



Príloha II

Záväzná časť územného plánu obce

VÍŤAZ

schválený Obecným zastupiteľstvom dňa:

č. uznesenia:

č. VZN:

Mgr. Stanislav Koval'
starosta obce

zodpovedný projektant
Ing. arch. Dušan Marek

Košice, marec 2009

Závazná časť územného plánu obce Vít'az.

Pri riadiacom procese zameranom na využívanie a usporiadanie katastrálneho územia obce Vít'az je potrebné akceptovať a dodržiavať záväzné regulatívy, definované pre všetky záujmové okruhy v nasledujúcom rozsahu:

1. Záväzné regulatívy územného rozvoja.

1.1 V oblasti priestorového usporiadania.

- 1.1.1 Obec je sídlom s obytno-výrobným charakterom.
- 1.1.2 Zástavbu obce treba orientovať na usporiadanie a dotvorenie urbanistickej štruktúry obce obytnou, občianskou, výrobnou a športovo rekreačnou funkciou.
- 1.1.3 Obytnú zástavbu treba prednostne dopĺňať súčasné zastavané územie v prielukách, stavebných medzerách a záhradách v súčasne zastavanom území. Nové obytné územie rozvíjať prevažne v severnej a severozápadnej časti obce formou rodinných domov. V časti Dolina rozvíjať nové obytné lokality v záhradách na okrajových polohách a sociálne bývanie pre rómsku menšinu na okrajových polohách súčasne zastavanej ploche rómskej osady.
- 1.1.4 Rekreačná športová vybavenosť pre letné aktivity je riešená na jestvujúcej ploche futbalového ihriska a jestvujúcej rekreačnej lokalite Slaná voda.
- 1.1.5 Výrobné a skladovacie plochy riešiť prevažne na juhovýchodnom okraji sídla a vo väzbe na jestvujúci výrobné areály hospodárskeho dvora a v jeho areáli.
- 1.1.6 Obytnú výstavbu pri areáli hospodárskeho dvora je možné riešiť až po premiestnení ustajňovacieho objektu ovčína v rámci hospodárskeho dvora tak, aby svojím hygienickým ochranným pásmom nezasahoval do navrhovanej obytnej zástavby.
- 1.1.7 Všetky jestvujúce výrobné prevádzky nachádzajúce sa v obytných zónach, ktoré sú nevyhovujúce z hľadiska hygienických a prevádzkových noriem vo vzťahu k prevládajúcej obytnej funkcii, navrhujeme na premiestnenie do výrobnéj zóny.
- 1.1.8 Na miestach subštandardných alebo stavebno-technicky nevyhovujúcich objektov uvažovať s ich rekonštrukciou, prestavbou alebo náhradou za novostavby.
- 1.1.9 S plošnou asanáciou územia sa neuvažuje.
- 1.1.10 V jestvujúcej obytnej zástavbe je možné situovať objekt (prístavbu k rodinnému domu) aj na plochu záhrady pri dodržaní požiadaviek zákona č.220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

1.2 Vymedzenie zastavaného územia.

- 1.2.1 Súčasne a navrhované zastavané územie obce je tvorené hranicami:
 - 1.2.1.1 zastavaného územia obce Vít'az a časti Dolina podľa stavu k 01.01.1990 v evidencii príslušného katastrálneho úradu,
 - 1.2.1.2 navrhované rozšírenie územia je ohraničené navrhovanou hranicou zastavaného územia obce Vít'az a časti Dolina.
- Hranice zastavaného územia obce sú vyznačené vo výkresoch 4a, 4b, 9a, 9b. a sú záväzné pre územný rozvoj.

1.3 V oblasti funkčného členenia územia a spôsobu zástavby.

Jednotlivé priestory obce sú regulované podľa prípustnosti jednotlivých funkcií a identifikovateľné v grafickej časti územného plánu výkresy č.4a,b a 9 a,b

Regulačné kódy stavebného využitia funkčných plôch :

B – obytná funkcia (rodinné domy), **OV** – občianska vybavenosť, **PV** – výrobné podnikateľské aktivity, skladové hospodárstvo, **HV** - poľnohospodárska výroba, **RS** – rekreačná a športová vybavenosť, .

