

OBEC POZDIŠOVCE

Obecný úrad Pozdišovce, 072 01 Pozdišovce 144, tel/fax +421 56 689 1412, +421 56 647 2203
ocu.pozdisovce@gmail.com www.pozdisovce.sk

Zadanie
pre Územný plán zóny
Lokalita Árenda, Pozdišovce

N Á V R H

Schválené Obecným zastupiteľstvom obce Pozdišovce
uznesením č.zo dňa.....
Ing. Ján ČIŽMÁRIK, starosta.....

január 2021

Identifikačné údaje

Orgán územného plánovania

Obstarávateľ

Odborne spôsobilá osoba

pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Názov zadávacieho dokumentu

Spracovateľ návrhu Zadania

Obec Pozdišovce

Obec Pozdišovce

Ing. arch. Jozef Macko,

reg. č. MDV SR - 328

Zadanie pre Územný plán zóny

Lokalita Árenda, Pozdišovce

Ing. arch. Jozef Macko

Topoľovka 207

067 45 Topoľovka

Obsah Zadania pre Územný plán zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce

	kapitola	strana
1	Dôvody na obstaranie územného plánu zóny	4
2	Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť	4
3	Vymedzenie riešeného územia	4
4	Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti	6
5	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia	7
6	Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	8
7	Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	8
8	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	8
9	Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	8
10	Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	8
11	Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu	9
12	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	9
13	Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	10
14	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	10
15	Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	10
16	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	10
17	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN-Z	11

Príloha – Vymedzenie riešeného územia

1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce je záujem obce Pozdišovce vytvoriť nástroj územného plánovania na usmernenie investičných aktivít v riešenom území, v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou – ÚPN-O Pozdišovce.

Základným podkladom na spracovanie návrhu Zadania pre ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce je Územný plán obce Pozdišovce, schválený uznesením OZ č. 6/2018 zo dňa 28.09.2018 /VZN č.1/2018.

2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť

Hlavným cieľom územnoplánovacieho dokumentu, ktorým je Územný plán zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce, je spoločenská dohoda dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých právnických osôb, verejnosti a vlastníkov regulovaných pozemkov o funkčnom využití budúcich stavebných pozemkov a priestorovom usporiadaní stavieb na budúcich stavebných pozemkoch, v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Pozdišovce.

V riešenom území ide o vytvorenie obytnej zóny v kvalitnom obytном prostredí, s komplexnou technickou a dopravnou infraštruktúrou.

Je potrebné vyriešiť hmotovo - priestorovú štruktúru obytnej zóny, priestorové pomery dané existujúcou zástavbou rodinných domov a stanoviť regulatívy lokalizácie rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry.

3. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v obci Pozdišovce, v jej južnej časti, vo väzbe na zastavané územie obce. Riešené územie tvoria nasledovné pozemky v katastrálnom území Pozdišovce:

p. č.	č. p.	m2	k. ú.	druh	LV	vlastník - adresa
1	2904/149	64	Pozdišovce	Zastavaná plocha a nádvoría	1308	SPP-distiribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava, PSČ 825 11, SR
2	2904/50	216	Pozdišovce	Zast.plocha	1308	SPP-distiribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava, PSČ 825 11, SR
3	2904/51	30	Pozdišovce	Zast.plocha (regulačka plynu) západná strana	1308	SPP-distiribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava, PSČ 825 11, SR
4	2904/93	10	Pozdišovce	Zastavaná plocha (trafostanica) -západná strana		Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice, PSČ 042 91,
5	2904/53 2904/71- RD	738	Pozdišovce	Zastavaná plocha a nádvorí	1981	Chaloupková Ľubica r.Karkošková PhDr,Pozdišovce 405
6	2904/54 2904/72- RD	569	Pozdišovce	Zastavaná plocha	1979	Byrová Iveta ,Pozdišovce 404

