



Územný plán obcí **Ďurkov, Olšovany, Svinica**

ZÁVÄZNÁ ČASŤ OBEC OLŠOVANY

Košice, október 2006

Územný plán obcí Ďurkov, Olšovany, Svinica - Kód projektu: 2004-OPZI-34/A-KE-0099
PROJEKT JE SPOLUFINANCOVANÝ EÚ



Obstarávateľ:	obec Ďurkov
Zastúpený: starosta obce	Ondrej Valík
Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP:	Ing. arch. Agnesa Hoppanová
Riešitelia:	
Hlavný riešiteľ úlohy:	Ing. arch. Alexander Bél
Zodpovedný riešitelia: Urbanizmus	Ing. arch. Dušan Juráni Ing. arch. Viktor Malinovský
Doprava:	Ing. František Hrádcký
Vodné hospodárstvo:	Ing. Vladimír Molčan
Tvorba krajiny:	Ing. arch. Alexander Bél
Zásobovanie el. energiou a plynom a telekomunikácie:	Ing. Štefan Tkačik

Pri riadení funkčného využitia a usporiadania administratívneho územia obce Oľšovany je potrebné dodržať tieto záväzné zásady a regulatívy:

1. Regulatívy územného rozvoja

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania funkčného využívania územia:

- 1.1. priestorové a funkčné usporiadanie obce riadiť v súlade so schválenou nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, Územným plánom veľkého územného celku Košického kraja /ÚPN – VÚC/, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením vlády SR č. 281/1998 Z.z. a následne schválenými zmenami a doplnkami 2004, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Košického samosprávneho kraja č.2/2004 z 30. augusta 2004.
- 1.2. v záujme dodržania merítka a charakteru zástavby obce nepripustiť výstavbu budov s nadmerným stavebným objemom s viac ako dvomi nadzemnými podlažiami a využitím podkrovia u rodinných domov a u budov občianskeho vybavenia a bytových domov s tromi nadzemnými podlažiami a využitím podkrovia,
- 1.3. vývoj funkčného členenia územia obcí usmerňovať podľa výkresu č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“ ,
- 1.4. skvalitňovať plochy verejnej zelene na plochách podľa výkresu č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“
- 1.5. pre výstavbu rodinných domov prednostne využívať prieluky, v ďalšom poradí navrhované obytné súbory rodinných domov, pričom je potrebné vychádzať z požiadaviek stavebníkov – vlastníkov pozemkov,
- 1.6. chrániť priestory územnej rezervy obytných súborov podľa č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“
- 1.7. vytvoriť podmienky pre zmenu funkčného využitia poľnohospodárskych dvorov pre nezávadnú výrobu, resp. pre agroturizmus,

2. Zásady a regulatívy pre plochy bývania (rodinné a bytové domy):

- 2.1. výstavbu nových rodinných domov uskutočňovať na plochách pre tento účel určených územným plánom podľa výkresu č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“ a to vo voľných prielukách, alebo v súboroch rodinných domov,
- 2.2. výstavbu rodinných domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:
 - 2.2.1. rodinné domy môžu byť samostojace alebo dvojdomy,
 - 2.2.2. počet podlaží, maximálne dve nadzemné podlažia a obytné podkrovia,
 - 2.2.3. garáž budovať ako súčasť rodinného domu alebo na jeho pozemku, alebo na pozemku zabezpečiť najmenej jedno parkovacie miesto,
 - 2.2.4. pri vytyčovaní stavieb dodržať jednotné stavebné čiary,

- 2.3. na pozemkoch rodinných domov je povolený chov drobných hospodárskych zvierat v množstve zodpovedajúcom vlastnej potrebe obyvateľov domu,
 - 2.4. na pozemkoch rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie,
 - 2.5. neusporiadanú, hygienicky závadnú zástavbu pri poľnohospodárskom dvore nahradiť nájomným 4 - 6 bytovým domom.
3. Zásady a regulatívy pre plochy občianskeho vybavenia (základné a špecifické občianske vybavenie):
- 3.1. chrániť územie pre výstavbu priemyselného parku - geotermálneho areálu, všetkých jeho funkčných zložiek t.j. geotermálneho centra, skleníkového hospodárstva, zábavného centra (aquapark), golfového areálu a rýchleného chovu rýb.
 - 3.2. chrániť územia pre výstavbu zariadení občianskeho vybavenia v lokalitách podľa výkresu č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
 - 3.3. pre umiestnenie zariadení občianskeho vybavenia prioritne využívať pozemky vo vlastníctve obce, alebo Slovenského pozemkového fondu a obce,
4. Zásady a regulatívy pre športové plochy:
- 4.1. chrániť územia pre výstavbu zariadení športu v lokalitách podľa výkresu č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
 - 4.2. na plochách športu pripustiť len výstavbu zariadení slúžiacich športu, hromadnému ubytovaniu a občerstveniu.
5. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení poľnohospodárskej výroby:
- 5.1. vytvárať podmienky pre výstavbu zariadení poľnohospodárskej (potravinárskej) výroby
 - v lokalite priemyselného parku – geotermálneho areálu rýchlený chov rýb),
 - 5.2. vytvárať podmienky využitia poľnohospodárskych dvorov, resp. ich časti pre zariadenia vidieckeho turizmu,
 - 5.3. zvýšiť a skvalitniť estetickú úroveň a ozeleniť existujúce areály poľnohospodárskych dvorov a príľahlých území,
 - 5.4. poľnohospodársku výrobu, najmä počet hospodárskych zvierat regulovať tak, aby nedošlo k ohrozeniu hygienickej ochrany plôch pre bývanie.
6. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení výroby a skladov:
- 6.1. nepripustiť technológie výroby a skladovania s negatívnym vplyvom na okolité funkčné plochy,
 - 6.2. dbať na zariadenia a údržbu vnútroareálovej zelene verejných a výrobných zariadení.