1.3.1 Funkčná plocha pre rodinné domy **B**

a) *územie slúži:*

≠ pre bývanie formou rodinných domov s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, hospodárske stavby).

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- ≠ rekreačnú vybavenosť – penzión do 15 lôžok,,
- ≠ verejné a technické vybavenie,
- ≠ rekreačné objekty chát a chalúp,
- ≠ objekty drobnej výroby hygienicky vhodné do obytnej zóny,
- ≠ základnú občiansku vybavenosť,

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

≠ plochy vyššej a rekreačnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva a športovej vybavenosti a zariadení.

1.3.2 Funkčná plocha občianskej vybavenosti **OV**

a) *územie slúži:*

≠ pre stavby základnej a vyššej občianskej vybavenosti;

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- ≠ zariadenia pre maloobchod, služby, živnostenské aktivity nerušivého charakteru pre obytnú funkciu,
- ≠ verejné a technické vybavenie,
- ≠ rekreačnú vybavenosť – penzión do 15 lôžok,
- ≠ plochy ihrísk,
- ≠ plochy zelene.

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

≠ plochy bývania, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

1.3.3 Funkčná plocha rekreačnej a športovej vybavenosti **RS**

a) *územie slúži:*

≠ pre umiestnenie objektov, plôch a zariadení rekreácie a športu pre obyvateľstvo

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- ≠ verejné a technické vybavenie
- ≠ objekty a zariadenia pre jednotlivé alebo skupinové rekreačné a športové aktivity
- ≠ objekty pre doplňujúcu vybavenosť, súvisiacu s hlavnou funkciou
- ≠ služobné byty pre správcov zariadení
- ≠ plochy zelene.

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

≠ plochy základnej a vyššej občianskej vybavenosti, bývania, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

1.3.4 Funkčná plocha pre výrobné podnikateľské aktivity, skladové hospodárstvo **PV**

a) *územie slúži:*

≠ pre koncentrovanú výrobu, výrobné účely a služby, ktoré nemôžu byť situované v rámci

obytnej funkcie z hľadiska hygienických a prevádzkových požiadaviek

b) na území je prípustné umiestňovať:

- ≠ objekty pre živnosti, remeselné podnikateľské aktivity, výrobné areály
- ≠ maloobchodné činnosti a služby
- ≠ servisné a distribučné služby, opravárenskú činnosť
- ≠ skladové objekty
- ≠ účelové zariadenia špecifickej vybavenosti, ktoré nie sú vhodné do obytných, rekreačných a zmiešaných území,
- ≠ zariadenia dopravy a technickej infraštruktúry.

c) na území je zakázané umiestňovať:

- ≠ plochy základnej a vyššej občianskej vybavenosti, rekreácie a športu, bývania.

1.3.5 Funkčná plocha koncentrovanej poľnohospodárskej výroby HV

a) územie slúži:

- ≠ pre koncentrovanú koncentrovanej poľnohospodárskej výroby, ktoré nemôžu byť situované v rámci obytnej funkcie z hľadiska hygienických a prevádzkových požiadaviek

b) na území je prípustné umiestňovať:

- ≠ objekty pre živnosti, remeselné podnikateľské aktivity
- ≠ maloobchodné činnosti a služby
- ≠ servisné a distribučné služby, opravárenskú činnosť
- ≠ skladové objekty
- ≠ objekty pre ustajnenie zvierat,
- ≠ záhradníctva
- ≠ zariadenia dopravy a technickej infraštruktúry.

c) na území je zakázané umiestňovať:

- ≠ plochy základnej a vyššej občianskej vybavenosti, rekreácie a športu, bývania.

1.4 Ďalšie regulatívy zástavby.

