

**ATELIÉR URBEKO s.r.o.**

---

*Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV*

*Tel.:(051) 77 220 71*

*mobil: 0905 371 634*

*e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com*

# **KAPUŠANY**

## **Územný plán obce**

### **Zmeny a doplnky č. 6**

***Textová časť***

*marec 2024*

## Obsah

A/ Zmeny a doplnky č.6 ÚPN obce Kapušany .....	3
1. Základné údaje .....	3
1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia.....	3
1.2 Vymedzenie riešeného územia .....	3
1.3 Zoznam použitých podkladov .....	3
1.4 Súlad so zadaním a územným plánom regiónu .....	3
2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie.....	4
3. Navrhované zmeny a doplnky č. 6 územného plánu .....	4
3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia.....	4
3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien .....	4
3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách .....	5
3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry.....	5
3.5 Návrh technickej infraštruktúry.....	5
3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....	5
3.7 Záväzné regulatívy.....	6
3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy .....	6
B/ Zmeny a doplnky v textovej časti ÚPN-O .....	7
C/ Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN-O.....	7

### **Grafická časť:**

Výkr.č. 2a: Komplexný urbanistický návrh (výrez) + náložka ZaD 2009 (výrez) ... + náložka č. 2a + legenda  
m = 1:5000

Výkr.č. 2: Komplexný urbanistický návrh (výrez) + náložka ZaD 2009 (výrez) ... + náložka č. 2 + legenda  
m = :2000

Výkr.: Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby + náložka

## **A/ Zmeny a doplnky č.6 ÚPN obce Kapušany**

### **1. Základné údaje**

Názov: Zmeny a doplnky č.6 Územného plánu obce Kapušany  
Obstarávateľ: Obec Kapušany, Hlavná 104/6, 082 12 Kapušany  
V zastúpení : Ing. Stanislav Imrich  
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP, reg. č.449

Spracovateľ: ATELIÉR URBEKO s.r.o.  
Konštantínova 3, 080 01 Prešov  
Ing.arch. Vladimír Ligus, AA SKA 1129  
Jana Kačmariková

#### **1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia**

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č.6 územného plánu obce Kapušany je zmeniť funkčné využitie pozemkov na okraji Prešovskej ulice v súlade s požiadavkou na zmenu funkčného využitia pozemkov spoločnosti EUROGASTROP, s.r.o. z plochy "pozemkov a objektov IBV - rodinné domy" na polyfunkčnú plochu občianskej vybavenosti a skladovania. Cieľom je umožniť využívanie týchto pozemkov na podnikateľskú činnosť tejto spoločnosti v oblasti zariadení pre gastronómiu.

#### **1.2 Vymedzenie riešeného územia**

Riešeným územím predmetných Zmien a doplnkov č.6 Územného plánu obce Kapušany sú pozemky spoločnosti EUROGASTROP Kapušany, s.r.o., nachádzajúce sa v zastavanom území obce Kapušany pri križovatke Prešovskej a Slovenskej ulice. Konkrétne sú to pozemky parc.č. KN-C 550/2, 548/1, 548/2, 547/1, 547/2, 669/1 a 668 k.ú. Kapušany.

#### **1.3 Zoznam použitých podkladov**

Na vypracovanie Zmien a doplnkov č. 6 Územného plánu obce Kapušany boli použité nasledujúce podklady:

- Zadanie pre vypracovanie ÚPN obce Kapušany, 2000
- Územný plán obce Kapušany, 2003
- Zmeny a doplnky č.1 - 5 ÚPN - O Kapušany, 2009 - 2022
- požiadavky objednávateľa na zmeny a doplnky územného plánu
- uznesenie OZ Kapušany č. 108/4/2023
- Územný plán Prešovského samosprávneho kraja, 2019.

#### **1.4. Súlad so zadaním a územným plánom regiónu**

Zmeny a doplnky č. 6 ÚPN sú spracované v súlade so Zadaním pre ÚPN obce Kapušany, schváleným uznesením Obecného zastupiteľstva č.57/2000 zo dňa 7.7.2000.

Zmeny a doplnky č. 6 ÚPN – O sú v súlade s územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č.268/2019 dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením PSK č. 77/2019 schváleným Zastupiteľstvom PSK uznesením č. 269/2019 dňa 26.8.2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

## 2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Obec Kapušany má územný plán schválený uznesením Obecného zastupiteľstva (OZ) č. 30/2003 zo dňa 25.4.2003, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Kapušany č.29/2003, v znení Zmien a doplnkov 2009, schválených uznesením OZ č. 71/2009 dňa 29.10.2009, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2009, Zmien a doplnkov 2010, schválených uznesením OZ č. 69/2011 dňa 27.11.2011, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2011, Zmien a doplnkov 2013, schválených uznesením OZ č. 1/2014 dňa 28.1.2014, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2014, Zmien a doplnkov č.4, schválených uznesením OZ č. 46/2020 dňa 26.6.2020, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2020 a Zmien a doplnkov č.5, schválených 23.9.2022 uznesením OZ č.97/2022, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č.4/2022.

