



KAPUŠANY

OBYTNÁ ZÓNA NA NIŽNEJ TABULI

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

čistopis

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Schvaľovacia doložka

KAPUŠANY - OBYTNÁ ZÓNA NA NIŽNEJ TABULI
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

schválený: Obecným zastupiteľstvom v Kapušanoch
uznesením č.zo dňa

pečiatka

Ing.Ján Zemčák
starosta obce

OBSAH

A/	REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPOR. A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV	2
B/	REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO.DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	5
C/	REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH	6
D/	URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB	10
E/	REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY	11
F/	URČENIE STAVIEB NEVYŽADUJÚCICH ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY	11
G/	POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV	12
H/	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	12
I/	POZEMKY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ACANÁCIE	13
J/	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	

A/ REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

A1/REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb sú graficky zdokumentované na výkresoch č.2 *Komplexný urbanistický návrh*, č.6 *Návrh priestorovej a funkčnej regulácie* a č. 7-*Vymedzenie regulovaných priestorov a zastavovacie podmienky*, a sú záväzné pre funkčné využívanie pozemkov a stavieb v riešenom území.

Pre navrhovaný rozvoj riešeného územia platia nasledujúce záväzné regulatívy:

- pri rozvoji územia vychádzať z jeho postavenia a funkcie v urbanistickej štruktúre podľa ÚPN-O Kapušany,
- výstavba sa bude realizovať len v riešenom území lokality „*Na nižnej tabuli*“ určenom na daný účel v ÚPN-O Kapušany na lokalitách v rámci hranice navrhovaného zastavaného územia.
- územie zóny bude z hľadiska funkčného využitia tvoriť monofunkčnú obytnú zónu komplexne vybavenú dopravnou, technickou a zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou.
- hlavnú kompozičnú a komunikačnú os s ťažiskom zástavby budú tvoriť predĺžená ulica Kráľovská a okružná komunikácia,
- mimo vymedzeného zastavaného územia sa nebude prevádzať žiadna stavebná činnosť,
- stavebné pozemky nebudú zasahovať do stanovených ochranných pásiem,
- bývanie sa bude rozvíjať iba formou výstavby rodinných domov,
- občiansku vybavenosť budú tvoriť iba zariadenia obsluhujúce územie riešenej obytnej zóny,
- zariadenie občianskej vybavenosti bude lokalizované pri komunikačnom vstupe do územia zóny z cesty I/18 pri ploche verejnej parkovo upravenej zelene.
- zariadenia ihrísk budú lokalizované v ukludnených polohách vo väzbe na navrhované plochy zelene,
- jednotlivé funkcie v riešenom území budú organicky naväzovať na funkcie umiestnené v priľahlom obytnom území obce,
- územie obytnej zóny bude zo severnej, východnej a južnej strany chránené pred voľnou krajinou a premávkou na ceste I/18 pásom izolačnej zelene, výsadbou na plochách pričlenených pozemkov záhrad,
- dopravne bude obytná zóna napojená na cestu I/18 cez jestvujúcu mimoúrovňovú križovatku, a navrhovanú úrovňovú križovatku.

A2/ URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB

Pozemky rodinných domov - A,

hlavné funkčné využitie pozemkov RD:

- objekty rodinných domov (RD) s obytnou zeleňou v rámci pozemkov RD
- garáže a parkovacie plochy pre osobnú dopravu obsluhujúcu príslušnú bytovú jednotku
- pešie komunikácie a spevnené plochy

obmedzené funkčné využitie pozemkov RD:

- zariadenia technickej vybavenosti obsluhujúcej prislúchajúci RD,
- prevádzky základnej obč. vybavenosti (mimo prevádzok verejného stravovania a opravárenských služieb), s nízkou frekvenciou návštevnosti) ktoré nebudú znižovať kvalitu bývania , administratívne prevádzky, služby (kaderník, kozmetika a pod.), nevýrobné a opravárenské služby s minimálnymi nárokmi na logistiku a bez negatívnych dopadov hluku , prašnosti a pod. (hodinár, drobné remeslá, opravy, krajčír a pod.), zdravotnícke služby (ambulancia špecializovaného lekára, zubára), školstvo (individuálna výučba a doučovanie), slobodné povolania.
- drobné stavby tvoriace doplnkovú funkciu k funkcii bývania
- obytná zeleň
- hospodárska zeleň
- parkovisko pre zákazníkov (v prípade prevádzky OV ako doplnkovej funkcie k bývaníu)

neprípustné funkčné využitie plôch RD:

- akékoľvek ostatné funkcie a ich prvky nemajúce priamy vzťah k funkcii bývania.
- akékoľvek prevádzky a činnosti na pozemkoch RD ktoré zvyšujú stanovené hranice prípustných hladín zvuku(60 dB cez deň a 50 dB v noci),

Plochy záhrad – B**hlavné funkčné využitie plôch :**

- obrábané plochy poľnohospodárskej pôdy na pestovanie zeleniny a ovocia

obmedzené funkčné využitie plôch

- stavby fóliovníkov bez základov
- zavlažovacie systémy
- prvky zdrojov úžitkovej vody, povrchového odvádzania dažďovej vody
- kompostoviska

neprípustné funkčné využitie plôch

- akákoľvek iné funkčné využitie a stavebné objekty vrátane drobných stavieb
- spevnené komunikácie

Plochy verejnej parkovej zelene a ihrísk - C**hlavné funkčné využitie plôch**

- multifunkčné športovorekreačné zariadenia pre deti školského a predškolského veku
- verejná zeleň

obmedzené funkčné využitie plôch

- spevnené komunikačné plochy
- prvky drobnej architektúry určené k oddychu a relaxácii,
- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,

neprípustné funkčné využitie plôch

- akékoľvek iné nadzemné stavby
- akékoľvek iné funkcie a prvky nepodporujúce priamo hlavnú funkciu.
-

Plochy verejnej parkovej zelene – C1

hlavné funkčné využitie plôch

- verejná zeleň

obmedzené funkčné využitie plôch

- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,
- prvky drobnej architektúry určené k oddychu a relaxácii,

neprípustné funkčné využitie plôch

- akékoľvek iné nadzemné stavby
- akékoľvek iné funkcie a prvky nepodporujúce priamo hlavnú funkciu.

Plochy verejného uličného priestoru - D

hlavné funkčné využitie plôch :

- prvky verejného komunikačného systému (cesty , chodníky, pešie plochy)
- zariadenia technickej vybavenosti verejného charakteru obsluhujúcej prislúchajúci súbor RD,
- plochy a prvky verejnej zelene

obmedzené funkčné využitie plôch

- prvky statickej dopravy verejného charakteru
- prvky povrchového odvádzania dažďovej vody
- prvky požiarnej ochrany
- dopravné a orientačné značky

neprípustné funkčné využitie plôch

- akákoľvek funkcia a prvok nepodporujúci uvedené prípustné funkcie verejného charakteru.
- akékoľvek funkcie a prvky neverejného charakteru
- tranzitná doprava
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti

Plochy izolačnej a sprievodnej zelene vodného toku - E

hlavné funkčné využitie plôch :

- prvky izolačnej zelene so špecifickými druhmi a výsadbou,

obmedzené funkčné využitie plôch

- prvky povrchového odvádzania dažďovej vody,
- rekreačné chodníky s mlatovým povrchom - iba vo východnej časti pozdĺž jestvujúceho vodného toku,

neprípustné funkčné využitie plôch

- akákoľvek iné funkcie a prvky,

B/ REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Doprava

Jednotlivé prvky navrhovaného komunikačného systému realizovať v rámci verejných priestorov a uličných koridorov v súlade s platnou STN. v súlade s výkresmi č.2 – *Komplexný urbanistický návrh* a č. 3 - *Návrh dopravy*

- rekonštruovať šírkové parametre jestvujúcich ciest v uliciach Kráľovská a Tehelná v súlade s návrhom ÚPNO
- navrhované a jestvujúce obslužné komunikácie zriadiť resp. upraviť podľa návrhu vo výkresoch č. 2- *Komplexný urb. Návrh* a č. 3- *Návrh dopravy*, v súlade s platnou STN 73 6110 - MO 7,0/40, MOU 6,5/30 dvojpruhové a MOU 4,25/30-jednopruhová, vo funkčnej triede C3)
- ponechať prepojenie okružnej komunikácie v jej južnom úseku na poľnú cestu v súčasnej šírke 3,5m
- vo všetkých uličných koridoroch pozdĺž miestnych komunikácií zriadiť minimálne jednostranné chodníky min. šírky v súlade s platnou STN 73 6110
- zriadiť peší prístup k zastávkam SAD o šírke min.1,5m,
- pešie komunikačné systémy a plochy statickej dopravy riešiť vodopriepustným spôsobom (zámková dlažba na priepustnom podloží, zatravnňovacie tvárnice a pod.).

