

Mesto Strážske

Mestský úrad, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 07222 Strážske

Tel.: 056-6491431, [http: www.strazske.sk](http://www.strazske.sk)

**IBV STRÁŽSKE - SEVER
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY – NÁVRH
ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

**Ing. arch. Jozef Bednár, autorizovaný architekt
júl 2009**

OBSAH:

- 1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb**
- 2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia**
- 3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok**
- 4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb**
- 5. Regulatívy začlenenia stavby do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny**
- 6. Regulatívy súvisiace s ochranou kultúrnych pamiatok a archeologických lokalít, nálezov a nálezísk**
- 7. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby**
- 8. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov**
- 9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**
- 10. Požiadavky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území**
- 11. Zoznam verejnoprospešných stavieb**
- 12. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Riešenie územného plánu zóny IBV Strážske – Sever vychádza z faktu, že predmetné územie je rozvojovým územím v štruktúre osídlenia mesta Strážske pre funkciu IBV s dobrým napojením na dopravnú a technickú infraštruktúru mesta. V návrhovom období sa bude rozvoj riešenej lokality usmerňovať podľa nasledujúcich limitov a regulatívov:

1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

- Rešpektovať navrhované hlavné funkčné využitie územia individuálnou bytovou výstavbou /IBV/ formou samostatne stojacich rodinných domov. K hlavnej funkcii bývania sa v primeranej miere pripoja funkcie občianskej vybavenosti, dopravy, technickej infraštruktúry, verejnej parkovej zelene, verejnej sprievodnej, verejnej izolačnej zelene a obytnej zelene /na pozemkoch rodinných domov/.

- Z dôvodu optimálneho funkčného využívania územia v súlade s platným ÚPN mesta Strážske je umiestnených 8 RD vo vonkajšej strane vymedzeného hlukového pásma 60 – 65 dB.

Obyvatelia a vlastníci pozemkov týchto RD musia byť o tejto skutočnosti upovedomení pred rozdelením a zakúpením pozemkov jednotlivými vlastníkmi a pred začatím výstavby.

- Rešpektovať navrhované funkčné využitie plôch v riešenom území podľa výkresu č.2: „Komplexný urbanistický návrh“.

- **Rešpektovať prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb pre plochy IBV:**

- na určených polyfunkčných plochách IBV môže byť s funkciou bývania kombinovaná ako doplnková funkcia občianskeho vybavenia /obchod a služby/;

- funkcia poľnohospodárskej výroby na plochách IBV je prípustná len v obmedzenom rozsahu vlastnej spotreby /pre 4 obyvateľov v 1RD/ pri splnení hygienických predpisov;

- neprípustnosť polyfunkcie s inými funkčnými plochami.

- **Rešpektovať prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb pre plochy Občianskej vybavenosti /IČ 2 - obchod, služby/:**

- s funkciou občianskej vybavenosti môže byť kombinovaná ako doplnková funkcia bývanie;

- z funkcií OV sú prípustné obchodné prevádzky, vzorkové predajne, reštauračné stravovanie, penziónové ubytovanie a prevádzky nevýrobných služieb;

- prevádzky nemôžu pôsobiť negatívne na okolitú obytnú zástavbu z hľadiska hlučnosti a čistoty ovzdušia /prašnosť, zápach atď./ a musia spĺňať platné hygienické, požiarne a bezpečnostné predpisy;

- pri navrhovanej funkcii OV je potrebné vytvoriť parkovanie pre osobné automobily úmerné kapacite objektu.

2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Dopravné a technické podmienky:

- rešpektovať trasovanie dopravných a peších komunikácií podľa grafickej časti ÚPN-Z,

- rešpektovať šírky uličných koridorov, šírky dopravných komunikácií a peších chodníkov podľa grafickej časti ÚPN-Z;

- rešpektovať polohu vjazdov na pozemok z miestnej komunikácie v zmysle označenia v grafickej časti ÚPN-Z;

- rešpektovať navrhované funkčné triedy a kategórie miestnych komunikácií v zmysle označenia v grafickej časti ÚPN-Z;

- rešpektovať navrhované napojenia technickej infraštruktúry: vodovodu, kanalizácie, plynovodu, elektrickej energie a spojov na existujúce inžinierske siete v zmysle grafickej časti ÚPN-Z;

- rešpektovať navrhované trasy technickej infraštruktúry: vodovodu, kanalizácie, plynovodu, elektrickej energie a spojov v zmysle grafickej časti ÚPN-Z;
- rešpektovať navrhovanú výstavbu kioskovej trafostanice v južnej časti riešenej lokality;
- technické riešenie ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie a konkrétny spôsob napojenia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu ako aj preložku jestvujúceho prívodného radu DN200 do VDJ Brekov 2x300m³ /dno na kóte 182,00 m n.m., max. hl. 186,40 m n.m./, ktoré križuje lokalitu IBV je potrebné pred vydaním stavebného povolenia predložiť správcovi siete na odsúhlasenie;
- nakladanie s komunálnym odpadom IBV riešiť v súlade s Programom odpadového hospodárstva mesta Strážske, umiestňovanie odpadových nádob /KUKA/ riešiť v rámci uličných oplotení vedľa vjazdov na pozemok.

