

Obecné zastupiteľstvo obce Cejkov v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva

pre územie obce Cejkov

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2012  
o záväznej časti Územného plánu obce Cejkov.**

**Článok 1**

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ustanovuje záväzná časť Územného plánu obce Cejkov. Územný plán obce Cejkov bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Cejkove č. 2/B/2012 zo dňa 14.5.2012.
2. Záväznou časťou sa:
  - vymedzujú zásady a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia uvedené v prílohe č. 1 - časť prvá,
  - určujú sa verejnoprospešné stavby uvedené v prílohe č. 1 - časť druhá a v schéme verejnoprospešných stavieb

**Článok 2**

1. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania Územného plánu obce Cejkov platia pre administratívno-správne územie obce Cejkov.
2. Za dodržanie schválených záväzných častí zodpovedá schvaľujúcemu orgánu (Obecnému zastupiteľstvu) starosta obce Cejkov a výkonné orgány samosprávy.

**Článok 3**

1. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol vyvesený dňa 27.4.2012.
  2. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Cejkove dňa 14.5.2012, uznesením č. 2/B
  3. Schválené Všeobecne záväzné nariadenie bolo vyvesené dňa 15.5.2012.
  4. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 30.5.2012.
-

## **Dodatok k 20.12.2013**

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie obce Cejkov č. 1/2012 bolo schválené na
2. mimoriadnom zasadnutí obecného zastupiteľstva uznesením č. **B/ 1** dňa 20.12.2013 a nadobúda **účinnosť dňa 01.01.2014.**

---

Spracoval:  
Ladislav Slovjak

V Cejkove, dňa 20.12.2013

## ČASŤ PRVÁ

Pri riadení funkčného využitia a usporiadania administratívneho územia obce Cejkov je potrebné dodržať tieto záväzné zásady a regulatívy:

### A. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

#### 1. Zastavané územie obce:

- 1.1. hranica skutočne zastavaného územia obce Cejkov je navrhovaná na rozšírenie v severnej, západnej a východnej časti riešeného územia o plochy navrhovaných lokalít bývania, o plochy občianskej vybavenosti, športu a rekreácie (viď výkres číslo 2, 3)

#### 2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia:

- 2.1. priestorové a funkčné usporiadanie zastavaného územia Cejkova riadiť v súlade s ÚPN- O Cejkov, návrh riešenia (viď výkres číslo 3) nasledovne:

##### - bývanie:

- v kontaktných plochách existujúcich plôch RD v západnej a severnej časti obce

##### - občianske vybavenie:

- v centrálnej časti obce amfiteáter (1)
- v južnej časti obce penzión, reštaurácia, vináreň (4)
- v severnej časti penzión (3) a reštaurácia (2)

##### - šport a rekreácia:

- v centrálnej časti obce športové plochy – petangové ihrisko,
- v centrálnej časti doplnenie športového areálu o tribúnu, tenisové ihrisko, detské dopravné ihrisko (1)
- v južnej časti obce kúpalisko (6)

##### - poľnohospodárska výroba:

- plochy poľnohospodárskej výroby v severovýchodnej časti obce

##### - výroba a sklady:

- plochy výrobného charakteru v severovýchodnej časti obce

##### - doprava:

###### - dynamická doprava automobilová:

- obslužné a prístupové komunikácie v navrhovaných lokalitách RD

###### - dynamická doprava cyklistická a pešia:

- pešie chodníky v riešenom území
- cyklotrasa

###### - statická doprava:

- odstavné a parkovacie plochy pri objektoch navrhovaného občianskeho vybavenia
- samostatné parkovacie a garážové plochy na vlastnom pozemku pre obyvateľov RD podľa potreby
- parkoviská pri navrhovaných plochách podnikateľských aktivít, či pri zmene funkčného využitia už existujúcich objektov v zmysle ukazovateľov STN 73 6110 na vlastnom pozemku

#### **- zeleň:**

- plochy zelene v centrálnej časti riešeného územia, v navrhovaných plochách bývania občianskej vybavenosti, športu a rekreácie, popri komunikáciách.

