Príloha č.1

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

spoločného ÚPN – O Združenia spoločenstva obcí mikroregiónu JUH ŠÍRAVY v rozsahu riešenia obce Zalužice

I. časť

Toto nariadenie vymedzuje záväzné časti spoločného ÚPN – O Združenia spoločenstva obcí mikroregiónu JUH ŠÍRAVY schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Zalužiciach č. .....34...../2006 zo dňa .....3.5.2006.....

Záväzné regulatívy spoločného ÚPN – O Združenia spoločenstva obcí mikroregiónu JUH ŠÍRAVY platia pre administratívno-správne územie obce Zalužice.

II. časť

Pri riadení funkčného využitia, priestorového usporiadania a rozvoja Záujmového združenie obcí mikroregiónu JUH ŠÍRAVY (obce Zalužice, Hažín, Lúčky, Hnojné a Závadka) je potrebné pre administratívno-správne územie obce Zalužice dodržať tieto záväzné regulatívy:

A. ZÁSADY A REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia:

1.1. priestorové a funkčné usporiadanie obce riadiť v súlade so schválenou nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou – Zmenami a doplnkami Územného plánu veľkého územného celku Košického kraja schválenými uznesením č.245/2004 a záväznými časťami vyhlásenými Všeobecne záväzným nariadením č.2/2004,

1.2. v záujme dodržania merítka a charakteru zástavby obcí nepripustiť výstavbu budov s nadmerným stavebným objemom s viac ako dvomi nadzemnými podlažiami a využitím podkrovia, u budov občianskeho vybavenia s tromi nadzemnými podlažiami,

1.3. vývoj funkčného členenia územia obcí riadiť podľa výkresu komplexného urbanistického návrhu dokumentácie územného plánu,

1.4. skvalitňovať plochy verejnej zelene na plochách v súlade s výkresom návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a doprava,

1.5. pre výstavbu rodinných domov prednostne využívať prieluky, v ďalšom poradí navrhované obytné súbory rodinných domov, pričom je potrebné vychádzať z požiadaviek stavebníkov - vlastníkov pozemkov,

1.6. chrániť priestory vymedzené ako územná rezerva pre obytné súbory a iné funkcie podľa výkresu s výkresom návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a doprava,

1.7. výstavbu stredísk cestovného ruchu realizovať až po výstavbe protiabráznych zábran,

1.8. v zátopovom území t.j. v území pod maximálnou hladinou 117,09 m n. m. nepovoliť žiadne stavby definované v § 43 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,

1.9. na hrádze vodnej nádrže neumiestňovať rekreačné aktivity, ktoré by mohli poškodiť hrádzové teleso,

1.10. umiestnenie stavieb pre plavbu a ochranu brehov (prístaviská, móla, vlnolamy, ochrana proti abrázii brehov) prerokovať so štátnou plavebnou správou a správcom vodnej nádrže,

2. Zásady a regulatívy pre plochy bývania (rodinné a bytové domy):

2.1. výstavbu nových rodinných domov uskutočňovať na plochách pre tento účel určených územným plánom v súlade s výkresom návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a doprava a to na voľných prelukách alebo v navrhovaných súboroch rodinných domov,

2.2. výstavbu rodinných domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:

2.2.1. rodinné domy môžu byť samostatne stojace alebo dvojdomy,

2.2.2. počet podlaží - maximálne dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie,

2.2.3. garáž budovať ako súčasť rodinného domu alebo na jeho pozemku, alebo na pozemku zabezpečiť najmenej jedno parkovacie miesto,

2.2.4. pri vytyčovaní stavieb dodržať jednotné stavebné čiary,

2.3. na pozemkoch rodinných domov je povolený chov drobných hospodárskych zvierat v množstve zodpovedajúcom vlastnej potrebe obyvateľov domu,

2.4. na pozemkoch rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie.

3. Zásady a regulatívy pre plochy občianskeho vybavenia (základné a špecifické občianske vybavenia):

3.1. chrániť územia pre výstavbu zariadení občianskeho vybavenia v lokalitách v súlade s výkresom návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a doprava,

3.2. pre umiestnenie zariadení občianskeho vybavenia prioritne využívať pozemky vo vlastníctve obce alebo Slovenského pozemkového fondu a obce.

4. Zásady a regulatívy pre rekreačno-športové plochy:

4.1. chrániť územia pre výstavbu zariadení športu v lokalitách v súlade s výkresom návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a doprava,

4.2. na funkčných plochách športu pripustiť len výstavbu zariadení slúžiacich športu, hromadnému ubytovaniu a občerstveniu.

5. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení poľnohospodárskej výroby:

5.1. zvýšiť estetickú úroveň a vysadiť vnútroareálovú zeleň v existujúcich areáloch poľnohospodárskych dvorov,

5.2. poľnohospodársku výrobu, najmä počet hospodárskych zvierat, regulovať tak aby nedošlo k ohrozeniu hygienickej ochrany plôch pre bývanie.

6. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení výroby a skladov:

6.1. na plochách zariadení výroby a skladov nepripustiť iné funkčné využívanie územia,

6.2. nepripustiť technológie výroby a skladovania s negatívnym vplyvom na okolité funkčné plochy,

6.3. dbať na zriadenie a údržbu vnútro areálovej zelene.

7. Zásady a regulatívy pre rekreáciu a cestovný ruch:

7.1. vytvárať podmienky pre rozvoj cestovného ruchu najmä na báze využitia vodnej nádrže Zemplínska šírava,

7.2. verejné pláže zabezpečiť opatreniami na ochranu návštevníkov pred účinkami nadmerného vlnobitia,

7.3. vytvoriť podmienky pre výsadbu ochrannej a izolačnej stromovej zelene po vonkajšom obvode stredísk cestovného ruchu a rekreácie,

7.4. v rekreačných strediskách povoliť tieto funkcie v súlade s výkresom návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, doprava :

7.4.1. stredisko Zalužice – plochy pre verejný cestovný ruch; centrálne vstupné informačné a vybavovacie centrum, zariadenia rekreácie a cestovného ruchu, parkové úpravy, ihriská pre deti a dospelých, hygienické a obslužné zariadenia pláže, záchytné parkoviská, prístav pre malé motorové športové plavidlá a škola vodných športov

7.4.2. stredisko Zalužice – plochy pre rodinné chaty vyššieho štandardu,

8. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia:

8.1. chrániť územie pre výstavbu diaľnice D 1,

8.2. chrániť územie pre vybudovanie siete obslužných a prístupových komunikácií v súlade s výkresom návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a doprava,

8.3. dodržať kategorizáciu siete obslužných a prístupových komunikácií v obci vyznačenú v grafickej časti dokumentácie územného plánu,

8.4. chrániť koridory trás navrhovaných cyklistických komunikácií po južnom brehu vodnej nádrže,

8.5. chrániť koridory trás navrhovaných vodovodných potrubí podľa výkresu návrhu verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo,

8.6. chrániť koridory trás hlavných zberačov splaškovej kanalizačnej siete a koridory trás nadväzujúcich uličných stôk podľa výkresu návrhu verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo,

8.7. chrániť plochu pre výstavbu čerpacích staníc splaškovej kanalizácie v počte 6, v lokalitách znázornených vo výkrese návrhu verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo,

8.8. chrániť nezastavaný a neoplotený koridor manipulačného priestoru pozdĺž všetkých vodných tokov v mikroregióne,

8.9. chrániť plochu pre výstavbu trafostaníc 22/0,4 kV v stredisku CR Zalužice v počte 3 ks v lokalitách podľa výkresu návrhu verejného technického vybavenia - energetika,

8.10. chrániť koridory trás pre výstavbu 22 kV káblových elektrických vedení uložených v zemi pre napojenie strediska CR Zalužice,

8.11. chrániť koridory trás pre výstavbu STL a NTL plynovododov podľa výkresu návrhu verejného technického vybavenia - energetika,

8.12. chrániť koridory trás pre kabelizáciu telefónnej siete vo všetkých obciach mikroregiónu a v navrhovaných strediskách CR Zalužice a Lúčky.

9. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, ochranu prírody, tvorbu krajiny a udržanie ekologickej stability:

9.1. chrániť a zveľaďovať nehnuteľné národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu,

9.2. pri činnostiach na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Pamiatkový úrad SR,

9.3. v územnom a stavebnom konaní stavieb nachádzajúcich sa na území evidovaných archeologických nálezísk, je potrebné v zmysle platnej legislatívy o ochrane pamiatkového fondu vyžiadať stanovisko alebo rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Košice,

9.4. chrániť a zveľaďovať plochy verejnej zelene, najmä verejné parky vo všetkých obciach mikroregiónu,

9.5. chrániť brehovú ochrannú zeleň pozdĺž južného brehu vodnej nádrže, zabezpečiť jej obnovu, resp. novú výsadbu,

9.6. rozvojom rekreačnej funkcie neredukovať plochy existujúcej zelene okolo vodnej nádrže a vodných tokov,

9.7. vytvárať v častiach katastrálnych území s vyšším stupňom zornenia podmienky pre rozčlenenie krajiny postupnou výsadbou zelene okolo poľných ciest, potokov a na hraniciach jednotlivých blokov,

9.8. v maximálne možnej miere revitalizovať krajinu, brehovú zeleň vodných tokov a zachovať jej pôvodné prvky, pri revitalizácii a dopĺňaní zelene voliť dreviny zodpovedajúce pôvodným druhom,

9.9. revitalizovať ochrannú zeleň na južnom brehu vodnej nádrže ako aj nevyužívané a opustené staré korytá vodných tokov,

9.10. obnoviť, resp. vysadiť novú izolačnú zeleň okolo a vo výrobných areáloch, okolo športových areáloch a poľnohospodárskych dvorov, použiť pritom dreviny stanovištne vhodné - jaseň, jelša, dub, hrab, vŕba.

