

**Závazná časť Územného plánu obytnej zóny č.2 v Záborskom
- čístopis v znení Zmien a doplnkov č. 1**

A. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

V súlade s Územným plánom obce Záborské v znení Zmien a doplnkov územného plánu obce Záborské č. 1/2015, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Záborské č. 1/2018, v riešenom území sa nachádzajú funkčné plochy týchto druhov:

A.1.1/ PLOCHY PRE ŠPECIFICKÚ OBČIANSKU VYBAVENOSŤ (O-3)

- a) hlavné funkcie: zariadenia duchovných služieb (pastoračné centrum)
- b) doplnkové funkcie k hlavnej funkcii: detské a športové ihriská, parkoviská, fotovoltické zariadenia a elektrárne na strechách objektov
- c) neprípustné funkcie: budovy na bývanie, priemyselné a poľnohospodárske výrobné zariadenia, veľkoobchodné sklady, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.
- d) ostatné podmienky: Objekty môžu byť maximálne dvojpodlažné, s plochou alebo šikmou strechou. Koeficient zastavanosti funkčnej plochy pozemnými stavbami vrátane spevnených plôch – max. 60 %. Požadujú sa sadové úpravy vnútroareálovou zeleňou, spevnené plochy dláždené so schopnosťou vsakovania dažďovej vody do terénu, parkovanie osobných motorových vozidiel musí byť riešené na funkčnej ploche formou ekorastra.

Na zníženie povodňových javov, ochranu majetku, zlepšenie využitia vôd a úsporu pitnej vody pri každej novej výstavbe alebo významnej rekonštrukcii zrealizovať opatrenia pre zachytávanie vôd v úrovni minimálne 60 % z výpočtového množstva pre návrhový dážď 15 min. na pozemku stavebníka. Sú to opatrenia na spomalenie vôd z povrchového odtoku z územia, napr. vytvorením záchytných priekop, alebo ich zachytenie do pozemných alebo podzemných nádrží na ďalšie využitie formou úžitkových vôd.

A.1.2/ RODINNÉ DOMY A ICH POZEMKY (R-2) - platí pre 9 pozemkov rodinných domov v severnej časti riešeného územia

- a) hlavné funkcie: bývanie v rodinných domoch podiel podlažných plôch nadzemných podlaží pre túto funkciu musí byť minimálne 75% .
- b) doplnkové funkcie k hlavnej funkcii: prechodné ubytovanie /penzióny/, maloobchod a služby, malokapacitné zdravotnícke a predškolské zariadenia, parkoviská, fotovoltické zariadenia a elektrárne na strechách objektov
- c) neprípustné funkcie: priemyselné a poľnohospodárske výrobné areály, stavebné dvory, dopravné areály, sklady, športové areály, administratívne budovy, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.
- d) ostatné podmienky: Objekty môžu byť jednouchelové alebo polyfunkčné, v nich alebo na ich pozemkoch môžu byť umiestnené maloobchodné jednotky a zariadenia služieb, výrobné prevádzky remeselného charakteru do 3 zamestnancov, nenáročné na zásobovanie, neprodujúce hluk, zápach a nebezpečný odpad. Poľnohospodárska výroba je možná v rozsahu samozásobovania. Stavby môžu byť dvojpodlažné, s využitým podkrovím. Zástavba je prevažne samostatne stojacimi objektmi, ako doplnkové sú prípustné tiež skupinové formy (radové RD, átriové RD) zastavanosť pozemku do 30% pri samostatne stojacich domoch, do 50 % pri skupinových formách zástavby. Parkovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých domov v počte odstavňových miest minimálne zhodnom s počtom stanoveným podľa príslušnej STN.

Na zníženie povodňových javov, ochranu majetku, zlepšenie využitia vôd a úsporu pitnej vody pri každej novej výstavbe alebo významnej rekonštrukcii zrealizovať opatrenia pre zachytávanie vôd v úrovni minimálne 60 % z výpočtového množstva pre návrhový dážď 15 min. na pozemku stavebníka. Sú to opatrenia na spomalenie vôd z povrchového odtoku z územia, napr. vytvorením

záchytných priekop, alebo ich zachytenie do pozemných alebo podzemných nádrží na ďalšie využitie formou úžitkových vôd.