- 2.2. v záujme dodržania merítka a charakteru zástavby, nepripustiť výstavbu budov s nadmerným stavebným objemom s viac ako dvomi nadzemnými podlažiami a využitím podkrovia, u budov občianskeho vybavenia s tromi nadzemnými podlažiami a využitím podkrovia,
- 2.3. vývoj funkčného členenia riešeného územia, riešiť podľa výkresu komplexného urbanistického návrhu.
- 2.4. skvalitňovať plochy verejnej zelene v riešenom území podľa výkresu komplexného urbanistického návrhu,
- 2.5. pre výstavbu rodinných domov prednostne využívať prieluky v zastavanom území obce, v ďalšom poradí navrhované lokality podľa ÚPN – O Cejkov, návrh riešenia,
- 2.6. akákoľvek výstavba v blízkosti vodných tokov je podmienená realizáciou opatrení na ich protipovodňovú ochranu

### **3. Zásady a regulatívy pre plochy bývania**

- 3.1. výstavbu nových rodinných domov uskutočňovať na plochách pre tento účel určených ÚPN – O Cejkov návrh podľa výkresu „Komplexný urbanistický návrh“,
- 3.2. výstavbu rodinných domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:
  - 3.2.1. rodinné domy môžu byť samostatne stojace alebo radové,
  - 3.2.2. počet podlaží, maximálne dve nadzemné podlažia a obytné podkrovia,
  - 3.2.3. garáž budovať ako súčasť rodinného domu alebo na jeho pozemku, alebo na pozemku zabezpečiť najmenej jedno parkovacie miesto,
  - 3.2.4. pri vytyčovaní stavieb dodržať jednotné stavebné čiary 6m od okraja komunikácie,
- 3.3. na pozemkoch rodinných domov je povolený chov drobných hospodárskych zvierat v množstve zodpovedajúcom vlastnej potrebe obyvateľov domu,
- 3.4. na pozemkoch rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie,
- 3.5. v lokalitách RD je neprípustné umiestniť zariadenia výroby a služieb, ktoré hlukom alebo exhalátmi negatívne ovplyvňujú kvalitu životného prostredia,
- 3.6. koeficient zastavanosti je max. 25% plochy pozemku

### **4. Zásady a regulatívy pre plochy občianskeho vybavenia**

- 4.1. chrániť územia pre výstavbu zariadení občianskeho vybavenia v lokalitách podľa výkresu „Komplexný urbanistický návrh“,
- 4.2. na plochách vymedzených pre výstavbu zariadení OV je neprípustné umiestňovať iné funkcie,
- 4.3. koeficient zastavanosti je max. 30% plochy pozemku včítane plôch statickej dopravy

### **5. Zásady a regulatívy pre športové plochy :**

- 5.1. chrániť územia pre výstavbu športových plôch v lokalitách podľa výkresu „Komplexný urbanistický návrh“,
- 5.2. je neprípustné v týchto lokalitách umiestňovať iné funkcie, fakultatívne zariadenia OV

### **6. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení výroby :**

- 6.1. na plochách zariadení poľnohospodárskej a priemyselnej výroby a skladov nepripustiť iné funkčné využívanie územia, fakultatívne OV alebo administratívu,
- 6.2. nepripustiť technológie výroby a skladovania s negatívnym vplyvom na okolité funkčné plochy,

- 6.3. realizovať vnútroareálovú zeleň výrobných zariadení, dbať na ich systematickú údržbu,
- 6.4. je nepripustné v týchto areáloch umiestňovať bývanie,
- 6.5. koeficient zastavanosti je max. 60% plochy pozemku, vrátane plôch dynamickej a statickej dopravy.

## **7. Zásady a regulatívy pre rekreáciu a cestovný ruch :**

- 7.1. chrániť územia pre výstavbu plôch rekreácie v lokalitách podľa výkresu „Komplexný urbanistický návrh“,
- 7.2. dbať na pravidelnú údržbu plôch rekreácie v zastavanom a katastrálnom území obce,
- 7.3. je nepripustné v týchto lokalitách umiestňovať iné funkcie