Technická vybavenosť

Siete technickej vybavenosti realizovať v rámci verejných priestorov a uličných koridorov v súlade s platnou STN. Trasovanie navrhovaných sietí realizovať v súlade s výkresmi č. 4-*Návrh vodného hospodárstva* a 5-*Návrh energetiky a telekomunikácií*.

Zásobovanie vodou

- vybudovať verejný vodovod na celom riešenom území.
- Za zdroj vody považovať jestvujúci obecný vodovod – vodovodný rád DN 150 vedený v koridore ulice Kráľovská v smere na obec Lada
- navrhovaný vodovod zokruhovať a napojiť na jestvujúce rozvody v uliciach Tehelná a Slovenská

Odvod splaškových vôd a likvidácia splaškov

- chrániť koridory pre realizáciu kanalizačných zberačov,
- vybudovať verejnú splaškovú kanalizáciu s napojením na obecnú ČOV cez jestvujúce vetvy verejnej splaškovej kanalizácie,
- **zabezpečiť primeranú hydraulickú a látkovú kapacitu existujúcej ČOV tak, aby bola schopná pojať odpadové vody z riešeného územia a primerane ich čistiť- uvedené je podmienkou realizácie riešeného obytného súboru.**
- kanalizačné vetvy trasovať vo verejných uličných priestoroch pod telesom cesty.

Odvod povrchovej (dažd'ovej) vody

- riešiť akumuláciu dažd'ovej vody s cieľom jej využitia na prevádzkové resp. zavlažovacie účely individuálne na každom pozemku RD
- riešiť likvidáciu prebytočnej dažd'ovej vody zo spevnených plôch na pozemkoch RD jej vsakovaním pomocou individuálnych vsakovacích objektov na pozemkoch RD,
- riešiť odvádzania dažd'ových vôd zo spevnených verejných plôch systémom zadržiavajúcim vodu v prijateľnej miere v území povrchovými priekopami, alebo dažd'ovou kanalizáciou,
- priekopy prípadne kanalizáciu realizovať ako vsakovacie,

- prebytočnú dažďovú vodu odvieť do prirodzených recipientov prostredníctvom jestvujúcich vybudovaných odvádzáčov (priekop)
- preveriť kapacitu profilov jestvujúcich odvádzáčov a v prípade potreby ich rekonštruovať na potrebné parametre,
- pešie komunikačné systémy a plochy statickej dopravy riešiť vodopriepustným spôsobom (zámková dlažba na priepustnom podloží, zatrávňovacie tvárnice a pod.),
- dažďová kanalizácia musí byť navrhnutá v súlade s požiadavkami zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa §17 a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 (zabezpečiť záchyt plávajúcich látok a znečisťujúcich látok z vôd z povrchového odtoku pred ich odvedením do povrchových, alebo podzemných vôd) ako aj s dôrazom na ochranu kvality podzemných vôd v záujmovej lokalite pre ich potenciálne využitie na odber vody z domových studní.

Zásobovanie elektrickou energiou

- zrušiť jestvujúce vzdušné VN prípojné vedenie k TR12
- realizovať prípojné VN vedenie k TR 12 podzemným káblom v navrhovanej trase,
- nahradíť stožiarovú trafostanicu TR1 na ul. Slovenskej kioskovou trafostanicou napojenou podzemným prípojným VN káblom
- pre potreby súboru realizovať novú TR situovanú v centrálnej časti súboru ktorá bude napájaná z navrhovaného 22kV prípojného vedenia
- distribučné NN rozvody trasovať v uličných koridoroch podzemnými káblami v telese chodníka resp. zelených pásoch,
- vybudovať systém verejného osvetlenia v riešenom území,
- podzemné vedenia združovať v max. nožnej miere do spoločných rýh,

Zásobovanie plynom

- plynofikovať navrhovanú zástavbu,
- ako zdroj plynu použiť jestvujúci STL plynovod DN 110 v uliciach Tehelná, Slovenská a Nová Štvrť,
- distribučnú sieť viesť v uličných profiloch ako STL , v chodníkoch, prípadne komunikáciách,

Zásobovanie teplom

- realizovať koncepciu lokálneho zásobovania teplom navrhovanej zástavby,
- za základný zdroj energie považovať zemný plyn
- podporovať využívanie alternatívnych ekologicky nezávadných surovín pre výrobu tepla z domácich zdrojov (štiepka, pelety,) pri zachovaní požadovanej kvality ovzdušia, ako doplnkových zdrojov energie,
- podporovať využívanie najnovších ekologických zdrojov energie.

