



architektonická kancelária, spol. s r.o. Zvonárska 23, 040 01 Košice

tel./fax: 055 7294151, e-mail: arka@stonline.sk

---

## územný plán obce

# Krásnohorské Podhradie

Zmeny a doplnky č. 3  
textová časť

Košice, júl 2020

názov dokumentácie:	územný plán obce Krásnohorské Podhradie <b>Zmeny a doplnky č. 3</b> okres Rožňava
obstarávateľ dokumentácie:	Obec Krásnohorské Podhradie
kód obce:	525 871
okres, kraj :	Rožňava, Košický kraj
spracovateľ dokumentácie:	architektonická kancelária ARKA s.r.o. Zvonárska 23, 040 01 Košice
dátum vypracovania:	júl 2020
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Dezider Kovács autorizovaný architekt r. č. SKA 0753
digitalizácia podkladov: technické práce, adjustácia:	Jozef Ž i a r a n ml. Helena Š i m č á k o v á
odbornú spôsobilosť pri obstarávaní zabezpečuje:	Ing. arch. Agnesa Hoppanová

## **Súhrnný obsah dokumentácie:**

Kompletný elaborát ZaD č. 3 územného plánu obce Krásnohorské Podhradie je vypracovaný v tomto rozsahu:

### **A. Textová časť**

### **B. Výkresová časť**

*v zložení výkresov:*

2.	Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	m 1: 10 000
4.	Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia	m 1: 5 000
6.	Návrh verejného technického vybavenia Vodné hospodárstvo	m 1: 5 000
7.	Návrh verejného technického vybavenia Elektrika, telekomunikácie, plyn	m 1: 5 000
8.	Návrh perspektívneho využitia PP na nepoľnohospodárske účely	m 1: 5 000
9.	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	m 1: 5 000

Dokumentácia Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce Krásnohorské Podhradie bola vypracovaná a obstarávateľovi dodaná v štyroch vyhotoveniach v analógovej forme a v jednom vyhotovení v elektronickej forme (CD).

***textová část***

## Obsah textovej časti

<b>1.</b>	<b><u>Úvod</u></b>	<b>5</b>
1.1.	Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu	5
1.2.	Predmet riešenia a vymedzenie riešených území	5
1.3.	Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie	6
1.4.	Súlad riešenia Zmien a doplnkov územného plánu s jeho zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou	6
1.5.	Údaje o použitých podkladoch	6
<b>2.</b>	<b><u>Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie</u></b>	<b>6</b>
2.1.	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia.	6
<b>3.</b>	<b><u>Verejné dopravné vybavenie územia</u></b>	<b>7</b>
3.1.	Statická doprava	7
<b>4.</b>	<b><u>Verejné technické vybavenie územia</u></b>	<b>8</b>
4.1.	Zásobovanie pitnou vodou	8
4.2.	Odkanalizovanie územia	8
4.3.	Zásobovanie elektrickou energiou	8
4.4.	Zásobovanie teplom	8
4.5.	Zásobovanie plynom	8
<b>5.</b>	<b><u>Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny</u></b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b><u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u></b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b><u>Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany</u></b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b><u>Ochranné pásma</u></b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b><u>Požiadavky na zábery pôdneho fondu</u></b>	<b>10</b>

## 1. Úvod

### 1.1. Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu

Obec Krásnohorské Podhradie má toho času platný územný plán obce, ktorého spracovanie bolo ukončené v roku 2012. Po jeho zákonom prerokovaní bol územný plán obce schválený dňa 20.11.2012 uznesením č. 2/2012, VZN č. 56/2012 k záväzným častiam ÚPN-O obce Krásnohorské Podhradie.

Územný plán obce Krásnohorské Podhradie je základnou dokumentáciou, určujúcou stavebný rozvoj obce. Urbanisticky rieši komplexný rozvoj obce na území jeho katastra. Návrhové obdobie územného plánu obce je orientačne ohraničené rokom 2025, s urbanistickým riešením možností ďalšieho výhľadového rozvoja obce cca do rokov 2035. Okrem stanovenia koncepcie dlhodobého rozvoja obce a stratégie a zásad tohto rozvoja určuje územný plán tiež regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania v jeho zastavanom území. Rozvoj obce územný plán rieši vo všetkých funkčných zložkách, vrátane saturácie potrieb územia zariadeniami verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia, problematiky ochrany a tvorby životného prostredia, návrhu územných systémov ekologickej stability a ochrany a tvorby krajiny.

