

URBI Projektová kancelária

040 01 Košice, Zvonárska 23, tel./fax.č. 055/62 551 60, E-mail: belurbi@stonline.sk

&

ArchAteliér

Michalovce, Kpt. Nálepku 20, tel č. 0905/815064

ÚZEMNÝ PLÁN
ZÁUJMOVÉHO ZDRUŽENIA SPOLOČENSTVA OBCÍ
MIKROREGIÓNU „JUH ŠÍRAVY“

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Košice, 2005

TÁTO DOKUMENTÁCIA JE PRODUKT PODLIEHAJÚCI ZÁKONU O OCHRANE AUTORSKÝCH PRÁVI
JEHO KOPÍROVANIE, ALEBO PRENECHANIE NA VYUŽITIE INÝM OSOBÁM JE MOŽNÉ LEN SO SÚHLASOM AUTORA.



IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

NÁZOV ELABORÁTU:

ÚZEMNÝ PLÁN ZÁUJMOVÉHO ZDSRUŽENIA
SPOLOČENSTVA OBCÍ
MIKROREGIÓNU „JUH ŠÍRAVY“

Návrh záväznej časti

OBSTARÁVATEL:

ZÁUJMOVÉ ZDRUŽENIE OBCÍ
MIKROREGIÓNU „JUH ŠÍRAVY“

ŠTATUTÁRNY ZÁSTUPCA:

Ing. ŠIMKOVÁ Marianna

OSOBA S ODBOROU
SPOSOBILOSŤOU
PRE OBSTARÁVANIE ÚPD A ÚPP:

Ing. arch. HOPANOVÁ Agnesa

HLAVNÍ RIEŠITELIA:

Ing. arch. BÉL Alexander
Ing. arch. BOŠKOVÁ Marianna

Obsah :

1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ	3
2. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	8

1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Pri riadení funkčného využitia, priestorového usporiadania a rozvoja Zájmového združenie obcí mikroregiónu „Juh Šíravy“ (obce Zalužice, Hažín, Lúčky, Hnojné a Závadka) dodržať tieto záväzné regulatívy:

1. 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, Územným plánom veľkého územného celku Košického kraja a nariadením vlády SR č. 281/1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu veľkého územného celku Košického kraja.
- 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 podľa výkresu s výkresom návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, 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 návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, 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 telso,
- 1.10. vytvoriť podmienky pre zmenu funkčného využitia poľnohospodárskeho dvora v Hažíne pre agroturistiku,
- 1.11. 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 podľa výkresu s výkresom návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, doprava a to vo voľných prelukách, alebo v 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 samostojace, 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 podľa výkresu s výkresom návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, 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 športové plochy:
- 4.1. chrániť územia pre výstavbu zariadení športu v lokalitách podľa výkresu s výkresom návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, doprava,
 - 4.2. na plochách športu pripustiť len výstavbu zariadení slúžiacich športu, hromadnému ubytovaniu a občerstveniu.
5. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení poľnohospodárskej výroby:
- 5.1. vytvárať podmienky pre využitie poľnohospodárskeho dvora v Hažíne, resp. jeho časti pre zariadenia agroturistiky,
 - 5.2. redukovat' a postupne vylúčiť živočíšnu výrobu z poľnohospodárskeho dvora v Lúčkach,
 - 5.3. zvýšiť estetickú úroveň a vysadiť vnútroareálovú zeleň v existujúcich areáloch poľnohospodárskych dvorov ,
 - 5.4. 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,
 - 6.1. nepripustiť technológie výroby a skladovania s negatívnym vplyvom na okolité funkčné plochy,
 - 6.1. dbať na zriadenie a údržbu vnútroareálovej 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; centrálné 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,
 - 7.4.3. stredisko Lúčky – plochy pre verejný cestovný ruch; centrálné 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 rekreačnú loďnú dopravu, malé motorové športové plavidlá a škola vodných športov,
 - 7.4.4. stredisko Lúčky – plochy pre rodinné; chaty vyššieho štandardu,
- 7.5. výstavbu rodinných rekreačných chát, podmieniť splnením týchto regulatívov:
 - 7.5.1. stavby budú mať jedno nadzemné podlažie so šikmou strechou so sklonom 30 – 50° s možným využitím podkrovia,
 - 7.5.2. v sadových úpravách okolia chaty použiť len tie druhy drevín a rastlín, ktoré rastú v okolitej prírode,

8. Zásady a regulatívy pre verejnú dopravnú a technické vybavenie územia:

- 8.1. chrániť územie pre výstavbu diaľnice D 1,
- 8.2. chrániť územie pre vybudovanie siete obslužných a prístupových komunikácií vyznačených vo výkrese s výkresom návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, 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 trasy

