

# **ZÁVÄZNÄ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÄNU OBCE LEMEŠANY**

## **I. Vymedzenie zastavaného územia.**

1. Obec sa bude v návrhovom období do roku 2020 rozvíjať vo svojom katastrálnom území predovšetkým na zastavanom území obce (ďalej len "ZÚO"), ktoré pozostáva
  - 1.1 zo ZÚO, ktorého hranica bola stanovená na základe požiadaviek ochrany PPF k 1.1.1990,
  - 1.2 z navrhovaných úprav hranice ZÚO podľa tohto ÚPNO, ktoré zahŕňa
    - 1.2.1 v **Lemešanoch**
      - dve nové plochy v SV časti obce pre priemyselný park a agroturistiku
      - dve nové plochy v SZ časti obce pre obytnú zástavbu,
      - dve nové plochy v JZ časti obce pre obytnú zástavbu,
      - jednu novú plochu v južnej časti obce pre obytnú zástavbu

## **II. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**

### **1. v oblasti urbanistickej kompozície a koncepcie**

- 1.1 spôsob zástavby prispôbiť okolitej zástavbe pri rešpektovaní navrhovanej stavebnej čiary,
- 1.2 v priestorovej hierarchii zástavby obce zachovať miestne dominanty v každej lokalite,
- 1.3 celková výška objektov v hrebeni strechy nesmie presiahnuť
  - 10 metrov pri rodinných domoch
  - 12 metrov pri objektoch občianskej vybavenostia pri technických zariadeniach budov celková výška nesmie presiahnuť 15 metrov.

Výnimky sú možné len v odôvodnených prípadoch.
- 1.4 maximálny pomer zastavanej plochy objektov k voľnej ploche pozemku je
  - u objektov na bývanie 1:2,5,
  - u zariadení občianskeho vybavenia 1:1,5,
  - u objektov výroby 1:2
- 1.5 novú obytnú výstavbu v obci realizovať iba na jestvujúcich a novourčených plochách stavebných pozemkov v rodinných domoch a v bytových domoch; zástavbu rodinných domov realizovať vo forme izolovaných, radových alebo zlúčených objektov, spojených na spoločnej hranici užších susediacich parciel,
- 1.6 začatie výstavby nových objektov je podmienené zriadením prístupových ciest k pozemkom a zaistením samostatného prístupu z verejných komunikácií,

### **2. v oblasti usporiadania územia**

- 2.1 rešpektovať funkčné využitie plôch stanovené v územnom pláne obce vo výkrese č. 2 "Komplexný urbanistický návrh"
- 2.2 zachovať dominujúcu funkciu bývania v rodinných domoch,
- 2.3 v rôznej miere integrácie k bývaniu sa môžu priradovať funkcie občianskeho vybavenia nezávadnej výroby, rekreácie a zelene, dopravných zariadení a technickej infraštruktúry,
- 2.4 plochy výroby sústrediť v SV časti obce Lemešany oddelene od funkcie bývania; drobná nerušiaci výroba nezávadného charakteru sa môže prevádzkovať na určených funkčných plochách v obci a na iných plochách ako sekundárna funkcia bez kolízie s dominantnou funkciou pri splnení požadovaných hygienických a bezpečnostných predpisov, kritérií a noriem,

2.5 funkcie občianskej vybavenosti sústreďovať v centrálnych častiach obcí a v ťažiskových častiach obcí; okrem týchto miest zariadenia občianskeho vybavenia môžu byť umiestnené aj v ostatných lokalitách s výhodnou polohou,

2.6 funkcie športu rozvíjať v areáloch existujúcich ihrísk v jednotlivých obciach,

2.7 rešpektovať stanovené prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch podľa nasledujúcej tabuľky:

Prevládajúce funkcie a v rámci nich prípustné, obmedzené a zakázané funkcie

Prevládaj. (dominantná) funkcia	Prípustné funkčné využívanie plôch	Obmedzené funkčné využívanie plôch	Zakázané funkčné využívanie plôch
Bývanie	-občianske vybavenie, -nerušiaca drobná, (remeselná) výroba nezávadného charakteru, -výrobné služby	-chov domácich zvierat len v rozsahu vlastnej spotreby	-priemyselná veľkovýroba, -živočíšna veľkovýroba
Občianske vybavenie	-bývanie, -verejná zeleň, -rekreácia, -nerušiaca nezávadná výroba	-nestanovuje sa	-priemyselná veľkovýroba
Výroba	-občianske vybavenie, -doprava, -zeleň	-nestanovuje sa	-objekty pre trvalé bývanie, -rekreácia, -priemyselná veľkovýroba

3. v oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability územia vrátane plôch zelene

3.1. pre stabilizáciu a ochranu ekosystému je nutné chrániť tieto jeho prvky:

3.1.1 významná krajinárska lokalita "Pánsky les",

3.1.2 významná krajinárska lokalita "Jeľšiny",

3.1.3 významná krajinárska lokalita "Pod jeľšinami",

3.1.4 významná krajinárska lokalita "Čatorka",

3.1.5 hydrický regionálny biokoridor "Torysa",

3.1.6 navrhované miestne biocentrum "Čatorka", v priestore medzi Lemešanmi a diaľnicou,

3.1.7 navrhovaný miestny biokoridor "Chabžanský kanál",

**3.2. a preto je potrebné rešpektovať a realizovať nasledujúce opatrenia :**

3.2.1 uskutočňovať také formy hospodárenia, ktoré zabezpečia funkčnosť zachovania a skvalitnenia hodnotných ekosystémov s možnosťou ich vzájomného prepojenia cez miestne potoky, medze, pásy prírodných porastov a ďalších prírodných interakčných prvkov v krajine,

3.2.2 u lesných porastov vykonávať lesohospodársku činnosť v zmysle schváleného LHP, obmedziť holoruby na minimálnu mieru, pri regenerácii porastov používať pôvodné druhy drevín,

3.2.3 u biokoridorov vylúčiť výruby sprievodných porastov, vylúčiť nevhodné úpravy okolia tokov meniace ich vodný režim a zasahujúce do vývoja

