

Obecné zastupiteľstvo obce Pozdišovce v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva

pre územie obce Pozdišovce

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 02/2022
o záväznej časti Územného plánu zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce.**

N Á V R H

Článok 1

- Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce, vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Pozdišovce, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom, uznesením č. xxx/2022 zo dňa xx.xx.2022. Obsah záväznej časti Územného plánu zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce vyplýva zo záväznej časti Územného plánu zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce, schválenej uznesením Obecného zastupiteľstva v Pozdišovciach č./2022 zo dňa2022.

- V záväznej časti sa:

vymedzujú zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia a určujú sa verejnoprospešné stavby – v prílohe č. 1 tohto VZN.

Článok 2

- Záväzné regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia, ktoré vyplývajú z Územného plánu zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce, platia pre administratívno-správne územie obce Pozdišovce.

- Za dodržanie schválených záväzných častí zodpovedá schvaľujúcemu orgánu (Obecnému zastupiteľstvu) starosta obce Pozdišovce a výkonné orgány samosprávy.

Článok 3

(a.1) *Návrh* VZN obce Pozdišovce bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli obce Pozdišovce
a na internetovej stránke obce www.pozdisovce.sk dňa: 12.9.2022

(a.2) *Návrh* VZN obce Pozdišovce bol zvesený dňa:

- *Návrh* VZN obce Pozdišovce č. 02/2022 bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Pozdišovce dňa uznesením OcZ obce Pozdišovce č.

(c.1) *Schválené* VZN obce Pozdišovce č. 02/2022 bolo zverejnené vyvesením na úradnej tabuli Obce Pozdišovce
a zverejnené na internetovej stránke obce www.pozdisovce.sk dňa:

(c.2) *Schválené* VZN obce Pozdišovce č. 02/2022 bolo zvesené dňa:

(d) Toto VZN obce Pozdišovce č. 02/2022 nadobúda účinnosť dňom:

.....
Ing. Ján ČIŽMÁRIK
starosta obce Pozdišovce

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Pri riadení priestorového usporiadania, funkčného využitia a rozvoja Lokalita Árenda dodržať tieto záväzné regulatívy:

3.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

❖ Pozemky a stavby rodinných domov (R.D.)

- 3.1.1. rešpektovať existujúce a navrhované pozemky a stavby rodinných domov podľa výkresov č. 2 a č. 3 pre vymedzené regulované územia RÚ1, RÚ2 a RÚ3
- 3.1.2. novú výstavbu rodinných domov podmieniť samostatným vstupom z verejnej komunikácie
- 3.1.3. garáže a parkovacie plochy realizovať na pozemku rodinných domov, zabezpečiť na každom pozemku pre rodinný dom dve parkovanie státi alebo garážové státi, parkovanie vo verejnom priestore je neprípustné
- 3.1.4. rešpektovať 11,5 m široký verejný priestor, vymedzený uličnými čarami, v ktorom umiestniť min. 5,0 m miestnu komunikáciu, 3,5 m koridor pre kompletnú technickú infraštruktúru (2 m zelený pás a min. 1,5 m jednostranný chodník pre peších) a 3,0 m pás pre zeleň s alejou stromov; v zeleni pri komunikáciách realizovať obojstranné odvodňovacie rigoly
- 3.1.5. rešpektovať stavebnú čiaru min. 6 m od oplotenia pozemkov pri verejnej komunikácii
- 3.1.6. oplotenia pozemkov rodinných domov, hlavne v križovatkách realizovať tak, aby nezasahovali do rozhľadových polí bezpečného prejazdu križovatkami. Zakružovacie oblúky v križovatkách sú navrhované min. 5,0 m
- 3.1.7. pri architektúre rodinných domov zohľadniť terénne danosti územia a významné výhľady
- 3.1.8. stavby s prípustnou doplnkovou funkciou nesmú presiahnuť určené percento zo zastavanej plochy hlavnej stavby podľa vymedzených regulovaných území a zároveň stavba s doplnkovou funkciou nesmie presiahnuť objem hlavnej stavby
- 3.1.9. rešpektovať podmienku max. tri byty a max. dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie (podľa RÚ1 – RÚ3)
- 3.1.10. pri podlažnosti rodinných domov zohľadniť ich polohu s územím (v regulovanom území RÚ1 na okraji lokality max. 1 nadzemné podlažie bez podkrovia s max. počtom 2 byty, v regulovanom území RÚ2 v strede lokality max. 2 nadzemné podlažia alebo 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie s max. počtom 3 byty, v regulovanom území RÚ3 pri autobusovej zastávke max. 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie s max. počtom 3 byty)
- 3.1.11. pri výstavbe RD na pravom brehu vodného toku Dolná Duša, rkm cca 23,600 je potrebné zabezpečiť adekvátnu protipovodňovú ochranu navrhovaných objektov, výškovo situovať minimálne na úroveň brehovej čiary toku a ponechať pre výkon správy a údržby vodných tokov v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov voľný nezastavaný pás šírky 10 m pozdĺž pravého brehu vodného toku Dolná Duša a šírky 5 m pozdĺž brehu bezmenného pravostranného prítoku Dolnej Duše (Pozdišovský potok Lipovec), spevniť pravostranný breh Dolnej Duše
- 3.1.12. vnútorné vody z celej lokality riešiť odvedením rigolmi pozdĺž komunikácií do potoka a retenčnej plochy – jazierka, na pozemkoch RD uvažovať so vsakovaním dažďovej vody zachytávaním do retenčných nádrží
- 3.1.13. eliminovať prehrievanie lokality Árenda výsadbou zelene a aj svetlou farebnosťou povrchov komunikácií, chodníkov a striech stavieb
- 3.1.14. rešpektovať obmedzenia ochranného a bezpečnostného pásma regulačnej stanice, VTL plynovodu a ochranné pásmo VN elektrického vedenia a trafostanice
- 3.1.15. **Prípustné funkčné využitie**
 - samostatne stojace rodinné domy
 - doplnková občianska vybavenosť: ubytovacie, stravovacie, rekreačné zariadenia, služby, zdravotnícke a sociálne zariadenia bez negatívneho vplyvu na životné prostredie a zdravie obyvateľov (neúmerne zvyšovanie dopravy, hlučnosť, zápach, prašnosť, vibrácie, svetelný smog v nočných hodinách), bez priameho alebo nepriameho obmedzovania využitia susedných pozemkov, ktoré sú určené na bývanie (max. 30% podiel doplnkovej vybavenosti v RÚ1 a RÚ2, max. 45% podiel doplnkovej vybavenosti v RÚ3)
 - samostatná garáž, prístrešok pre automobil, altánok, pomocný objekt domového príslušenstva, bazén, gril, vodná plocha, dažďová záhrada, ihrisko, výtvarné dielo
 - drobnochovy hospodárskych zvierat pre vlastnú spotrebu, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
 - jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne - JÚBS
 - súvisiace zariadenia pre údržbu a prevádzku

