

Ing. arch. Rudolf Kruliac, ateliér ul. Jilemnického č. 341, 059 52 Veľká Lomnica  
telefón 052/ 45610 81

**NÁVRH**

**ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY VEĽKÝ  
ŠARIŠ,  
mestská časť KANAŠ, lokalita Sordok I  
(zástavba IBV)**

Obstarávateľ:

**Mesto Veľký Šariš**

Námestie sv. Jakuba 1

082 21 Veľký Šariš

Ing. arch. Rudolf Kruliac, Ing. Ľuboš  
Gontkovský

marec 2018

Ing. arch. Rudolf Kruliac, ateliér ul. Jilemnického č. 341, 059 52 Veľká Lomnica  
telefón 052/ 45610 81

**NÁVRH**

# **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY VEĽKÝ ŠARIŠ, mestská časť KANAŠ, lokalita Sordok I (zástavba IBV)**

## **SPRIEVODNÁ SPRÁVA**

Obstarávateľ:

**Mesto Veľký Šariš**

Námestie sv. Jakuba č. 1

082 21 Veľký Šariš

Ing. arch. Rudolf Kruliac, Ing. Ľuboš  
Gontkovský  
marec 2018

---

Obstarávateľ : Mesto Veľký Šariš, Námestie sv. Jakuba č. 1, 082 21  
Veľký Šariš

Zastúpený: Doc. Ing. František Bartko CSc., primátor mesta

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP: Ing.  
Stanislav IMRICH  
registračné číslo: 293

Spracovateľ: Ing. arch. Rudolf Kruliac, autorizovaný architekt SKA č.  
0290AA1034 so sídlom: Jilemnického ulica č. 341, 059 52 Veľká  
Lomnica, Ing. Ľuboš Gontkovský, so sídlom: Jilemnického ulica č. 341,  
059 52 Veľká Lomnica

Objednávateľ: Ing. Peter MÁTHÉ, Letná č. 19, Veľký Šariš 082 21

OBSAH :

<u>1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....</u>	<u>6</u>
<u>1.1. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY RIEŠENIA.....</u>	<u>6</u>
<u>1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE.....</u>	<u>7</u>
<u>1.3. VSTUPNÉ PODKLADY.....</u>	<u>7</u>
<u>1.4. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM.....</u>	<u>7</u>
<u>2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU.....</u>	<u>7</u>
<u>2.1. VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....</u>	<u>7</u>
<u>2.2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....</u>	<u>8</u>
<u>2.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA.....</u>	<u>11</u>
<u>2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA.....</u>	<u>11</u>
<u>2.5.1. Priestorové a funkčné usporiadanie územia.....</u>	<u>11</u>
<u>2.5.2. Počet obyvateľov a bývanie.....</u>	<u>12</u>
<u>2.5.3. Individuálna bytová výstavba.....</u>	<u>12</u>
<u>2.5.4. Rekreácia a cestovný ruch.....</u>	<u>13</u>
<u>2.5.5. Verejná dopravná vybavenosť.....</u>	<u>13</u>
<u>2.5.5.1. Širšie dopravné návaznosti.....</u>	<u>13</u>
<u>2.5.5.2. Obslužné a prístupové komunikácie.....</u>	<u>13</u>
<u>2.5.5.3. Parkovacie a odstavné plochy.....</u>	<u>14</u>

<u>2.5.6. Verejná technická vybavenosť.....</u>	<u>14</u>
<u>2.5.6.1. Zásobovanie vodou.....</u>	<u>14</u>
<u>2.5.6.2. Odkanalizovanie územia.....</u>	<u>14</u>
<u>2.5.6.3. Dažďová kanalizácia.....</u>	<u>14</u>
<u>2.5.6.4. Zásobovanie energiami.....</u>	<u>15</u>
<u>2.5.6.5. Telekomunikácie.....</u>	<u>15</u>
<u>2.5.6.6. Odpadové hospodárstvo.....</u>	<u>15</u>
<u>2.5.7. Zeleň.....</u>	<u>15</u>
<u>2.6. PRIESTOROVÁ KOMPOZÍCIA ÚZEMIA A ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY.....</u>	<u>16</u>
<u>2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY.....</u>	<u>16</u>
<u>2.8. PODMIENKY NA UMIESTNENIE STAVIEB.....</u>	<u>16</u>
<u>2.8.1. Podmienky z hľadiska životného prostredia.....</u>	<u>16</u>
<u>2.8.2. Zastavovacie podmienky.....</u>	<u>16</u>
<u>2.9. CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY.....</u>	<u>16</u>
<u>2.10. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA REALIZÁCIE NÁVRHU RIEŠENIA.....</u>	<u>16</u>
<u>2.11. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY.....</u>	<u>16</u>
<u>2.12. DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA.....</u>	<u>17</u>
<u>2.13 NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI .....</u>	<u>18</u>
2.13.2. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb a Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestorov s určením zastavovacích podmienok.....	18
2.13.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia .....	22
2.13.3. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb .....	22
2.13.4. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny .....	23