7. Zásady a regulatívy pre rekreáciu a cestovný ruch:

- 7.1. vytvárať podmienky pre rozvoj cestovného ruchu na báze využitia geotermálnej vody a ďalších prírodných daností,
- 7.2. vytvárať podmienky pre vybudovanie priemyslu cestovného ruchu, a zariadení rekreácie v lokalitách geotermálneho areálu podľa výkresu č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
- 7.3. chrániť územie pri miestnom prameni v západnej časti obce Olšovany pre zriadenie rekreačného parku,

8. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia:

- 8.1. chrániť územie pre vybudovanie siete obslužných a prístupových komunikácií vyznačených vo výkrese č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
- 8.2. dodržať kategorizáciu siete obslužných a prístupových komunikácií v obci vyznačenú v grafickej časti dokumentácie územného plánu,
- 8.3. chrániť plochy pre výstavbu parkovísk v priemyselnom parku – geotermálnom areáli vyznačené vo výkrese „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“,
- 8.4. zachovať existujúce vstupy (cesty) do lesných porastov,
- 8.5. chrániť vodné zdroje nachádzajúce sa na území obce,
- 8.6. chrániť plochu pre výstavbu vodojemu $V = 150 \text{ m}^3$ v Olšovanych a $V = 2\,000 \text{ m}^3$ v lokalite Veľká línia (pre geotermálny areál) podľa znázornenia vo výkrese č.6 „Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo“,
- 8.7. chrániť koridory trás zásobovacích a výtlačných vodovodných potrubí skupinových vodovodov podľa výkresu č. 6 „Verejné technické vybavenie– vodné hospodárstvo“,
- 8.8. chrániť plochu pre výstavbu čistiarní odpadových vôd pre geotermálny areál (bazénové vody) v lokalite pri potoku Olšava podľa výkresu č. 6 „Verejné technické vybavenie– vodné hospodárstvo“,
- 8.9. chrániť koridory trás hlavných zberačov kanalizačnej siete a koridory trás nadväzujúcich uličných stôk podľa výkresu č. 6 „Verejné technické vybavenie– vodné hospodárstvo“,
- 8.10. chrániť nezastavaný a neoplotený koridor manipulačného priestoru pozdĺž všetkých vodných tokov o šírke 6 m v zastavanom území a 10 m mimo zastavaného územia,
- 8.11. chrániť územia pre úpravu vodných tokov podľa výkresu č. 6 „Verejné technické vybavenie– vodné hospodárstvo“,
- 8.12. vytvárať podmienky pre rekonštrukciu transformovni 22/0,4 kV podľa výkresu č. 7 „Verejné technické vybavenie - energetika“,
- 8.13. chrániť koridory trás pre rozšírenie STL rozvodov plynu podľa výkresu č. 7 „Verejné technické vybavenie - energetika“,