3.1.16. Nepripustné funkčné využitie

- objekty trvalého charakteru iného funkčného využitia, ktoré nesúvisia s hlavnou alebo doplnkovou funkciou
- všetky druhy funkcií a objektov s negatívnym vplyvom na životné prostredie a zdravie obyvateľov

3.1.17. Rešpektovať reguláciu vo vymedzených regulovaných územiach RÚ1, RÚ2 a RÚ3

Regulované územie RÚ1

Funkčné využitie územia: rodinné domy

Forma zástavby: izolované RD

Doplnková občianska vybavenosť: max. 30% zo zastavanej plochy hlavnej stavby

Počet navrhovaných rodinných domov v regulovanom území: maximálne 29

Podlažnosť: maximálne 1 NP

Počet bytov maximálne: 2 b.j./1RD

Koeficient zastavanosti pozemku rodinným domom KZRD: max. 0,25

Koeficient zastavanosti pozemku objektmi a spevnenými plochami KZOaP: max. 0,40

Podiel plôch zelene na pozemku: min. 60%

Regulované územie RÚ2

Funkčné využitie územia: rodinné domy

Forma zástavby: izolované RD

Doplnková občianska vybavenosť: max. 30% zo zastavanej plochy hlavnej stavby

Počet navrhovaných rodinných domov v regulovanom území: maximálne 34

Podlažnosť: maximálne 2 NP alebo 1 NP + obytné podkrovie

Počet bytov: maximálne 3 b.j./1RD

Koeficient zastavanosti pozemku rodinným domom objektom KZRD: max. 0,25

Koeficient zastavanosti pozemku objektmi a spevnenými plochami KZOaP: max. 0,40

Podiel plôch zelene na pozemku: min. 60%

Regulované územie RÚ3

Funkčné využitie územia: rodinné domy

Forma zástavby: izolovaný RD (existujúci RD s možnosťou prestavby)

Doplnková občianska vybavenosť: max. 45% zo zastavanej plochy stavby

Počet rodinných domov v regulovanom území: maximálne 1RD

Podlažnosť: maximálne 2 NP + obytné podkrovie

Počet bytov: maximálne 3 b.j./1RD

Koeficient zastavanosti pozemku rodinným domom objektom KZRD: max. 0,20

Koeficient zastavanosti pozemku objektmi a spevnenými plochami KZOaP: max. 0,30

Podiel plôch zelene na pozemku: min. 70%

3.1.18. Prestavbu domu pri autobusovej zastávke v RÚ3 riešiť ako funkčnú a priestorovú dominantu územia.

❖ Pozemky verejnej zelene (V.Z.)

