

územný plán obce



BRZOTÍN

Zmeny a doplnky č. 3
textová časť

Košice, máj 2019

názov dokumentácie:	územný plán obce Brzotín Zmeny a doplnky č. 3 okres Rožňava
obstarávateľ dokumentácie:	Obec Brzotín
kód obce:	807 052
okres, kraj :	Rožňava, Košický kraj
spracovateľ dokumentácie:	architektonická kancelária ARKA s.r.o. Zvonárska 23, 040 01 Košice
dátum vypracovania:	máj 2019
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 Brzotín je vypracovaný v tomto rozsahu:

A. Textová časť

B. Výkresová časť

v zložení výkresov:

2.	Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia	m 1 : 10 000
4.	Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia	m 1 : 2 880
5.	Verejné technické vybavenie - vodné hospodárstvo	m 1 : 2 880
6.	Verejné technické vybavenie - energetika a telekomunikácie	m 1 : 2 880
7.	Perspektívne použitie PP a LP na nepoľnohospodárske účely	m 1 : 2 880
10.	Schéma verejnoprospešných stavieb	m 1 : 10 000

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

t e x t o v á č a s t'

Obsah textovej časti

1.	<u>Úvod</u>	5
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	5
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
1.6.	Ochranné pásma, chránené územia, archeologický prieskum	6
2.	<u>Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie</u>	6
2.1.	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia.	6
3.	<u>Verejné dopravné vybavenie územia</u>	8
3.1.	Statická doprava	8
4.	<u>Verejné technické vybavenie územia</u>	8
4.1.	Zásobovanie pitnou vodou	8
4.2.	Odkanalizovanie územia	8
4.3.	Zásobovanie elektrickou energiou	8
4.4.	Zásobovanie plynom	8
4.5.	Zásobovanie teplom	8
5.	<u>Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny</u>	9
6.	<u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	9
7.	<u>Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany</u>	9
8.	<u>Závazná časť územného plánu</u>	10
9.	<u>Požiadavky na zábery pôdneho fondu</u>	11

1. Ú v o d

1.1.Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu

Obec Brzotín má toho času platný územný plán obce, ktorého spracovanie bolo ukončené v roku 2008. Po jeho zákonom prerokovaní bol územný plán obce schválený dňa 10.10.2008, uznesením č. 186/2008, VZN č. 3/2008 k záväzným častiam ÚPN-O obce Brzotín.

Územný plán obce Brzotín 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 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 a investorov rozhodlo pre obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu obce tak, aby zamýšľané investície zosúlادili 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** je zosúladienie územného plánu s pripravovanými investičnými zámermi v lokalitách:

- „bývalá rožňavská pekáreň“ katastrálne územie Brzotín pre investičný zámer „Centrum Gemera“ - zóna vymedzená ochranným pásmom diaľnice od Jovickej cesty z jednej strany a z druhej strany od Jovickej cesty po hranici parcely 1428, 1423/1 a 1416/1.
- premiestnenie zberných dvorov na parcelu KN-C č. 2116
- zmena funkčnej plochy záhrad na plochy bývania na parcelách KN-C č. 831 a 536.

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 čí. 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 oddieli 4, § 22 stavebného zákona.

Pri spracovaní zmien územného plánu obce boli primerane použité a v riešení akceptované požiadavky vyhlášky Ministerstva životného prostredia (MŽP) SR čí. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MŽP SR čí. 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. Vypracovanie, prerokovanie dokumentácie Zmien a doplnkov územného plánu obce zabezpečil jeho obstarávateľ prostredníctvom osoby, odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD takým spôsobom, aký sa požaduje v § 22, 24, 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení jeho novších ustanovení.

1.4. Súlad riešenia zmien a doplnkov územného plánu obce s jeho zadáním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou

Riešenie Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 3 je v súlade so schváleným Zadáním územného plánu tak, ako ho schválilo zastupiteľstvo a vychádza z koncepcie a princípov riešenia súčasného územného plánu 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 Brzotín, ARKA, spol. s r.o. Košice 2008
- rýchlostná cesta R2 Rožňava - Jablonov nad Turňou – Zabezpečenie náhradného pozemku MO-SR – aktualizácia 10.2013 - NDS a.s. Mlynské Nivy Bratislava

1.6. Ochranné pásma, chránené územia, archeologický prieskum

Ochranné pásma IS budú rešpektované a prípadné zásahy konzultované s ich správcami.