Okrem týchto záväzných regulačných regulatívov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia sa územným plánom určuje:

Záväzné regulatívy:

- 1.4.1 prípustná intenzita zastavanosti, ktorá je udaná ako pomer najväčšej prípustnej stavebne využiteľnej plochy k celkovej ploche pozemku (napr. 0,4 z celkovej zastavanej plochy, ktorá sa rovná 1).
- 1.4.2 prípustná výška zástavby, uvedená maximálnom počte nadzemných podlaží (napr.:3) do podlažia je zahrnuté aj podkrovie.
- 1.4.3 neurbanizované územie je určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu, nebude súvisle zastavované. V neurbanizovaných územiach je zakázané umiestňovať a povoľovať novostavby s výnimkou líniových stavieb technického vybavenia územia. Toto územie sa delí na poľnohospodársku pôdu, lesnú pôdu, plochy verejnej zelene na nelesných pozemkoch, vodné plochy a toky a ostatné pozemky.
- 1.4.4 pre potreby protipožiarnej ochrany
 - 1.4.4.1 zabezpečenie požiarnej vody pre obec v súlade s STN 73 0873,
 - 1.4.4.2 prístupové komunikácie na protipožiarny zásah v zmysle požiadaviek § 82 vyhlášky MV SR č.288/2000 Z.z.
- 1.4.5 regulácia potokov prechádzajúcich zastavaným územím,
- 1.4.6 v návrhovom období ÚPN-O si obec musí aktualizovať Program odpadového hospodárstva v zmysle § 19 ods. 2 zákona o odpadoch.

1.5 Vymedzenie územia pre ktoré je potrebné spracovať a schváliť územný plán zóny.

- 1.5.1 Na základe územného plánu obce Vítaz nie je potrebné spracovávať pre navrhované lokality územné plány zóny.
- 1.5.2 Podrobnejšie územnoplánovacie podklady – urbanistickú štúdiu obstarávať pre lokalitu (viď.: čísla lokalít –územných blokov vo v.č.4a,b):
 - ≠ Lokalita „Dlhé“ na severozápadnom okraji obce medzi Dolinským potokom a cestou III. triedy smerom na Široké (územné bloky č.14, 15, 16, 53, 54, 55).
 - ≠ Lokalita v časti Dolina - rómska osada (územný blok č.49).

1.6 V oblasti výroby a komerčnej činnosti.

- 1.6.1 Menšie zariadenia komerčnej vybavenosti pre obchod, služby a verejné stravovanie (nie výrobné činnosti, ktoré pri svojej činnosti nemajú zabezpečené požiadavky STN pre obytné územie) možno podľa podmienok regulácie umiestňovať v obytnej zástavbe, resp. ako súčasť jednotlivých rodinných domov.
- 1.6.2 V súčasných a navrhovaných výrobných zónach umiestňovať výrobné prevádzky (druhy priemyslu), ktoré svojou prevádzkou neznečisťujú životné prostredie obce. V prípade, že jestvujúce prevádzky znečisťujú obytné územie nad normové parametre je potrebné prispôsobiť technológiu prevádzky podľa platných hygienických noriem, alebo ju premiestniť do navrhovaných výrobných zón.

1.7 V oblasti ekológie, ochrany prírody a životného prostredia.

- 1.7.1 Nadregionálne, regionálne a miestne prvky kostry ekologickej stability - biocentrá, biokoridory a interakčné prvky vytvárajú v katastrálnom území zónu pre zachovanie a rozvoj krajiny. Na vymedzených plochách je verejný záujem o ich ochranu a sfunkčnenie. Nie je možné na nich vykonávať činnosť, ktorá môže ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability v katastrálnom území obce.
- 1.7.2 Akceptovať prvky ÚSES ako územia s ekostabilizačnou funkciou, nezasahovať do nich takými aktivitami, ktorými by bola narušená ich funkcia.
- 1.7.3 Regulácie vodných tokov riešiť podľa spracovanej PD.
- 1.7.4 Navrhované plochy verejnej a izolačnej zelene sú určené ako plochy pre realizáciu náhradnej výsadby za asanované dreviny

1.8 V oblasti ochrany pamiatkového fondu.

- 1.8.1 V katastrálnom území obce chrániť NKP:
 - 1.8.1.1 Národná kultúrna pamiatka - Rímskokatolícky kostol sv. Ondreja s areálom (č. ÚZPF 11480).
 - 1.8.1.2 Národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZPF č.2059/0. Archeologická lokalita so stredoveku.