A.1.3/ RODINNÉ DOMY A ICH POZEMKY V POTENCIÁLNE ZOSUVNÝCH ÚZEMIACH (R-3) - platí pre 6 pozemkov v južnej časti riešeného územia

- a) hlavné funkcie: bývanie v rodinných domoch podiel podlažných plôch nadzemných podlaží pre túto funkciu musí byť minimálne 75% .
- b) doplnkové funkcie k hlavnej funkcii: prechodné ubytovanie /penzióny/, maloobchod a služby, parkoviská, fotovoltické zariadenia a elektrárne na strechách objektov
- c) neprípustné funkcie: priemyselné a poľnohospodárske výrobné areály, stavebné dvory, dopravné areály, sklady, športové areály, administratívne budovy, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.
- d) ostatné podmienky: Objekty môžu byť jednoúčelové alebo polyfunkčné, v nich alebo na ich pozemkoch môžu byť umiestnené maloobchodné jednotky a zariadenia služieb, výrobné prevádzky remeselného charakteru do 3 zamestnancov, nenáročné na zásobovanie, neprodukujúce hluk, zápach a nebezpečný odpad. Poľnohospodárska výroba je možná v rozsahu samozásobovania. Stavby môžu byť maximálne jednopodlažné s využitým podkrovím. Zástavba samostatne stojacimi objektmi, zastavanosť pozemku do 30%. Parkovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých domov v počte odstavných miest minimálne zhodnom s počtom stanoveným podľa príslušnej STN.

Výstavba na potenciálne zosuvných územiach je podmienená návrhom zakladania a prípadne ďalších opatrení na zabezpečenie stability budovy a jej pozemku realizovaných na základe odborného geologického posudku.

Na zníženie povodňových javov, ochranu majetku, zlepšenie využitia vôd a úsporu pitnej vody pri každej novej výstavbe alebo významnej rekonštrukcii zrealizovať opatrenia pre zachytávanie vôd. Sú to opatrenia na spomalenie vôd z povrchového odtoku z územia zachytením do pozemných alebo podzemných nádrží na ďalšie využitie formou úžitkových vôd.

A.1.4/ SADY A ZÁHRADY

- a) hlavné funkcie : poľnohospodárska malovýroba pre samozásobovanie, rekreačná
- b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: detské ihriská
- c) neprípustné funkcie: bývanie, výroba, skladovanie, energetické zariadenia, doprava, odpadové hospodárstvo.
- d) ostatné podmienky: Plochy bez zástavby trvalými objektmi okrem drobných úžitkových a skladovacích stavieb, zastavanosť pozemkov najviac 10 %.

A.2 Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky využitia pozemkov a stavieb

A.2.1 Za prípustné podmienky využitia možno pokladať:

- a) u pozemkov a objektov bývania
 - integráciu so zariadeniami občianskej vybavenosti (obchod, služby) a s hygienicky nezávadnými výrobnými prevádzkami
 - využitie na individuálnu chatovú rekreáciu (ICHR) vo forme rekr. domčekov
 - využitie ako plôch súkromnej obytnej zelene, resp. záhrad
- b) u pozemkov a objektov verejného dopravného a technického vybavenia
 - využitie na verejnú zeleň
- c) u pozemkov súkromnej zelene
 - vykonanie terénnych a stavebných úprav na ochranu pred privalovými vodami

A.2.2 Za obmedzujúce podmienky využitia treba pokladať:

- a) u pozemkov a objektov bývania

- využitie suterénneho priestoru RD určeného ako jednoduchý úkryt na účely CO

A.2.3 Za podmienky vylučujúce využitie je nutné pokladať:

a) u pozemkov a objektov bývania

- umiestnenie zariadení výroby, resp. výrobných služieb so špinavou alebo hlučnou prevádzkou, skladov toxických či horľavých materiálov

b) u pozemkov a objektov verejného dopravného a technického vybavenia

- umiestnenie zariadení pre prípojky inžinierskych sietí k jednotlivým RD: vodomernej šachty, kanalizačnej šachty (žumpy), plynomeru, elektromerového rozvádzača.

B. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

B.1. Doprava

Zástavba v riešenom území zóny č.2 je dopravne prístupná z existujúcich miestnych komunikácií kategórie C3-MO 7/40 vedúcich po jej východnom a západnom okraji, napojených na cestu III. triedy č. 3446. V rámci uličného priestoru komunikácie na východnej strane je vybudovaný aj ku riešenému územiu príslušný chodník pre peších a verejné osvetlenie.