Telekomunikácie

- pre telekomunikačné potreby zriadiť optokáblOVú podzemnú sieť
- napojenie site previesť z jestvujúceho optokáblOVého vedenia Kapušany-Hanušovce trasovaného v koridoroch ul. Nová štvrť v smere na Ladu pozdĺž cesty I/18
- vedenia distribučnej siete trasovať v chodníkoch, resp. zelených pásoch.

C/ REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKoch, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

Regulatívy umiestnenia stavieb sú zakreslené vo výkresoch č. „6 Návrh priestorovej a funkčnej regulácie“ a č. „7 Vymedzenie regulovaných priestorov“.

Pre realizáciu výstavby v riešenom území je potrebné rešpektovať územnotechnické požiadavky na výstavbu v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Okrem uvedených všeobecných požiadaviek sú pre jednotlivé plochy určené na zástavbu špecifikované podmienky uvedené nižšie.

Vysvetlenie pojmov a skratiek pre účely tejto dokumentácie :

Regulačná čiara – všeobecný termín pre čiary vymedzujúca priebeh hraníc medzi plochami s rozdielnymi funkciami v území a čiary určujúce vzdialenosti stavieb od hraníc pozemkov.

Uličná čiara – je regulačná čiara ktorá určuje hranicu medzi verejným (uličným) priestorom a súkromnými pozemkami.

Stavebná čiara – je regulačná čiara ktorá udáva záväznú polohu pre výstavbu budovy vo vzťahu k verejnému priestoru, jej odstup od hranice pozemku s verejným priestorom.

KZc - koeficient celkovej zastavanosti je pomer medzi plochou zastavanou hlavnou a drobnými stavbami spolu so spevnenými plochami - a plochou pozemku,

KZo - koeficient zastavanosti objektom je pomer medzi plochou zastavanou iba hlavnou stavbou s drobnými stavbami bez spevnených plôch a plochou pozemku,

IPP - Index podlažných plôch je pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku

KSO- Koeficient stavebného objemu udáva koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1m² plochy pozemku.

KEco - Eko koeficient vyjadruje pomer čistej plochy zelene pozemku k celkovej ploche pozemku.

Zastavovacie podmienky pozemkov RD na plochách A

Požadované hmotové riešenie stavieb

- zástavba formou samostatne stojacích RD,
- usilovať o jednotné pravidlá základných tvarových charakteristík RD a drobných stavieb - objem, tvar, orientácia, -sklon strechy,
- hmotová charakteristika RD - prízemné objekty s podkrovím s možnosťou podpivničenia (v závislosti od polohy), strechy šikmé - sedlové, valbové, pultové, max. sklon 30°- možnosť s kombináciou plochých striech v max. miere 50% , pričom plochá strecha môže byť len nad prízemnou časťou (napr. vysunutá garáž., terasa na streche vystupenej prízemnej časti a pod.
- v jednotlivých uličných domoradiach zachovať jednotný typ a sklon striech a orientáciu odkvapov,
- garáže a ostatné hosp. stavby riešiť v rámci jednotného korpusu RD,
- výška drobných stavieb (altánky a pod.)
 - so šikmou strechou výška okapu - max. 2,2 m a celková výška hrebeňa max. 3,0m nad terénom,
 - s plochou strechou - max. výška 2,5 m
- dodržať jednotnú výšku oplotenia pozemkov – max.1,5m.
- pri oplotení zo strany verejného priestoru min. 35% plochy oplotenia musí byť priehľadná

Zásady pre umiestnenie stavieb na pozemku

- stavebná čiara – 6 m od uličnej čiary (v stanovených častiach 5m), z bočných strán v okrajových polohách individuálne stanovená vid' grafická časť,
- dodržať vzdialenosť RD od susedného pozemku min. 2m - u priečelia bez okien z obytných miestnosti,
- dodržať vzdialenosť RD od susedného pozemku min. 5m - u priečelia s oknami z obytných miestnosti,
- dodržať vzájomnú vzdialenosť RD min. 7,0m ak max. v jednom priečeli sú okná z obytných miestnosti,

- dodržať vzdialenosť min. 1,0m od susedného pozemku u všetkých drobných stavieb nepresahujúcich výšku odkvapu 2,2m a celkovú výšku 2,5m

Záväzné regulatívy funkčného využitia pozemkov a priestorového usporiadania sú zhrnuté v *Záväznej časti* a zobrazené vo výkresoch č. 2-*Komplexný urbanistický návrh* a č. 6-*Návrh priestorovej a funkčnej regulácie*.