3.1.19. rešpektovať pozemky verejnej zelene podľa výkresov č. 2, 4 ako nezastavateľné pozemky trvalými stavbami, s výnimkou verejného osvetlenia, chodníkov a prvkov drobnej architektúry (lavičky, altánok, prístrešok na bicykle)

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

3.1.21. realizovať výsadbu alejí stromov pozdĺž ulíc

3.1.22. Prípustné funkčné využitie

- zeleň parková vysoká, stredná a nízka zeleň
- prirodzené spoločenstva flóry a fauny so stabilizačnou funkciou, s nevyhnutnými rekultivačnými zásahmi
- vodné prvky, retenčná plocha, jazierko
- pešie chodníky, drobná architektúra, výtvarné diela
- detské ihrisko, zariadenia pre cvičenie v prírode
- príslušná technická vybavenosť, verejné osvetlenie

3.1.23. Nepripustné funkčné využitie

- objekty trvalého charakteru iného funkčného využitia
- spevnené plochy alebo zastavané plochy s podielom väčším ako 10% plochy zelene
- všetky druhy funkcií a objektov s negatívnym vplyvom na životné prostredie a zdravie obyvateľov

❖ **Pozemky a stavby dopravnej a technickej vybavenosti**

- 3.1.24. rešpektovať plochy existujúcej a navrhovanej dopravnej technickej vybavenosti podľa výkresov č. 2 a č.3
- 3.1.25. **Prípustné funkčné využitie**
- dopravné stavby (miestne komunikácie, pešie chodníky, cyklistické komunikácie)
 - technické objekty pre zásobovanie územia vodou, odkanalizovanie, elektrickou energiou, plynom, teplom, telekomunikáciami
 - súvisiace zariadenia a technické objekty pre údržbu a zabezpečenie prevádzky
- 3.1.26. **Nepripustné funkčné využitie**
- iné funkčné využitie
 - stavby v ochranných pásmach
 - v ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je zakázané zriaďovať stavby a konštrukcie, pestovať porasty s výškou presahujúcou 3 m

3.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Dopravné vybavenie územia / výkres č. 2 a č. 4

- 3.2.1. rešpektovať cestu III/3738 – smer Laškovce: v zastavanom území so šírkovým usporiadaním v kategórii MZ MZ 8,0/50 vo funkčnej triede B2
- 3.2.2. realizovať pozdĺž cesty III/3738 v Lokalite Árenda jednostranný chodník pre peších šírky min. 1,5 m, chodník pre peších v súbehu s cestou III/3738 umiestniť za cestnou priekopou pri pozemkoch RD
- 3.2.3. realizovať miestne obslužné komunikácie v lokalite Árenda funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,0/40 (obojsmerná komunikácia so šírkou vozovky 5,0 m a šírkou jazdného pruhu 2,5 m) s jednostrannými chodníkmi pre peších šírky min 1,5 m a obojstrannými pásmi zelene, zachovať uličný priestor min. 11,5 m
- 3.2.4. realizovať obojstrannú zastávku pravidelnej autobusovej dopravy na ceste III/3738, čakacie priestory pre cestujúcich so šírkou 3,0 m, zastávku vybaviť samostatnými prístreškami pre cestujúcich, k zastávke realizovať pešie chodníky
- 3.2.5. chodníky pre peších realizovať min. v šírke 1,5 m s bezbariérovým pohybom chodcov v uličnom priestore a vodiacimi prúžkami pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov
- 3.2.6. pozdĺž potoka Dolná Duša realizovať chodník integrovaný s cyklistickými pruhmi
- 3.2.7. pre každý rodinný dom realizovať dve parkovacie alebo garážové státi na vlastnom pozemku, parkovanie v uličnom priestore je nepripustné
- 3.2.8. rešpektovať navrhované zakružovacie oblúky v križovatkách min. 5,0 m a nezasahovať stavbami ani oplotením do rozhľadových polí
- 3.2.9. vjazdy na pozemok realizovať z jeho uličnej čiary, (presné situovanie vjazdu bude riešené v dokumentácii pre stavebné povolenie)
- 3.2.10. navrhované chodníky odvodniť vsakovaním do podlažia, resp. príľahlých zelených pásov, komunikácie odvodniť do otvorených prefa odvodňovacích rigolov so zaústením do potoka a do jazierka – retenčnej plochy
- 3.2.11. napojenie miestnych komunikácií na cestu III/3738 realizovať v súlade s TP01/2014 „Navrhovanie a realizácia dodatočných jazdných pruhov, napojenia vozoviek a priečných rozkopávok cestných komunikácií“, nesmie byť ohrozená stabilita cesty III/3738, zásah do cesty minimalizovať na nevyhnutný rozsah, rešpektovať podmienky Správy ciest KSK
- 3.2.12. vjazdy na pozemky rodinných domov musia mať bezprašný povrch, rešpektovať odvodňovacie rigoly
- 3.2.13. pri vjazdoch v mieste cestnej priekopy musí byť umiestnený rúrový priepust min. DN400 mm (optimálne 600 mm), s betónovými čelami, ktorý musí byť plynule napojený na príľahlú cestnú priekopu
- 3.2.14. žiadna súčasť stavby nesmie tvoriť pevnú prekážku na ceste, ani prekážku v rozhľade účastníkov cestnej premávky
- 3.2.15. spevnené plochy vjazdov musia byť odvodnené tak, aby nedochádzalo k vytekaniu dažďovej vody na cestu III/3738, ani na miestne komunikácie
- 3.2.16. križovanie technickej infraštruktúry s cestou III. triedy a miestnymi komunikáciami realizovať bezvýkopovo, s uložením do chráničky, v dostatočnej hĺbke v súlade s STN 73 6005 Priestorová úprava vedení technického vybavenia