9.11. výsadbou ochrannej zelene realizovať začlenenie budúcej diaľnice D 1 do krajiny a elimináciu jej nepriaznivých vplyvov na ekologickú stabilitu a obraz krajiny,

9.12. vylúčiť, resp. na najnutnejšiu mieru obmedziť reguláciu vodných tokov,

9.13. vytvárať podmienky pre zveľaďovanie prvkov územného systému ekologickej stability a to:

- regionálne biocentrum Zemplínska šírava,

9.14. vytvárať podmienky pre založenie miestneho biokoridoru Čečehovský kanál.

10. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:

10.1. zabezpečiť vybudovanie vodovodu a odkanalizovania vrátane čistenia odpadových vôd vo všetkých obciach mikroregiónu,

10.2. dodržať tieto ochranné a bezpečnostné pásma ;

- existujúci cintorín 100 m od oplotenia, po výstavbe vodovodu 50 m,
- poľnohospodárske dvory závislosti od počtu hospodárskych zvierat vo uvedenej vzdialenosti od budov na ustajnenie zvierat:
  - Veľké Zalužice 200 m,
  - Malé Zalužice 800 m,
- vzdušné elektrické vedenia 22 kV, 10 m na každú stranu od krajného vodiča,
- VTL plynovod 20 m na každú stranu od osi plynovodu (bezpečnostné pásmo),
- STL plynovod 10 m na každú stranu od osi plynovodu (bezpečnostné pásmo) na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
- diaľnica D 1, po oboch stranách diaľnice 100 m kolmo od osi priľahlého jazdného pásu,
- cesta I. triedy, od osi vozovky 50m na každú stranu v úseku mimo zastavané územie obce.

11. Vymedzenie zastavaného územia obce

11.1. zastavané územie obce sa územným plánom vymedzuje v súlade s výkresom návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a doprava nasledovne:

11.1.1. zastavané územie obce vymedzené hranicami zastavaného územia v zmysle NV SR č. 152/1996 Z.z. k 1. 1. 1990 sa v riešení územného plánu rozširuje o funkčné plochy bývania, občianskeho a technického vybavenia a hospodárskych aktivít.

12. Určenie územia obce, pre ktoré je potrebné obstarať územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu

12.1. pre stanovenie podrobnejších zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok jednotlivých stavebných pozemkov je potrebné vypracovať územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu pre tieto časti územia obce:

- súbor rodinných domov na lokalite Vyšné záhumienky a Kamenný konč
- stredisko cestovného ruchu a rekreácie Zalužice.

B. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť. Ako verejnoprospešné stavby v riešenom území sa stanovujú:

4. prestavba bývalej materskej školy
5. diaľnica D 1,
6. sieť obslužných a prístupových komunikácií vo všetkých obciach mikroregiónu a v navrhovaných strediskách CR Zalužice a Lúčky vyznačených v grafickej časti dokumentácie,
7. sieť verejných peších a cyklistických komunikácií a komunikácií pre rôzne formy turizmu vyznačených v grafickej časti dokumentácie,
8. stavby zábran na ochranu návštevníkov proti účinkom nadmerného vlnobitia,
9. stavby navrhovaných vodovodných potrubí vo všetkých obciach mikroregiónu a strediskách CR Zalužice a Lúčky,
10. stavby hlavných zberačov splaškovej kanalizačnej siete a koridory trás nadväzujúcich uličných stôk vo všetkých obciach mikroregiónu a strediskách CR Zalužice a Lúčky,
11. stavby čerpacích staníc splaškovej kanalizácie v počte 6,
12. stavby trafostaníc 22/0,4 kV v stredisku CR Zalužice v počte 3 ks,

13. stavba 22 kV káblových elektrických vedení uložených v zemi pre napojenie stredísk CR Zalužice a Lúčky,
14. stavby STL a NTL plynovodov vo všetkých obciach mikroregiónu a strediskách CR Zalužice a Lúčky,
15. stavba kabelizácie telefónnej siete vo všetkých obciach mikroregiónu a v navrhovaných strediskách CR Zalužice a Lúčky,