- 8.6. chrániť koridory trás navrhovaných vodovodných potrubí podľa výkresu Návrh verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo,
 - 8.7. chrániť koridory trás hlavných zberačov splaškovej kanalizačnej siete a koridory trás nadväzujúcich uličných stôk podľa výkresu Návrh verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo (podľa vybraného variantu riešenia),
 - 8.8. chrániť plochu pre výstavbu čerpacích staníc splaškovej kanalizácie v počte 6, resp 3 (podľa vybraného variantu riešenia) v lokalitách znázornených vo výkrese Návrh verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo,
 - 8.9. chrániť nezastavaný a neoplotený koridor manipulačného priestoru pozdĺž pozdĺž všetkých vodných tokov v mikroregióne,
 - 8.10. chrániť plochu pre výstavbu pre výstavbu trafostaníc 22/0,4 kV v v stredisku CR Zalužice v počte 3 ks a v stredisku CR Lúčky v počte 4 ks v lokalita podľa výkresu Návrh verejného technického vybavenia - energetika,
 - 8.11. chrániť koridory trás pre výstavbu 22 kV káblových elektrických vedení uložených v zemi pre napojenie stredísk CR Zalužice a Lúčka,
 - 8.12. chrániť koridory trás pre výstavbu STL a NTL plynovodov podľa výkresu Návrh verejného technického vybavenia - energetika,
 - 8.13. 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 činnosti 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, v zmysle § 41 odseku 4 pamiatkového zákona, stanovisko alebo rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Košice,
 - 9.4. pripravované investičné zámery v priestoroch evidovaných archeologických nálezísk prerokovať s Archeologickým ústavom,
 - 9.5. chrániť a zveľaďovať plochy verejnej zelene, najmä verejné parky vo všetkých obciach mikroregiónu,,
 - 9.6. chrániť brehoochrannú zeleň pozdĺž južného brehu vodnej nádrže, zabezpečiť jej obnovu, resp. novú výsadbu,
 - 9.7. rozvojom rekreačnej funkcie neredukovať plochy existujúcej zelene okolo vodnej nádrže a vodných tokov,

- 9.8. 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,
 - 9.9. 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,
 - 9.10. výsadbou ochrannej zelene realizovať začlenenie budúcej diaľnice D 1 do krajiny a elimináciu jej nepriaznivých vplyvov na ekologickú stabilitu a obraz krajiny,
 - 9.11. vylúčiť, resp. na najnutnejšiu mieru obmedziť reguláciu vodných tokov,
 - 9.12. vytvárať podmienky pre zvelaďovanie prvkov územného systému ekologickej stability a to:
 - nadregionálne biocentrum Senné rybníky,
 - regionálne biocentrum Zemplínska šírava,
 - nadregionálny biokoridor Čierna Voda,
 - 9.11. vytvárať podmienky pre založenie miestnych biokoridorov Čečehovský kanál a Hažínsky kanál,
10. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:
- 10.1. zabezpečiť vybudovanie vodovodu, odkanalizovania vrátane čistenie 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,
 - Hažín 300 m,
 - Závadka 200 m,
 - Hnojné 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 príľahlého jazdného pásu,
 - cesta I. triedy, od osi vozovky 50m na každú stranu v úseku mimo zastavané územie obce,

- cesty III. triedy 15m od osi vozovky na každú stranu v úseku mimo zastavané územie obce.

2. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ako verejnoprospešné stavby v riešenom území Olšavského mikroregiónu sa stanovujú:

1. rozšírenie materskej školy v Malých Zalužiciach,
2. diaľnica D 1,
3. sieť obslužných a prístupových komunikácií vo všetkých obciach mikroregiónu a v navrhovaných strediskách CR Zalužice a Lúčky vyznačených v grafickej časti dokumentácie,
4. sieť verejných peších a cyklistických komunikácií a komunikácií pre rôzne formy turizmu vyznačených v grafickej časti dokumentácie,
5. stavby zábran proti nepriaznivým účinkom abrázie,
6. stavby zábran na ochranu návštevníkov proti účinkom nadmerného vlnobitia,
7. stavby navrhovaných vodovodných potrubí vo všetkých obciach mikroregiónu a strediskách CR Zalužice a Lúčky,
8. stavby hlavných zberačov splaškovej kanalizačnej siete a koridory trás nadväzujúcich uličných stôk vo všetkých obciach mikroregiónu a strediskách CR Zalužice a Lúčky,
9. stavby čerpacích staníc splaškovej kanalizácie v počte 6, resp 3 (v lokalitách podľa vybraného variantu riešenia),
10. stavby trafostaníc 22/0,4 kV v v stredisku CR Zalužice v počte 3 ks a v stredisku CR Lúčky v počte 4 ks,
11. stavba 22 kV káblových elektrických vedení uložených v zemi pre napojenie stredísk CR Zalužice a Lúčky,
12. stavby STL a NTL plynovodov vo všetkých obciach mikroregiónu a strediskách CR Zalužice a Lúčky,
13. stavba kabelizácie telefónnej siete vo všetkých obciach mikroregiónu a v navrhovaných strediskách CR Zalužice a Lúčky,

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č.50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.