7	2904/55 2904/73- RD	397	Pozdišovce	Zast.plocha	19741.	Maružanová Eva r. Kulichová, 072 01, Pozdišovce, č. 403, SRPodiel: 1/2 2. Rončinská Mariana r. Kulichová, Starozagorská 1388/5, Košice - Sídliisko KVP, PSČ 040 23, SRPodiel: 1/2
8	2904/56	351	Pozdišovce	TTP	1978	1. Toth Michal a Iveta Tothová r. Stričiková, Severná 5789/32, Michalovce, PSČ 071 01
9	2904/57	605	Pozdišovce	TTP	1978	1. Toth Michal a Iveta Tothová r. Stričiková, Severná 5789/32, Michalovce, PSČ 071 01
10	2904/69	733	Pozdišovce	TTP	1978	1. Toth Michal a Iveta Tothová r. Stričiková, Severná 5789/32, Michalovce, PSČ 071 01
11	2904/70- RD	290	Pozdišovce	Zast.plocha	1978	1. Toth Michal a Iveta Tothová r. Stričiková, Severná 5789/32, Michalovce, PSČ 071 01
12	2904/58	420	Pozdišovce	TTP	1970	Ing. Lucia Lechmanová, Pozdišovce 401, 07 201
13	2904/123	278	Pozdišovce	Zast.plocha	1970	Ing.Lucia Lechmanová,Pozdišovce 401,07201
14	2904/124- RD	107	Pozdišovce	Zast.plocha	1970	Ing.Lucia Lechmanová,Pozdišovce 401,07201
15	2904/59	1172	Pozdišovce	TTP	1976	Jozef Tirpak ,Pozdišovce 400
16	2904/60	865	Pozdišovce	TTP	1969	Luterán Ľubomír r. Luterán a Jana Luteránová r. Serbáková, Ing., 072 01, Pozdišovce, č. 399,
17	2904/130	816	Pozdišovce	TTP	1969	Luterán Ľubomír r. Luterán a Jana Luteránová r. Serbáková, Ing., 072 01, Pozdišovce, č. 399,
18	2904/61	744	Pozdišovce	TTP	1980	Ing.Luboš Palacka a Ing.Monika Palacková,Pozdišovce 398,072 01
19	2904/80- RD	113	Pozdišovce	Zast.plocha	1980	Ing.Luboš Palacka a Ing.Monika Palacková,Pozdišovce 398,072 01
20	2904/61	744		TTP	1980	Ing.Luboš Palacka a Ing.Monika Palacková,Pozdišovce 398,072 01
21	2904/62	880	Pozdišovce	TTP	1975	Ing.Milan Vereščák,Pozdišovce 397
22	2904/117	98	Pozdišovce	Zast.plocha	1975	Ing.Milan Vereščák,Pozdišovce 397
23	2904/63	1282	Pozdišovce	TTP	1971	Radoslav Hanuliak,Pozdišovce 396,072 01
24	2904/118	181	Pozdišovce	Zast.plocha	1971	Radoslav Hanuliak,Pozdišovce 396,072 01
25	2904/64	935	Pozdišovce	TTP	1968	Ján Lešiga a Božena Lešigová Pozdišovce 395,072 01
26	2904/78	354	Pozdišovce	Zast.pl.	1968	Ján Lešiga a Božena Lešigová Pozdišovce 395,072 01
27	2904/79- RD	297	Pozdišovce	Zast.pl.	1968	Ján Lešiga a Božena Lešigová Pozdišovce 395,072 01