B.2 Vodné hospodárstvo

B.2.1 Povrchové vody

Zónou nepretiekajú vodné toky. Povrchové dažďové vody sú odvádzané uličnými priekopami. Na pozemkoch jednotlivých stavieb je potrebné zabezpečiť nakladanie s dažďovými vodami ich zachytením a využitím ako úžitkových vôd.

B.2.2 Zásobovanie vodou

Existujúca a navrhovaná zástavba v obytnej zóne č.2 sa napája na existujúce vodovodné potrubia HDPE DN 100 vybudované v uliciach na západnom a východnom okraji riešeného územia.

B.2.3 Odkanalizovanie

Existujúce objekty v riešenom území sú odkanalizované do vodonepriepustných žump. Novo budované objekty a aj existujúce budovy budú po ukončení výstavby verejnej kanalizácie napojené na verejnú splaškovú kanalizáciu domovými kanalizačnými prípojkami DN 200 mm. Cez túto kanalizáciu budú odpadové vody otekať do ČOV Prešov (Kendice).

B.3 Elektrická energia

Zásobovanie obytnej zóny č.2 elektrinou je zabezpečené káblovou vedenou v koridore miestnej komunikácie. Napojenie jednotlivých budov je cez rozpojovacie istiace skrine s elektromerovým rozvádzačom, ktoré sú umiestnené v oplotení resp. na hranici jednotlivých pozemkov.

Verejné osvetlenie je vybudované v uličnom koridore vedľa pešieho chodníka. Kábel VO je vedený v spoločnej ryhe s káblom NN.

B.4 Telekomunikácie

B.4.1 Telefón

Priestor pre uloženie optického kábla ftth na zabezpečenie pokrytia územia všetkými druhmi dátových služieb je v koridore miestnej komunikácie.

B.4.2 Miestny rozhlas

Priestor pre uloženie kábla a osadenie reproduktorov miestneho rozhlasu je v koridore miestnej komunikácie .

B.4.3 Televízny signál

Televízny signál bude zabezpečený pevnou sieťou optickým káblom uloženým v zemi a príjmom terestriálneho a satelitného signálu.

B.5 Plyn, vykurovanie

Napojenie existujúcej aj navrhovanej výstavby v riešenej lokalite je možné z existujúceho distribučného stredotlakového plynovodu vybudovaného v priľahlej miestnej komunikácii. Plyn je možné využiť na kúrenie, varenie a prípravu TUV. Vykurovanie bude zabezpečené samostatnými objektovými zdrojmi tepla.

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

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné dodržať tieto zásady:

- Rešpektovať majetkové vzťahy vnútri zóny definované hranicami parciel
- U rodinných domov dodržať stanovenú stavebnú čiaru v súlade s výkresom č. 5
- Dodržať vzdialenosť RD od susedného pozemku 3 m, resp. min. 2 m (v zmysle vyhl. č. 532/2002 o všeob. tech. požiadavkách na výstavbu)
- Za optimálnu vzdialenosť medzi susednými objektmi RD považovať vzdialenosť 10 m; u pozemkov užších ako 20 m dodržať vzájomný odstup min. 7 m (v zmysle vyhl. č. 532/2002 o všeob. tech. požiadavkách na výstavbu)
- Šírku objektov RD uvažovať min. 8 a max. 11 m; minimalizovať rozdiel širok susedných RD
- Zastavanosť pozemkov rodinných domov do 30% pri samostatne stojacich domoch, do 50 % pri skupinových formách zástavby, zastavanosti funkčnej plochy občianskej vybavenosti pozemnými stavbami vrátane spevnených plôch max. 60 %. Podiel plochy zelene minimálne 30%.
- usilovať o obmedzenie solitérov drobných stavieb; garáže prednostne riešiť ako vstavané v rámci jednotného korpusu rod. domu
- Dodržať úroveň 1. nadzemného podlažia (NP) max. 0,5 m nad upraveným terénom
- Usilovať o jednotné pravidlá základných tvarových charakteristík RD:
 - tvar, orientácia a sklon strechy: u RD so šikmými strechami nekombinovať orientáciu štítom do ulice s orientáciou odkvapom do ulice, sklon strechy uvažovať s toleranciou rozptylu max. 5°
 - podlažnosť: 2 nadzemné podlažia (NP), resp. 1 NP + obytné podkrovia; 1 podzemné podlažie
- Dodržať jednotnú výšku oplotenia pozemkov, optimálne 1,1 m.

D. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Garážovanie má byť riešené na pozemku jednotlivých RD, počet odstavných miest musí byť min. zhodný s počtom bytov v objekte.

Na pozemkoch RD musia byť vytvorené priestorové predpoklady na vybudovanie stavieb a zariadení pre prípojky inžinierskych sietí: vodomernej šachty, kanalizačnej šachty, plynomeru, elektromerového rozvádzača.

V riešenom území bude dochádzať predovšetkým k produkcii komunálneho odpadu (KO); každý RD má byť vybavený smetnou nádobou.

V zmysle zák. č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva a vyhl. MV SR č. 532/2006 o podrobnostiach na zabezpečenie stavebných požiadaviek a tech. podmienok zariadení CO v platnom znení má byť pre obyvateľstvo v rieš. území zabezpečený min. 1 jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne v rod. dome s využitím suterénnych priestorov. Samostatný úkryt budovaný svojpomocne bude v prípade potreby vytvorený v komunitnom centre.

Za stavby, ktoré majú spĺňať požiadavky stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, je potrebné pokladať:

- rodinné domy, ktoré budú obývané horeuvedenými osobami (tzv. RD osobitného určenia)
- inžinierske stavby užívané verejnosťou – miestnu komunikáciu a chodník

- budovu občianskej vybavenosti - komunitné centrum.

Tu je nutné rešpektovať vyhl. č. 532/2002 o všeob. tech. požiadavkách na výstavbu a o všeob. tech. požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedz. schopnosťou pohybu.

E. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

Zóna je čiastočne zastavaná, neleží v pamiatkovej rezervácii či pamiatkovej zóne, ani v evidovanej archeologickej lokalite ľavého brehu Delne; preto osobitné regulatívy sa tu nestanovujú.

Pri stavebnej činnosti však môže dôjsť k nálezu dosiaľ neznámych archeologických objektov, preto je potrebné rešpektovať zákon o ochrane pamiatkového fondu č. 49/2002 a stavebný zákon č. 50/1976, § 127. Pri novostavbách RD je potrebné uprednostniť tradičné architektonické tvary a materiály.

V zmysle zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny celý kataster vrátane riešenej obytnej zóny je v 1. stupni ochrany, nenachádza sa tu ani územie navrhnuté do sústavy NATURA 2000 (chránené územie európskeho významu, chránené vtáčie územie), v riešenom území nie sú ani prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES); preto osobitné regulatívy nie je potrebné stanoviť. V návrhu je potrebné zachovať istú retenčnú funkciu krajiny, preto zastavanosť pozemkov RD nemá prekročiť 50%.

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

V súlade s §39 odst. 3a) stavebného zákona č. 0/1976 v platnom znení sa v riešenom území nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby vo všetkých prípadoch, kedy je stavba umiestnená v zhode so zastavovacími podmienkami stanovenými v tejto záväznej časti ÚPN-Z. Ide konkrétne o tieto stavby:

- Úprava podperných bodov na vzdušnom el. vedení VVN
- Rodinné domy.

G. Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

Scel'ovať a deliť pozemky je možné iba za predpokladu, že bude následne dodržaná funkčnosť týchto pozemkov a že budú sa dať dodržať priestorové regulatívy a zastavovacie podmienky stanovené v tejto záväznej časti ÚPN-Z.

H. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce

Na verejnoprospešné stavby (VPS), t.j. stavby, na realizáciu ktorých je možné pozemky vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k nim obmedziť v zmysle zákona č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb v znení zákona č. 177/2018 Z.z., sa vymedzujú plochy pod jestv. stožiarimi vzdušného el. vedenia VVN.

I. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Ako verejnoprospešné stavby (VPS), t.j. stavby, na realizáciu ktorých je možné pozemky vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k nim obmedziť v zmysle zákona č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb v znení zákona č. 177/2018 Z.z., sa ustanovujú:

- Úprava podperných bodov na vzdušnom el. vedení VVN.