2.13.5. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb .....	23
2.13.6. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov .....	23
2.13.7. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce .....	23
2.13.8. Zoznam verejnoprospešných stavieb .....	24

## GRAFICKÁ ČASŤ

Priemet riešeného územia do ÚPN M Veľký Šariš	m = 1 : 5000
1. Rozbor širších vzťahov	m = 1 : 2000
2. Komplexný urbanistický návrh riešeného územia	m = 1 : 500
3. Verejná dopravná a technická vybavenosť	m = 1 : 500
4. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie	m = 1 : 500
5. Vymedzenie regulovaných priestorov a VPS	m = 1 : 500
6. Doložka civilnej ochrany	m = 1 : 500

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### 1.1. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY RIEŠENIA

Aktuálne investičné rozvojové zámery Mesta Veľký Šariš v oblasti bývania a ekonomického oživenia vyvolali potrebu podrobnejšieho preverenia možností rozvoja územia lokality, ktorá sa nachádza v mestskej časti Kanaš a lokalite Sordok I, nad Šariš parkom a nadväzuje na jestvujúcu zástavbu IBV.

Plocha riešeného územia, pre zástavbu IBV 4443m<sup>2</sup> = 0,4443ha

Účelom obstarania Územného plánu zóny mestskej časti Kanaš a lokalite Sordok I, nad Šarišským parkom je získanie základného nástroja územného plánovania v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Obstaranie územného plánu zóny nadväzuje na predchádzajúce etapy územnoplánovacej prípravy v danom území, ktoré sa uskutočňovali v minulosti a vyvrcholili obstaraním a prerokovaním zmien a doplnkov Územného plánu Mesta Veľký Šariš a následne schválením. V rámci záväzných regulatívov ÚPN – M Veľký Šariš je požiadavka na riešenie lokality spracovať územný plán zóny.

Hlavným cieľom riešenia je vytvoriť územnoplánovací podklad pre:

- Vytvorenie podmienok pre navrhovanú výstavbu IBV, vedenia miestnych komunikácií s chodníkmi, vedenia inžinierskych sietí
- Rozvojové plochy bývania, pre zabezpečenie predpokladaného nárastu počtu obyvateľov vzhľadom na význam a polohu mesta - atraktívnosť polohy pre

dostupnosť mesta Veľký Šariš, Prešov - zamestnanosť, vyššia vybavenosť, dopravná napojenosť na železničnú, autobusovú dopravu

Pri riešení územného plánu sa vychádzalo z týchto požiadaviek formulovaných v zadaní:

- zhodnotiť potenciál mesta a mestskej časti a polohy územia a poňať ho ako jednu z atraktívnejších častí obce, poskytnúť obyvateľom a návštevníkom atraktívne funkcie v riešenom priestore
- formovať hmotovo-priestorovú štruktúru na princípoch kontinuity vývoja a harmonizácie prostredia
- lokalizovať funkcie podporujúce polyfunkčnosť územia
- stanoviť regulatívy a usmernenia pre investičnú činnosť v území v súlade s jeho významom a polohou
- stanoviť riešenie dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k potrebám rozvoja mesta
- zosúladiť zámery zainteresovaných subjektov - mesto, región a orgány štátnej správy, súkromný sektor a občianska verejnosť

Územný plán zóny je riešený tak, aby boli vytvorené podmienky pre povoľovanie stavieb zjednodušeným administratívnym konaním a aby bolo možné spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchých stavbách.

## 1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Pre riešené územie mestskej časti Kanaš a lokalite Sordok I, nad Šariš parkom nebol doposiaľ vypracovaný územný plán zóny, riešené územie nadväzuje na riešenú časť, ktorá je vo výstavbe. Riešené územie je v súlade so ZaD č. 2, ÚPN M Veľký Šariš

## 1.3. VSTUPNÉ PODKLADY

Do územného plánu zóny sú zapracované záväzné časti, ÚPN-M Veľký Šariš a zmien a doplnkov ÚPN-M Veľký Šariš.

Ako mapový podklad boli použité:

- polohopisné a výškopisné zameranie riešeného územia (1:1000)
- pozemková mapa evidencie nehnuteľností (1:1000)
- katastrálna mapa

Schválené zadanie ÚPN zóny Veľký Šariš, mestskej časti Kanaš a lokalite Sordok I, nad Šariš parkom

Prieskumy a rozbor

#### 1.4. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Územný plán zóny je vypracovaný v súlade so Zadaním Územného plánu zóny Veľký Šariš, mestskej časti Kanaš a lokalite Sordok I, nad Šariš parkom, schváleným Mestským zastupiteľstvom, uznesením pod číslom \_\_\_\_\_, zo dňa \_\_\_\_\_

## 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

### 2.1. VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Územie riešené v mierke 1: 500 zahŕňa nezastavané územia východne od zástavby IBV v realizácii. Riešené územie je ohraničené majetkovými hranicami - rozsah riešeného územia je v zozname pozemkov a vlastníkov, ktorý je súčasťou dokumentácie.