- 3.2.17. realizáciou technickej infraštruktúry nesmie byť ohrozená stabilita telesa cesty III/3738, nesmie dôjsť k poškodeniu, ani znečisteniu cesty, stavebník odstráni poškodenie na vlastné náklady, žiadna súčasť stavby nesmie tvoriť pevnú prekážku na ceste, ani prekážku v rozhlade účastníkov cestnej premávky, zásah do cesty minimalizovať na nevyhnutný rozsah
- 3.2.18. vedenia technickej infraštruktúry, ani ich ochranné pásma nesmie obmedziť Správu ciest KSK pri výkone správy, údržby a stavebných úprav cesty III. triedy č. 3738. Pokiaľ vedenie technickej infraštruktúry svojim umiestnením a technickým spracovaním nebude zodpovedať ustanoveniam cestného zákona, vlastník vedenia je povinný v prípade plánovaných rekonštrukcií pozemnej komunikácie na vlastné náklady zabezpečiť preloženie, alebo odstránenie vedenia na základe oznámenia správcu, alebo vlastníka pozemnej komunikácie
- 3.2.19. stavebník je povinný dodržať aj podmienky Správy ciest KSK

Technické vybavenie územia / výkres č. 3

Vodovod a kanalizácia

- 3.2.20. chrániť existujúce trasy verejného vodovodu
- 3.2.21. realizovať verejný vodovod DN 100 (110) trasovaním vodovodných radov v zelenom páse, v súbehu s miestnymi obslužnými komunikáciami, s napojením na existujúci verejný vodovod
- 3.2.22. realizovať vodovodné prípojky DN25 (32) k jednotlivým rodinným domom
- 3.2.23. zariadenie je nutné pred uvedením do prevádzky podrobiť tlakovej skúške, dodržať ochranné pásma verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v zastavanom území podľa § 19 ods. 4 platného znenia zákona č. 442/2002 Z.z.
- 3.2.24. podzemné hydranty DN 80 pre zabezpečenie požiarnej vody k haseniu umiestňovať po vymedzených trasách v zmysle normy a vodomerné šachty osadzovať do vzdialenosti 1 m za hranicou pozemku (oplotenie) maximálne do vzdialenosti 10 m od verejného vodovodu
- 3.2.25. chrániť existujúcu splaškovú kanalizáciu, vrátane výtlačného potrubia a existujúcej čerpacej stanice ČS₁
- 3.2.26. realizovať verejnú splaškovú kanalizáciu, kanalizačné stoky DN 300 s napojením na existujúcu kanalizáciu obce trasovaním v zelených pásoch pozdĺž miestnych komunikácií
- 3.2.27. realizovať výtlačné potrubie pre odpadnú vodu DN 80(90), novú čerpaciu stanicu ČS₉ a kanalizačné prípojky DN 150 k rodinným domom
- 3.2.28. dažďové vody zo záhrad ponechať na pozemkoch vsakovaním, dažďové vody zo striech zachytávať do retenčných nádrží na zavlažovanie záhrad s prepadom do vsakov
- 3.2.29. realizovať opatrenia na zdržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch (z komunikácií, spevnených plôch, striech rodinných domov a iných objektov) v úrovni min. 60 % z výpočtového množstva pre návrhový dážď 15 min., na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v recipiente
- 3.2.30. realizovať opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok tak, aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z.z. podľa § 9
- 3.2.31. pri trasovaní, resp. križení existujúcich aj navrhovaných vedení postupovať v zmysle platných zákonov a STN 73 6005 Priestorová úprava vedení technického vybavenia

Zásobovanie elektrickou energiou a telekomunikácie / výkres č. 3

- 3.2.32. chrániť existujúce vzdušné elektrické vedenie 22 kV a existujúcu kioskovú trafostanicu TS 003 22kV/0,4 kV, rešpektovať ich ochranné pásma
- 3.2.33. v existujúcej trafostanici vymeniť existujúci transformátor 160 kVA za transformátor 400 kVA
- 3.2.34. realizovať navrhovanú NN sieť elektrických vedení, optického rozvodu a rozvodov verejného osvetlenia v zelených pásoch pozdĺž miestnych komunikácií
- 3.2.35. nové distribučné skrine osadzovať na hranice parciel s prístupom z verejného uličného priestoru
- 3.2.36. preložiť podzemné optické káblové vedenie, ktoré križuje lokalitu Árenda, do zeleného pásu pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií
- 3.2.37. z optickej siete napojiť jednotlivé rodinné domy na telefónnu sieť a káblovú televíziu, miestny rozhlas riešiť v rámci internetového pripojenia
- 3.2.38. priestorové usporiadanie podzemných vedení, t.z. súbeh a križovanie s ostatnými podzemnými sieťami realizovať podľa STN 73 6005