28	2904/65	1089	Pozdišovce	TTP	1967	PhDr.Andrea Gabrišková,Pozdišovce 394
29	2904/74	493	Pozdišovce	Zast.plocha	1967	PhDr.Andrea Gabrišková,Pozdišovce 394
30	2904/75-RD	259	Pozdišovce	Zast.plocha	1967	PhDr.Andrea Gabrišková,Pozdišovce 394
31	2904/76	945	Pozdišovce	TTP	2036	Ing.Ivan Balog a Dana Balogová Pozdišovce 411
32	2904/112	257	Pozdišovce	Zast.plocha	2036	Ing.Ivan Balog a Dana Balogová Pozdišovce 411
33	2904/77	987	Pozdišovce	TTP	2043	Marián Sotak a Ivana Sotaková,Pozdišovce 412
34	2904/84	43	Pozdišovce	TTP	2043	Marián Sotak a Ivana Sotaková,Pozdišovce 412
35	2904/85	577	Pozdišovce	TTP	2064	Ing.Zuzana Fabiánová,Pozdišovce 414
36	2904/110-RD	240	Pozdišovce	Zast.plocha	2064	Ing.Zuzana Fabiánová,Pozdišovce 414
37	2904/87	649	Pozdišovce	TTP	2125	Lucia Bačková,Ložín 201,072 04
38	2904/88	531	Pozdišovce	Zast.plocha	2109	Ing.Peter Hudak a Ing.Lenka Hudáková Pozdišovce 416
39	2904/113-RD	113	Pozdišovce	Zast.plocha	2109	Ing.Peter Hudak a Ing.Lenka Hudáková Pozdišovce 416
41	2904/52	9354 1	Pozdišovce	TTP	1380	Obec Pozdišovce
43	2904/1 E	1339 92	Pozdišovce	TTP-južná strana	1380	Obec Pozdišovce
49	2904/119	178	Pozdišovce	Zast.plocha-severná časť	2138	Mgr.Jana Hrubá,Pozdišovce 424,072 01
50	2904/129	240	Pozdišovce	Zast.plocha-severná časť	2138	Mgr.Jana Hrubá,Pozdišovce 424,072 01
53	2904/122	242	Pozdišovce	Zast.plocha-severná časť	2053	Mgr. Ivo Ozimanič a PhDr.Silvia Ozimaničová,Pozdišovce 413

4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti

Z Územného plánu obce Pozdišovce vyplývajú pre návrh ÚPN-Z Lokalite Árenda, Pozdišovce nasledovné požiadavky:

Zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia

Predmetné územie využiť na

a/ obytné územie, plochy pre zástavbu rodinných domoch

b/ plochy verejnej a sprievodnej zelene.

Nasledujúce texty sú obsiahnuté v regulatívoch nižšie.

Regulatívy VZN o záväzných častiach ÚPN-O

2.1. Plochy rodinných domov

- 2.1.1. rešpektovať existujúce a navrhované plochy rodinných domov (a ich záhrad) podľa výkresov č. 2, 3
- 2.1.2. pri novej výstavbe a rekonštrukcii pôvodnej zástavby rešpektovať charakter vidieckeho sídla
- 2.1.4. nové garáže realizovať prioritne ako súčasť domov a parkovacie plochy zabezpečiť na pozemku plôch rodinných domov, pričom zabezpečiť na každom pozemku pre rodinný dom 2 parkovanie státi
- 2.1.5. max. podlažnosť s ohľadom na polohu (v centre 1 NP + podkrovie, v prielukách zohľadniť susedné domy, na ulici Benzinolskej 2 NP + podkrovie a v lokalite Árenda 2 NP + obytné podkrovie), koeficient zastavanosti do 0,25
- 2.1.9. v lokalite Árenda a na Laškovskej ulici rešpektovať obmedzenia ochranného a bezpečnostného pásma regulačnej stanice, VTL plynovodu a ochranné pásmo trafostanice (návrh preloženia TS 03)
- 2.1.11. Prípustné funkčné využitie

- prioritne rodinné domy
- doplňková občianska vybavenosť
- na pozemkoch rodinných domov umožniť chov drobných hospodárskych zvierat len v množstve, ktorý zodpovedá vlastnej potrebe obyvateľov, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- na pozemkoch rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá) len bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov
- zariadenia a technické objekty súvisiacej infraštruktúry
- súvisiace zariadenia pre údržbu a prevádzku