Riešené územie je na parcele č. KN - C 3081 a je ohraničené majetkovými hranicami parciel registra „KN - C“

- z južnej strany hranicou s parcelou 3082
- zo západnej strany hranicou s parcelou 2240/132, 2240/162, 2240/164
- zo severnej strany s hranicou parcely 3080
- z východnej strany s hranicou parcely 3077

Dopravné napojenie riešenej lokality je s napojením na jestvujúcu miestnu komunikáciu ul. Dlhú, C2 MO 6,5/40, ulica medzi navrhovanými rodinnými domami je riešená MO 5,5/30

Územie riešené v mierke 1:500 (navrhované rozšírenie zastavaného územia t.j. urbanizované územie) tvorí súčasne zastavané územie obce rozšírené o územia, ktoré bezprostredne nadväzujú na zastavané územie a sú potencionálne disponibilné pre územný rozvoj zóny vyvolaný rozvojovým programom mesta, najmä v oblasti bývania.

Navrhované riešenie nepresahuje hranice katastrálneho územia Mesta Veľký Šariš.

Z administratívneho hľadiska sa riešené územie nachádza na území Mesta Veľký Šariš, v okrese Prešov a v Prešovskom kraji.

Riešené územie ÚPN - Z Veľký Šariš, mestskej časti Kanaš a lokalite Sordok I, nad Šariš parkom

je vytvorená z parciel:

Register „C“

č. parcely	výmera m <sup>2</sup>	druh pozemku	list vlastníctva
3081	4443	orná pôda	8442
3082	636	zast. pl. a nádvorie	3082

### 2.2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie leží v katastrálnom území Veľký Šariš, mestskej časti Kanaš a lokalite Sordok I, nad Šariš parkom, východne od jestvujúcej zástavby IBV, južne



od cesty III/3451, na svahu s klesaním zo severu na juh. Prístupnosť územia je miestnou komunikáciou funkčnej triedy C2 – ul. Dlhá – ktorá je napojená na cestu č. III/3451. V ďalšej etape je možnosť dopravného napojenia zo západnej strany – podľa ÚPN – zástavba IBV.

Reliéf terénu je svahovitý –južný svah. Výšková poloha územia leží medzi 289,4 – 300,4 m n.m. Pôvodné využitie poľnohospodárska pôda – trávnaté porasty. Cez riešené územie vedie vzdušné elektrické vn vedenie, navrhovaná je preložka vedenia – zemným vedením

Na riešenom území sa nenachádzajú vyhlásené ani navrhované chránené časti prírody.

### 2.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

Územný plán mesta Veľký Šariš bol spracovaný v rokoch 2008 – 2010 a schválený Mestským zastupiteľstvom (ďalej len MsZ) mesta Veľký Šariš uznesením č. 353/2010 – 3/XXIV zo dňa 25. 11.

2010. Záväzná časť ÚPN mesta Veľký Šariš bola schválená VZN č. 5/2010. Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN

mesta Veľký Šariš boli spracované v roku 2013 a schválené uznesením MsZ mesta Veľký Šariš č.349/2013-4/XVIII zo dňa 24.09.2013 a VZN č. 5/2013, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Územný plán mesta Veľký Šariš definuje funkčné využitie riešeného územia pre zástavbu IBV,  
Navrhované riešenie rozširuje jestvujúcu funkčnú plochu pre IBV v smere východnom

Návrh rieši prístupnosť riešenej lokality s napojením na jestvujúcu miestnu komunikáciu. Navrhovaná miestna komunikácia v rámci riešenej plochy je riešená funkčnej triedy C2 a medzi objektmi D1 – komunikácia obslužná a obytná ulica s chodníkom a zeleným pásom pre vedenie inžinierskych sietí. Riešená funkčná plocha je navrhovaná s napojením na verejný vodovod, plynovod, elektrickú sieť, telefón, verejnú splaškovú kanalizáciu.