- mokraďového biotopu, zamedziť nevhodnej a neodôvodnenej regulácii tokov, doplniť chýbajúcu líniovú zeleň pôvodnými druhmi drevín,
- 3.2.4 u lúčnych svahových porastov vylúčiť väčšie zásahy do pôdneho krytu, udržiavať svahy bez rozsiahlejšieho zárastu náletovej krovitej a stromovej vegetácie, zachovať jestvujúce lúčne spoločenstvá a pomiestnu stromovitú a krovitú vegetáciu,
  - 3.2.5 u mokraďových ekosystémov zamedziť nevhodným zásahom do vodného režimu mokrade, udržiavať na ploche mokrade riedky stromovitý a krovitý porast,
  - 3.2.6 vytvoriť komplexný systém obytnej zelene v sídle naväzujúci na krajinnú zeleň extravilánu vychádzajúci z jestvujúcich prvkov systému zelene
  - 3.2.7 pre navrhované parkovo upravené plochy zabezpečiť sadovnícke projekty, pričom nosné prvky kostry obytnej zelene zapojiť do ekosystému krajiny,
  - 3.2.8 obmedziť chemizáciu pôdy, ktorá spôsobuje významný negatívny dopad na mnohé živočíšne druhy (biodiverzitu) v ekosystémoch,
  - 3.2.9 všetky nové úpravy potokov vrátane ich brehov, ktoré sa budú realizovať z dôvodu ochrany pred prívalovými vodami, prípadne z dôvodu podmývania a následných zosuvov brehov je nutné uskutočňovať ekologicky prijateľným spôsobom tak, aby sa v maximálnej miere zachoval prírodný charakter toku bez zmeny jeho prirodzenej trasy pri minimálnom použití umelých technických prostriedkov (betónové dlaždice a pod.),
  - 3.2.10 zakazuje sa rozširovať (pristavovať) všetky existujúce objekty (rodinné domy, hospodárske budovy) a komunikácie smerom k miestnym tokom, nechať na dožitie všetky objekty v ich 10 metrovom ochrannom pásme a všetky nové objekty a zariadenia zriaďovať mimo priestorov tokov a ich brehov min.10metrov od brehovej čiary tak, aby nezasahovali do ochrannej a izolačnej zelene toku,
  - 3.2.11 upraviť všetky existujúce premostenia a priepusty pod komunikáciami tak, aby umožňovali potrebný prietok vody a zároveň migráciu živočíchov,
  - 3.2.12 zriaďovať nové premostenia a priepusty len v nevyhnutných prípadoch, ak si to vyžadujú urbanistické pomery v sídle predovšetkým pri riešení nutných komunikačných prepojení a to tak, aby umožňovali potrebný prietok vody a zároveň migráciu živočíchov,
  - 3.2.13 upraviť krajnice komunikácií, ktoré sú v kontakte s tokmi a ich brehmi, obrubníkmi tak, aby zachytávali priame nečistoty narúšajúce ekologický charakter územia,
  - 3.2.14 zrušiť všetky existujúce trativody vyústené do potokov odvodzajúce odpadové vody z dvorov rodinných domov a ostatných objektov po odkanalizovaní obcí verejnou kanalizáciou,
  - 3.2.15 riešiť organizáciu odpadového hospodárstva v obci tak, aby sa do potokov a ich okolia nedostávali odpadové látky akéhokoľvek druhu,
- 3.3 pre náhradnú výsadbu sa určujú nasledujúce lokality-pozemky:
- 3.3.1 parkové úpravy v centrách obcí,
  - 3.3.2 zeleň pri bývalom mlyne a benzínovom čerpadle severne od Lemešan,
  - 3.3.3 zeleň pri obecnom úrade,
  - 3.3.4 pikniková lúka v lokalite Panský les,

#### **4. v oblasti zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

- 4.1 pre ochranu kultúrneho dedičstva:
  - 4.1.1 chrániť kultúrnu pamiatku 1262/0 Socha Jána Nepomuckého pri kostole v Chabžanoch,
  - 4.1.2 chrániť archeologické lokality a akúkoľvek stavebnú a inžiniersku činnosť na nich konzultovať s Pamiatkovým úradom v Prešove.

## 5. v oblasti poľnohospodárskej výroby

5.1 do roku 2020 plošne ani kapacitne nezväčšovať areály poľnohospodárskych družstiev,

## 6. v oblasti rekreácie

6.1 obytné územie prepájať komunikačnými koridormi lemovanými zeleňou na krajinnú zeleň,

6.2 Pre rekreačnú činnosť zriadiť piknikovú lúku na lokalite Panský les, kde uvažujeme s lesoparkovou úpravou,

## 7. v oblasti bytovej výstavby

7.1 **výstavbu nových RD** umožňovať len v lokalitách, ktoré sú súčasťou návrhu ÚPN určené pre túto funkciu a vo voľných prelukách existujúcej zástavby

### Lemešany:

lokality č. 1	Pri ZŠ I	5 rodinných domov
lokality č. 2	Pri ZŠ II	9 rodinných domov
lokality č. 3	Pri ZŠ III	10 rodinných domov
lokality č. 4	Rómska osada v severnej časti Lemešian	25 rodinných domov rómskeho charakteru
lokality č. 5	Pánske zeme v juhozápadnej časti Lemešian	61 rodinných domov
lokality č. 6	Južne od družstva	26 rodinných domov
lokality č. 7	Pri Chabžanskom kostole	4 rodinné domy
lokality č. 8	Pri kaštieli	5 rodinných domov
lokality č. 9	Na Chabžanskom chotári	10 rodinných domov
preluky v Lemešianoch,		40 rodinných domov

