

**STRÁŽNE**  
**zmeny a doplnky č.4**  
**ÚPN - O**  
**návrh**

**SCHVÁLENÉ**  
obecným zastupiteľstvom v Strážnom  
uznesením č. .... zo dňa .....

.....  
**Július Horváth**  
starosta obce **Strážne**

## OBSAH

|          |                                                                                                                  |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....</b>                                                                                      | <b>3</b> |
| 1.1.     | DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3 ÚPN – O STRÁŽNE .....                                                | 3        |
| 1.2.     | VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE .....                                                              | 3        |
| <b>2</b> | <b>RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE .....</b>                                                       | <b>3</b> |
|          | VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS .....                                                        | 3        |
| 2.2.     | VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU .....                                   | 3        |
| 2.5.     | NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA .....                                                   | 4        |
| 2.7.     | NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE .....             | 5        |
| 2.10.    | NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI .....                             | 6        |
| 2.12.    | NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA .....                                                         | 6        |
| 2.13.    | KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE .....                                                              | 6        |
| 2.14.    | VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV .....           | 7        |
| 2.15.    | VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POLNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOLNOHOSPODÁRSKE ÚČELY ..... | 7        |
| <b>3</b> | <b>ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE STRÁŽNE Č.3 .....</b>                                       | <b>8</b> |

## 1 Základné údaje

### 1.1. Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN – O Strážne

Územný plán obce Strážne bol spracovaný Ing. arch. Evou Mačákovou v r. 2007. Zmeny a doplnky ÚPN – O Strážne č. 4 boli objednané obcou Strážne v rámci prípravy realizácie nájomného bytového domu. Spracovateľkou ZaD č. 4 je URBA s.r.o., Ing. arch. Eva Mačáková.

Odborne spôsobilou osobou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP Zmien a doplnkov ÚPN – O č. 3 je RNDr. Peter Bohuš.

### 1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Obec Strážne má spracovaný územný plán obce roku 2007, ktorý bola schválený Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 5/2007 dňa 30. 07. 2007. Od roku 2007 boli k ÚPN spracované 3 zmeny a doplnky.

V ÚPN, ani v jej zmenách a doplnkoch neboli navrhnuté plochy pre nové bytové domy, z toho dôvodu obec pristúpila k obstaraniu zmien a a doplnkov č. 4., kde sú navrhnuté plochy bývania v bytovom dome namiesto plôch bývania v rodinných domoch.

## 2 Riešenie Zmien a doplnkov územného plánu obce

### Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Riešené územie obce je vymedzené parcelou C 877/55 (orná pôda) a parcelou č. 877/54(zastavaná plocha). Pozemok je ohraničený cestou III. tr v smere do Veľkého Horeša na severe a hospodárskym dvorom na východe, z juhu plochou rodinného domu a z východu miestnou komunikáciou.

### 2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja uznesením č. 510/2017 prijatým na svojom 23. zasadnutí, dňa 12. júna 2017 podľa § 8 ods. 1 a § 11 ods. 2 písm. a) a c) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 2 a § 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov sa uznieslo na Všeobecne záväznom nariadení Košického samosprávneho kraja (VZN KSK) č. 18/2017, ktorým sa vyhlásili Zmeny a doplnky 2017 záväznej časti Územného plánu veľkého územného celku Košický kraj. V zmysle úplného znenia VZN KSK č. 18/2017 sa upravuje a dopĺňa kapitola č. 2.2. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí územného plánu regiónu nasledovne:

2. V oblasti osídlenia, usporiadania územia a sídelnej štruktúry
  - 2.15. odporovať budovanie rozvojových osí v záujme tvorby vyváženej hierarchizovanej sídelnej štruktúry
    - 2.15.3. podporovať ako rozvojové osi tretieho stupňa:
      - zemplínsku rozvojovú os Košice – Slovenské Nové Mesto – Kráľovský Chlmec – Čierna nad Tisou,
    - 2.21. vytvárať podmienky pre udržanie a oživenie stagnujúceho a upadajúceho vidieckeho osídlenia v priestoroch:
      - 2.21.4. oblasť Slovenské Nové Mesto – Kráľovský Chlmec – Čierna nad Tisou,
  5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ochrany kultúrneho dedičstva, ekológie, ochrany prírody, prírodných zdrojov a starostlivosti o krajinu a tvorby krajinnej štruktúry
    - 5.10. v chránených územiach (európska sústava chránených území NATURA 2000 vrátane navrhovaných, národná sústava chránených území, chránené územia vyhlásené v zmysle medzinárodných dohovorov), v prvkoch prírodného dedičstva UNESCO, v NEOCENT, v biotopoch európskeho významu, národného významu a v biotopoch druhov európskeho a národného významu zosúladiť využívanie územia s funkciou ochrany prírody a krajiny s cieľom udržania resp. dosiahnutia priaznivého stavu druhov, biotopov a častí krajiny,
    - 5.13. identifikovať stresové faktory v území a zabezpečiť ich elimináciu:

- 5.13.3 vytvárať podmienky pre prednostnú realizáciu verejného technického vybavenia v urbanizovaných priestoroch
- 5.18. rešpektovať pri umiestňovaní činností do územia záplavové a zosuvné územia, realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť obmedzenie alebo zmiernenie ich prípadných negatívnych vplyvov,
- 5.19. zachovať prirodzené inundačné územia vodných tokov mimo zastavaných území obcí na transformáciu povodňových prietokov počas povodní.
- 6. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry
- 6.4. dopravné siete a zariadenia TEN-T alokované a plánované v trasách pripravovaných multimodálnych koridorov a ich vetiev
- 6.4.1. prioritná os západ – východ Česká republika – Žilina – Košice – Záhor/Čierna nad Tisou – Ukrajina lokalizované pre cesty a konvenčné železničné trate siete TEN-T,
- 6.5. rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGR, AGC, AGTC)
- 6.5.2. koridory konvenčných tratí a zariadenia železničnej a kombinovanej dopravy:
  - E 40 Žilina - Košice - Čierna nad Tisou - Ukrajina
- 6. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry
- 6.18. v oblasti rozvoja železničnej dopravy chrániť priestory pre:
- 6.18.1. železničný dopravný koridor hlavného magistralneho ťahu Žilina – Košice – Čierna nad Tisou na modernizáciu železničnej trate na rýchlosť 120 – 160 km/hod.,

## II. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú tieto:

### 2. Železničná doprava

- 2.1. modernizácia železničnej trate hlavného magistralneho ťahu Žilina - Košice - Čierna nad Tisou na rýchlosť 120 - 160 km/hod.

cesta č. I/79 v úsekoch preložiek Sečovská Polianka - Dvorianky (napojenie na diaľnicu D1) - obchvat sídiel Hriadky, Dvorianky, Vojčice, Milhostov - Trebišov, Čerhov, Slovenské Nové Mesto, Svätušie - Kráľovský Chlmec - Čierna - štátna hranica s Ukrajinou

### 2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V navrhovanej lokalite sa nahrádzajú plochy rodinných domov so 4 RD plochami bytových domov.

#### Návrh

- plochy pre bytové domy sa navrhujú južne od cesty III. tr. západne od areálu hospodárskeho dvora. V lokalite sa navrhuje jeden 3 podlažný bytový dom s 8 bytovými jednotkami

Priestorové usporiadanie nových lokalít bývania

## Nová lokalita RD a rozptyl

|                                    |                                                                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| maximálny počet bytových jednotiek | 60 56                                                                                                           |
| maximálna podlažnosť               | 2 nadzem. podlažia a obytné podkrovie                                                                           |
| veľkosť pozemku                    | 900 - 1000 m <sup>2</sup>                                                                                       |
| šírka stavebného priestoru         | min. 11 m od osi prístupovej komunikácie                                                                        |
| šírka uličného priestoru           | 12 m                                                                                                            |
| doporučené využitie                | Vidiecka obytná zástavba nízkopodlažná                                                                          |
| podmieňujúce regulatívy            | výstavba kompletnej technickej vybavenosti,<br>výstavba za ochranným pásmom VN vedenia – 10 m<br>od osi vedenia |