3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

Umiestnenie stavieb a určenie polohy stavby na pozemku:

- rešpektovať uličné a stavebné čiary podľa grafickej časti ÚPN-Z;
- rešpektovať minimálne odstupové vzdialenosti od hraníc susedných pozemkov; susedných objektov, k umiestneniu verejného dopravného a technického vybavenia, k existujúcim stavbám a plochám zelene podľa grafickej časti ÚPN-Z;
- výška zastavania /podlažnosť/ musí rešpektovať maximálnu výškovú hladinu do 2 nadzemných podlaží a podkrovia.

Intenzita zastavania:

Plochy IBV:

- max. plocha 1 stavebného pozemku RD = 600 m²;
- max. plocha zastavaná objektom RD = 50 % plochy stavebného pozemku = do 300 m²;
- koeficient zastavanosti Kz = max. 0,5;
- index podlažných plôch Ip = max. 0,75;
- koeficient stavebného objemu Ko = max. 2,5;
- koeficient zelene Kz = min. 0,33 = min. 33 % z plochy stavebného pozemku RD = min. 200 m² /mimo vymedzených sadov a záhrad IBV/.

Občianska vybavenosť IČ 2 /obchod, služby/:

- max. plocha pozemku OV = 1340 m² /mimo parkovania/;
- max. plocha zastavaná objektom OV = 50 % plochy pozemku OV = do 670 m²;
- koeficient zastavanosti Kz = max. 0,5;
- index podlažných plôch Ip = max. 1,25;
- koeficient stavebného objemu Ko = 5,0;
- koeficient zelene Kz = min. 0,22 = min. 22 % z plochy pozemku OV = min. 300 m².

Architektonické riešenie stavieb:

- z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby nie sú určené požiadavky,
- oplotenie pozemkov rodinných domov z uličnej strany musí byť riešené vo výške min. 1,0 m a max. 1,5 m nad spevneným peším chodníkom. Oplotenie medzi pozemkami IBV musí byť riešené min. 1,5 m a max. 2,0 m nad upraveným terénom;
- plocha detského ihriska musí byť vzhľadom na polohu pri miestnej komunikácii vymedzená po obvode ochranným oplotením min. výšky 1500 mm.

Ďalšie podmienky:

- z dôvodu zníženia negatívnych vplyvov na životné prostredie na severnej strane lokality za zástavbou rodinných domov vytvoriť pás izolačnej zelene min. šírky 5,0 m;
- na ploche ihriska pri oplotení je potrebné zo strany komunikácii vysadiť líniovú stromovú zeleň druhovo vhodnú pre funkciu detského ihriska;

- verejné dopravné a pešie komunikácie musia svojím riešením vyhovovať užívaniu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;
- verejné zariadenia občianskej vybavenosti musia svojím riešením vyhovovať užívaniu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;
- umiestnenie objektov v území, riešenie dopravných komunikácií a technickej infraštruktúry musí vyhovovať podmienkam pre zabezpečenie protipožiarneho a protipovodňových opatrení.

4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- Navrhované rodinné domy v riešenom území musia spĺňať podmienky stavebného zákona pre bytové budovy v zmysle § 43b ods.3, 4, 5, 6.
- Navrhované občianske stavby v riešenom území musia spĺňať podmienky stavebného zákona pre nebytové budovy v zmysle § 43c ods.1, 2, 3.
- Navrhované stavby v riešenom území musia vyhovovať základným požiadavkám na stavby v zmysle stavebného zákona § 43d ods.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

5. Regulatívy začlenenia stavby do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

- Rešpektovať pokračovanie urbanistickej uličnej štruktúry vedľa cesty III. triedy objektom OV a rodinnými domami.
- Pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny nezasahujú do riešeného územia lokality IBV Strážske – Sever.

