



**Územnoplánovacia dokumentácia  
„Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce Sokolany“**

**/ Čistopis /**

***Obstarávateľ:***

**OBEC SOKOLANY**

Štatutárny zástupca: Ing. Ľuboš Janke, starosta  
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD  
Ing. arch. Vladimír Debnár reg. č.424

***Spracovateľ:***

Ing. arch. Dávid Chal' AA SKA

*Schvaľovacia doložka*

SCHVALOVACÍ ORGÁN:

OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO SOKOLANY

Číslo uznesenia: 36/2023

Dátum schválenia: 26.10.2023

Meno a priezvisko oprávnenej osoby:

Ing. Ľuboš Janke, starosta.....

Podpis

Okrúhla pečiatka obce

Október 2023

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA  
„ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE SOKOĽANY“  
/ ČISTOPIS /

---

## OBSAH

### I. Textová časť:

- A - Sprievodná správa ÚPD „Z a D č.1 ÚPN-O Sokolany“
- B - Úprava smernej textovej časti ÚPD „ÚPN obce Sokolany“
- C - Záväzná časť: - Zmeny a doplnky č.1 ÚPD „ÚPNO Sokolany“

### II. Grafická časť:

Výkres č. 2 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce – Existujúci stav	M 1:10 000
2a - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce – Návrh zmien a doplnkov	M 1:10 000
Výkres č. 3 - Výkres dopravného riešenia a komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia obce – Existujúci stav	M 1: 2500
3a - Výkres dopravného riešenia a komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia obce – Návrh zmien a doplnkov	M 1:2500
Výkres č.4 - Výkres verejného technického vybavenia ( voda – kanál ) Existujúci stav	M 1:5000
4a - Výkres verejného technického vybavenia ( voda – kanál ) –Návrh zmien a doplnkov	M 1:5000
Výkres č. 5 – Výkres verejného technického vybavenia územia ( energetika ) – existujúci stav	M 1:5000
5a - Výkres verejného technického vybavenia územia ( energetika ) – Návrh zmien a doplnkov	M 1:5000

#### Poznámka:

Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Sokolany“ ( ďalej len ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ ) je spracovaná v grafickej časti formou priesvitiek na grafickú časť platného ÚPNO Sokolany ( právny stav ku dňu schválenia ÚPD „Z a D č.1 ÚPN-O Sokolany“

**Zoznam skratiek:**

KSK – Košický samosprávny kraj  
KK - Košický kraj  
BD - bytový dom  
CO - civilná ochrana  
CHVÚ – chránené vtáčie územie  
BD - bytový dom  
b.j. – bytová jednotka  
BP - bezpečnostné pásmo  
CPR – centrálné prekladisko rúd  
CR - cestovný ruch  
ČOV – čistiareň odpadových vôd  
CO - civilná ochrana  
FVE – fotovoltaiická elektrárň  
GLIP – globálny industriálny park  
HD - hospodársky dvor  
HaZZ – hasičský a záchranný zbor  
LHC - lesný hospodársky celok  
LP - lesný pozemok  
KNC – kataster nehnuteľností, register C  
KO - komunálny odpad  
k.ú. - katastrálne územie  
MK - miestna komunikácia  
MOK – miestna obslužná komunikácia  
NKP – národná kultúrna pamiatka  
OcÚ - obecný úrad  
OP - ochranné pásmo  
PP - poľnohospodárska pôda  
PAD – pravidelná autobusová doprava  
RD - rodinný dom  
RS – regulačná stanica plynu  
SKCHVÚ009 Košická kotlina - územie európskeho významu sústavy Natura 2000  
STL – plynovod strednotlaký  
TS - trafostanica  
TTP – trvalo trávny porast  
ÚPD – územnoplánovacia dokumentácia  
ÚPN-O - územný plán obce  
USSK – U.S.Steel Košice, s.r.o.  
ÚZPF SR – ústredný zoznam pamiatkového fondu Slov. republiky  
VÚC - veľký územný celok  
VN – vysoké napätie elektrické  
VPS - verejnoprospešné stavby  
VZN – všeobecne záväzné nariadenie  
ZaD - ÚPN-O Sokolany - Zmeny a doplnky č. 01  
ZŠ - základná škola

## **A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA**

### **Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Sokol'any“ ( ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokol'any“ )**

#### **1 – Dôvody pre obstaranie ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokol'any“**

Obec má spracovaný Územný plán obce, schválený Obecným zastupiteľstvom Sokol'any, uznesením č.22/2020 zo dňa 06.07.2020. Jeho záväzná časť je vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2020.

Podnet pre obstaranie ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokol'any“ je schválený Obecným zastupiteľstvom Sokol'any uznesením č.19/2023 zo dňa 23.05.2023, ako „Lokalita č. 2.2 – Kaštieľ“

Hlavným dôvodom pre obstaranie ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokol'any“ je zmena územnotechnických a ekonomických predpokladov funkčného využitia lokality č. 2.2 – Kaštieľ“, ktorá je v platnom ÚPN obce Sokol'any riešená ako funkčná plocha občianskeho vybavenia a funkčná plocha bytových domov.