Záväzné zastavovacie podmienky sú uvedené v *Záväznej časti ÚPN-Z* a zobrazené vo výkrese č.7-*Vymedzenie regulovaných priestorov a zastavovacie podmienky*

Záväzné regulatívy intenzity zástavby pozemkov ako aj podrobnejšie regulatívy k umiestneniu stavieb na pozemkoch sú uvedené v *Záväznej časti ÚPN-Z*

Zásady pre výstavbu prevádzok OV integrovaných v RD

- popri objemovej kompaktnosti objektu ponechať priestorovú a prevádzkovú diferenciáciu a prevádzok bývania a OV bez kríženia prevádzok a funkcií medzi jednotlivými funkčnými časťami RD .
- v rámci vyhradenej časti pozemku pre prevádzku OV musí byť umiestnená aj pešia rozptylová plocha pred vstupom do prevádzky a parkovisko zákazníkov v súlade s požiadavkami relevantnej platnej STN)
- prevádzky OV musia byť umiestnené iba v interieri RD, nesmú sa týkať vonkajších plôch pozemku RD. Výnimku tvorí iba:
 - nástupný priestor do prevádzky a parkovisko zákazníkov zo strany ulice
 - prevádzky OV – občerstvenie, kaviarne, cukrarne – umiestnené v RD s okrajovou (náročnou) polohou, kde je možné umiestniť v rámci pozemku RD vonkajšiu miniterasu orientovanú do verejného uličného, alebo parkového priestoru
- hmotová a tvarová charakteristika polyfunkčných objektov RD musí tvoriť výrazovú jednotu s objektami v uličnej zástavbe, ktorej je súčasťou, pričom funkcia časti ZOV by mala byť výrazovo identifikovateľná (v závislosti od charakteru prevádzky)

Intenzita zástavby pozemkov samostatne stojacích RD -

Celkový podiel plochy zastavanej objektami – max 30% plochy pozemku v závislosti od veľkosti pozemku – podrobnejšie špecifikované vo v.č.7

Celkový podiel plochy zastavanej objektami a spevnenými plochami max. 45% v závislosti od veľkosti pozemku – podrobnejšie špecifikované vo v.č.7

Celkový podiel plochy zelene – min. 55% v závislosti od veľkosti pozemku- podrobnejšie špecifikované vo v.č.7

KZo = 0,25-0,30

KZc = 0,33-0,45

KEco = 0,55 – 0,67

IPP = 0,45-0,60

KSO = 6,5-9

Poznámka:

- uvedený rozsah hodnôt jednotlivých koeficientov je daný rozdielnosťou plošných regulatívov závisiacich od veľkosti jednotlivých pozemkov. Špecifikácia záväzných plošných a objemových koeficientov pre jednotlivé pozemky, resp. skupiny pozemkov je stanovené vo výkrese č. 7-*Vymedzenie regulovaných priestorov a zastavovacie podmienky*
- koeficient KZc (celková zastavanosť pozemku) zahŕňa aj zastavanú plochu drobných stavieb. a záhradných chodníkov.
- koeficient KEco – zahŕňa iba čistú plochu obytnej zelene na pozemku.

Zastavovacie podmienky pozemkov záhrad – BUmiestnenie stavby na pozemku

- na pozemkoch záhrad sa nesmú umiestňovať žiadne stavby ani spevnené komunikácie

Intenzita zástavby

Celkový podiel spevnených plôch (cesty a chodníky, plochy) 0 % plochy pozemku
Celkový podiel plochy zelene (TTP, krovinaté a stromové ovocné dreviny – bez fóliovníkov) – min. 70% plochy pozemku
Celkový podiel plôch dočasných drobných stavieb bez základovej konštrukcie (fóliovníky) max. 40%
KZc = 0
IPP = 0
KSO = 0
KEco = min 0,3

Zastavovacie podmienky pozemkov verejnej parkovej zelene a ihrísk– C1Prípustné architektonické riešenie stavieb

- plochy multifunkčných ihrísk pre loptové hry so spevneným umelým povrchom, celoobvodovo oplotené priehľadným pletivom,
- plochy detských ihrísk so spevnenou plochou na ktorej sú umiestnené zostavy prvkov detských ihrísk s jednotným designom zapadajúcim do vidieckeho prostredia.
- plochy viacúrovňovej zelene s parkovou úpravou a trávnatou plochou pre hry