1.9 Na úseku rozvoja zariadení občianskej a rekreačnej vybavenosti.

- 1.9.1 dobudovať a rekonštruovať jestvujúce plochy vybavenosti,
- 1.9.2 rekreačnú vybavenosť riešiť na jestvujúci areál futbalového ihriska,
- 1.9.3 dobudovať rekreačný areál Slaná voda.

1.10 V oblasti dopravy.

- 1.10.1 rekonštrukcia ciest III/18186 a III/18190 v zastavanom území obce vo funkčnej triede B3 v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50, resp. MOK 7,5/40, vrátane minimálne jednostranného chodníka,
- 1.10.2 výstavby nových MK v kategórii C2 a C3 MO5/30 (jednosmerné) alebo MO7,5/40 (obojsmerné) s minimálne jednostranným chodníkom v navrhovaných lokalitách IBV a deliacich zelených pásov šírky min. 1,5m.
- 1.10.3 výstavby nových verejných parkovísk a nutné rozšírenia vybraných existujúcich parkovísk,
- 1.10.4 výstavby nových a rozšírenie existujúcich zastávkových pruhov, nástupíšť a prístreškov zastávok SAD,

1.11 V oblasti technickej infraštruktúry.

- 1.11.1 výstavba nového vodovodu pre obec,
- 1.11.2 výstavba vodovodu do časti Dolina, napojením sa na obecný verejný vodovod po jeho kompletnej realizácii.
- 1.11.3 dobudovanie splaškovej kanalizácie v obci s ČOV,
- 1.11.4 regulácia toku prechádzajúcich zastavaným územím na prietok Q_{100} ročnej vody,
- 1.11.5 navrhované lokality zástavby v okrajových polohách zastavaného územia, tam kde je to potrebné, chrániť od vôd z povrchového odtoku rigolmi odvedenými dažďovou kanalizáciou do vodných tokov,
- 1.11.6 rekonštruovať a dobudovať trafostanice v súčasne zastavanom území a navrhovaných lokalitách,
- 1.11.7 rozšíriť rozvodnú sieť NN a verejného osvetlenia do lokalít novej zástavby predĺžením vedení z príľahlých ulíc,
- 1.11.8 rozvody STL plynu dobudovať do navrhovaných lokalít v zmysle zákona 656/2004 Z. z.,
- 1.11.9 rekonštruovať existujúcu MTS do podzemných káblov a rozšíriť tieto rozvody do navrhovaných lokalít.

1.12 Ochranné pásma.

Ochranné pásma s funkčným obmedzením využitia územia v zmysle príslušných zákonných ustanovení:

1.12.1 Pásma hygienickej ochrany.

- 1.12.1.1 opložené PHO okolo vodojemu,
- 1.12.1.2 PHO čističky odpadových vôd 80 m
- 1.12.1.3 PHO pohrebiska (cintorína) je 50 m. Objekty na navrhovaných funkčných plochách pri pohrebisku sa musia situovať mimo jeho ochranného pásma.
- 1.12.1.4 PHO od hospodárskeho dvora živočíšnej výroby 250 m

1.12.2 Ochranné pásma komunikácií.

- 1.12.2.1 ochranné pásmo cesty je stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) od osi komunikácie pre III. triedu -20m – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,

1.12.3 Ochranné pásma vodného toku a zariadení technickej infraštruktúry.

Okolo potokov pretekajúcich katastrálnym územím obce:

- ↓ pozdĺž oboch brehov tokov pretekajúcich katastrálnym územím ponechať nezastavaný pás v šírke 5m.,
- ↓ pri odvodňovacích kanáloch rešpektovať ochranného pásma min. 5 m od brehovej čiary kanála.
- ↓ úprava Dolinského potoka pre prietok Q_{100} ročnej vody v zastavanom území pri navrhovaných lokalitách,
- ↓ stavebné plochy chrániť pred povrchovou vodou zo svahovitého terénu záchytnými priekopami.