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 zosúladienie územného plánu s pripravovanými investičnými zámermi v lokalitách:

Lokalita „A“ - „bývalá rožňavská pekáreň“ katastrálne územie Brzotín pre investičný zámer „Centrum Gemera“ - zóna vymedzená ochranným pásmom diaľnice od Jovickej cesty z jednej strany a z druhej strany od Jovickej cesty po hranici parcely 1428, 1423/1 a 1416/1 pre účely vybudovania viacúčelového zariadenia, pre rozvoj agroturistiky a zariadenie pre motoristov - prístupné z komunikácie III/3012.

Lokalita „B“ - premiestnenie zberných dvorov na parcelu KN-C č. 2116

Lokalita „C“ – č. parcely KN-C 831 a **lokalita „D“** – č. parcely KN-C 536 - zmena funkčnej plochy záhrad na plochy bývania z dôvodu rozšírenia individuálnej bytovej výstavby v nadmerných záhradách s priamou väzbou na verejné inžinierske siete.

Lokalita „A“ - areál „bývalej rožňavskej pekárne“

Riešené územie je v platnom územnom pláne určené pre plochy výroby a skladového hospodárstva. Areál v súčasnosti nie je využívaný. Návrhom ZaD č. 3 sa mení funkčné využitie na územie polyfunkčnej vybavenosti pre zosúladenie investičného zámeru v danej lokalite.

Polyfunkčné územie

OV + PV

a/ *ú z e m i e s l ú ž i :*

- prevažne pre umiestnenie polyfunkčných, obchodných, hospodárskych a kultúrnych zariadení

b/ *n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň o v a ť :*

- zariadenia pre maloobchod, služby, výrobné a živnostenské aktivity nerušivého charakteru,
- verejné a technické vybavenie, súvisiace s hlavným funkčným využitím
- rekreačnú vybavenosť – penzión, hotel
- plochy zelene.
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia

c/ *n a ú z e m í j e z a k á z a n é u m i e s t ň o v a ť :*

- plochy trvalého bývania a poľnohospodárskej výroby

Lokalita „B“ - premiestnenie zberných dvorov na parcelu KN-C č. 2116

Riešené územie je v platnom územnom pláne určené pre poľnohospodársku výrobu – orná pôda. Premiestnenie zberných dvorov je z dôvodu dopravného sprístupnenia a efektívnejšieho využívania areálu zberného dvora. Zberný dvor bude súčasťou novej funkčnej plochy výroby a skladov v západnej časti sídla.

Funkčná plocha výroby a skladového hospodárstva a zariadení technickej infraštruktúry

PV, TI

a/ *ú z e m i e s l ú ž i :*

- pre koncentrovanú výrobu, výrobné účely a služby, ktoré nemôžu byť situované v rámci obytnej funkcie z hľadiska hygienických a prevádzkových požiadaviek

b/ *n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň o v a ť :*

- objekty pre živnosti, remeselné podnikateľské aktivity, výrobné areály
- maloobchodné činnosti a služby
- servisné a distribučné služby, opravárenskú činnosť
- skladové objekty
- zberný dvor
- účelové zariadenia špecifickej vybavenosti, ktoré nie sú vhodné do obytných, rekreačných a zmiešaných území,
- objekty pre ustajnenie zvierat,
- zariadenia dopravy a technickej infraštruktúry.

c/ *n a ú z e m í j e z a k á z a n é u m i e s t ň o v a ť :*

- plochy základnej a vyššej vybavenosti, rekreácie a športu, bývania.
- smetisko

Lokalita „C“ – č. parcely KN-C 831 a lokalita „D“ – č. parcely KN-C 536 - zmena funkčnej plochy záhrad na plochy bývania z dôvodu rozšírenia individuálnej bytovej výstavby v nadmerných záhradách s priamou väzbou na verejné inžinierske siete.

Funkčná plocha pre rodinné a bytové domy

B

a) *územie slúži:*

- pre bývanie formou rodinných a bytových domov s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, hospodárske stavby).

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- rekreačné objekty chalúp,
- rekreačnú vybavenosť – penzión do 20 postelí
- objekty drobnej výroby hygienicky vhodné do obytnej zóny,
- verejné a technické vybavenie,
- zeleň a detské ihriská.

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

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

3. Verejné dopravné vybavenie územia

Územie riešené návrhom ZaD č. 3, je v ochrannom pásme I/16 a navrhovanej R2 vyhovujúco dopravne sprístupnené z komunikácie III/3012.

3.1. Statická doprava

Plochy statickej dopravy v rámci navrhovaných plôch sú riešené na vlastnom pozemku v súlade s normou STN 736110 a STN 736110/Z2.