Pre zabezpečenie hlavných zásad rozvoja územia podľa Územného plánu mesta Veľký Šariš dodržiavať záväzné regulatívy pre územný plán zóny v častiach:

#### **1. Regulatívy priestorového a funkčného usporiadanie územia**

A.1. rozvíjať mesto Veľký Šariš ako terciárne centrum osídlenia na severojužnej rozvojovej osi tretieho stupňa Prešov – Sabinov – Plaveč a na severojužnom

multimodálnom koridore Poľská republika – Prešov – Košice – Maďarská republika

A.2. vytvárať podmienky pre rozvoj ekonomických, obslužných a sociálnych väzieb s okolitými sídlami, územný rozvoj mesta naďalej realizovať formou kompaktného sídla

A.2. rešpektovať pri novej výstavbe konfiguráciu terénu, pričom sa nesmie narušiť pôsobenie historických dominánt a charakteristická panoráma, nová výstavba musí zachovať významné pohľady na historickú štruktúru a jej začlenenie do krajiny

A.3. rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu územie mesta,

A.4. dobudovať centrálnu mestskú zónu ako polyfunkčné centrum občianskej vybavenosti a bývania, pričom nová výstavba musí rešpektovať mierku, proporcie, členenie, uličné čiary a výškovú niveletu zástavby

A.5. využívať regionálne urbanistické a architektonické princípy (vylúčiť panelovú výstavbu, ploché strechy),

A.6. rozvíjať mestskú časť Kanaš ako polyfunkčný obytný súbor so zameraním na bývanie v rodinných domoch a rekreačno – športové využitie občiansku vybavenosť

A.7. rešpektovať navrhnutý systém ekologickej stability, poľnohospodárske a lesné pozemky ako súčasť historického krajinného obrazu mesta

A.8 rozvíjať jednotlivé funkcie podľa výkresov č. 2 (komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia) a č. 3 (komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia) podľa ÚPN mesta Veľký Šariš

A.9 akúkoľvek novú výstavbu v lokalitách, ktoré nie sú chránené pred prietokom veľkých vôd, podmieniť zabezpečením jej adekvátnej protipovodňovej ochrany

## **2. Rešpektovať základné vymedzenie funkčných plôch:**

A, Bývanie (plochy zástavby bytových domov a plochy zástavby rodinných domov)

B, Plochy rekreácie a cestovného ruchu

C, Plochy športu

D, Plochy občianskej vybavenosti

E, Plocha poľnohospodárskej výroby

F, Plocha priemyselnej výroby a skladového hospodárstva

G, Plochy dopravných zariadení

H, Plochy zelene ( plochy verejnej zelene, lesov a trvale trávnatých porastov)

I, Vodné plochy

J, Zariadenia technickej vybavenosti

Prioritne sa orientovať na funkčne a priestorovo optimálne, ekonomicky efektívne zhodnotenie zastavaného územia.

Rešpektovať poľnohospodárska pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj mesta.

## **3 Ochrana prírodných štruktúr**

Pri spracovaní návrhov pozemkových úprav uplatňovať požiadavky na ekostabilizáciu územia: - podporovaním zmeny spôsobu využívania PPF zatrávňovaním ornej pôdy ohrozenej pôdnou eróziou

- podporovaním výsadby plošnej a líniovej zelene – stromovej a kríkovej

Uprednostňovať realizáciu ekologicky prijateľných premostení biokoridorov a biocentier

Pri urbanizácii územia zabezpečiť funkčnosť prvkov systému ekologickej stability

## **4 Ochrana životného prostredia a jeho zložiek**

Usmerňovať hospodársku činnosť na farmách živočíšnej výroby tak, aby sa eliminoval dopad na obytnú zástavbu

Uplatňovať legislatívne kroky pre postupnú elimináciu zdrojov znečistenia v oblasti vodohospodárskej a oblasti znižovania emisií. V zastavanom území zachovať, skvalitňovať a rozširovať plochy verejnej zelene.

### **Ochrana ovzdušia**

V rámci realizácie výstavby zamedzovať prašnosti

Vykurovanie objektov – podporovať na báze zemného plynu

### **Čistota vody**

Mesto má verejný vodovod a kanalizáciu, potrebné opatrenia:

- budovať verejný vodovod v novonavrhovaných lokalitách
- budovať verejnú kanalizáciu splaškovú a dažďovú v novonavrhovaných lokalitách

### **Odpadové hospodárstvo**

V riešenom území dochádza predovšetkým k produkcii komunálneho odpadu, pri nakladaní s ním je potrebné dodržiavať zákon o odpadoch a programom odpadového hospodárstva obce prijatím VZN:

- vybaviť obyvateľov dostatočným počtom smetných nádob
- zabezpečiť pravidelný odvoz TKO na skládku odpadu
- zlikvidovať všetky živelné skládky odpadu a na postihnutých miestach

vykonať rekultiváciu

- separovaný zber postupne dopĺňať o ďalšie komodity
- biologicky rozložiteľný odpad zhromažďovať na kompostovisko

### **Verejná zeleň**

Systém zelene v mesta je potrebné doplniť, pričom hlavné ciele sú:

- všade tam kde to priestorové možnosti dovoľia vysadiť pozdĺž komunikácií, miestnych vodných tokov líniovú zeleň

### **Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky využitia jednotlivých plôch**

za optimálne funkčné využitie územia považovať návrh ÚPN – O (grafická časť)