- 3.2.39. pri prekládke telekomunikačných rozvodov rešpektovať STN 34 3100, Vyhlášku SÚBS a SBÚ č. 374/1990 Zb. a nariadenie vlády SR 396/2006 o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko
- 3.2.40. existujúcu telefónnu sieť, ktorá je realizovaná nevyhovujúcim vzdušným vedením, rekonštruovať a rozšíriť na rozvody káblové, uložené v zemi
- 3.2.41. Technické podmienky pri ukladaní HDPE chráničiek pre optické vedenie:
- Pri uložení HDPE chráničky a pri výkope je potrebné dodržiavať podmienky normy STN 73 6005.
 - HDPE chránička musí byť uložená na okraji výkopu, v maximálnej možnej vzdialenosti od NN kábla.
 - Lôžko pre uloženie HDPE chráničky nesmie obsahovať veľké a žiadne ostré kamene.
 - Chráničky ukladať do pieskového lôžka alebo preosiatej zeminy.
 - V prípade, že vo výkope sú neodstrániteľné ostré kamene a podobne, musí byť výstupok skaly alebo veľkého kameňa obsypaný zeminou tak, aby sa HDPE chránička nepoškodila alebo aby sa neprekročil minimálny polomer ohybu chráničky, ktorý by následne sťažil alebo znemožnil zaľutnutie optického kábla.
 - Odvíjanie chráničky z bubna musí byť robené v osi výkopu. Je vhodné, aby trasa HDPE chráničky bola čo najpriamejšia.
 - Uložená HDPE chránička musí byť uložená tak, aby nebola zvlnená. Ak je vo výkope viacero HDPE chráničiek, tieto chráničky sa nesmú križovať.
 - V prípade realizovania trasy pre vedenie NN pretlakom, ak je to technicky možné, zrealizovať pre HDPE chráničku samostatný pretlak.

Zásobovanie plynom / výkres č. 3

- 3.2.42. chrániť existujúci VTL a STL plynovod, rešpektovať ich ochranné a bezpečnostné pásma a tiež OP a BP anódového uzemnenia, ktoré je súčasťou protikoróznej ochrany
- 3.2.43. chrániť existujúcu regulačnú stanicu plynu Pozdišovce – Laškovce, rešpektovať jej ochranné a bezpečnostné pásmo, rešpektovať podľa stanoviska Spoločnosti SPP - distribúcia, a.s. skrátenú vzdialenosť rodinných domov od RS na 34 m a stĺpov verejného osvetlenia od RS a VTL plynovodu na 12 m
- 3.2.44. realizovať navrhovaný STL plynovod, ktorý zahŕňa výstavbu vetiev distribučných plynovodov z rúr PE D90 a D63 v navrhovaných chodníkoch a pripojovacích plynovodov z rúr PE D32 k jednotlivým RD, napojením na existujúci STL plynovod
- 3.2.45. plynové rozvody uložiť v navrhovaných chodníkoch v minimálnej hĺbke 0,9 m uvažovať aj s alternatívnymi zdrojmi energie
- 3.2.46. rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma v zmysle Energetického zák. 251/2012 Z.z.; pri všetkých prácach na plynovodoch dodržať Zákon č. 124 NR SR o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení zákona č. 309/2007 Z.z.
- 3.2.47. dodržať ustanovenia STN 386413, 386415, 386441, 42, 43; STN 733050, 73 a rešpektovať minimálne vzdialenosti od podzemných inžinierskych sietí a podzemných objektov v zmysle STN 73 6005
- 3.2.48. rešpektovať Vyhlášku Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 718/2002 Z.z. o zaistení bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a technických zariadení