Takto je koncepciou platného územného plánu obce dlhodobo riešený aj rozvoj obytnej zóny, polyfunkčnej zástavby, verejnej občianskej a sociálnej vybavenosti a jednotlivých aktivít priemyselnej výroby, distribúcie a skladového hospodárstva. V poslednom období však v súvislosti s prípravou niektorých akcií výhľadovej investičnej výstavby a obnovy hradného areálu orgány obecnej samosprávy zaznamenali potrebu zmien v priestorovom usporiadaní niektorých území tam, kde sa to pôvodným riešením územného plánu nepredpokladalo. Preto sa na základe posúdenia a predbežného preverenia požiadaviek vlastníkov nehnuteľností, investorov a stavebníkov rozhodlo pre obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu obce tak, aby zamýšľané investície zosúladi s jeho koncepciou priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vrátane preverenia väzieb na urbánnu štruktúru obce pri rešpektovaní a zohľadnení princípov trvalo udržateľného rozvoja, záujmov ochrany životného prostredia, územných systémov ekologickej stability a ochrany prírody a tvorby krajiny.

### 1.2. Predmet a vymedzenie riešeného územia

**Predmetom riešenia ZaD č. 3** ÚPN-O obce Krásnohorské Podhradie je zmena funkčných plôch a regulácia priestorového usporiadania územia v riešených lokalitách:

**Lokalita „A“** – nachádza sa v južnej časti územia obce vo väzbe na zástavbu rodinných domov. Podľa katastrálnej mapy je územie vedené ako orná pôda. V rámci zmien navrhujeme funkčné využitie pre plochy a objekty rodinnej zástavby.

**Lokalita „B“** – nachádza sa v južnej časti územia obce vo väzbe na zástavbu rodinných domov. V schválenom územnom pláne je plocha určená na zástavbu rodinných domov. V rámci zmien a doplnkov je navrhovaná plocha určená na zmiešanú polyfunkčnú zástavbu

**Lokalita „C“** zmena funkčnej plochy bývania na zmiešanú zástavbu v centrálnej časti sídla je z dôvodu rozšírenia služieb v cestovnom ruchu v kombinácii s bývaním..

**Lokalita „D“** – rozsiahle územie v severovýchodnej časti sídla. V rámci zmien a doplnkov

je navrhovaná zmena z funkčnej plochy športu na plochy bývania v bytových domoch.

**Lokalita „E“** – navrhovaná zmena funkčného využívania územia v severnej časti obce zo záhrady na plochy bývania je z dôvodu rozšírenia zástavby rodinných domov v prieluke.

**Lokalita „F“** – navrhovaná zmena funkčného využívania územia rodinnej zástavby na plochy a objekty občianskej vybavenosti na parcelách C KN 37/3, 36/15, 36/14, 36/9, 34/1 a 35.

### **1.3. Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie**

Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 3 sú obstarané a vypracované podľa ustanovení oddielu 7, § 31 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a v znení jeho novších ustanovení. Návrh zmien územného plánu obce je spracovaný a bol prerokovaný spôsobom a postupom, ktorý je stanovený v § 22 stavebného zákona.

Pri spracovaní zmeny územného plánu obce boli primerane použité a v riešení akceptované požiadavky vyhlášky Ministerstva životného prostredia (MŽP) SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Zmeny a doplnky územného plánu sú spracované s využitím platného územného plánu obce a obstarávateľom poskytnutých územnoplánovacích podkladov.

Navrhované zmeny sa týkajú tak textovej ako aj grafickej časti platného územného plánu.

### **1.4. Súlad riešenia zmien a doplnkov územného plánu obce s jeho zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou**

Riešenie ZaD č. 3 ÚPN-O je v súlade so schváleným Zadaním územného plánu tak, ako ho schválilo OcZ obce Krásnohorské Podhradie a rešpektuje základnú koncepciu a princípy riešenia schváleného ÚPN-O obce. Navrhované riešenie je zároveň v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je ÚPN – VÚC Košický kraj – v znení Zmien a doplnkov 2017 ÚPN VÚC Košický kraj, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom KSK uznesením č. 509/2017 a záväzná časť vyhlásená VZN KSK č. 18/2017 schválené uznesením č. 510/2017, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 10.07.2017.

### **1.5. Údaje o použitých podkladoch**

Pre vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu obce č. 3 boli použité podklady:

- územný plán *obce Krásnohorské Podhradie*, ARKA, spol. s r.o. Košice, 2012
- investičné zámery

## **2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie**

### **2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia**

Predmetom riešenia ZaD č.3 je:

**Lokalita A** - doplnenie funkčných plôch bývania sa naväzuje na jestvujúcu zástavbu rodinných domov. Pre obsluhu navrhovanej lokality je navrhovaná nová prístupová komunikácia vrátane technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizácia, električka a plyn.