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokol'any“ je spracovaný v rozsahu zmien a doplnkov, vrátane návrhu zmien a doplnkov Záväznej časti ÚPD

#### **2 - Súlad so Zadaním pre spracovanie ÚPN-O Sokol'any**

Okresný úrad Košice, Odbor výstavby a bytovej politiky po posúdení Zadania v zmysle §20 odst. 5 odporučil obecnému zastupiteľstvu spracované a prerokované Zadanie pre Územný plán obce Sokol'any schváliť. Zadanie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Sokol'any č.2/2017, dňa 13.02.2017.

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokol'any“ je vypracovaný v súlade s uvedeným Zadaním.

#### **3 - Súlad s ÚPN- VÚC Košického samosprávneho kraja**

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokol'any“ je v súlade s ÚPN- VÚC Košického samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov.

Regulatívy záväznej časti ÚPD „ÚPN VÚC Košického samosprávneho kraja“ týkajúce sa k.ú. Sokol'any nie sú návrhom ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokol'any“ dotknuté.

#### **3 – Údaje o použitých podkladoch**

Podkladmi pre spracovanie návrhu ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokol'any“ sú:

- ÚPN KSK. v znení neskorších predpisov
- Zadanie pre spracovanie ÚPNO Sokol'any
- ÚPNO Sokol'any
- Program rozvoja obce Sokol'any
- Podnet podnikateľského subjektu na Zmeny a doplnky ÚPD „Z a D č.1 ÚN-O Sokol'any“
- Uznesenie OcZ Sokol'any zo dňa č.19/2023 zo dňa 23.05.2023
- Architektonická štúdia „ Rezidencia Kaštieľ Sokol'any“ /Ing. arch. David Chal' /

#### **4. - Návrh riešenia ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokol'any“**

Predmetom riešenia ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokol'any“ je v zmysle uznesenia OcZ č.19/2023 zo dňa 23.05.2023 časť územia pod názvom „Lokalita č. 2.2 – Kaštieľ“ návrh zmeny časti funkčnej plochy občianskeho vybavenia a jej priestorového usporiadania a zmena funkčnej plochy bytových domov na funkčnú plochu rodinných domov, vrátane príslušnej dopravnej a technickej infraštruktúry.

Podľa platného ÚPNO Sokolany je „Lokalita č. 2.2 – Kaštieľ“ riešená ako existujúca funkčná plocha občianskeho vybavenia ( areál kaštieľa ) a navrhovaná funkčná plocha bytových domov pre 18 b.j., dopravne sprístupnená navrhovanou miestnou cestou pripojenou na cestu III/3318.

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ rieši:

- zmenu časti existujúcej plochy občianskeho vybavenia na plochu bývania v rodinných domoch
- zmenu plochy bývania v bytových domoch na plochu bývania v rodinných domoch.
- úpravu polohy miestnej cesty a líniových stavieb v jej koridore

Celková kapacita navrhovanej funkčnej plochy rodinných domov je 13 RD.

Navrhovaná funkčná plocha bývania v rodinných domoch je dopravne sprístupnená navrhovanou miestnou cestou funkčnej triedy C3 kat. MO 6/40, pripojenou na cestu III/3318.

Koncepcia rozšírenia verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, elektrických rozvodov NN, STL plynovodu a elektronických sietí zostáva nezmenená.

Zmena funkčného využitia plôch rešpektuje hranice zastavaného územia podľa platného ÚPN obce Sokolany a existujúcu hranicu SK CHVÚ 009 Košická kotlina

## 5. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na PP, vyplývajúce z návrhu ÚPD „Z a D č. 1 ÚPNO Sokolany“

Na navrhovanú funkčnú plochu bývania v bytových domoch a plochu miestnej cesty v platnom ÚPN obce Sokolany bol vydaný súhlas s perspektívnym záberom PP na stavebné zámery pre navrhované záberové lokality č. 4 a č.7.

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ je riešený v rozsahu odsúhlaseného perspektívneho záberu PP na identické funkčné využitie plôch.