#### **za prípustné podmienky využitia pokladať:**

A, u funkčných plôch bývania

- integráciu so zariadeniami občianskej vybavenosti
- u rodinných domov – drobnochov v rozsahu vlastnej spotreby
- u rodinných domov integráciu s cestovným ruchom – ubytovanie v súkromí

D, u funkčných plôch rekreácie a športu

- umiestnenie súvisiacich objektov a zariadení s charakterom občianskej vybavenosti

#### **za obmedzujúce podmienky využitia pokladať:**

A, u funkčných plôch bývania

- umožnenie verejného prístupu a príjazdu s parkovaním u súkromných pozemkov integrovaných

s občianskou vybavenosťou a cestovným ruchom

#### **za podmienky vylučujúce využitie jednotlivých plôch považovať:**

- A, u funkčných plôch bývania
- umiestnenie výroby, výrobných služieb s nečistou a hlučnou prevádzkou v kompaktnnej zástavbe
  - chov úžitkových zvierat pri rodinných domoch v rozsahu väčšom ako pre vlastnú potrebu
- B, u funkčných plôch výroby
- zriadenie výrobných prevádzok, ktoré produkciou hluku, emisí a nebezpečného odpadu ohrozia príľahlú obytnú a rekreačnú zástavbu.

### **Technická infraštruktúra**

Rezervovať priestory pre realizáciu križovatiek. Rezervovať koridory hlavných peších chodníkov a cyklistických ciest mestského a vyššieho charakteru, vrátane sprievodných stavieb.

Zabezpečiť ťažiskovú ochranu proti extravilánovým vodám uplatnením prírodných ekostabilizačných štruktúr.

Modifikovať elektrickú distribučnú sieť pre pokrytie zvýšenej potreby elektriny.

### **Rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a prevádzkových súborov**

elektrické vzdušné vedenie vysokonapäťové 10 m od krajného vodiča  
 ochranné pásmo transformatorovne vn/nn 10m od konštrukcie transformatorovne  
 NTL a STL plynovody v zastavanom území 1m

Súčasne je potrebné rešpektovať všeobecné zásady podľa príslušných noriem a vyhlásené ochranné pásma príslušnými orgánmi.

### **Vymedzenie verejno - prospešných stavieb**

. Vymedzené stavby sú verejnoprospešného charakteru a na ich uskutočnenie možno zákona 180/2015 v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť spresnením v projektovej dokumentácii.

. Zeleň a ekostabilizačné opatrenia

- verejná zeleň v rámci zastavaného územia - ochranné, izolačná

a ekostabilizačná zeleň mimo zastavaného územia

- ochrana, podpora a revitalizácia prvkov ekologickej stability (biocentrá, hyrické biokoridory)

. Doprava

- miestne komunikácie - jestvujúce a novonavrhané

- realizácia chodníkov a cyklotrás

Vodné hospodárstvo

- prepojenie verejného zásobovacieho vodovou v smere na Tatranskú Lomnicu

- jestvujúce a navrhované siete verejného vodovodu

Kanalizácia

- jestvujúce a navrhované kanalizačné vedenia - splaškové a dažďové

Energetika a telekomunikácie

- elektroenergetické vedenia jestvujúce a navrhované včete trafostaníc

- plynovodné vedenia jestvujúce a navrhované včete plynoregulačiek

- vedenie telekomunikačných sietí s ústredňami

Verejnoprospešné stavby všetkých uvedených kategórií budú spresnené a posudzované z právneho hľadiska na základe nadväznej podrobnej územnej a projektovej dokumentácie pri stavebnom povolení.

## 2.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

V riešení územného plánu zóny sú limity využitia územia dodržané nasledovne: Ochranné pásma vedenia inžinierskych sietí –plynovod, elektrická sieť, kanalizácia, vodovod

Riešené územie sa nachádza v 1. stupni ochrany prírody - všeobecná ochrana Povinnosťou všetkých vlastníkov na riešenom území v zmysle §40 pamiatkového zákona a § 127 zákona č. 50/1976 (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, je oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu v Prešove.

## 2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

### 2.5.1. Priestorové a funkčné usporiadanie územia

Riešenie územného plánu zóny je navrhované ako zóna riešená v náväznosti na súčasne zastavané územie mesta. Hlavnými funkciami územia sú:

- bývanie so zameraním na ponuku možností na výstavbu rodinných domov v atraktívnom prostredí

Funkcia bývania je riešená formou nového obytného súboru na južne orientovanom svahu.

