



architektonická kancelária, spol. s r.o. Zvonárska 23, 040 01 Košice  
tel./fax: 055 7294151, e-mail: arka@stonline.sk

---

# Územný plán obce Jablonov nad Turňou

## Zmeny a doplnky č. 1

schválený Obecným zastupiteľstvom dňa: 09. 04. 2014  
č. uznesenia: 409

Ing. Slavomír Zubriczky  
starosta obce

zodpovedný projektant  
Ing. arch. Dezider Kovács

Košice, máj 2015

názov dokumentácie: Územný plán obce (ÚPN-O) Jablonov nad Turňou  
zmeny a doplnky, zmena č. 1/2015

obstarávateľ dokumentácie: Obec Jablonov nad Turňou  
kód obce : 519006

okres, kraj : Rožňava, Košický kraj

spracovateľ dokumentácie: architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o.  
Košice, Zvonárska 23

dátum vypracovania: máj 2015

zodpovedný projektant: Ing. arch. Dezider Kovács  
autorizovaný architekt  
r. č. 0753 AA

návrh technickej infraštruktúry: Ing. Juraj Jochmann

digitalizácia podkladov, Jozef Žiaran ml.

technické práce, adjustácia: Helena Šimčáková

odbornú spôsobilosť pri obstarávaní ÚPN - O Jablonov nad Turňou  
zabezpečuje: Ing. arch. Agnesa Hoppanová

## **Súhrnný obsah dokumentácie:**

Kompletný elaborát Zmien a doplnkov Územného plánu obce Jablonov nad Turňou, zmena č.1 je vypracovaný v tomto rozsahu:

### **A. - Textová časť**

- Sprievodná správa
- Využitie PP na nepoľnohospodárske účely

### **B. - Výkresová časť**

v tomto zložení výkresov:

- |  |            |
|--|------------|
| 1 – Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie zastavaného územia | m 1:10 000 |
| 3 – Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie zastavaného územia | m 1: 2 000 |
| 8 - Perspektívne použitie PP a LP na nepoľnohospodárske účely                  | m 1: 2 000 |

Dokumentácia Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obce Jablonov nad Turňou 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><u>1. Úvod</u></b>	<b>6</b>
1.1. Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu obce	6
1.2. Predmet riešenia a vymedzenie riešených území	6
1.3. Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie	7
1.4. Súlad riešenia Zmien a doplnkov územného plánu obce s jeho zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou	7
1.5. Údaje o použitých podkladoch	7
1.6. Ochranné pásma	7
<b><u>2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie</u></b>	<b>8</b>
2.1. Širšie vzťahy riešeného územia	8
2.2. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia	8
<b><u>3. Verejné dopravné vybavenie územia</u></b>	<b>9</b>
3.1. Statická doprava	9
<b><u>4. Technická infraštruktúra</u></b>	<b>9</b>
<b><u>5. Vodné hospodárstvo</u></b>	<b>9</b>
<b><u>6. Zásobovanie elektrickou energiou</u></b>	<b>10</b>
<b><u>7. Ochrana a tvorba životného prostredia</u></b>	<b>10</b>
<b><u>8. Závazná časť územného plánu obce</u></b>	<b>10</b>
<b><u>9. Požiadavky na zábery pôdneho fondu</u></b>	<b>11</b>

## **1. Úvod**

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

Obec Jablonov nad Turňou má toho času platný územný plán obce, ktorého spracovanie bolo ukončené v novembri roku 2012. Po jeho zákonom prerokovaní bol územný plán mesta schválený dňa 09. 04. 2014 uznesením Obecného zastupiteľstva čí. 409.

Územný plán obce Jablonov 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 – 2040. 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, sociálnej a špecifickej vybavenosti a jednotlivých aktivít priemyselnej výroby, distribúcie a skladového hospodárstva. V poslednom období však v súvislosti s prípravou niektorých akcií výhľadovej investičnej výstavby zaznamenali potrebu zmien v priestorovom usporiadaní niektorých území tam, kde sa to pôvodným riešením územného plánu nepredpokladalo. Preto sa obec Jablonov nad Turňou 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 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**

Územie riešené zmenou č.1 ÚPN-O sa nachádzajú v extraviláne na západnej časti katastrálneho územia vo väzbe na Hrušovské rybníky. Jedná sa o zmenu funkčnej plochy trvalé trávnaté, na plochy výroby a výrobných služieb.