Umiestnenie stavby na pozemku

- ihriska musia nadväzovať na pešiu prístupovú komunikáciu a musia byť obklopené zeleňou, v odstupe od vozidlovej komunikácie a súkromných pozemkov v max. nožnej miere,

Intenzita zástavby

Celkový podiel plochy zastavanej objektami ihrísk a manipul spev. plôch max. 20% plochy pozemku
Podiel plochy komunikácii max. 10%
Celkový podiel plochy zelene – min. 70% plochy pozemku
KZo ihrísk max 0,2
KZc = max.0,38
KEco = min 0,62
IPP = 0
KSO = 0

Zastavovacie podmienky pozemkov verejnej parkovej zelene – CPrípustné architektonické riešenie stavieb

- plochy viacúrovňovej zelene s parkovou úpravou

Umiestnenie stavby na pozemku

- ihriska musia nadväzovať na pešiu prístupovú komunikáciu a musia byť obklopené zeleňou, v odstupe od vozidlovej komunikácie a súkromných pozemkov v max. nožnej miere,

Intenzita zástavby

- Celkový podiel plochy zastavanej objektami ihrísk a manipul spev. plôch max. 20% plochy pozemku
- Podiel plochy komunikácii max. 10%
- Celkový podiel plochy zelene – min. 70% plochy pozemku
- KZo ihrísk max 0,2
- KZc = max.0,38
- KEco = min 0,62
- IPP = 0
- KSO = 0

Zastavovacie podmienky pozemkov verejných uličných priestorov – DPrípustné architektonické riešenie stavieb

- cestné komunikácie so spevneným povrchom obojstranne lemované obrubníkom
- pešie komunikácie jednostranné šírky spevnené dlaždené vodopriepustné vyvýšené nad úroveň vozovky
- zelené pásy uličných priestorov jednostranné vrátane priekop na odvádzanie dažďovej vody v prípade priestorových možností doplnené líniovou vysokou zeleňou

Umiestnenie stavby na pozemku

- rešpektovať navrhované riešenie verejných priestorov vrátane priestorových požiadaviek na ich šírku a usporiadanie - vymedzenie uličných čiar a umiestnenie komunikačných prvkov v súlade s výkresom č.7-Vymedzenie regulovaných priestorov,
- Šírka obojsmerných komunikácii 5,5m; jednosmerných 4,25m
- Chodníky min.šírky 1,5m + odstup od pevnej pozdĺžnej prekážky 0,25m

D/ URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

- garážovanie a parkovanie prevádzkových vozidiel zariadenia OV bude riešené na pozemku OV,
- garážovanie osobnej dopravy pre objekty RD bude riešené na pozemkoch RD,
- na pozemkoch RD musí byť vymedzená plocha pre 2 parkovacie stánie v návaznosti na prístupovú komunikáciu,
- **výstavba RD a zariadenia OV je podmienená ich napojením na verejný rozvod pitnej vody a splaškovej kanalizácie, ktoré musia byť zrealizované v predstihu.**
- **realizácia splaškovej kanalizácie je podmienená zabezpečením adekvátnej kapacity ČOV,**
- na pozemkoch OV a RD musia byť vytvorené priestorové predpoklady na vybudovanie stavieb a zariadení pre prípojky inžinierskych sietí: vodomernej šachty, kanalizačnej šachty, plynomeru, elektromerového rozvádzača, vsakovacieho a akumuláčného objektu dažďovej vody,
- plynomer a elektromerový rozvádzač budú umiestnené v oplotení.
- vodomer a revízna kanalizačná šachta musia byť umiestnené maximálne 1 m od oplotenía,
- každý objekt OV a RD musí byť vybavený smetnou nádobou na zber a likvidáciu TKO,
- v zmysle zákona o civilnej ochrane obyvateľstva a v súlade s doložkou CO, ktorá je súčasťou dokumentácie ÚPN-Z musia byť pre obyvateľstvo v riešenom území zabezpečené predpoklady pre zriadenie 20 JUBS (jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne) v rodinných domoch s využitím predovšetkým pokiaľ možno suterénnych priestorov;
- za stavby, ktoré majú spĺňať požiadavky stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, je potrebné pokladať:
 - objekty občianskeho vybavenia,

- rodinné domy, ktoré budú obývané horeuvedenými osobami (tzv. RD osobitného určenia),
- dopravné stavby užívané verejnosťou - miestne komunikácie a chodníky.