Kapacity a technické podmienky napojenia budú upresnené v rámci podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie alebo štúdie. Potreba bližšej špecifikácie je nutná z dôvodu posúdenia kapacity prečerpávacej stanice kanalizácie, na ktorú je lokalita napojená.

**Lokalita B** – navrhovaná funkčná plocha zmiešanej zástavby je z dôvodu zosúladenia investičných zámerov pre budovanie ubytovacích kapacít a bývania.

**Lokalita C** - zmena funkčnej plochy bývania na zmiešanú zástavbu v centrálnej časti sídla je z dôvodu rozšírenia služieb v cestovnom ruchu v kombinácii s bývaním.

**Lokalita D** – územie v platnom územnom pláne je určené pre funkčné využitie šport a športové zariadenia. Zmena funkčného využitia je z dôvodu rastu požiadaviek na bývanie v bytových domoch a neefektívnom využití plôch pre šport.

Regulatív:

**Funkčná plocha pre bytové domy.**

a) Územie slúži:

- pre prevažne obytnú zástavbu a pre doplnujúce umiestnenie zariadení základnej vybavenosti obchodných, sociálnych a správnych zariadení kombinovaných s funkciou bývania

b) Na území je prípustné umiestňovať:

- rodinné a viac bytové domy vo voľnej alebo skupinovej zástavbe
- viacúčelové objekty s funkciou bývania, doplnenou o funkciu maloobchodu, zdravotníctva, alebo menších byvanie nerušiacich živností a nevýrobných (osobných) služieb
- samostatné objekty základnej občianskej vybavenosti maloobchodu, nerušiacich živností a nevýrobných služieb alebo zariadenia pre kultúru a pre verejné stravovanie.

c) Na území je zakázané umiestňovať:

- plochy vyššej a rekreačnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva a športovej vybavenosti a zariadení.

**Lokalita E** – navrhovaná zmena funkčného využívania územia v severnej časti obce zo záhrady na plochy bývania je z dôvodu rozšírenia zástavby rodinných domov v prieluke.

**Lokalita „F“** – navrhovaná zmena funkčného využívania územia rodinnej zástavby na plochy a objekty občianskej vybavenosti na parcelách C KN 37/3, 36/15, 36/14, 36/9, 34/1 a 35. Lokalita je vo väzbe na jestvujúce zariadenie občianskej vybavenosti objektu reštaurácia Contesa + potraviny + penzión. Investičným zámerom je rozšírenie rozsahu a kvality služieb o bazén a wellness v rámci rozvoja cestovného ruchu obce.

### **3. Verejné dopravné vybavenie územia**

#### **Územie riešené návrhom ZaD č. 3 - lokalita A**

Navrhovaná zástavba v tejto lokalite je podmienená realizáciou novej prístupovej komunikácie C2 MO 6,5/40 a kapacitne postačujúcej technickej infraštruktúry napojené na jestvujúcu komunikačnú sieť a rozvody verejnej technickej infraštruktúry.

Ostatné lokality sú napojené z miestnych komunikácií s vyhovujúcimi parametrami.

#### **3.1. Statická doprava**

Plochy statickej dopravy v rámci navrhovaných funkčných plôch sú riešené na



vlastnom a obecnom pozemku v súlade s normou STN 736110 a STN 736110/Z2.

#### **4. Verejné technické vybavenie územia**

Trasy technickej infraštruktúry sa nemenia. Lokalita A sa napojí na jestvujúcu technickú infraštruktúru obce. Vzhľadom na rozsah jednotlivých lokalít jestvujúce kapacity technickej infraštruktúry sú postačujúce.

##### **4.1. Zásobovanie pitnou vodou**

Lokalitty sú resp. budú zásobované pitnou vodou z verejného vodovodu. Kapacity vodovodu pre obsluhu navrhovaného zámeru sú postačujúce.

##### **4.2. Odkanalizovanie územia**

Riešené lokality sú napojené navrhovanou kanalizačnou prípojkou na jestvujúcu kanalizačnú sieť obce.

Pre lokalitu A - kapacity a technické podmienky napojenia budú upresnené v rámci podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie alebo štúdie. Potreba bližšej špecifikácie je nutná z dôvodu posúdenia kapacity prečerpávacej stanice kanalizácie, na ktorú je lokalita napojená.

##### **4.3. Zásobovanie elektrickou energiou**

Jednotlivé lokality sú napojené na jestvujúce rozvody obce, ktoré sú pre uvedený rozsah kapacitne postačujúce.

##### **4.4. Zásobovanie teplom**

Navrhované objekty budú zásobované samostatne z vlastných zdrojov tepla.