2.8. Plochy zelene

2.8.5. chrániť sprievodnú zeleň okolo Dolnej Duše a obnoviť brehové porasty výsadbou pôvodných druhov

2.8.6. realizovať výsadbu stromov aj v novej lokalite Árenda

2.8.11. Prípustné funkčné využitie

- vysoká a nízka zeleň
- pešie chodníky
- drobná architektúra
- príslušná technická vybavenosť

10.1. V územnom pláne zóny (ÚPN-Z) je potrebné podrobnejšie riešiť plochy, kde spôsob parcelácie pozemkov vyžaduje sceľovanie alebo delenie parciel (ÚPN-Z nahradí dokumentáciu pre územné konanie)

- Lokalita Árenda

5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Zo širších vzťahov riešeného územia voči sídelnej štruktúre obce z hľadiska vybavenostnej, dopravnej a technickej infraštruktúry je potrebné:

- riešiť napojenie technickej infraštruktúry na súčasné systémy, s overením kapacity existujúcich sietí
- riešiť bezkolízne dopravné sprístupnenie obytnej zóny miestnymi komunikáciami funkčnej triedy C3 (komunikácie budú navrhované v dostatočných rozmeroch pre potreby vozidiel zimnej údržby, zberu odpadu, záchranných zložiek - hasiči)
- riešiť bezpečný pohyb chodcov v navrhovaných koridoroch miestnych komunikácií
- aktualizovať prepočet celkovej potreby pitnej vody pre riešené územie

6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Pre návrh ÚPN Z Lokalita Árenda, Pozdišovce nevyplývajú zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz rozvoja obce Pozdišovce špecifické požiadavky. Riešené územie je súčasťou katastrálneho územia Pozdišovce a v sídelnej štruktúre obce plní hlavne funkciu bývania. V návrhu riešenia je potrebné určiť optimálnu kapacitu rodinných domov na vymedzených pozemkoch, pri zohľadnení základných atribútov kvalitného obytného prostredia.

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície v návrhu ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce sú nasledovné:

- reguláciou navrhovanej zástavby vytvoriť kultivovaný uličný interiér pozdĺž navrhovaných prístupových komunikácií k pozemkom rodinných domov, rešpektujúc mierku a hustotu existujúcej zástavby
- stanoviť regulatívy priestorového usporiadania v území a zastavovacie podmienky v území.

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Návrh ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce si nevyžaduje bezprostredné obnovy, prestavby a asanácie stavieb na území navrhovaných pozemkov rodinných domov.

9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

V riešenom území sú pre návrh ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce požadované nasledovné regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov:

- určenie pozemkov pre uličný koridor a inžinierske siete
- určenie funkčnej triedy a kategórie prístupových vozidlových komunikácií
- určenie šírkových parametrov pešej komunikácie
- určenie nevyhnutných šírkových parametrov plôch zelene v uličnom koridore
- určenie stavebnej čiary v uličnom koridore
- určenie vzájomných odstupových vzdialeností rodinných domov
- určenie koeficientu zastavanosti pozemkov rodinných domov
- určenie podielu zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemkoch
- určenie polohy vjazdov na pozemky rodinných domov
- určenie maximálneho počtu nadzemných podlaží a výšky rodinných domov
- určenie základnej tvarovej charakteristiky rodinných domov

10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie, ochrany a tvorby prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, zachovania a rozvoja prírodného a umelého prostredia sú na návrh ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce kladené nasledovné požiadavky:

V urbanistickom riešení obytnej zóny zohľadniť :