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

- 3.3.1. **Uličná čiara** je záväzná regulačná čiara, ktorou sa vymedzuje verejný (uličný) priestor. Pri výstavbe je nutné rešpektovať uličnú čiaru, vyznačenú vo výkrese č. 4 . Priestorová a funkčná regulácia riešeného územia, so šírkou min. 11,5 m. Z uličného (verejného) priestoru sa určuje vstupná strana (vjazd) na pozemok.
- 3.3.2. **Stavebná čiara** je záväzná regulačná čiara, ktorou sa určuje hranica umiestnenia priečelia stavebného objektu vo väzbe na verejný priestor. Umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch regulovať stavebnými čiarami, ktoré sú vyznačené pre riešené regulačné územia RÚ1, RÚ 2 a RÚ 3 vo výkresoch č. 2 a č. 4.
- 3.3.3. **Umiestnenie rodinného domu na pozemku.** Na navrhovanom pozemku pre obytnú zástavbu situovať jeden izolovaný objekt rodinného domu. Umiestnenie rodinného domu na pozemku riešiť v zmysle § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- 3.3.4. Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.
- 3.3.5. Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m (v stiesnených podmienkach, s pôdorysne širokými rodinnými domami so vstavanými garážami nesmie byť menšia ako 4 m). Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.
- 3.3.6. Vzájomné odstupy a vzdialenosti treba merať na najkratších spojnicach medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien, ďalej od hraníc pozemkov a okrajov pozemnej komunikácie.
- 3.3.7. Prestúpiť stavebnú čiaru smerom k uličnej čiare je možné iba konštrukčným prvkom balkón, markíza nad jeho prvým nadzemným podlažím max. 1,5 m.
- 3.3.8. Garáže a parkovacie miesta zabezpečiť na každom pozemku rodinného domu. Parkovanie na verejnom priestranstve v rámci uličného priestoru je neprípustné.
- 3.3.9. **Koeficient maximálnej podlažnosti** objektu RD sú max. dve podlažia nad upraveným terénom a obytné podkrovie, alebo ustupujúce podlažie (v RÚ3), v RÚ1 max. jednopodlažné domy (1NP) bez obytného podkrovia, v RÚ2 max. dvojpodlažné domy (2NP) alebo jednopodlažné domy (1NP) s obytným podkrovím alebo ustupujúcim podlažím. Pri objektoch RD je výška jedného podlažia max. 3m.
- 3.3.10. Budovy na bývanie – rodinné domy môžu mať podzemné a nadzemné podlažia, definované normou STN 73 4301, č. 4.1.6. Za podzemné podlažie považovať každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s max. a min. hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné.
- 3.3.11. **Koeficienty zastavanosti rodinným domom** – KZR, podiel zastavanej plochy nadzemného objektu k celkovej ploche pozemku (napr.: 0,25 – je max. 25% zastavanej plochy pozemku nadzemným objektom RD).
- 3.3.12. **Koeficienty zastavanosti objektmi a spevnenými plochami** - KZOaP, podiel súčtu zastavanej plochy objektmi a spevnenými plochami k celkovej ploche pozemku (napr.: 0,40 – je max. 40% zastavanej plochy pozemku nadzemnými objektmi a spevnenými plochami).
- 3.3.13. Hlavný obytný objekt (rodinný dom) môže byť výškovo riešený nad upraveným terénom ako:
a/ dvojpodlažný s plochou strechou (2NP) s max. výškou hrebeňa strechy, resp.: atiky 7,0 m od začiatku úrovne 1NP.
b/ jednopodlažný s obytným podkrovím alebo ustupujúcim podlažím (1NP+P) s max. výškou hrebeňa strechy, resp. atiky 7,5 m od začiatku úrovne 1NP.
c/ jednopodlažný bez obytného podkrovia (1NP) s max. výškou hrebeňa strechy, resp. atiky 4,5 m od začiatku úrovne 1NP.
- 3.3.14. Strechy**
- v regulovanom území č. 1 (RÚ1) na okraji lokality realizovať jednopodlažné domy (1NP) bez obytného podkrovia, so strechami plochými, pultovými, stanovými, sedlovými
 - v regulovanom území č. 2 (RÚ2) v strede lokality realizovať dvojpodlažné domy (2NP) alebo jednopodlažné domy (1NP) s obytným podkrovím, so strechami plochými, pultovými, stanovými, sedlovými, manzardovými, alebo s ustupujúcim podlažím
 - pri prestavbe rodinného domu v RÚ3 umožniť dostavbu na max. 2NP a obytné podkrovie, alebo 2NP a ustupujúce podlažie (riešiť ako dominantu územia)
 - podrobnosti regulácie sú uvedené vo výkrese č. 4
- 3.3.15. Zeleň a terénne úpravy**
- revitalizovať zeleň pozdĺž vodných tokov Dolná Duša a Lipovec (rešpektovať miestny biokoridor)
 - pri Dolnej Duši realizovať verejný park s jazierkom a drobnou architektúrou (altánok, detské ihrisko, prvky na cvičenie, lavičky) a na pešej trase spájajúcej park s autobusovou zastávkou realizovať výsadbu aleje, ozdobných krov a kvetinovú výsadbu
 - v uličných priestoroch realizovať výsadbu alejí vo vymedzených zelených pásoch bez technickej infraštruktúry, v zelených pásoch s infraštruktúrou realizovať trávniky s kvetinovou výsadbou

- na pozemkoch rodinných domov zabezpečiť minimálnu plochu zelene 60 % z celkovej plochy pozemku (v RÚ1 a RÚ2) a 70% v RÚ3
- pri výstavbe rodinných domov realizovať aj vegetačné strechy a vegetačné steny
- pri výstavbe parkovísk a chodníkov preferovať polopriepustné a deravé zatravnňovacie dlaždice pre zlepšenie mikroklimy v lokalite
- v rozhľadových uhloch križovatiek nevysádzať stromy z dôvodu bezpečnosti a plynulosti premávky
- pri prípadných povoleniach na výrub určiť náhradnú výsadbu
- pri úprave povrchu terénu zabrániť vzniku protispádov a bezodtokových depresíí
- oporné múry realizovať z drôtokamenných košov - gabiónov alebo z konštrukcií, ktoré ako celok budú vodopriepustné
- neprípustné sú neprimerané zásahy do terénu, vytváranie masívnych, vodu nepriepustných oporných múrov svahu