Riešené územie je ohraničené hranicou katastra, účelovou komunikáciou pozdĺž riešeného územia, z ostatných strán sú trvalé trávnaté plochy.

Zámerom investora o zmenu ÚPD je vytvoriť funkčnú plochu výroby a výrobných služieb pri novozaložených ovocných sadoch.

Územie riešené zmenou č.1 ÚPN-O má rozlohu cca 0,901 ha.

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

Zmeny a doplnky územného plánu obce č.1 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 zmeny 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 komplexného urbanistického návrhu a perspektívneho použitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely v m 1:2 000. V ostatných častiach sú nezmenené, tak ako sú uvedené vo výkresovej a textovej časti dokumentácie ÚPN.

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 čí. 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 zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou**

Riešenie Zmien a doplnkov územného plánu obce č.1 je v súlade so schváleným Zadaním územného plánu tak, ako ho schválilo Obecné zastupiteľstvo uznesením čí. 183/2012 zo dňa 23.1.2012, 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 Košického kraja.

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

Pre vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu obce č.1 boli použité podklady:

- územný plán obce, ARKA, spol. s r.o. Košice 2014
- podklady investora

### **1.6. Ochranné pásma**

V navrhovanej lokalite sa nachádzajú tieto ochranné pásma:

- ochranné pásmo 22 kV VN vedenia 10 m na obe strany

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

### **2.1. Širšie vzťahy riešeného územia**

Územie riešené zmenou č.1 ÚPN-O sa nachádzajú v západnej časti katastrálneho územia v blízkosti Hrušovského jazera. Riešená lokalita je v súčasnosti vedená ako trvalé trávnaté plochy, v minulosti už pripravené na intenzívnejšie využitie v intenciách súčasného zámeru investora.

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

#### **Lokalita riešená zmenou ZaD č.1**

Navrhované územie je v súčasnosti nezastavané a v platnom územnom pláne je evidované ako trvalé trávnaté plochy. Návrhom ZaD č.1 sa mení na plochy výroby a výrobných služieb (viď. následný regulatív pre danú plochu zo schváleného územného plánu).

#### **Funkčná plocha výroby a výrobných služieb**

- a) územie slúži:
- pre koncentrovanú výrobu, výrobné účely a služby, ktoré nemôžu byť situované v rámci obytnej funkcie z hľadiska hygienických a prevádzkových požiadaviek.
- b) na území je prípustné umiestňovať:
- objekty pre živnosti, remeselné podnikateľské aktivity, výrobné areály
  - maloobchodné činnosti a služby
  - servisné a distribučné služby, opravárenskú činnosť
  - skladové objekty
  - účelové zariadenia špecifickej vybavenosti, ktoré nie sú vhodné do obytných, rekreačných a zmiešaných území
  - zariadenia dopravy a technickej infraštruktúry
  - objekty a zariadenia výroby elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov energie
- c) na území je zakázané umiestňovať:
- plochy bývania, základnej a vyššej vybavenosti, rekreácie a športu.

Okrem regulačných kódov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia, sa územným plánom (v komplexnom urbanistickom návrhu) navrhuje prípustná intenzita zastavanosti, ktorá je udaná percentuálne ako pomer zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku a prípustná výška zástavby, uvedená v maximálnom doporučovanom počte nadzemných podlaží. Tento údaj je smerným regulatívom územného plánu obce, upresňuje sa v podrobnejšej ÚPD alebo ÚPP.



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

Územie riešené návrhom ZaD č.1 je dopravne sprístupnené z jestvujúcich miestnych účelových komunikácií pozdĺž východnej strany jazera a komunikáciou v južnej časti lokality v katastrálnom území obce Hrušov.

#### **3.1. Statická doprava**

Plochy statickej dopravy sú riešené na vlastnom pozemku v súlade s normou STN 736056.