1.12.3.1 Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona) na ochranu elektroenergetických zariadení (viď grafická časť):

- ↓ 15m od 35 kV do 110 kV vrátane,
- ↓ 20m od 110 kV do 220 kV vrátane,
- ↓ 25m od 220 kV do 400 kV vrátane,
- ↓ 10 m pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane, v lesných priesekoch 7m,
- ↓ ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 kV do 110 kV vrátane je 2m od krajného vodiča na každú stranu.
V ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je zakázané zriaďovať stavby a konštrukcie, pestovať porasty s výškou presahujúcou 3 m.
- ↓ stožiarové a stĺpové trafostanice – 10 m, kioskové – vonkajšia hrana zastavanej časti objektu,

1.12.3.2 ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia

1.12.3.3 Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona) na ochranu plynárenských zariadení (viď grafická časť):

- ↓ 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- ↓ 4 m pre plynovody a plynovodné prípojky o menovitej svetlosti do 200 mm, 7 m pre technologické objekty.
- ↓ Technologické objekty na účely zákona sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikorozynej ochrany a telekomunikačné zariadenia.

1.12.3.4 Bezpečnostné pásma (v zmysle Energetického zákona) na zamedzenie alebo zmiernenie účinkov prípadných porúch alebo havárií (viď grafická časť)

- ↓ 10 m pri strednotlakových plynovodoch a prípojkách na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,

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 prevádzkovateľa distribučnej siete.

1.12.3.5 ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov: podľa ich profilov 1,5 – 2,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia

1.12.3.6 ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch

1.13 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia.

Delenie a sceľovanie pozemkov je potrebné uskutočniť na všetkých plochách nových rozvojových plochách. Delenie a sceľovanie pozemkov určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

V návrhu ÚPN obce nie sú záväzne určené objekty na individuálnu asanáciu.

2. Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zámerov riešenia Územného plánu obce Vítáz, pre ktoré je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať územia a zabezpečovať územnotechnické podmienky a pre ktorých realizáciu je možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sú:

2.1 Verejná zeleň, ochranná zeleň a stavby na ochranu životného prostredia.

1. verejná zeleň s parkovou úpravou, plochy námestia.

2.2 Stavby pre dopravu a dopravné zariadenia verejného charakteru.

2. výstavba nových obojsmerných miestnych obslužných a prístupových komunikácií v navrhovaných lokalitách obytnej zástavby s min. jednostranným peším chodníkom a zeleným pásom s min. šírkou uličného priestoru 11m,
3. výstavba nových jednosmerných miestnych obslužných a prístupových komunikácií v navrhovaných lokalitách obytnej zástavby s min. jednostranným peším chodníkom a s min. šírkou uličného priestoru 6,75m,
4. výstavba verejných parkovísk.

2.3 Vybrané zariadenia verejnej technickej vybavenosti.

5. výstavba rozvodnej vodovodnej siete v obci,
6. výstavba kanalizačného zberača a splaškovej kanalizácie v obci,
7. výstavba trafostanice,
8. výstavba novej trasy prípojky 22kV VN,
9. výstavba rozvodnej NN siete a verejného osvetlenia na územiach navrhovaného rozvoja,
10. rekonštruovať existujúcu vzdušnú MTS na káblovú uloženú v zemi, na územiach navrhovaného rozvoja riešiť výstavbu MTS káblovými rozvodmi,
11. výstavba telekomunikačného zariadenia,
12. výstavba STL plynovodu na územiach navrhovaného rozvoja,
13. regulácia vodného toku.

Do verejnoprospešných stavieb sú zaradené všetky navrhované líniové vedenia verejnej technickej vybavenosti (vodovod, kanalizácia, rozvody elektriny, plynu, tepla a telekomunikácií), vrátane k nim príslušných zariadení tak, ako sú uvedené v návrhu verejného technického vybavenia (výkresy č. 5a,b 6a,b).

Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti (výkres č. 9a,b) je len orientačné, presné vymedzenie plôch (pozemkov) pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb územného plánu obce Vít'az.