E/ REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

Pre začlenenie navrhovanej zástavby do okolitej zástavby sa nevyžadujú osobitné regulatívy.

Pre vytvorenie prechodu zastavaného územia do poľnohospodárskej krajiny je potrebné aby okrajové polohy súboru na hranici s poľnohospodárskou pôdou boli tvorené záhradami, tak ako je to navrhované,

- záhrady musia byť aspoň z 1/3 plochy tvorené trvalou zeleňou. (trávnik, ovocné kry a stromy)
- pre začlenenie navrhovanej zástavby RD do jestvujúcej zástavby RD platia regulatívy uvedené v ostatných kapitolách.
- **Ochrana kultúrnych a historických hodnôt**
 - časť riešeného územia sa nachádza v území predpokladaného archeologického náleziska určeného Krajským pamiatkovým úradom v Prešove
 - Ide o polohu Kapyšandorka, južne od intravilánu obce až po polohu Tehelňa, kde je pravdepodobnosť nálezov pozostatkov sídliska zo staršej doby železnej a z včasného až vrcholného stredoveku.
 - Krajský pamiatkový úrad Prešov preto podmieňuje výstavbu v týchto polohách zabezpečením predstihového archeologického výskumu
 - Povoľovaniu jednotlivých stavieb a stavebných objektov musí predchádzať výskum lokality, ktorý určí presnú polohu a rozsah pohrebiska a jednotlivých sídlisk. Výsledky tohto výskumu sa stanú podkladom pre stanovenie ďalšej ochrany archeologických nálezov pri povoľovaní jednotlivých stavebných objektov.
 - Okrem toho je každý stavebník povinný si vyžiadať rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Prešov a zabezpečiť vykonanie predstihového archeologického výskumu v zmysle rozhodnutia pred vydaním stavebného povolenia.

F/ URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

Rozhodnutie o umiestnení stavieb sa nevyžaduje pre stavby RD (mimo RD a všetky provizórne a drobné stavby (majúce charakter doplnkovej funkcie k hlavnej funkcii jednotlivých pozemkov) - §39a, odst. (3)

na jednotlivých stavebných pozemkoch ktorých umiestnenie je definované vo výkr. č.7-

„Vymedzenie regulovaných priestorov a zastavovacie podmienky“, stavebnou čiarou a regulačnou čiarou pre zástavbu na pozemkoch.

Na všetky ostatné stavby sa vyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby na základe podrobnejšieho projektu na úrovni dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Sú to nasledujúce stavebné objekty:

- verejné miestne komunikácie,
- verejné chodníky,
- verejný vodovod,
- verejnú kanalizáciu splaškovú,

-
- verejnú dažďovú kanalizáciu,
 - verejný plynovod,
 - el. rozvod NN,
 - verejné osvetlenie,
 - verejný telekomunikačný káblový rozvod,

G/ POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Delenie a sceľovanie pozemkov je možné iba za predpokladu, že bude dodržané navrhované funkčné využitie týchto pozemkov a že budú dodržané priestorové a zastavovacie podmienky stanovené v tejto záväznej časti ÚPN-Z. V prípade nedodržania týchto podmienok je potrebné spracovať zmeny a doplnky ÚPN-Z.

Pre vytvorenie verejných plôch je potrebné vyčleniť a následne sceliť pozemky uvedené v časti H – Plochy pre verejnoprospešné stavby

Pre navrhované sceľovanie a delenie pozemkov sa vyhotoví geometrický plán.

Pre reparceláciu pozemkov v riešenom území v súlade s navrhovaným riešením doporučujeme spracovať Jednoduchý projekt pozemkových úprav.

H/ ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú vymedzené plochy verejných priestorov v rámci ktorých sa budú realizovať verejnoprospešné stavby.

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím vyvlastňovacieho orgánu v súlade so zákonom č.282/2015 .

