a jeho napojenie do križovatky ciest I/18, R4, preložka cesty II/545 na východnom okraji obce.
- napojiť výrobnno-skladovacie zóny na nadriadený komunikačný systém mimo obytné územie - realizácia navrhovanej miestnej komunikácie a nového chráneného železničného priecestia v lokalite pri starej železničnej stanici,
- navrhované a jestvujúce obslužné komunikácie zriadiť resp. upraviť v kategóriách podľa platnej STN 73 6110 (~~MO 8/40, MO 6,5/30, MO 5,5/30, MOK 7,5/30, MOK 7(7,5)/30, MOK 6,5(7,5)/30, MOK 6(4,5)/30~~),

### G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie sa vymedzuje hranicou zastavaného územia obce k 1.1.1990 rozšírenou o plochy *Vtáči hon- Mlyniska, lok Grunty- medzi železnicou a cestou II. tr., Na nižnej tabuli, Kapušianske Hony, Za cintorínom a Grófske*. Návrh rozšírenia hranice zastavaného územia je zdokumentovaný v grafickej časti ÚPN-O aktualizovanej o ~~Zmeny a doplnky 1/2009, Zmeny doplnky 3/2013 a Zmeny doplnky 4/2019~~ na náložkách na výkresy č.2 a 2a v ~~ZaD č. 5/2022~~ **na výkrese a náložkách č. 2a.**

### L) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB A PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

#### Stavby pre verejné dopravné vybavenie

1. železničná trať Prešov - Vranov, s výhľadovou elektrifikáciou
2. rýchlostná cesta R4, privádzače na rýchlostnú cestu, východný obchvat mesta Prešov a jeho napojenie na cestu I/18 a R4
3. preložka cesty II/545 a jej úprava na technické parametre cesty II. triedy s novou trasou v napojení na cestu I/18 a R4, a obchvat obce Kapušany
4. preložka cesty III/018200 ako privádzač na R4 a mimoúrovňová križovatka Fintice (v úseku severný obchvat Prešov) s funkciou napojenia cesty I/18 cez mimoúrovňovú križovatku Prešov-Nižná Šebastová,
5. prístupová komunikácia od OZ Benzínol po cestu II/545,

6. miestne komunikácie a rozšírenie existujúcich miestnych komunikácií, dopravné stavby a zariadenia podporujúce turistický ruch
- 6a dopravné stavby a zariadenia podporujúce turistický ruch**
7. hlavné pešie komunikácie, turistické a cyklistické chodníky

#### Stavby pre verejné technické vybavenie

8. stavby na ochranu pred prívalovými vodami , úpravy korýt všetkých vodných tokov na kapacitu  $Q_{100}$  a prípadná smerová úprava ich korýt, poldre, zdrže, prehrádzky a malé viacúčelové vodné nádrže pre stabilizáciu prietoku,
9. prírodný vodovodný rad Kapušany – Tulčík napojený na prívod z vodárenskej nádrže Starina – Prešov,
10. vodovodná sieť,
11. kanalizačná sieť, stavby kanalizácií, skupinových kanalizácií a čistiarní odpadových vôd,
12. stavba nového napájacieho vedenia: 2x110 kV – prípojka z vedenia 110kV od Dulovej Vsi pre ES Prešov III,
13. všetky nové trafostanice a elektrické vedenia pre obytné zóny,
14. stavby pre prenos terestriálneho a káblového signálu a stavby sietí informačnej sústavy, a ich ochranné pásma.
15. plynofikácia jestvujúcej aj navrhovanej zástavby.

#### Stavby pre verejné školstvo

16. materská škola.

#### Stavby pre hospodárstvo a priemysel

- 17.- stavba skladovania pohonných hmôt pre potreby ŠHR "Nádržový blok Kapušany II",**

#### Plochy pre verejnú zeleň

18. rekreačná a izolačná zeleň pri železnici,
19. pás clonnej zelene medzi cintorínom a cestou I/18,
20. izolačná zeleň pozdĺž rýchlostnej cesty R4,
21. izolačná a clonná zeleň po obvode Nádržového bloku Kapušany II.

#### Stavby odpadového hospodárstva

- 22 stavby a zariadenia na zneškodňovanie, dotriedňovanie, kompostovanie a recykláciu odpadov a materiálového a energetického zhodnotenia všetkých druhov odpadov.

#### Stavby prírodného a kultúrneho dedičstva

- 23 *stavby uvedené v Ústrednom zozname pamiatok vyhlásené za Národné kultúrne pamiatky, pamiatky a ich okolie zapísané v zozname svetového kultúrneho dedičstva UNESCO a objekty súvisiace s pamiatkovo chránenými historickými parkami,*
- 24 stavby pre ochranu, prieskum a sprístupnenie archeologických lokalít.

#### Stavby pre kultúru, rekreáciu a šport

- 25 **verejné stavby pre kultúrnu a rekreačnú aktivitu obyvateľstva**
- 26 **verejné stavby pre športovú aktivitu obyvateľov**

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím vyvlastňovacieho orgánu v súlade so zákonom č.282/2015 .