## 3. Navrhované zmeny a doplnky č. 6 územného plánu

### 3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhovaná zmena územného plánu má za cieľ zmeniť funkčné využitie pozemkov vo východnej časti obce, nachádzajúcich sa vedľa Prešovskej ulice pri jeje križovatke so Slovenskou ulicou, z plochy na bývanie v rodinných domoch na plochu pre obchodno-skladovacie zariadenie spoločnosti EUROGASTROP, s.r.o., t.j. polyfunkčnú plochu občianskej vybavenosti a skladovania.

Základná urbanistická koncepcia rozvoja obce sa navrhovanými zmenami územného plánu nemení. Dotknuté územie v okolí Slovenskej ulice bude naďalej obytnou zónou s postupne sa zahusťujúcou zástavbou využívaním prieluk a nadmerných záhrad na výstavbu rodinných domov. Navrhovaná výstavba obchodno-skladovacieho areálu na okraji dotknutej lokality na pozemkoch pozdĺž Prešovskej ulice vytvorí vhodnú protihlukovú bariéru, chrániacu zástavbu priľahlých rodinných domov pred hlukom z dopravy na Prešovskej ulici. Prešovskou ulicou vedie prieťah cesty I/18 cez obec Kapušany, je to štvorpruhová cesta medzinárodného významu s vysokou intenzitou dopravy - podľa sčítania dopravy z roku 2015 s počtom priemerne 14 625 voz./deň so 17 %-ným podielom nákladnej dopravy. Intenzita a podiel nákladnej dopravy v posledných rokoch stúpa. Priľahlé územie je zasiahnuté hlukom z dopravy nad prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí stanové vo vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení vyhl.č. 237/2009 Z.z.. Riešené pozemky pre to nie sú vhodné na funkciu bývania.

### 3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V ZaD č. 6 ÚPN-O Kapušany je navrhnutá táto zmena funkčného využitia pozemkov:

P.č.	Názov lokality	Pozemky parc. č.	Pôvodné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie
1	Kapušany - Prešovská/Slovenská	550/2, 548/1, 548/2, 547/1, 547/2, 669/1 a 668 k.ú. Kapušany	Pozemky a objekty IBV - rodinné domy	Polyfunkčná občianska vybavenosť, skladovanie

### **3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách**

Dotknuté pozemky majú celkovú výmeru 3273 m<sup>2</sup>. Navrhovanou zmenou sa na nich umožní výstavba obchodných a skladovacích zariadení so zastavanou plochou 818 m<sup>2</sup> a cca 12 zamestnancami. To nevyvoláva potrebu zmeny v územnom pláne predpokladaného počtu obyvateľov obce alebo bytov v návrhovom období a tým ani v potrebných kapacitách jej technickej a sociálnej infraštruktúry.

### **3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry**

Pre navrhovanú výstavbu budú slúžiť existujúce a už v územnom pláne zahrnuté miestne cesty. Dotknuté pozemky sú prístupné z miestnej obslužnej cesty na Slovenskej ulici v Kapušanoch.

### **3.5 Návrh technickej infraštruktúry**

#### **Zásobovanie vodou:**

Koncepcia zásobovania vodou v obci sa nemení. Navrhovaná výstavba bude zásobovaná z existujúcej distribučnej siete v riešenej lokalite.

#### **Odkanalizovanie:**

Koncepcia odkanalizovania v obci sa nemení. Odpadové vody budú odvádzané verejnou splaškovou kanalizáciou a čistené v existujúcej ČOV Kapušany. Recipientom vyčistených vôd bude riečka Sekčov.

#### **Zásobovanie elektrickou energiou:**

Navrhovaná výstavba bude el. energiou zásobovaná z existujúcich NN el. rozvodov v príľahlej Slovenskej ulici. Východným okrajom riešeného územia vedie 22 kV VN el. vedenie, v prípade potreby bude možné využiť ho na výstavbu trafostanice pre navrhovaný areál.

#### **Zásobovanie plynom:**

Zásobovanie navrhovanej zástavby zemným plynom bude slúžiť existujúci stredotlakový distribučný rozvod vedený v miestnej ulici.