3.3.16. Oplotenie

- realizovať na uličnej čiare (hranica stavebných parciel a verejného uličného priestoru) alebo na vzájomných hraniciach stavebných parciel. Oplotenie nemôže byť zábranou pre plynulý odtok vody v prípade výdatných zrážok. Odporúčané založenie nosných prvkov všetkých oplotení bodovo (pätky, geoskrutky) bez vytvárania súvislých monolitických, vodu nepriepustných alebo zadržujúcich pásových základov z dôvodu minimalizovania možnosti povrchového alebo podpovrchového kumulovania vody
- zjednotiť oplotenia v uličnom priestore výškou 1,4 m od úrovne terénu v odporúčanom prevedení z prírodného materiálu (kameň, drevo, oplotenie z drevín a popínavých rastlín)
- oplotenia pozemkov medzi domami riešiť drôteným pletivom so živým plotom

3.3.17. Prvky verejného priestoru

- na riešenom území sa zakazuje akákoľvek veľkoplošná reklama vrátane vývesných štítov. Max. veľkosť vývesného štítu alebo označenia domu adresy obyvateľa a pod. je 2 500 cm² v ľubovoľnom tvare. Zakazuje sa tiež využitie svetelnej reklamy, nápisov na chodníku, verejnom osvetlení a pod. Vývesný štít je možné umiestniť len na budovu, v ktorej sa predmetná doplnková činnosť realizuje
- prípustné sú prvky detského ihriska v parku, prvky na cvičenie v prírode, lavičky a pod. riešiť s jednotným dizajnom, odporúčané sú prírodné materiály

3.4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- 3.4.1. Všetky rodinné domy musia byť napojené na rozvody technickej infraštruktúry (verejný vodovod, verejná kanalizácia, zásobovanie elektrickou energiou, zásobovanie plynom).
- 3.4.2. Každý pozemok s objektom napojeným na elektrickú rozvodnú sieť musí mať vlastnú rozvodnú skriňu, alebo na rozvodnú skriňu pre dvoch odberateľov.
- 3.4.3. Každý rodinný dom musí mať zabezpečené odstavné, resp. parkovacie stojisko s dvomi parkovacími miestami riešeným na vlastnom pozemku.
- 3.4.4. Každý vlastník pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho a triedeného odpadu.
- 3.4.5. Hlavným zdrojom tepelnej energie pre výstavbu rodinných domov v zóne používať zemný plyn, ako doplnkový zdroj slnečnú energiu, energiu zo zeme a z ovzdušia.
- 3.4.6. Všetky verejné objekty (objekty RD s doplnkovou občianskou vybavenosťou) musia byť riešené tak, aby spĺňali podmienky pre užívanie v zmysle vyhlášky č. 532/2002 o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

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

- 3.5.1. Navrhovanou výstavbou pokračovať v realizácii obytného súboru Lokalita Árenda, s navrhovaným dopravným napojením na miestnu komunikáciu a cestu III. triedy, v nadväznosti na existujúcu výstavbu rodinných domov.
- 3.5.2. Zabezpečiť ochranu evidovanej archeologickej lokality Árenda.
- 3.5.3. Pripravované investičné zámery v lokalite archeologických nálezísk prerokovať s Archeologickým ústavom a zabezpečiť v dostatočnom predstihu pamiatkový a archeologický výskum.

- 3.5.4. V územnom a stavebnom konaní stavieb, nachádzajúcich sa na území evidovaných archeologických nálezísk, je potrebné v zmysle pamiatkového zákona vyžiadať stanovisko alebo rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Košice. Podmienky ochrany archeologických nálezísk určí dotknutý orgán podľa § 30 ods. 4 a § 35 ods. 7 pamiatkového zákona v územnom a stavebnom konaní stavby. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamatkový úrad Slovenskej republiky.
- 3.5.5. Ak počas realizácie zemných prác bude odkrytý archeologický nález, je nálezca povinný postupovať v zmysle § 40 pamiatkového zákona, nález ihneď ohlásiť na Krajský pamiatkový úrad Košice a urobiť nevyhnutné opatrenia na jeho ochranu. Podľa § 40 odseku 11 pamiatkového zákona Pamatkový úrad SR rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určí znaleckým posudkom.
- 3.5.6. Výstavbou na východnom a južnom okraji lokality zohľadniť okolitú krajinu; na východnom okraji rešpektovať existujúce vodné toky, situovať výstavbu rodinných domov v optimálnej vzdialenosti, na južnom okraji vymedziť plochy záhrad pri rodinných domoch, oplotené z transparentných pletivových materiálov.
- 3.5.7. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia lokality Árenda s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

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

- 3.6.1. Územný plán zóny Lokalita Árenda, Pozdišovce nahrádza v zmysle § 39a ods. 3 písm. a) stavebného zákona rozhodnutie o umiestnení jednotlivých stavieb.