### **4. Technická infraštruktúra**

Úvodom je k problematike verejného technického vybavenia v doplnku územného plánu obce potrebné uviesť, že navrhované plochy riešia ponukové plochy pre možný rozvoj aktivít výroby, výrobných služieb, a skladového hospodárstva tak, aby orgány samosprávy mohli dlhodobejšie koncepčne uspokojovať záujem potenciálnych investorov. Preto nie sú a v súčasnosti ani nemôžu byť známe žiadne podrobnejšie údaje o druhu a rozsahu týchto výrobných aktivít, o počte zamestnancov a ani o nárokoch na zásobovanie vodou, elektrickou energiou. Pre absentujúce kapacitné údaje a podklady preto v návrhu tohto doplnku územného plánu obce nie je možné štandardným spôsobom bilancovať potreby jednotlivých médií, sú navrhované aproximatívne s tým, že ich upresnenie bude možné až v následnej prípravnej a projektovej dokumentácii stavieb jednotlivých investorov, ktorí do riešeného územia so svojimi aktivitami vstúpia. Vzájomná podrobnejšia koordinácia jednotlivých trás a zariadení verejného technického vybavenia územia bude možná iba v podrobnejšej dokumentácii zonálneho charakteru, alebo v zastavovacom pláne, pre ktorý má byť koncepčné riešenie podľa tohto doplnku územného plánu obce podkladom.

### **5. Vodné hospodárstvo**

#### **Návrh zásobovania pitnou a priemyselnou vodou**

Pre uvažované činnosti v lokality nie sú zatiaľ k dispozícii žiadne informácie o technologických parametroch a výrobných kapacitách jednotlivých prevádzok. Upresnenie bilančných nárokov na odber vody bude predmetom prípravnej a projektovej dokumentácie jednotlivých stavieb na základe individuálnych potrieb jednotlivých investorov. Rast potreby vody v jednotlivých rokoch nie je možné v tomto štádiu prípravy presne prognózovať. Je predpoklad, že zvyšovanie odberu vody bude prebiehať postupne po etapách.

Zabezpečenie pitnej a priemyselnej vody sa navrhuje z vŕtaných studní. Presné situovanie bude určené po predbežnom hydrogeologickom prieskume, keďže sa jedná o trvalý zdroj priemyselnej vody. Po vykonaní čerpaceho pokusu v jednotlivých studniach bude rozhodnuté o výstavbe ďalších studní.

Zariadenia pitnej a priemyselnej vody tvoria jeden stavebno-technologický celok.

## **Odkanalizovanie územia**

Odkanalizovanie územia sa navrhuje vnútroareálovou kanalizáciou.

Splaškové odpadové vody budú odvádzané do navrhovanej ČOV. Recipientom je Hrušovský potok pri riešenej lokalite.

## **6. Zásobovanie elektrickou energiou**

Dodávku elektrickej energie pre navrhovanú lokalitu navrhujeme zabezpečovať z jestvujúcej trafostanice severne od riešeného územia pri rekreačných zariadeniach. V prípade zvýšených nárokov na elektrický výkon bude potrebné zabezpečiť a vybudovať trafostanicu a napojiť na primárne 22 kV vzdušné vedenie, ktoré prechádza riešeným územím.

## **7. 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 mesta 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.

## **8. Záväzná časť územného plánu obce**

Zmenami a doplnkami č. 1 sa mení grafická časť a nemení sa písomná časť platnej záväznej časti územného plánu obce Jablonov nad Turňou schválenej Obecným zastupiteľstvom.

## 9. Požiadavky na zábery pôdneho fondu

Zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN obce Jablonov nad Turňou, z hľadiska perspektívneho využitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely dochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy v rozsahu 0,901 ha mimo zastavaného územia sídla.

Vyhodnotenie záberov pôdneho fondu													tabuľka č.1
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		skupina BPEJ/kód BPEJ	výmera v ha	skupina BPEJ/kód BPEJ	výmera v ha			
28	Jablonov n/T	V		0,901	0,901	TTP			9/0583882	0,896	0,896	1	
									<b>5/0563415</b>	<b>0,005</b>	<b>0,005</b>	<b>1</b>	<b>najkvalitnejšia pôda</b>
		<b>SPOLU</b>		<b>0,901</b>	<b>0,901</b>					<b>0,901</b>	<b>0,901</b>		

Legenda:

V Výrobné plochy

**v ý k r e s o v á   č a s t'**