## Lokalita bytového domu

|                                    |                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| maximálny počet bytových jednotiek | 8                                                                          |
| maximálna podlažnosť               | 3 nadzem. podlažia                                                         |
| veľkosť pozemku                    | 0,58 ha                                                                    |
| šírka stavebného priestoru         | min. 18,5 m od osi cesty III. tr.<br>a 12 m od osi prístupovej komunikácie |
| doporučené využitie                | Bytová výstavba                                                            |
| podmieňujúce regulatívy            | Napojenie na jestvujúcu technickú vybavenosť                               |

**2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie****2.7.1. Bývanie**

Návrhom bytových domov sa zvýši celkový počet navrhovaných a jestvujúcich bytov v obci z 250 na 253 a navrhovaný počet obyvateľov zo 750 na 753.

Návrh počtu bytového fondu:

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| ukazovateľ               | r. 2 001 | r. 2 020 |
| počet obyvateľov         | 696      | 750 759  |
| počet trvale obýv. bytov | 184      | 250 253  |
| osoby /byt               | 3,8      | 3,0      |

Návrh byt. fondu podľa členenia na byt. domy, rodinné domy a ostatný bytový fond

|                           | počet bytov<br>súčasný stav | úbytok<br>bytového fondu<br>asanáciou<br>a zmenou<br>funkcie | novonavrhované<br>byty k roku 2020 |       | spolu bytový fond<br>k roku 2020 |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|----------------------------------|
|                           |                             |                                                              | rekonštr.<br>a<br>rozostav<br>ané  | Nové  |                                  |
| v rodinných domoch        | 177                         |                                                              |                                    | 60 56 | 237 233                          |
| v bytových domoch         | 6                           |                                                              |                                    | 8     | 6 14                             |
| ostatné                   | 1                           |                                                              |                                    |       | 1                                |
| v neobývaných rod. domoch | 23                          | 23                                                           | -                                  | 6 5   | 6 5                              |
| spolu                     | 207                         | 23                                                           | -                                  | 60 69 | 250 253                          |

## 2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Riešené zmeny a doplnky si nevyžadujú zmeny v riešení záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami.

## 2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

### 2.12.1. Doprava a dopravné zariadenia

#### 2.12.1.4 Parkovacie a odstavné plochy

Parkovacie plochy pre bytový dom budú riešené v rámci areálu bytového domu v počte 8 parkovacích miest.

### 2.12.2 Vodné hospodárstvo

#### 2.12.2.1 Zásobovanie vodou

Obec Strážne je zásobovaná pitnou vodou z Boľanského skupinového vodovodu. Navrhovaný bytový dom navrhujeme napojiť na skupinový vodovod.

#### 2.12.2.2 Kanalizácia

Z hľadiska požiadaviek ochrany vôd pred znečistením riešiť odvádzanie splaškových, osobitných a iných vôd z navrhovanej zástavby prostredníctvom verejnej kanalizácie, do doby realizácie verejnej kanalizácie zachytávať odpadové vody vo vodotesných žumpách. Obsah žump v súlade s § 36 ods. 3 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov (vodný zákon) zneškodňovať v čistiarni odpadových vôd.

#### 2.12.2.3 Vodné toky a plochy

##### Návrh

- Z hľadiska technicko – prevádzkových záujmov správcu vodných tokov a protipovodňovej ochrany riešiť v navrhovaných lokalitách opatrenia na zdržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch (z komunikácií, spevnených plôch, a striech rodinných domov a iných objektov v úrovni min. 60 % z výpočtového množstva pre návrhový dážď 15 min., na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v recipiente.
- Zároveň realizovať opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok tak, aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z.z. podľa § 9.

## 2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

### 2.13.5. Radónové riziko

Katastrálne územie Strážne spadá do nízkeho radónového rizika.

## 2.14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V katastrálnom území obce sa nachádza ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „strážne – štrkopiesky a piesky“ pre Štátny geologický ústav Dionýza Štúra Bratislava.