#### **Telekomunikačné siete:**

Navrhovaná zástavba je napojená na existujúce telekomunikačné rozvody vedené v miestnej ulici. Dotknuté územie je pokryté signálom všetkých mobilných operátorov.

### **3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie stanovená v územnom pláne sa navrhovanými zmenami a doplnkami ÚPN nemení. Navrhovaná zmena funkčného využitia územia neovplyvní negatívne kvalitu životného prostredia v obci pri dodržaní stanovených záväzných regulatívov a rozsahu výstavby, naopak, vytvorí protihlukovú bariéru chrániacu príľahlú obytnú zástavbu pred negatívnymi vplyvmi z dopravy na Prešovskej ulici, t.j. prieťahu cesty I/18 cez zastavané územie obce.

Likvidácia tekutých odpadov bude zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v existujúcej ČOV Kapušany. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el. energia) alebo obnoviteľnými zdrojmi energie (tepelné čerpadlá, fotovoltaika).

Navrhovanou výstavbou nebude negatívne ovplyvnené žiadne vyhlásené alebo navrhované chránené územie, biotop európskeho alebo národného významu alebo ekologická stabilita krajiny.

### **3.7 Záväzné regulatívy**

Do záväznej časti územného plánu sa doplňuje regulatív pre navrhovanú polyfunkčnú plochu občianska vybavenosť, skladovanie:

b9) Polyfunkčné plochy občianskeho vybavenia a skladovania

prípustné funkčné využitie plôch:

- zariadenia vyššieho a špecifického občianskeho vybavenia (OV):
- obchodné a administratívne prevádzky
- služobné byty,
- plochy areálovej zelene,
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti obsluhujúcej príľahlé prevádzky,
- prevádzky skladového hospodárstva:
- maloobchodné a veľkoobchodné sklady
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- parkoviská a garáže pre autodopravu, hospodársku techniku a údržbu

obmedzené funkčné využitie plôch OV:

- administratívne prevádzky,

neprípustné funkčné využitie plôch OV:

- objekty pre nájomné bývanie
  - školské a zdravotnícke zariadenia
  - priemyselná a poľnohospodárska výroba

zásady a regulatívy:

- v rámci plôch jednotlivých zariadení realizovať parkoviská pre zákazníkov, pešie plochy a sadovú výsadbu,
- nepripustiť zriaďovanie výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania,
- koeficient zastavanosti max 0,5
- koeficient areálovej zelene min. 0,2
- maximálny podlažnosť 2 nadzemné podlažia alebo tomu zodpovedajúca výška objektov maximálne 7 m od terénu po okraj atiky plochej alebo odkvap šikmej strechy
- šikmé strechy so sklonom max 20°.

### **3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy**

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy nie je potrebné, riešené územie sa nachádza vzastavanom území obce určenom v platnom územnom pláne.

## **B/ Zmeny a doplnky v textovej časti ÚPN-O**

V smernej textovej časti platného územného plánu obce sa nenavrhujú žiadne zmeny.

## **C/ Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN-O**

**Záväzná časť územného plánu obce Kapušany, vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce č.1/2018, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Kapušany, sa mení a dopĺňa takto:**

1. V kapitole B) URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH, sa dopĺňa text:

*b9) Polyfunkčné plochy občianskeho vybavenia a skladovania*

*prípustné funkčné využitie plôch:*

- zariadenia vyššieho a špecifického občianskeho vybavenia (OV):
- obchodné a administratívne prevádzky
- služobné byty,
- plochy areálovej zelene,
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti obsluhujúcej príslušné prevádzky,
- prevádzky skladového hospodárstva:
- maloobchodné a veľkoobchodné sklady
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- parkoviská a garáže pre autodopravu, hospodársku techniku a údržbu

*obmedzené funkčné využitie plôch OV:*

- administratívne prevádzky,

*nepripustné funkčné využitie plôch OV:*

- objekty pre nájomné bývanie
- školské a zdravotnícke zariadenia
- priemyselná a poľnohospodárska výroba

*zásady a regulatívy:*

- v rámci plôch jednotlivých zariadení realizovať parkoviská pre zákazníkov, pešie plochy a sadovú výsadbu,
- nepripustiť zriaďovanie výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania,
- koeficient zastavanosti max 0,5
- koeficient areálovej zelene min. 0,2
- maximálny podlažnosť 2 nadzemné podlažia alebo tomu zodpovedajúca výška objektov maximálne 7 m od terénu po okraj atiky plochej alebo odkvap šikmej strechy
- šikmé strechy so sklonom max 20°.

2. Grafická príloha " Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby ", sa dopĺňa o náložku s vyznačením navrhovanej zmeny funkčných plôch.