---

**Spolu:**

**185 rodinných domov**

## 8. v oblasti občianskeho vybavenia

8.1 existujúci objekt starého mlyna pri benzínovom čerpadle v Lemešianoch využiť pre účely reštauračného zariadenia,

8.2 existujúci objekt baru Bocian a rozličného tovaru v Lemešianoch využiť celý pre reštauračné funkcie a služby,

8.3 plochu na mieste existujúceho objektu (textil, rozličný tovar, krmné zmesi) v Lemešianoch využiť pre výstavbu nového rímsko kat. kostola,

8.4 existujúcu plochu a objekt na parcelách č. 9, 10, 11 a 12 v centre Lemešian oproti baru Bocian využiť pre funkcie občianskeho vybavenia (obchody, služby),

## III. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

1. plochy dopravného vybavenia musia:

1.1 vyhovovať funkčným a kvalitatívnym požiadavkám s dôrazom na bezpečnosť a efektívnosť,

- 1.2 sledovať a vytvárať komunikačné trasy v súlade s okolitou zástavbou,
- 1.3 byť navrhnuté svojimi technickými parametrami a s takou kvalitou povrchu, aby umožnili rýchly prístup požiarnych a zdravotníckych vozidiel,
- 1.4 byť použiteľné aj pre technickú infraštruktúru: vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačný rozvod,

## **2. zariadenia technického vybavenia (technická infraštruktúra) musia:**

- 2.1 vyhovovať funkčným a kvalitatívnym požiadavkám s dôrazom na bezpečnosť a efektívnosť,
- 2.2 sledovať a vytvárať komunikačné trasy v súlade s okolitou zástavbou,
- 2.3 vyhovovať slovenským technickým normám na kríženie trás rôznych druhov infraštruktúry,
- 2.4 sa uložiť tam, kde to je účelné, to znamená vedľa cestného telesa v pridruženom páse alebo pod cestným telesom v dostatočnej hĺbke pod povrchom,
- 2.5 zodpovedať estetickým požiadavkám primeraným pre tieto zariadenia, najmä ich detailov,

## **3. v oblasti dopravného vybavenia územia**

- 3.1 dobudovať zastávky autobusov na ceste I. triedy č. 68,
- 3.2 vykonať potrebné úpravy súvisiace so zlepšením technických parametrov cesty I. triedy č. 68,
- 3.3 vybudovať všetky nové miestne komunikácie v navrhovaných lokalitách zástavby,
- 3.5 upraviť existujúce miestne komunikácie tam, kde si to vyžadujú technické a priestorové pomery v území,
- 3.6 dobudovať plochy statickej dopravy pri zariadeniach občianskeho vybavenia, najmä pri cintoríne, v strede obcí a pred priemyselným parkom,
- 3.7 dobudovať sieť peších komunikácií v obytnom území,
- 3.8 po pravej strane cesty I/68 v smere na Prešov zrealizovať cyklistickú trasu v celom riešenom území,
- 3.9 zriadiť cyklistickú trasu v úseku Lemešany - priemyselný park,

## **4. v oblasti technického vybavenia územia (technická infraštruktúra)**

- 4.1 v časti energetika v dieli elektrická energia
  - 4.1.1 rekonštruovať a dostavať verejné osvetlenie v zastavanom území obce,
  - 4.1.2 rozvody NN zrekonštruovať tak, aby napätie na každom odbernom mieste v sieti bolo v rozmedzí  $230\text{ V} \pm 5\%$ ,
  - 4.1.3 vybudovať navrhované transformačné stanice vrátane prípojok vysokého napätia,
  - 4.1.4 rekonštruovať jestvujúcu sieť nízkeho napätia a dobudovať ju v území pre navrhovanú zástavbu,

### **4.2 v časti energetiky v dieli zásobovanie plynom**

- 4.2.1 zriadiť na nových uličných ťahoch rozvody plynu STL a NTL,
- 4.2.2 trasy navrhovaných uličných plynovodov viesť v zelených pásoch resp. v chodníkoch,