Južná časť katastra leží v navrhovanom prieskumnom území N20/09 - Strážne; geotermálne energie (GEO – SEARCH 3, s.r.o., Košice)

Uvedené ložiská a územia sú zapracované do schváleného ÚPN.

## 2.15. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely

Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona 57/2013 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z.z.o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov zabezpečuje ochranu najkvalitnejšej pôdy v katastrálnom území obce.

V katastrálnom území obce Strážne sú najlepšie BPEJ: 0306002, 0308002, 0311002, 0312003, 0328004.

Riešené územie sa nachádza na bonitovanej pôdo - ekologickej jednotke 0308002, 5. sk. , ktorá patrí v rámci katastra medzi najlepšie.

Zdôvodnenie návrhu:

Táto lokalita bola navrhnutá na zmenu funkčného využitia z plôch rodinných domov na plochy bytových domov z dôvodu potreby riešiť bytovú problematiku mladých rodín, ktoré nemajú možnosť riešiť bývanie. Obec disponuje touto plochou vhodnou pre výstavbu bytového domu (pozemok je v štádiu kúpy od súkromného vlastníka, iný vhodný pozemok v obci nie je možné v súčasnosti odkúpiť). Časť riešenej lokality (0,23 ha) je v schválenom ÚPN navrhnutá na bývanie formou rodinných domov (časť záberu č. 2), časť je zastavanou plochou (0,1 ha) a plocha 0,25 je navrhnutá na perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely v týchto zmenách a doplnkoch ÚPN - O. Z celkovej funkčnej plochy 0,58 ha bude zastavaná plocha objektom bytového domu, a spevnenými plochami max. 0,08 ha, zvyšná plocha bude obytnou zeleňou, resp. využívaná na záhrady obyvateľov bytového domu.

Záber č. 25

Urbanistický priestor sa nachádza v katastrálnom území Strážne, v zastavanom území k 1.1.1990.

V urbanistickom priestore je navrhnutý bytový dom.

Lokalita sa nachádza na obecných pozemkoch na poľnohospodárskej pôde na BPEJ 0308002, 5. sk. – 0,25 ha.

V lokalite nie sú vykonané investičné zásahy – meliorácie.

Celkový záber pôdy je 0,25 ha.

Lokality navrhované na záber k výhľadovému roku 2 030:

|                  | V zast. území<br>K r. 2030 | mimo zastav. územie<br>k r. 2030 | celkom |
|------------------|----------------------------|----------------------------------|--------|
| záber celkom     | -                          | 0,25                             | 0,25   |
| z toho PP        | -                          | 0,25                             | 0,25   |
| nepoľnohosp.pôda | -                          | 0,00                             | 0,00   |

Zmena navrhovaného funkčného využívania odsúhlasených lokalít:

V lokalite č. 2 (výkr. č. 6) odsúhlasenej podľa § 7 zákona o ochrane PP Krajským pozemkovým úradom v Košiciach v schválenom ÚPN – O na účel rodinných domov, navrhujeme z celkovej odsúhlasenej plochy 0,53 ha zmenu funkčného využitia na bytové domy plochu 0,23 ha.

V Zmenách a doplnkoch č. 4 ÚPN – O Strážne nie sú navrhnuté žiadne zábery lesných pozemkov.

### 3 Závazná časť Zmien a doplnkov územného plánu obce Strážne č.3

(kapitoly zmenené a doplnené)

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Tenké písmo              | - pôvodný text ÚPN – O Strážne |
| Červené písmo            | - doplnený text                |
| Prečiarknuté tenké písmo | - vypustený text               |

Bod 1.9. sa mení a dopĺňa:

#### 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

1.9. zachovať šírku stavebného priestoru pri prestavbe starej zástavby a v nových lokalitách 9 m od osi prístupovej komunikácie, okolo ciest III. tr. ~~12 m~~ a Hlavnej ulice 18,5 m od osi cesty

Bod 8. je doplnený:

#### 8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov je nasledovné

8.23. požiadať Dopravný úrad o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

8.23.1. stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a) leteckého zákona);

8.23.2. stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písmeno b) leteckého zákona);

8.23.3. zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona);

8.23.4. zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písmeno d) leteckého zákona)