## **8. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia :**

- 8.1. rešpektovať trasy ciest III. tried, ktorými je obec Cejkov napojená na nadradenú cestnú sieť:
  - III/552023, so smerom Borša -Cejkov - Zemplínske Jastrabie,
  - III/552020 so smerom Kašov , ktorá sa v obci Novosad napája na cestu II/552,
  - III/552018 so Brehov – II/552 – Sirmík,
  - III/55319 so smerom do obce Zemplín
  - chrániť koridor pre komunikačné prepojenie ciest II/552 a I/79 cestou druhej triedy v úseku Zemplínske Jastrabie - Bodrog
- 8.2. vo východnej polohe obce zrealizovať prestavbu križovatky ciest III/552023 a III/552018,
- 8.3. v západnej polohe obce v smere na Baru-Černochove na ceste III/552023 zrealizovať obratisko pre spoje SAD,
- 8.4. pozdĺž zberných komunikácií zabezpečiť plochu pre dobudovanie peších chodníkov šírky min. šírkou 1,5m,
- 8.5. zástavky SAD vybaviť samostatnými zastavovacími pruhmi, čakacími priestormi a prístreškami pre cestujúcich,
- 8.6. postupne prestavať a vybudovať nové prístupové komunikácie podľa verejného záujmu,
- 8.7. v starej časti zástavby, ktorá sa rozprestiera južne od cesty III/552023 zrealizovať postupne prestavbu komunikácií na kategóriu MO 3,75/30 s dobudovaním výhybní a prestavbou mostných objektov,
- 8.8. v novo navrhovaných lokalitách IBV je potrebné obslužné a prístupové komunikácie realizovať v kategórii MO 7,5/40, s min. jednostranným peším chodníkom a so šírkou uličného priestoru 10 – 12,0m,
- 8.9. na úseku statickej dopravy dobudovať potrebné plochy odstavných a parkovacích miest pri objektoch existujúceho a navrhovaného občianskeho vybavenia,
- 8.10. pri umiestňovaní podnikateľských aktivít do objektov rodinných domov zabezpečovať potrebný počet parkovacích státí na vlastnom pozemku,
- 8.11. pre obyvateľov samostatné parkovacie a garážové plochy budovať individuálne podľa potreby na vlastnom pozemku,
- 8.12. rešpektovať cestné ochranné pásma v extravilánových úsekoch pre cesty III. triedy 20m od osi vozovky,
- 8.13. - rešpektovať ochranné pásma na ochranu elektroenergetických zariadení:
  - a) od 1 kV do 35 kV vrátane
    1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
    2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
    3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,
  - b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,- rešpektovať ochranné pásma na ochranu plynárenských zariadení:
  - a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,

- b) 1m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- c) 8 m pre technologické objekty
- rešpektovať bezpečnostné pásma na zamedzenie alebo zmiernenie účinkov prípadných porúch alebo havárií:
  - a) 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
  - b) 300 m pri ropovodoch
- rešpektovať ochranné pásma vodohospodárskych zariadení:
  - a) ochranné pásmo ČOV 50 m od oplotenia

## **9. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, ochranu prírody, tvorbu krajiny a udržanie ekologickej stability :**

- 9.1. zabezpečiť základnú ochranu a zachovanie pamiatkových hodnôt národných kultúrnych pamiatok (NKP), zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR (výkresy č. 2, 3),
- 9.2. na ploche národných kultúrnych pamiatok je nevyhnutné dodržať ustanovenia § 32 zákona č. 49/2002 Z.z.,
- 9.3. pri činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Pamiatkový úrad Košice,
- 9.4. rešpektovať ochranu archeologických nálezísk podľa výkresov č. 2, 3,
- 9.5. pri umiestňovaní stavieb zachovať charakteristické diaľkové pohľady a charakteristickú panorámu obce,
- 9.6. do zoznamu pamätihodností obce zapísať prvky, ktoré evokujú pamätné miesta a zaujímavosti obce,
- 9.7. rešpektovať prvky ÚSES všetkých úrovní a ich interakcie v zmysle výkresu č. 2,
- 9.8. zamedzovať neopodstatneným výrubom drevín v miestnych biokoridoroch a v sprievodnej vegetácii tokov, tie je možné realizovať len v súvislosti so správou toku v prípadoch ohrozujúcich jeho bezpečnú prevádzku,
- 9.9. nutné opravy a úpravy vodných tokov z dôvodov ochrany napr. pred prívalovými povodňovými vodami, prípadne z dôvodov podmývania a zosuvov realizovať ekologicky prijateľným spôsobom tak, aby sa v maximálnej miere zachoval prírodný charakter toku a bez zmeny trasy toku.
- 9.10. nevnášať do prírodného prostredia voľnej krajiny a do intravilánu obce nepôvodné a zároveň invázne druhy rastlín
- 9.11. lúčno-pasienkové lokality kosiť (spásat') a nelesnú drevinovú vegetáciu chovajúcu sa sukcesne s agresívnym zarastaním v dôsledku absencie kosenia (pasenia) udržiavať v únosnej miere

## **10. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie :**

- 10.1. chrániť a zveľaďovať plochy zelene, prehodnotiť súčasný stav plôch zelene v obci a skoncipovať prípadnú rekonštrukciu a výsadbu,
- 10.2. rešpektovať ochranné pásma vodných zdrojov a manipulačné pásy pozdĺž vodných tokov.
- 10.3. rešpektovať limity prípustného znečistenia ovzdušia, vody, pôdy, hranice hlučnosti vyplývajúce z hygienických noriem,
- 10.4. posilniť pôvodnú nelesnú stromovú a krovinovú vegetáciu bioúpravami,
- 10.5. v rámci Projektu pozemkových úprav implementovať plošné a líniové prvky zelene v zmysle spracovaného MUSES.

## **11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

- **ochranné pásma podľa osobitných predpisov:**
  - Základné cestné ochranné pásmo pre cesty III. triedy je 20m od osi komunikácie v extravilánových úsekoch, podľa vyhlášky FMD č.35 z roku 1984.