4. Verejné technické vybavenie územia

Trasy technickej infraštruktúry sa nemenia. Lokality sa napoja na jestvujúcu technickú infraštruktúru obce. Vzhľadom na rozsah investičného zámeru kapacity jestvujúcej technickej infraštruktúry sú postačujúce.

4.1. Zásobovanie pitnou vodou

Lokality sú zásobované pitnou vodou z verejného vodovodu. Kapacity vodovodu pre obsluhu navrhovaného zámeru sú postačujúce.

4.2. Odkanalizovanie územia

Navrhované lokality sú napojené na jestvujúcu kanalizačnú sieť kapacitne postačujúcu pre investičný zámer.

4.3. Zásobovanie elektrickou energiou

Navrhované lokality sú napojené na jestvujúce NN rozvody obce.

4.4. Zásobovanie plynom

Lokality sú napojené na jestvujúce rozvody plynu sídla.

4.5. Zásobovanie teplom

Navrhované objekty budú zásobované samostatne z vlastných zdrojov tepla.

5. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny

Na riešených lokalitách sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené objekty alebo miestne pamätihodnosti. Nenachádzajú sa na nej žiadne prvky regionálneho alebo nadregionálneho územného systému ekologickej stability a nenavrhujú sa žiadne prvky miestneho územného systému ekologickej stability.

6. Ochrana a tvorba životného prostredia

Navrhované zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia nepredstavujú 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 „A“ a „B“ sa navrhuje výsadba vysokej zelene pre elimináciu hluku a prašnosti.

7. Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany protipožiarnej ochrany

Okrem štandardných zariadení CO pre lokálne zabezpečenie ukrytia obyvateľstva, nie sú v obci žiadne iné špeciálne zariadenia civilnej obrany, ktoré by podliehali zvláštnemu režimu alebo osobitným požiadavkám, ktoré by bolo potrebné v návrhu spoločného územného plánu obcí zohľadňovať.

Podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona NR SR č. 237/2000 Z.z. (stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii sa na úrovni spoločného územného plánu obcí (ÚPN-O) samostatná doložka CO nespracováva.

Preto ochranné stavby CO obyvateľstva musí obec zabezpečiť aktualizovaným plánom ukrytia, ktorý je potrebné riešiť v súlade so zákonom NR SR č. 42/1994 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a podmienok zariadení civilnej ochrany v zmysle neskorších predpisov.

Podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona NR SR č. 237/2000 Z.z. (stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR č. 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 č. 237/2000 Z.z. sú požiadavky na ukrytie obyvateľstva riešené v rámci regulatívov verejného technického vybavenia.

Ukrytie obyvateľstva a zamestnancov je potrebné riešiť v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z., ktorou sa dopĺňa a mení vyhláška MV SR č. 297/1994 Z.z. o stavebných požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany.

8. Závazná časť územného plánu

Zmenami a doplnkami čí. 3 sa mení grafická časť výkresov 2, 4, 5, 6, 7 a 10 územného plánu obce schválenej Obecným zastupiteľstvom dňa 10.10.2008, uznesením č. 186/2008, VZN č. 3/2008.

9. Požiadavky na zábery pôdneho fondu.

Vyhodnotenie záberov pôdneho fondu

V zastavanom a mimo zastavaného územia

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		kód a skupina BPEJ	výmera v ha	kód a skupina BPEJ	výmera v ha			
97	Brzotín	PV,TI		2,656	2,656	orná pôda			0507003/6	2,656	2,656	1	najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda
98	Brzotín	B	0,062		0,062	záhrada	0557202/6	0,062			0,062	1	
99	Brzotín	B	0,102		0,102	záhrada	0507003/6	0,002			0,102	1	
						záhrada	0557202/6	0,023					
						záhrada	0558872/8	0,077					
100	Brzotín	PV,OV	0,254	0,139	0,393	orná pôda			0511002/5	0,139	0,139	1	
Spolu			0,418	2,795	3,213			0,164		2,795	2,959		

Legenda:

PV Výrobno-podnikateľské aktivity, skladové hospodárstvo

TI Technická infraštruktúra

B Bývanie

OV Občianska vybavenosť

Zmenami a doplnkami čí. 3 obce Brzotín dochádza k záberu PP v rozsahu 2,959 ha.

Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v príslušnom katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ): 0503003, 0506002, 0506005, 0506032, 0506045, 0507003, 0511002, 0511005.

v ý k r e s o v á č a s ť