Prerozdelenie zóny na lokality

#### Lokalita (RD 1.01)

Riešená lokalita pozostáva z 3 stavebných pozemkov pre výstavbu rodinných domov a miestnej komunikácie s chodníkom a zeleným pásom

Zoznam dotknutých parciel riešenej lokality (RD 1.01)

Register „C“

č. parcely	výmera m2	druh pozemku	list vlastníctva
3081	4443	orná pôda	8442
3082	636	zast. pl. a nádvorie	3082

#### Lokalita (RD 1.02)

Riešená lokalita pozostáva z 3 stavebných pozemkov pre výstavbu rodinných domov a miestnej komunikácie s chodníkom a zeleným pásom

Zoznam dotknutých parciel riešenej lokality (RD 1.02)

Register „C“

č. parcely	výmera m2	druh pozemku	list vlastníctva
3081	4443	orná pôda	8442
3082	636	zast. pl. a nádvorie	3082

### 2.5.2. Počet obyvateľov a bývanie

Záujem o rozšírenie obytnej funkcie je podmienený hlavne polohou mesta Veľký Šariš:

- priama dostupnosť do miest Prešov a Sabinov – pracovné príležitosti
- technická vybavenosť dostatočné kapacity - elektrina, vodovod, plynovod

V rámci riešeného územia sú navrhované kapacity informatívne - pre potreby výpočtu nárokov na inžinierske site. Jednotlivé kapacity budú definované v rozhodnutí - EIA.

Počet obyvateľov v 6 samostatne stojacích rodinných domoch - 24

### 2.5.3. Individuálna bytová výstavba

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb sú spracované v súlade s platnou legislatívou - zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Návrh rieši umiestnenie samostatne stojacích rodinných domov, ktoré sú riešené ako jednopodlažné s obytným podkrovím v sedlovej streche alebo dvojpodlažné s ustupujúcim podlažím, môžu byť podpivničené. Umiestnenie stavieb je riešené v stavebnej čiare 6,0m od hranice parcely s miestnou komunikáciou. Navrhované osadenie umožňuje parkovanie automobilu pred rodinným domom - na vlastnom pozemku. Rodinné domy musia vytvárať medzi sebou voľný priestor minimálne 7,0m.

Umiestnenie rodinných domov je graficky znázornené vo výkrese regulatívov.

Navrhované rodinné domy sú riešené s napojením na miestne komunikácie a na vedenia inžinierskych sietí.

Návrh rieši 6 samostatne stojacích rodinných domov.

Nový obytný súbor je riešený - uličná sieť, vymedzenie stavebných pozemkov a štruktúra zástavby je prispôsobená svahovitému terénu. Veľkosť pozemkov pre rodinné domy v obytnom súbore je cca 600 m<sup>2</sup>. Navrhované sú výlučne izolované, jednopodlažné rodinné domy s využitím podkrovia, alebo dvojpodlažné s ustupujúcim podlažím, s možnosťou využitia priestorov na ubytovanie v súkromí. Rodinné domy budú mať šikmú sedlovú strechu (prípustné sú valbové a pultové strechy), pre dvojpodlažné s ustupujúcim podlažím - ploché strechy, garáž a parkovanie na vlastnom pozemku.

Pri výstavbe rodinných domov sa musia zabezpečiť tieto požiadavky:

- na pozemku rodinného domu zabezpečiť najmenej dve parkovacie miesta pre automobily
- na pozemku rodinného domu ktorý poskytuje ubytovacie služby musí sa zabezpečiť plocha na parkovanie automobilov pre všetkých ubytovaných hostí
- v rodinných domoch je možné povoliť vykonávanie podnikateľských činností (obchod, služby, drobné remeslá) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a bývanie
- na pozemku rodinného domu je možné povoliť chov drobných hospodárskych zvierat v množstve zodpovedajúcom vlastnej spotrebe obyvateľov rodinného domu

Celková plocha pre zástavbu rodinných domov 0,36 ha, počet stavebných pozemkov pre rodinné domy 6. Predpokladaná užitková plocha domu do 190m<sup>2</sup>, celková užitková plocha pre 26 domov - 4940 m<sup>2</sup>

Navrhovaný počet bytov v rodinných domoch je: 1 - 4

Počet obyvateľov  $6 \times 4 = 24$ .

V návrhu riešenia sa predpokladá vyšší štandard bývania a preto za minimum sa považuje  $20 \text{ m}^2$  obytnej plochy na obyvateľa a 1,0 obytná miestnosť na obyvateľa.

#### 2.5.4. Rekreácia a cestovný ruch

Prírodné a sociálno - ekonomické faktory územia patria medzi hodnotné z celoštátneho významu, preto jednou z dominantných funkcií tvorí cestovný ruch. V rámci priamej dostupnosti sú centrá vybudovaného cestovného ruchu a historické pamiatky a pod.

#### 2.5.5. Verejná dopravná vybavenosť

Podmienkou realizácie navrhovanej lokality je napojenie na jestvujúcu miestnu komunikáciu ul. Dlhú a následne na štátnu cestu III/3451. V druhej etape je možnosť dopravného napojenia z južnej a východnej strany - navrhovaná zástavba IBV

##### 2.5.5.2. Obslužné a prístupové komunikácie

Navrhovaný rozvoj zóny je aktualizáciou územného plánu podmienený realizáciou dopravného napojenia na jestvujúce miestne komunikácie ul. Dlhú a následne na cestu III/3451 ul. Pivovarskú..