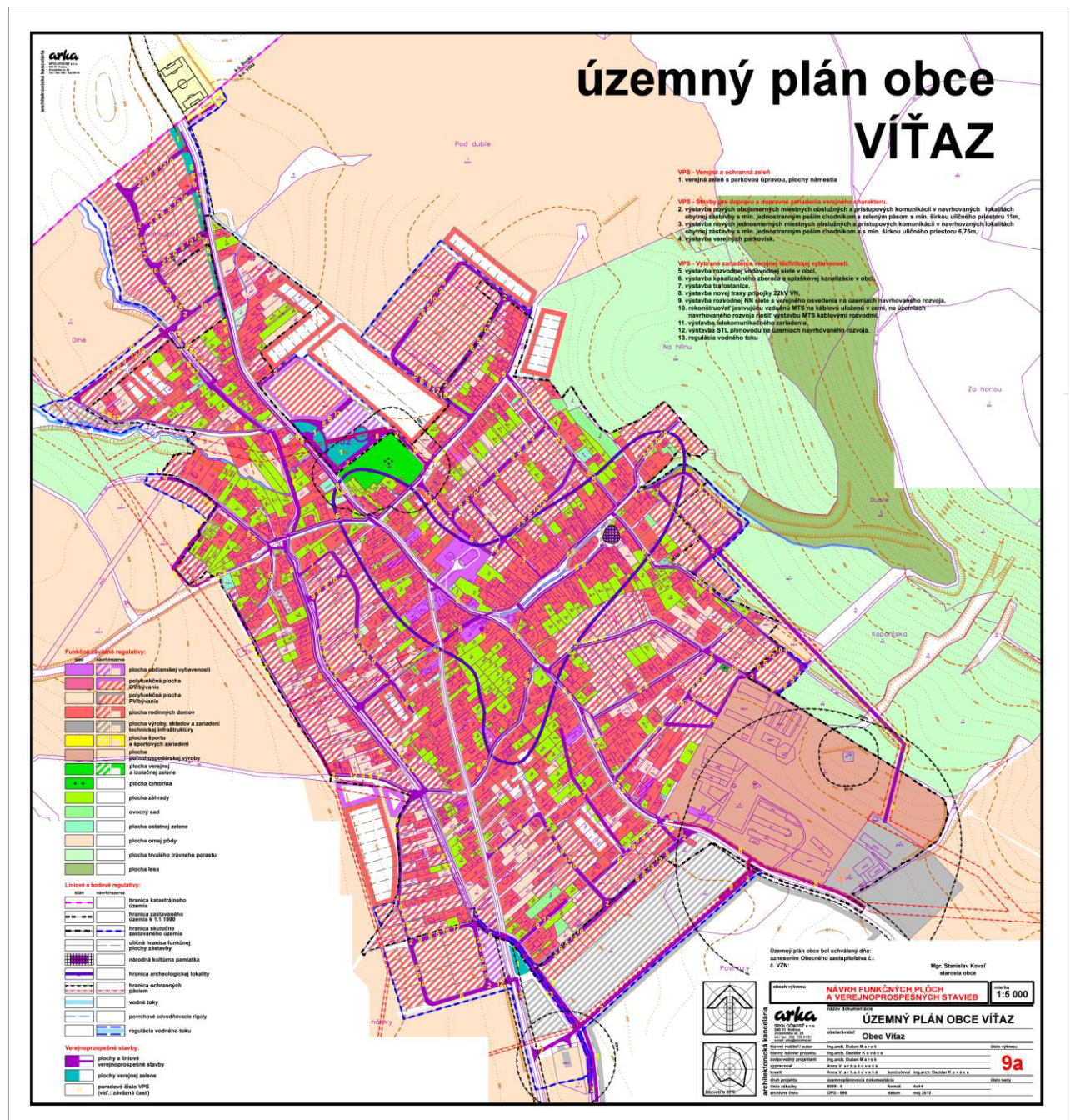


Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb územného plánu obce Vít'az, časť Dolina.