- priestorové a funkčné väzby obytnej zóny na existujúcu zástavbu rodinných domov
- v architektúre rodinných domov uplatniť architektonické prvky skvalitňujúce architektonický vzhľad priečelí orientovaných do uličného priestoru
- vylúčiť na pozemkoch a v objektoch rodinných domov zriaďovanie podnikateľských prevádzok produkujúcich hluk, pach, prach, vibrácie a indukujúcich nákladnú automobilovú dopravu
- vylúčiť na pozemkoch rodinných domov chov hospodárskych zvierat produkujúcich zápach
- na pozemkoch rodinných domov riešiť zadržanie časti dažďových vôd v dažďových záhradách a iných vhodných technických zariadeniach na zadržanie dažďových vôd
- v rámci riešeného územia vyriešiť podmienky separácie komunálneho odpadu
- zásobovanie teplom riešiť individuálnymi tepelnými zdrojmi (elektrické kotly, plynové kondenzačné kotly, kotly na biomasu, tepelné čerpadlá a pod...)

11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu

Z hľadiska ochrany a využívania poľnohospodárskej pôdy nevyplývajú pre tvorbu zóny špecifické požiadavky. Poľnohospodárska pôda v riešenom území je súčasťou zastavaného územia riešeného v ÚPN-O Pozdišovce podľa § 139 a stavebného zákona a vzťahuje sa na ňu súhlas orgánu PP s perspektívnym záberom poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery.

Z hľadiska civilnej ochrany pre návrh ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce vyplýva z vyhl. č. 55/2001 Z. z. požiadavka spracovania samostatnej doložky CO v zmysle §13 ods.8 písm. f vyhl. č. 55/2001 Z

12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia vyplývajú pre riešenie ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce tieto požiadavky:

- rešpektovať dopravné pripojenie lokality na nadradený dopravný systém miestnych komunikácií a na cestu III/3738
- riešiť vyhovujúcu kategóriu existujúcich miestnych komunikácií a kategórie navrhovaných miestnych komunikácií vo funkčnej triede C3, vrátane bezpečného pohybu chodcov
- riešiť zásobovanie pitnou vodou napojením na súčasný systém a určiť technické podmienky zabezpečenia potrebného množstva pitnej vody pre plánovaný počet rodinných domov
- riešiť odvádzanie dažďových vôd z komunikácií
- riešiť zadržanie dažďových vôd zo striech a z vnútroareálových spevnených plôch na pozemkoch rodinných domov v dažďových záhradách a iných vhodných technických zariadeniach na zadržanie a spomalenie odtoku dažďových vôd
- riešiť odvádzanie splaškových vôd do verejnej kanalizácie
- riešiť zásobovanie elektrickou energiou a plynom podľa technických podmienok ich správcov
- riešiť telekomunikačné pripojenie optickými sieťami

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Na riešenom území zóny budú navrhované pozemky pre nasledovné stavby:

- samostatne stojace rodinné domy
- miestne komunikácie
- komunikácie pešie
- technické vybavenie územia (zásobovací vodovod, verejná kanalizácia, rozvody NN, rozvody STL plynovodu, verejné osvetlenie, elektronické rozvody)
 - solitérna a líniová zeleň

Za limity využitia navrhnutých pozemkov a stavieb je potrebné považovať:

- celkový výmeru pozemkov určených pre budúce stavebné pozemky
- koeficient zastavanosti pozemku - pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku
- uličnú čiaru ako hranicu medzi verejným a súkromným priestorom uličného interiéru
- stavebnú čiaru, určujúcu minimálny odstup rodinného domu od uličnej čiary
- vzájomné odstupové vzdialenosti stavieb RD
- maximálnu výšku stavieb RD

14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

V návrhu ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce je potrebné riešiť podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.:

- bezbariérový pohyb chodcov v uličnom priestore, vodiace pružky pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov, odstavné stánie pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Návrh ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce musí riešiť vymedzenie pozemkov pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Miestne komunikácie
- Komunikácie pešie
- Verejný vodovod, zásobné potrubie
- Kanalizácia
- STL plynovod
- Rozvod NN 220V káblový
- Rozvod verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody

16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

Podľa rozsahu riešenia a výstupov platnej nadradenej územnoplánovacej dokumentácie sa variantné riešenia návrhu Územného plánu zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce nepredpokladajú.