Verejnoprospešné stavby

- 1 realizácia verejných peších prístupových komunikácií k zastávkam verejnej hromadnej dopravy v koridore ul. I/18,
- 2 realizácia verejných peších komunikácií a priestranstiev,
- 3 realizácia miestnych obslužných komunikácií ,
- 4 realizácia a rekonštrukcia záchytných priekop dažďových vôd,
- 5 úprava koryta jestvujúceho vodného toku,
- 6 realizácia systému odvedenia dažďovej (povrchovej) vody- kanalizácia,
- 7 realizácia vodovodnej siete,
- 8 realizácia splaškovej kanalizácie,
- 9 výstavba nových TR a prípojných VN vedení,
- 10 realizácia distribučných NN rozvodov a VO,
- 11 plynofikácia navrhovanej zástavby,
- 12 realizácia telekomunikačných vedení a zariadení,
- 13 realizácia verejnej zelene uličných koridorov a priestranstiev,
- 14 realizácia ihrísk pre deti školského a predškolského veku,
- 15 rekonštrukcia jestvujúcich a výsadba navrhovaných plôch izolačnej a sprievodnej zelene na verejných priestranstvách .

I/ POZEMKY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ACANÁCIE**Pozemky pre verejnoprospešné stavby**

Č.parc. KNC	Poloha		Kultúra m2	Plocha predp. záberu m2
	V intra- viláne	V extra - viláne		
Realizácia verejných uličných priestorov (Verejné obslužné a pešie komunikácie, verejná uličná zeleň)				
1788/20		*	orná pôda	1 940
1788/19		*	orná pôda	583
1788/20		*	orná pôda	324
1788/5		*	orná pôda	123
1779/5-1		*	zast.pl.	772
1779/2		*	orná pôda	180
1779/13		*	orná pôda	140
1779/10		*	orná pôda	51
611	*		orná pôda	106
608	*		orná pôda	242
605	*		orná pôda	92
605/1	*		orná pôda	95
602	*		orná pôda	282
725/1	*		orná pôda	84
599	*		orná pôda	505
597/1	*		orná pôda	338
595/2	*		orná pôda	154
595/3	*		orná pôda	208
593	*		orná pôda	587
585/2	*		orná pôda	585

583	*		orná pôda	953
582	*		orná pôda	1 159
581	*		orná pôda	1 008
580	*		orná pôda	207
588	*		orná pôda	300

Č.parc. KNC	Poloha		Kultúra m2	Plocha predp. záberu m2
	V intra- viláne	V extra- viláne		
Realizácia uličného priestoru okružnej komunikácie si vyžiada záber časti pozemkov				
579	*		orná pôda	346
577/1	*		orná pôda	234
577/2	*		orná pôda	25
576/1	*		orná pôda	112
576/3	*		orná pôda	46
1725/1	*		záhrada	74
573	*		orná pôda	350
572	*		orná pôda	446
568/2	*		orná pôda	272
568/1	*		orná pôda	98
564	*		orná pôda	740
562	*		orná pôda	76
561/1	*		orná pôda	137
560	*		orná pôda	256
558/1	*		orná pôda	181
558/3	*		orná pôda	404
556/1	*		orná pôda	320
556/2	*		orná pôda	216

Realizácia peších prepojovacích komunikácií na zástavky SAD				
552	*		orná pôda	75
550/2	*		orná pôda	50
548/1	*		orná pôda	20
547/2	*		orná pôda	13
555	*		orná pôda	43
1379/2	*		zast pl. a nádv.	672
Realizácia plôch verejnej zelene v obratiskach slepých ulíc.				
554/2	*		orná pôda	116
556/2	*		orná pôda	62
556/1	*		orná pôda	25
558/3	*		orná pôda	150

Č.parc. KNC	Poloha		Kultúra m2	Plocha predp. záberu m2
	V intra- viláne	V extra- viláne		
Realizácia pásu izolačnej zelene pozdĺž cesty I/18 na severnom okraji súboru				
547/2	*		orná pôda	75
548/1	*		orná pôda	34
1 379/1	*		zast. pl. a nádv.	79
1 379/2	*		zast. pl. a nádv.	116
552	*		orná pôda	68
555	*		orná pôda	58
556/1	*		orná pôda	50
565	*		orná pôda	47
558/3	*		orná pôda	35
1 379/1	*		zast. pl. a nádv.	209
1 775/4		*	zast. pl. a nádv.	674

Realizácia parku a ihrísk na východnom okraji súboru				
582	*		orná pôda	250
583	*		orná pôda	399
585/2	*		orná pôda	680
588	*		orná pôda	503
593	*		orná pôda	260
Realizácia 2 kioskových transformačných staníc				
582	*		orná pôda	8
1779/13		*	orná pôda	8

Pozemky na vykonanie asanácii

V riešení sa nenavrhujú žiadne asanácie

J/ SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Vid' grafická príloha.