##### **4.5. Zásobovanie plynom**

Lokalitty sú napojené na jestvujúce rozvody plynu sídla.

#### **5. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny**

Na riešených lokalitách sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené objekty alebo miestne pamätihodnosti. Všetky lokality sú v OP nehnuteľných kultúrnych pamiatok obce Krásnohorské Podhradie. Uplatňovanie príslušných kategórií ochranného pásma, vyhláseného Pamiatkovým úradom SR č. PÚ-11/68-28/1730/And o „vyhlásení ochranného pásma nehnuteľných kultúrnych pamiatok v katastrálnom území obce „Krásnohorské Podhradie“, je pre riešené lokality nasledovné :

- pre lokality „A, B, C, E a F platia kritéria stanovené pre sektor 03
- pre lokalitu D platia kritéria stanovené pre sektor 04

Lokalitty uvedené v ZaD č. 3 sú lokalizované v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny do územia s prvým stupňom ochrany a nezasahujú do veľkoplošných,

maloplošných území, do národnej siete chránených území a do územia sústavy NATURA 2000.

## **6. Ochrana a tvorba životného prostredia**

Navrhovaná zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia nepredstavuje negatívny zásah do ochrany a tvorby životného prostredia. Všetky zásady ochrany a tvorby životného prostredia tak, ako sú uvedené v platnom územnom pláne obce sa touto jeho zmenou zachovávajú.

Pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať podľa schválenej koncepcie likvidácie odpadov, ktorá je premietnutá do návrhu územného plánu obce.

V riešených lokalitách sa navrhuje výsadba vysokej zelene pre elimináciu hluku a prašnosti.

Riešené lokality sú mimo starých banských diel a skládok a evidovaných environmentálnych záťaží.

## **7. Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany protipožiarnej ochrany**

Podľa zákona čí. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona NR SR čí. 237/2000 Z.z. (stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR čí. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii sa na úrovni územného plánu mesta (ÚPN-O) samostatná doložka CO nespracováva. Podľa zákona NR SR čí. 237/2000 Z.z. sú požiadavky na ukrytie obyvateľstva riešené v rámci regulatívov verejného technického vybavenia.

## **8. Ochranné pásma**

Do územia obce nezasahujú ochranné pásma, resp. prekážkové roviny letísk, heliportov, leteckých pozemných zariadení alebo iných plôch, ktoré sa nachádzajú mimo riešeného územia. Je však potrebné v zmysle ust. § 30 leteckého zákona prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a) leteckého zákona),
- 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),
- 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 vysielačie stanice (§ 30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona),
- 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).
- Ostatné ochranné pásma sa nemenia .

## 9. Požiadavky na zábery pôdneho fondu

Vyhodnotenie záberov pôdneho fondu													
V zastavanom a mimo zastavaného územia													tabuľka č.1
číslo lokality	katastrálne územie	návrh funkčného využitia	výmera lokality v ha			kultúra	záber PP v zastavanom území		záber PP mimo zastavaného územia		záber PP spolu	etapa výstavby	poznámka
			v zastavanom území	mimo zastavaného územia	spolu		skupina BPEJ/kód BPEJ	výmera v ha	skupina BPEJ/kód BPEJ	výmera v ha			
38	Krásnoh. Podhradie	B,D		1,679	1,679	OP			6/0757002	1,115	1,697	1	najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda
									6/0757202	0,564			
39	Krásnoh. Podhradie	B	0,3		0,3	záhrada	7/0760435	0,291			0,291	1	
<b>SPOLU</b>			<b>0,300</b>	<b>1,679</b>	<b>1,979</b>			<b>0,291</b>		<b>1,679</b>	<b>1,988</b>		

Legenda:

B Bývanie  
D Doprava

Zmenami a doplnkami čís. 3 obce Krásnohorské Podhradie dochádza k záberu PP v rozsahu 1,988 ha.

Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v príslušnom katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ): 0511005, 0511035, 0557002, 0557202, 0557205, 0711015, 0711035, 0757002. Údaje získané na základe žiadostí č. 1159/2019 od Národného poľnohospodárskeho a potravinárskeho centra, Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy, Regionálne pracovisko Prešov, Raymanova 1, 08001 Prešov.

Lokalita 38 – je riešená invariantne z dôvodu dostavby jestvujúcej rodinnej zástavby a efektívnejšieho využitia technickej infraštruktúry

Lokalita 39 – je riešená invariantne. Jedná sa o rozšírenie jestvujúcich plôch rodinnej zástavby – prieluky v obmedzenom rozsahu.

**v ý k r e s o v á   č a s ť**