### **4.3 v časti vodné hospodárstvo v dieli ochrana územia pred povodňami**

- 4.3.1 výstavba navrhovaného priemyselného parku je podmienená realizáciou ochranného valu na danom úseku Torysy,
- 4.3.2 zabezpečiť nutné protipovodňové úpravy vodného toku Torysa vrátane jeho prítokov,
- 4.3.3 zabezpečiť úpravy existujúcich a výstavbu nových premostení (vozidlové a pešie) kvôli ochrane pred povodňami,

4.3.4 vybudovať nad obcami záchytné priekopy a urobiť úpravu potokov a priekop tak, aby bola zaistená ochrana intravilánu obcí pred privalovým dažďom,

#### **4.4 v časti vodné hospodárstvo v dieli vodovod**

4.4.1 dobudovať obecné vodovody,

4.4.2 rekonštruovať 2x250 m<sup>3</sup> vodojem v Lemešanoch na koncový vodojem pre riešené obce Lemešany, Janovík, Bretejovce a Seniakovce,

#### **4.5 v časti vodné hospodárstvo v dieli kanalizácia**

4.5.1 rezervovať územie pre trasy a vetvy jednotnej skupinovej kanalizácie pre odkanalizovanie obcí, kde sa predpokladá odkanalizovanie do spoločného kanalizačného zberača.

#### **4.6 v časti telekomunikácie**

4.6.1 pri zástavbe v obytnom území rešpektovať jestvujúce trasy diaľkových a optických káblov ako aj ich ochranné pásma,

4.6.2 pre telefónnu sieť rezervovať koridor pre uloženie vzdušných rozvodov do zeme v trasách terajších vzdušných vedení

4.6.3 dobudovať sieť miestnych rozvodov v navrhovanej zástavbe.

### **IV. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

1. Problematika je čiastočne zachytená v bode číslo 3 a okrem toho je potrebné:

1.1 realizovať výsadbu líniovej zelene v lokalitách

- Lemešany-pikniková lúka Pánsky les
- cesta západným smerom od Chabžian k Pánskemu lesu,
- pozdĺž Chabžanského kanála,
- okolo areálov hospodárskych dvorov,

2.2 odvádzanie odpadových splaškových a povrchových vôd v areáloch poľnohospodárskych družstiev a vo výrobných areáloch riešiť tak, aby nedochádzalo bez ich prečistenia k prieniku do prírodných recipientov,

2.3 vývoz odpadov riadiť podľa programu odpadového hospodárstva obce,

3.4 udržiavať miestne biocentrá a biokoridory v trvale udržateľnom stave, aby nedochádzalo k ich degradácii,

### **V. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

1. Pri realizácii investičných zámerov v riešenom území musia byť dodržané obmedzenia vyplývajúce z rešpektovania nasledujúcich ochranných pásiem:

1.1 pásmo hygienickej ochrany cintorínov je 100 m od hraníc pozemkov, resp. 50 m od hraníc pozemkov za podmienky, že dotknuté územie bude mať vybudovaný obecný vodovod,

1.2 ochranné pásmo toku Torusy zodpovedá vymedzenej hranici biokoridoru ,

1.3 ochranné pásmo pre miestne potoky a chabžanský kanál je 6 m od brehovej čiary,

1.2 ochranné pásmo elektrického vedenia veľmi vysokého napätia 400 kV je 80 m od krajného vodiča na každú stranu,

1.3 ochranné pásmo elektrického vedenia veľmi vysokého napätia 220 kV je 20 m od krajného vodiča na každú stranu,

1.4 ochranné pásmo elektrického vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV je 15 m od krajného vodiča na každú stranu,