- Základná ekvivalentná hladina hluku vo vzdialenosti 7,5m od osi cesty je  $L(A_{eq}) = 60,8 \text{ dB(A)}$ .
- Ochranné pásmo vodovodného potrubia je 2m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany.
- Ochranné pásmo kanalizácie navrhujeme pozdĺž kanalizačného potrubia vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany 2,5 m.
- § 36 Ochranné pásma el. energie
  - o 1.pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
  - o 2.pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
  - o 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,
  - o b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m
- (4) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane, je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- § 56 Ochranné pásmo plynu
- (2) Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je:
  - o a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
  - o b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
  - o c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
  - o d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
  - o e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
  - o f) 8 m pre technologicke objekty.
- (5) Vlastníci pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia prevádzkované s tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete a v šírke 5 m na obe strany od osi plynovodu prepravnej siete.
- § 57 Bezpečnostné pásmo plynu
- (2) Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je
  - o a) 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
  - o b) 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
  - o c) 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
  - o d) 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
  - o e) 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
  - o f) 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
  - o g) 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
  - o h) 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch.
- (3) Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.

- **ostatné ochranné pásma funkčných plôch (plošných zariadení):**
  - existujúci cintorín 50 m od oplotenía,
  - ochranné pásmo ostatných vodných tokov 5 m od brehovej čiary
  - ochranné pásmo ČOV 50 m od oplotenía

## **12. Vymedzenie územia pre ktoré je potrebné spracovať a schváliť územný plán zóny:**

12.1. zabezpečiť vypracovanie územného plánu zóny pre nasledovné funkčné plochy:

- navrhované plochy RD v severovýchodnej časti obce
- centrálna časť obce

## **ČASŤ DRUHÁ**

### **B. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Ako verejnoprospešné stavby v riešenom území obce Cejkov sa stanovujú:

- sieť obslužných a prístupových komunikácií vyznačených v grafickej časti dokumentácie, zariadenia statickej dopravy (viď výkres číslo 3),
- sieť verejných peších komunikácií (viď výkres číslo 3),
- vybudovať trafostanice TS7,8 a osadiť transformátorom do 250 kVA k roku 2025,
- vybudovať VN vzdušné (káblové) prípojky zo stĺpa od jestvujúcej vzdušnej VN siete a ukončiť v trafostaniciach TS7,8,
- vybudovať vonkajšiu sekundárnu sieť káblovým vedením podľa urbanistického návrhu,
- zrekonštruovať jestvujúcu sekundárnu sieť pre plošné zabezpečenie odberu elektrickej energie,
- osadiť vonkajším osvetlením komunikácie v lokalitách navrhovanej výstavby výbojkovými svietidlami upevnenými na výložníkoch a stĺpoch sekundárneho vedenia,
- vybudovať STL (NTL) plynovodnú sieť vrátane ochranného pásma,
- kabelizácia miestnej telefónnej siete,
- vybudovať vodojem objemu 2x100 m<sup>3</sup> (250 m<sup>3</sup>) s dnom vo výške 212,0 m n. m.,
- vybudovať rozvodnú vodovodnú sieť v navrhovaných lokalitách vrátane ochranného pásma,
- vybudovať ČOV – recipient Cejkovský potok,
- vybudovať stokovú kanalizačnú sieť v navrhovaných lokalitách vrátane ochranného pásma,
- dobudovať občiansku vybavenosť o tenisové ihrisko, detské dopravné ihrisko, tribúnu,
- kúpalisko a zberný dvor. Tieto stavby budú nesúkromného charakteru a budú vybudované na pozemkoch vo vlastníctve obce.

Navrhované verejnoprospešné stavby sú zdokumentované vo výkrese „Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb (výkr. č.8).

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.



## ČASŤ TRETIA

### C. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- pre koordináciu všetkých aktivít prebiehajúcich na katastrálnom území obce Cejkov sa tieto „Regulatívy“ vyhlasujú všeobecne záväzným nariadením zastupiteľstva obce Cejkov
- obec Cejkov bude sledovať aktuálnosť a použiteľnosť schválenej koncepcie rozvoja obce a zabezpečovať jej prípadnú aktualizáciu podľa § 30 ods. 4 stavebného zákona v celku alebo po častiach v súlade s platnou legislatívou.
- zabezpečí vypracovanie podrobnejšej dokumentácie pre rozvojové aktivity v obci v súlade s územným plánom obce a jeho záväznou časťou
- za dodržanie schváleného územného plánu obce a jeho záväznej časti zodpovedá schvaľujúcemu orgánu (obecnému zastupiteľstvu) starosta obce Cejkov a výkonné orgány samosprávy