17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN-Z

Na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce sú tieto požiadavky:

- návrh ÚPN-Z bude spracovaný v rozsahu celého riešeného územia, uvedeného v bode 3 návrhu Zadania
- návrh ÚPN-Z bude dokumentovaný v grafickej časti na podklade katastrálnej mapy, doplnenej o výškopis riešeného územia
- text záväznej časti ÚPN-Z bude obsahovať presne formulované regulatívy pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb v zmysle ods. 5 § 13 vyhl. č. 55/2001 Z.z. ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku
- dokumentácia ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce bude spracovaná počítačovou technológiou
- výstupy pre účel prerokovania, zverejnenia na webovom sídle obce Pozdišovce a uloženia budú konvertované do formátu PDF
- spracovateľ zabezpečí pre orgán územného plánovania kompletný výstup ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce v listovej podobe a na CD vo formáte PDF.

Obsahová štruktúra návrhu ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce

I. Textová časť :

1. základné údaje

- 1.1. identifikačné údaje
- 1.2. hlavné ciele a úlohy ÚPN-Z
- 1.3. údaje o súlade riešenia územia so zadaním pre ÚPN-Z

2. riešenie územného plánu zóny

- 2.1. vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov
- 2.2. popis riešeného územia
- 2.3. väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce
- 2.4. vyhodnotenie limitov využitia územia
- 2.5. urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb (riešenie bývania, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia)
- 2.6. začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- 2.7. určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- 2.8. zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na jednotlivých pozemkoch, s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia:
- 2.9. umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, na hranicu susediacich pozemkov, na umiestnenie verejného technického vybavenia územia, na existujúce stavby a plochy zelene,
- 2.10. intenzitu zastavania a určenie prípustného a neprípustného druhu zastavania podľa druhu

stavieb a ich účelového využitia najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku), indexom podlažnosti (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku), koeficientom stavebného objemu (koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku), podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby

2.11. určenie prípustného architektonického riešenia stavieb

2.12. popis dopravného a technického riešenia a určenie prípustného pripojenia na verejnú dopravnú a technickú vybavenosť územia s uvedením jeho kapacity najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti vrátane napojenia na pozemok, s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu,

2.13. ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení.

2.14. požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

2.15. etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby, asanácií, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh

2.16. pozemky na vykonanie asanácie

2.17. verejnoprospešné stavby

3. záväzná časť

Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a pre jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

3.1. regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

3.2. regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia, určiť záväzný spôsob umiestňovania skriniek technickej infraštruktúry v rámci oplotení rodinných domov

3.3. regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

3.4. určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

3.5. regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

3.6. určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

3.7. požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

3.8. pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce

3.9. zoznam verejnoprospešných stavieb

3.10 schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

II. Grafická časť :

a. širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce, s vyznačením hranice riešeného územia (m = 1: 5000)

- b. výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia a dopravy s vyznačením vstupov na pozemok (m = 1: 1000)
- c. výkres technickej vybavenosti (m = 1: 1000)
- d. výkres priestorovej regulácie -vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov (m = 1: 1000)
- e. doložku civilnej ochrany (m = 1: 1000)

Dokumentácia návrhu ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce bude expedovaná nasledovne:

- na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. v listovej podobe.....2x
- na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. na CD nosiči vo formáte PDF.....1x
- na účel preskúmania podľa § 25 s.z. v listovej podobe.....1x
- na účel schvaľovania v OZ a uloženia v listovej podobe.....3x
- čístopis na CD nosiči vo formáte PDF (PDF max. veľkosť výkresu 3 MB) a DGN/DWG.....1x