Navrhované miestne komunikácie sú členené podľa stupňa dôležitosti a sú dvojpruhové obojsmerné, s jednostranným chodníkom a jednostranným zeleným pásom, odvodnenie je riešené samostatnou dažďovou kanalizáciou s uličnými vpusťami.

- miestna komunikácia - obytná ulica D1 5,5/30, tvorí koncové články navrhovanej komunikačnej siete a sú aj ukončené slepo - otočňou. Celková dĺžka komunikácie 55 m.

- miestna komunikácia - C2 6,5/40, tvorí napojenie a na jestvujúcu miestnu komunikáciu ul. Dlhá a následne pokračovanie (podľa ÚPN), celková navrhovaná dĺžka 80 m

Miestne komunikácie sú navrhované šírky 6,5m a 5,5m

Pozdĺž navrhovaných komunikácií sú trasované jednostranne chodník - šírky 1,5m a zelený pás šírky 1,5m.

V rámci telesa komunikácie je riešené trasovanie splaškovej kanalizácie a dažďovej kanalizácie.

##### 2.5.5.3. Parkovacie a odstavňé plochy

Parkovanie v lokalite rodinných domov je riešené v rámci garáží a odstavňých plochách na vlastnej parcele. Pre rodinný dom musia byť minimálne dve parkovacie miesta.

## 2.5.6. Verejná technická vybavenosť

### 2.5.6.1. Zásobovanie vodou

Pre plánované zásobovanie pitnou vodou riešenej lokality je navrhované napojenie na zásobovacie potrubie verejného vodovodu. Navrhované vodovodné rozvody riešiť tak, aby spĺňali súčasne platnú normu pre vodovodné potrubie STN 75 5401, kde najmenšia odporúčaná svetlosť potrubia je DN 100mm, ak vodovod má funkciu aj požiarneho vodovodu.

#### Potreba vody

Rodinné domy s lokálnym ohrevom vody a vaňovým kúpeľom:

24 obyv. x 135 l/os/d = 3240 l/deň

Celková priemerná potreba vody  $Q_p = 3240 \text{ l/deň} = 0,0375 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba:  $Q_{\max d} = 0,0375 \times 2 = 0,075 \text{ l/s}$

Požiarne potreba: 6,7 l/s

### 2.5.6.2. Odkanalizovanie územia

Celé záujmové územie navrhujeme odkanalizovať delenou kanalizáciou. Splašková kanalizácia bude odvádzať odpadové vody do jestvujúcej splaškovej kanalizácie na ul. Dlhá.

Dažďové vody budú odvádzané dažďovou kanalizáciou so šachtami a uličnými vpusťami do recipientu potoka - výustným objektom.

#### Produkcia odpadových vôd (STN 73 6701)

Priemerná potreba vody  $Q_p = 3240 \text{ l/deň} = 0,0375 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba:  $Q_{\max d} = 0,0375 \times 2 = 0,075 \text{ l/s}$

Maximálny odtok splaškových vôd:  $Q_{\max spl} = 0,0375 \times 2 = 0,075 \text{ l/s}$

Minimálny odtok splaškových vôd:  $Q_{\min spl} = 0,0375 \times 0,6 = 0,0225 \text{ l/s}$

### 2.5.6.3. Dažďová kanalizácia

Dažďové vody budú odvádzané dažďovou kanalizáciou so šachtami a uličnými vpusťami do recipientu potoka Džikov- výustným objektom

#### Výpočet množstva dažďových vôd

$Q_d = i \times U \times S = 111,4 \times 0,8 \times 0,25 = 22,28 \text{ l/s}$

i - dažďová intenzita l/s/ha = 111,4

U - súčiniteľ odtoku = 0,8

S - pôdorysný priemet v ha = 0,25

### 2.5.6.4. Zásobovanie energiami

#### Zásobovanie elektrickou energiou

Návrh rieši napojenie na jestvujúce elektrické vedenie. Pre navrhované riešenie je predpoklad na nasledovné odbery:



Rodinné domy 6	-	45 kW
Celková potreba P súč.		45 kW

Upresnenie umiestnenia bude potrebné previesť v ďalších projekčných stupňoch po získaní podrobnejších údajov uvedených podmienok.

Všetky rozvody NN riešiť káblovým rozvodom v zemi. Verejné osvetlenie samostatnými stožiarimi s káblovým rozvodom v zemi.

#### Zásobovanie zemným plynom

Jestvujúce plynárenské zariadenia sú v správe SPP. Návrh rieši napojenie na jestvujúce plynové vedenia a regulačné stanice.