## B - Úprava smernej textovej časti ÚPD „ÚPNO Sokolany“

Návrh ÚPD „Z a D č.1 ÚPNO Sokolany“ popísaný v kapitole A, si vyžaduje nasledovnú úpravu smernej časti platného Územného plánu obce Sokolany:

Legenda úprav textu smernej textovej časti Územného plánu obce Sokolany:

**Aaaaaa** – sprievodný text

*Aaaaaa* – platný text smernej časti ÚPNO Sokolany

*Aaaaaa* - zrušený text smernej časti ÚPNO Sokolany

*Aaaaaa* - doplnený text smernej časti ÚPNO Sokolany

V kap. 2.6 *Návrh funkčného využitia obce*

V časti **Obec** sa text druhého odseku upravuje nasledovne:

*Celkovo sú navrhované plochy pre ~~107~~ 102 b.j. Dominujú samostatne stojace RD. Sú lokalizované po obvode obce a to využitím prevažne veľkých záhrad. Na východnom okraji je navrhovaná plocha pre ~~3-BD s kapacitou 3x8 = 18 b.j.~~ 13 RD. Osada je navrhovaná na etapovitú prestavbu a to jej reparceláciou a návrhom nových prístupových komunikácií. V nadväznosti je výhľadová plocha pre skupiny radových domov*

V kap. 2.7 *Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, návrh výroby a rekreácie*  
V predposlednom odseku kapitoly sa doterajší text nahrádza novým textom, ktorý znie:

*Celkovo je navrhovaných 107 parcel pre výstavbu prevažne samostatne stojacich RD pri poklese obložnosti z 5,35 na 4,43 obyv. / b.j*

*Celkovo sú navrhované plochy bývania v rodinných domoch pre cca 102 bytov v RD pri poklese obložnosti z 5,35 na 4,43 obyv. / b.j.*

V kap. 2.12.2. *Energetika a telekomunikácie*

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA  
„ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE SOKOLANY“  
/ ČISTOPIS /

---

*Časť A. Energetika a energetické zariadenia*

V odseku *Návrh* sa upravuje prvá veta nasledovne:

*Územný plán rieši rozvoj obce k roku 2030 výstavbou ~~107~~102 nových rodinných domov*

*Časť B Zásobovanie plynom*

*Časť C Zásobovanie teplom*

V odseku *Návrh* sa upravuje prvá veta nasledovne:

*Územný plán rieši rozvoj obce k roku 2030 výstavbou ~~107~~102 nových rodinných domov*

Ostatné kapitoly smernej textovej časti Územného plánu obce Sokolany zostávajú bez úprav textu

## C - ZÁVÄZNÁ ČASŤ - ÚPD „Zmeny a doplnky č.1 ÚPNO Sokol'any“

Závazná časť Územného plánu obce Sokol'any sa mení a dopĺňa nasledovne:

Legenda Zmien a doplnkov textu Závaznej časti ÚPNO Sokol'any:

Aaaaaa – sprievodný text

Aaaaaa – platný text Závaznej časti ÚPNO Sokol'any

Aaaaaa - zrušený text smernej časti ÚPNO Sokol'any

Aaaaaa - doplnený text smernej časti ÚPNO Sokol'any

### V kap. 2. *Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia*

sa text druhého odseku mení a dopĺňa nasledovne:

#### **PLOCHY ~~POZEMKOV RODINNÝCH DOMOV~~ BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH**

Dopĺňa sa :

výstavba nových RD povolená na určených plochách – koeficient zastavania pozemku do 0,2; max. nadzemná podlažnosť - 1 NP + podkrovie; stavebná čiara je min. 5 m od oplotenia

Koeficient zastavania pozemku RD v „Lokalite č. 2.2 – Kaštieľ“:

do 0,4, max. podlažnosť 2 NP + podkrovie; 2NP + ustúpené podlažie, stavebná čiara je min. 5 m od hranice pozemku RD

a/ ~~územie~~ Plocha bývania v RD s l ú ž i:

– výlučne pre bývanie v rodinných domoch

b/ na ~~území~~ ploche bývania v RD je prípustné umiestňovať:

– rodinné domy vo voľnej, alebo skupinovej zástavbe ~~s pomocnými objektmi domového príslušenstva vrátane príslušných drobných stavieb~~

### V kap. 9 *Plochy na verejnoprospešné stavby a vykonanie asanácie*

Doterajší text sa dopĺňa nasledovne:

Plochy na uskutočnenie Verejnoprospešných stavieb obce sú identické so zoznamom VPS a sú uvedené pod č.1-~~26~~31

VPS č.1 – 26 - Zobrazenie vo výkrese č.4-3

Pre lokalitu 2.2- „Kaštieľ“ sú verejnoprospešné stavby č. 27 – 31 vyznačené v náložkách č. 3a, 4a, 5a.

### V kap. 12 *Zoznam verejnoprospešných stavieb,*

podkapitole 12.2 *Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-O Sokol'any* sa na koniec textu dopĺňa:

*Verejnoprospešné stavby v lokalite 2.2 – „Kaštieľ“:*

27 – miestna cesta

28 – peší chodník

29 – verejný vodovod

30 – verejná kanalizácia

31 – stl plynovod

Ostatné regulatívy Závaznej časti ÚPD „ÚPNO Sokol'any“ zostávajú v pôvodnom znení.

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA  
„ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE SOKOLANY“  
/ ČISTOPIS /

---