- 8.14. rešpektovať trasy teplovodov ktoré majú územné rozhodnutie podľa výkresu č. 7 „Verejné technické vybavenie - energetika“,
9. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, ochranu prírody, tvorbu krajiny a udržanie ekologickej stability:
- 9.1. pri činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Pamiatkový úrad Košice,
 - 9.2. pri územnom a stavebnom konaní všetkých stavieb navrhovaných v území kde sa nachádzajú evidované archeologické náleziská vyžiadať stanovisko, alebo rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Košice,
 - 9.3. pri územnom a stavebnom konaní väčších stavieb a líniových stavieb vyžiadať stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice,
 - 9.4. chrániť a zveľaďovať plochy verejnej zelene, najmä verejné parky,
 - 9.5. rozvojom rekreačnej funkcie neredukovať plochy lesného fondu a plochy existujúcej zelene okolo vodných tokov,
 - 9.6. vytvárať v častiach katastrálnych území s vyšším stupňom zornenia podmienky pre rozčlenenie krajiny postupnou výsadbou zelene okolo poľných ciest, potokov a na hraniciach jednotlivých blokov pozemkov,
 - 9.7. v maximálnej možnej miere zachovať súčasný stav vodných tokov vrátane brehovej vegetácie,
 - 9.8. zabezpečiť funkčnosť nadregionálnych a regionálnych biocentier a biokoridorov pri ďalšom funkčnom využití a usporiadaní územia, uprednostniť realizáciu ekologických premostení regionálnych biokoridorov a biocentier pri výstavbe líniových stavieb, prispôbiť vedenie trás dopravnej a technickej infraštruktúry tak, aby sa netrieštil komplex lesov,
 - 9.9. v nadväznosti na systém náhrad pri vynútenom obmedzení hospodárenia rešpektovať pri hospodárskom využití prvky regionálneho územného systému ekologickej stability a požiadavky na ich ochranu a funkčnosť, z prvkov územného systému ekologickej stability vylúčiť hospodárske využitie týchto území, prípadne povoliť len extenzívne využívanie, zohľadňujúce existenciu cenných ekosystémov,
 - 9.10. rešpektovať pri organizácii, využívaní a rozvoji územia jeho prírodné danosti najmä v osobitne chránených územiach, prvkoch územného systému ekologickej stability, v územiach patriacich do súvislej európskej sústavy chránených území a ich využívanie zosúladiť s funkciou ochrany prírody a krajiny,
 - 9.8. dotvoriť regionálne biokoridory Svinického potok a potoka Olšava,
 - 9.8. pri všetkých činnostiach vo vyčlenených územiach NATURA 2000 (SKCHVÚ 025 Košická kotlina) zabezpečiť podmienky pre zachovanie priaznivého stavu biotopov pre vtáky európskeho významu a biotopov sťahovavých vtákov, pre ktoré boli územia vyčlenené.

- 9.9. zabezpečiť zachovanie a ochranu všetkých typov mokradí, revitalizovať vodné toky a ich brehové územia s cieľom obnoviť a zvyšovať vododržnosť krajiny a zabezpečiť dlhodobu priaznivé existenčné podmienky pre biotu vodných ekosystémov.

10. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:

- 10.1. zabezpečiť vybudovanie, resp. dobudovanie vodovodu, odkanalizovania a čistenie odpadových vôd
- 10.2. zabezpečiť realizáciu protipovodňových opatrení v geotermálnom areáli (eliminácia záplav spôsobených prívalovými vodami Svinického potoka) prehĺbením koryta a vegetačným spevnením brehov,
- 10.3. zabezpečiť výsadbu ochrannej zelene medzi jednotlivými funkčnými celkami geotermálneho areálu a po ich obvode,
- 10.4. pri doplnení zelene a pobrežnej vegetácie voliť také drevinné zloženia, ktoré zodpovedá pôvodným druhom,

pre všetky činnosti na navrhovaných funkčných plochách (golfové ihrisko, rybné hospodárstvo, geotermálny areál) ležiacich v CHVÚ Košická kotlina zabezpečiť posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa zákona 24/2006 Z.z. (ako je uvedené v zázname z prerokovania pripomienok k Zadaniu pre vypracovanie ÚPN obcí Ďurkov, Olšovany a Svinica konaného dňa 3.4.2006 na KÚŽP v Košiciach),

10.5. dodržať ochranné a bezpečnostné pásma:

- Ochranné pásma podľa osobitných predpisov
 - cesty III. triedy č. 050196 a č. 050198 20 m od osi vozovky na každú stranu v úseku mimo zastavané územie obce.
 - vzdušné elektrické vedenia 22 kV, 10 m na každú stranu od krajného vodiča,
 - VTL plynovod 20 m na každú stranu od osi plynovodu (bezpečnostné pásmo),
 - STL plynovod 10 m na každú stranu od osi plynovodu (bezpečnostné pásmo) na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
 - pripravovaný tepelný napájač mimo zastavaného územia na jednu stranu 3 m a na druhú stranu 1 m.
- Ostatné ochranné pásma funkčných plôch (plošných zariadení):
 - verejný cintorín 50 m od oplotenia,
 - poľnohospodárske dvory v závislosti od počtu hospodárskych zvierat minimálne 150 m od budov na ustajnenie zvierat,

2. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Ako verejnoprospešné stavby v riešenom území sa stanovujú:

1. sieť obslužných a prístupových komunikácií vyznačených v grafickej časti dokumentácie územného plánu ,

2. sieť verejných peších komunikácií vyznačených v grafickej časti dokumentácie územného plánu,
3. stavba vodojemu $V = 150 \text{ m}^3$ v Olšovanych a $V = 2\,000 \text{ m}^3$ v lokalite Veľká línia (pre geotermálny areál),
4. stavby zásobovacích, výtlačných a skupinových vodovodov,
5. stavby hlavných zberačov kanalizačnej siete a nadväzujúcich uličných stôk,
6. stavby rozšírenia STL rozvodov plynu,
7. telekomunikačná sieť.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.