Príloha

Vymedzenie riešeného územia pre ÚPN-Z Lokalita Árenda, Pozdišovce

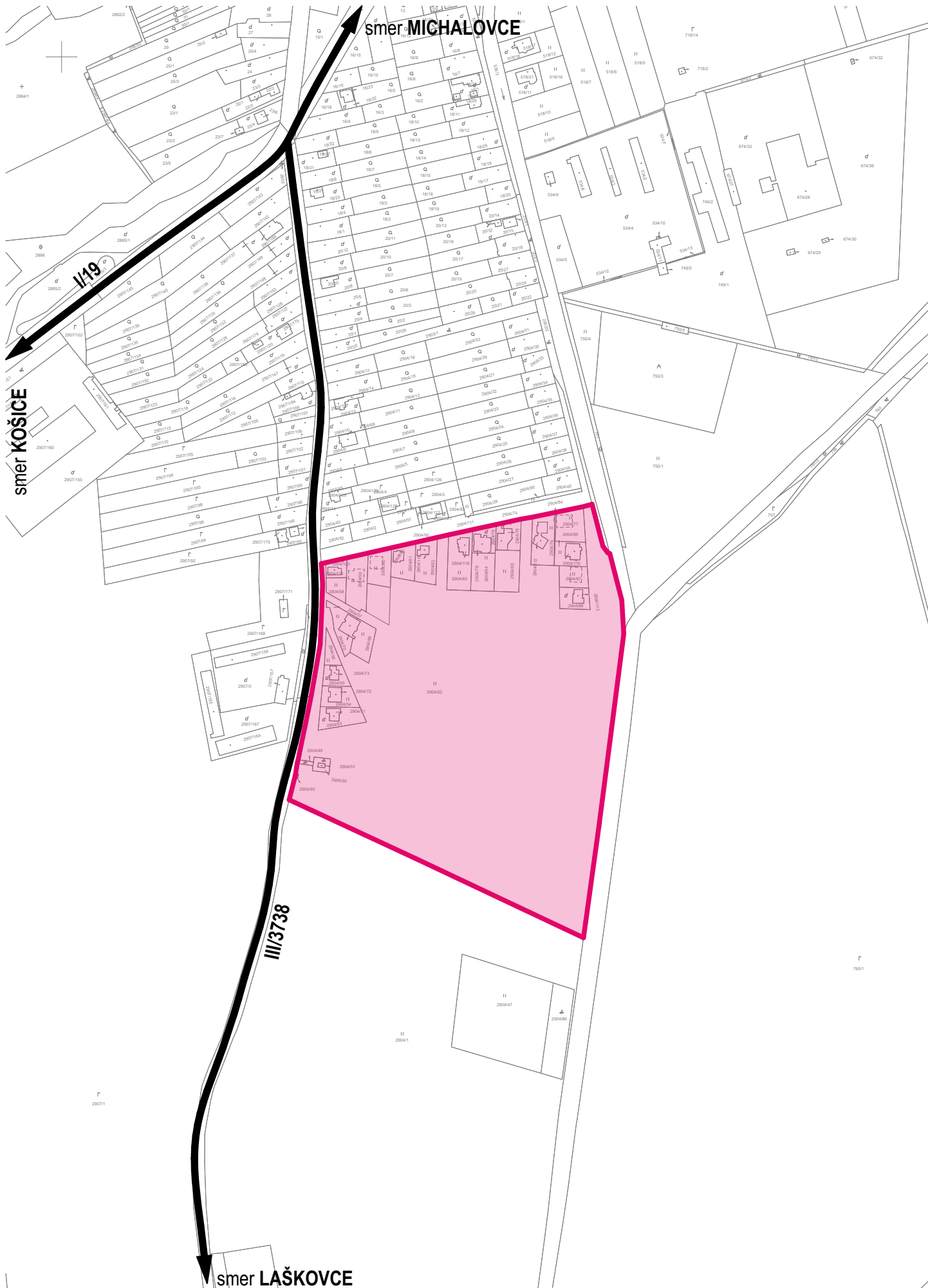


Schéma - ÚPN-Z lokalita Árenda v obci Pozdišovce