6. Regulatívy súvisiace s ochranou kultúrnych pamiatok a archeologických lokalít, nálezov a nálezísk

- Vzhľadom na väčší rozsah plánovanej zástavby v riešenom území a vzhľadom na skutočnosť, že breh Laborca bol v minulosti často osídľovaný, môže dôjsť počas výkopových prác na tomto území k narušeniu doteraz neznámych archeologických objektov. Preto je potrebné vyžiadať si v územnom a stavebnom konaní všetkých stavieb a líniových stavieb na celom dotknutom území, podľa § 41 ods.4 pamiatkového zákona, stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, resp. podať žiadosť o vyjadrenie k zámeru stavby ešte pred začiatkom územného konania, tak, aby vznikol dostatočný priestor pre prípadný archeologický výskum.

7. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

- Rozhodnutie o umiestnení stavieb sa v riešenom území nevyžaduje pre plochy s funkciou individuálnej bytovej výstavby formou samostatne stojacich rodinných domov.

8. Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

- Rešpektovať delenie pozemkov v riešenom území podľa návrhu riešenia v grafickej časti ÚPN-Z.
- Nie sú určené požiadavky na scel'ovanie pozemkov.

9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

V riešenom území respektíve v kontakte s riešeným územím ÚPN-Z „IBV Strážske – Sever“ sú vymedzené ochranné pásma:

- OP št. cesty I/74 - 50 m od osi cesty na obidve strany cesty mimo zastavaného územia.
- OP cesty III/050222 - 25 m od osi cesty na obidve strany cesty mimo zastavaného územia.
- OP cintorína – 50 m od hranice funkčnej plochy cintorína.
- OP sietí vodovodu a kanalizácie 2 m od vonkajšieho obrysu potrubia na obe strany.
- OP elektrických vedení je vymedzené zvislými rovinami vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 1kV do 35 kV vrátane:
 - pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m,;
 - pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m;
 - pre zavesené kábelové vedenie 1 m.
- OP elektrických vedení je vymedzené zvislými rovinami vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35kV do 110 kV vrátane: 15 m.
- OP podzemného elektrického vedenia VN do 110 kV je 1 m od krajného vodiča na každú stranu.
- OP pre káble spojového charakteru stanovuje príslušná STN v šírke minimálne 1 m od ostatných inžinierskych sietí uložených v zemi.
- Pri projektovaní stavieb je potrebné dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z.z. o ochrane sietí a zariadení. Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke je potrebné optickú trasu mechanicky chrániť žľabovaním.
- OP pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm - 4 m.
- OP pre plynovod v zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 Mpa - 1 m.
- Podľa ustanovení zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike rozvody STL plynovodu musia byť podľa príslušnej STN uložené najmenej 4 m od najbližších budov.
- V riešenom území Návrhu ÚPN-Z je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma od existujúcich prevádzkovaných plynárenských zariadení slúžiacich na rozvod zemného plynu v záujmovej oblasti, v súlade so Zákonom o energetike č. 656/2004 Z.z. a príslušných noriem a predpisov.

10. Požiadavky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území

- Za verejnoprospešné stavby sú v ÚPN-Z vymedzené stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné dopravné a technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia.
- V riešenom území nie sú navrhované asanácie.

11. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Verejnoprospešné stavby v oblasti občianskej vybavenosti:

VS2 – Detské ihrisko:

- parcely: 1881

Verejnoprospešné stavby v oblasti cestnej dopravy:

VS2 – Miestna komunikácia vrátane chodníkov pre peších a parčíkov:

- parcely: 1881, 2085/1, 1405/1, 1404

VS3 – Chodník pre peších pri ceste III/050222:

- parcely: 1405/1, 1404

Verejnoprospešné stavby v oblasti technickej infraštruktúry:

VS4 – navrhovaná kiosková trafostanica:

- parcely: 1881

Verejné elektroenergetické rozvodné zariadenia

Verejné telekomunikačné rozvodné zariadenia

Verejné plynovodné rozvodné zariadenia STL a NTL

Verejné vodovodné rozvodné zariadenia

Verejné kanalizačné rozvodné zariadenia

Verejnoprospešné stavby súvisiace s úpravami životného prostredia:

VS5 – povrchový odvodňovací rigol:

- parcely: 1405/1

Verejné plochy súvisiace s úpravami životného prostredia:

VP1 – parkovo upravená plocha pri detskom ihrisku:

- parcely: 1881

VP2 – izolačná zeleň za plochami bývania v severnej časti lokality:

- parcely: 1881

VP3 – izolačná zeleň medzi plochami bývania a zariadením občianskej vybavenosti:

- parcely: 1881

12. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

- Schéma záväznej časti riešenia a verejnoprospešných stavieb je nasledujúcou prílohou.