- 1.5 ochranné pásmo elektrického vedenia vysokého napätia 22 kV je 10 m od krajného vodiča na každú stranu,
- 1.6 ochranné pásmo vzdušného elektrického vedenia vysokého napätia 22 kV závesným káblom je 2 m od krajného vodiča na každú stranu,
- 1.9 sietí vodovodu a kanalizácie je 2 m od vonkajšieho obrysu potrubia na obe strany,
- 1.7 rozvody STL plynovodu musia byť podľa príslušnej STN uložené najmenej 4 m od najbližších budov,
- 1.11 ochranné pásmo VTL plynovodu je 50 m,
- 1.12 pre káble spojového charakteru stanovuje príslušná STN ochranné pásmo v šírke minimálne 1 m od ostatných inžinierskych sietí uložených v zemi,
- 1.13 pozdĺž cesty I. triedy č. 68 ochranné pásmo v šírke 50 m od osi cesty na obe strany mimo zastavaného územia obce,
- 1.14 ochranné pásmo diaľnice D1 26,5/120 je 100 m od osi krajného jazdného pruhu,

## **VI. Návrh plôch na verejnoprospešné stavby:**

1. existujúcu plochu a objekt na parcelách č. 9, 10, 11 a 12 v centre Lemešan využiť pre funkcie občianskeho vybavenia (obchody, služby),
2. rezervovať koridor pre 400 kV vedenie v trase jestvujúceho vedenia 2x220 kV (277, 278) Lemešany – hranica Košického kraja, (US Steel Košice),
3. medzinárodný cestný ťah E 50 v trase cesty I/18 Žilina - Poprad - Prešov a **v trase cesty I / 68 v úseku Prešov Košice,**

## **VII. Časti obce, na ktoré je potrebné spracovať územné plány zón**

- 1.1 lokalita č. 5 Pánske zeme
- 1.2 lokalita č. 6 Južne od družstva

## **VIII. Zoznam verejnoprospešných stavieb:**

1. v oblasti občianskej vybavenosti
  - 1.1 dostavba objektov požiarnych zbrojníc,
  - 1.2 existujúci objekt na parcelách č. 10 a 11 v centre Lemešian oproti baru Bocian využiť pre funkcie občianskeho vybavenia (obchody, služby),
2. v oblasti cestnej dopravy
  - 2.1 zastávky autobusov na ceste I/68
  - 2.2 nové miestne komunikácie,
  - 2.3 úpravy miestnych komunikácií súvisiace so zlepšením ich technických parametrov,

- 3. v oblasti technického vybavenia územia (technická infraštruktúra)
  - 3.1 v časti energetika v oddiely elektrická energia
    - 3.1.1 verejné osvetlenie,
  - 3.2 v časti energetiky v dieli zásobovanie plynom
    - 3.2.1 rozvody STL a NTL plynu na nových uličných ťahoch,
  - 3.3 v časti vodné hospodárstvo v dieli ochrana územia pred povodňami
    - 3.3.1 záchytné priekopy nad obcami,
    - 3.3.2 ochranný val na danom úseku Torysy v mieste navrhovaného priemyselného parku,
    - 3.3.3 protipovodňové úpravy vodného toku Torysa vrátane jeho prítokov,
    - 3.3.4 úpravy existujúcich a výstavba nových premostení
  - 3.4 v časti vodné hospodárstvo v dieli vodovod
    - 3.4.1 skupinové vodovody v jednotlivých obciach,
    - 3.4.2 rekonštrukcia vodojemu 2x250 m<sup>3</sup> v Lemešanoch,
  - 3.5 v časti vodné hospodárstvo v dieli kanalizácia
    - 3.5.1 trasy a vetvy jednotnej skupinovej kanalizácie.
  - 3.6 v časti telekomunikácie
    - 3.6.1 sieť miestnych telefónnych rozvodov v novonavrhovanej zástavbe,

Ing. Arch. Ladislav Timura



ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCÍ  
Lemešany, Janovík, Bretejovce, Seniakovce

---

Časť Lemešany

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE  
L E M E Š A N Y**