3.7. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- 3.7.1. Pri delení a sceľovaní pozemkov, vyznačených v regulačnom výkrese č. 4, je potrebné dodržať zásady:
- vymedziť pozemky pre dopravnú vybavenosť, technickú infraštruktúru a verejnú zeleň,
 - uličný priestor vymedziť na samostatných parcelách; v zmysle cestného zákona a súvisiacich vyhlášok má byť miestna komunikácia vo vlastníctve a správe obce,
 - pri vymedzení pozemkov pre rodinné domy zabezpečiť prístup ku každému rodinnému domu z verejnej komunikácie,
 - k vytvoreniu stavebných pozemkov delením a sceľovaním môže dôjsť na základe odkúpenia pozemkov, zámény pozemkov, alebo vyvlastnením pozemkov pre verejnoprospešné stavby schválené v ÚPN-Z. Podkladom pre delenie a sceľovanie pozemkov bude geometrický plán.
- 3.7.2. Delenie pozemkov
- vymedzenie pozemkov pre uličný priestor, rodinné domy, verejnú zeleň s chodníkmi a prečerpávaciu stanicu zabezpečiť delením pozemku KN C 2904/52 vo vlastníctve obce podľa výkresu č. 4
- 3.7.3. Sceľovanie pozemkov
- Na základe navrhovaného zrušenia koridoru nefunkčnej vodovodnej prípojky do bývalého závodu Keramika zabezpečiť scelenie (zväčšenie) nasledujúcich pozemkov pre rodinné domy podľa výkresu č. 4:
- scelenie existujúcich oddelených pozemkov v osobnom vlastníctve KN C 2904/56, 2904/57, 2904/69 a existujúceho domu na parcele KN C 294/70 s časťou pozemku KN C 2904/52 vo vlastníctve obce; scelením zabezpečiť celkovú výmeru pozemku 3 035 m²
 - scelenie existujúceho pozemku v osobnom vlastníctve KN C 2904/55 a existujúceho domu na parcele KN C 2904/73 s časťou pozemku KN C 2904/52 vo vlastníctve obce; scelením zabezpečiť celkovú výmeru pozemku 1 213. m²
 - scelenie existujúceho pozemku v osobnom vlastníctve KN C 2904/54 a existujúceho domu na parcele KN C 2904/72 s časťou pozemku KN C 2904/52 vo vlastníctve obce; scelením zabezpečiť celkovú výmeru pozemku 1 165 m²
 - scelenie existujúceho pozemku v osobnom vlastníctve KN C 2904/53 a existujúceho domu na parcele KN C 2904/71 s časťou pozemku KN C 2904/52 vo vlastníctve obce; scelením zabezpečiť celkovú výmeru pozemku 1 002 m²

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

3.8.1. Všetky verejnoprospešné stavby umiestňovať na pozemku C KN 2904/52 vo vlastníctve obce Pozdišovce

3.8.2. Verejnoprospešné stavby sú nasledovné:

- stavby pre dopravu a dopravné zariadenia
- stavby pre vodné hospodárstvo
- stavby pre energetické zariadenia, telekomunikácie, rozvod plynu
- stavby pre ochranu a tvorbu životného prostredia

3.8.3. V riešenom území Lokalita Árenda nevymedzovať pozemky na asanácie.

3.9. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Stavby pre dopravu a dopravné zariadenia / vo výkresoch č. 2, 4, 6

1. miestne komunikácie – funkčná trieda C3, kategória MO 6,0/40
2. pešie chodníky - min. šírka 1,5 m a cyklistické komunikácie – min. šírka 3 m
3. zastávka pravidelnej autobusovej dopravy na ceste III/3738

Stavby pre vodné hospodárstvo / vo výkresoch č. 2, 3, 4, 6

4. rozvodný systém pitnej vody
5. zrušenie vodovodnej prípojky do bývalého závodu Keramika
6. splašková kanalizácia
7. prečerpávací stanica splaškovej kanalizácie
8. výtlačné potrubie splaškovej kanalizácie
9. zrušenie technologickej kanalizácie z bývalého závodu Keramika
10. odvodňovanie rigoly s vyústením do retenčnej plochy (jazierka) a potoka

Stavby pre energetické zariadenia, telekomunikácie, rozvod plynu / vo výkresoch č. 2, 3, 4, 6

11. distribučný NN rozvod elektrického vedenia, vrátane optického rozvodu ul. v zemi
12. zrušenie a preloženie podzemného optického kábla
13. verejné osvetlenie
14. rozšírenie plynovodu

Stavby pre ochranu a tvorbu životného prostredia / vo výkresoch č. 2, 3, 4, 6

15. revitalizácia existujúcich a tvorba nových plôch verejnej zelene (park, aleje)
16. retenčná plocha na zachytávanie dažďovej vody - jazierko
17. spevnenie pravostranného brehu toku Dolná Duša

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb (stavieb vo verejnom záujme) možno podľa zákona č. 282/2015 Z.z. o vyvlastnení pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.