Bilancia prírastku odberu zemného plynu pre navrhovanú lokalitu

Rodinné domy 6	9,6 m <sup>3</sup> /h
Celková potreba	9,6 m <sup>3</sup> /h

#### 2.5.6.5. Telekomunikácie

Pre telefonizáciu lokality (pre pevné linky) uvažujeme s počtom 6 Pp. Navrhujeme rozvod káblový v zemi súbežne s pokládkou NN rozvodu. Spolu s káblovým rozvodom je potrebné počítať s pokládkou káblovej televízie.

#### 2.5.6.6. Odpadové hospodárstvo

Manipulácia s odpadmi bude naviazaná na odpadové hospodárstvo Mesta Veľký Šariš. Zber tuhého komunálneho odpadu bude do 110 l zberných nádob. Likvidácia bude skládkovaním na skládke komunálneho odpadu. Dopravcom odpadu sú Technické služby Mesta Veľký Šariš.

V rámci mesta je realizované separovanie odpadov členené na komodity papier, sklo, plasty a kov. Triedenie a zber zabezpečujú Technické služby mesta .

#### 2.5.7. Zeleň

Riešené územie je v súčasnosti na ploche ornej pôdy, v súčasnosti trvale trávnatého porastu. V priestore zastavaného územia navrhuje sa:

- výsadba zelene je riešená trávnatou plochou doplnenou o kríky, prípadne stromy
- vegetácia pôvodného charakteru - smrek, borovica, jedľa, jarabina, breza, šípky a pod.

### 2.6. PRIESTOROVÁ KOMPOZÍCIA ÚZEMIA A ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Priestorová kompozícia územia nadväzuje predovšetkým na konfiguráciu terénu a plochu riešeného územia. Navrhovaná priestorová štruktúra rodinných domov uzatvára urbanizované územie. Relatívne veľkými stavebnými pozemkami a nízkym indexom podlažných plôch sa zachováva rozvoľnený bohato ozelenený charakter urbanizovaného územia.

Z dôvodov zachovania krajinného obrazu a celkového rázu prostredia musia mať rodinné domy, šikmú sedlovú strechu a nemajú prekračovať určenú výšku.

## 2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

Medzi stavebné pozemky nemožno zaradiť pozemok určený na vedenia inžinierskych sietí.

## 2.8. PODMIENKY NA UMIESTNENIE STAVIEB

### 2.8.1. Podmienky z hľadiska životného prostredia

Povinnému hodnoteniu, resp. zisťovaciemu konaniu v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o hodnotení vplyvov na životné prostredie (v znení neskorších zmien a doplnkov) nepodliehajú navrhované činnosti - zástavba IBV.

### 2.8.2. Zastavovacie podmienky

Okrem ustanovení vyhlášky MŽP SR č. 532 je potrebné dodržať nasledovné podmienky na umiestnenie stavieb.

- Rodinné domy umiestňovať min. 6,0m od uličnej čiary - stavebná čiara. Uličná čiara - 8,5m, zahŕňa teleso komunikácie, chodníka a zeleného pásu. Stavebná čiara je osadenie objektov od uličnej čiary. Rodinné domy osadzované od spoločnej hranice min. 2,0m a medzi sebou musia byť vytvárať voľný priestor min. na 7,0m
- Rodinné domy
  - koeficient zastavanosti 0,4
  - podlažnosť: 1 PP, 1 NP a obytné podkrovie, alebo 2 NP s ustupujúcim podlažím

PP - podzemné podlažie

NP - nadzemné podlažie

## 2.9. CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

V rámci riešeného územia nezasahuje a ani nie je v susedstve s prírodnou rezerváciou.

## 2.10. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA REALIZÁCIE NÁVRHU RIEŠENIA

Postup výstavby jednotlivých etáp zo zásady začatia výstavby etapy až po komplexnom ukončení výstavby, sprevádzkovaní a úplnom využití kapacít predchádzajúcej etapy

Etapizácia výstavby:

1. etapa - realizácia inžinierskych sietí - kanalizácia splašková a dažďová, elektrická sieť, plynovod
2. etapa - realizácia miestnych komunikácií s chodníkmi
3. etapa - realizácia stavieb rodinných domov

## 2.11. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby sú navrhované:

Miestne komunikácie

Chodníky

Verejný vodovod  
 Verejná splašková kanalizácia  
 Verejná kanalizácia dažďová  
 Elektrické vedenia vrátane trafostaníc  
 Verejný plynovod  
 Vedenia telekomunikačných sietí s ústredňami

Opatrenia vo verejnom záujme:  
 Verejná zeleň

## 2.12. DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA

Ochrana obyvateľstva pred účinkami vzniknutých mimoriadnych situácií v mieri, ako i v prípade vojnového konfliktu je zabezpečovaná ukrytím. Pre riešené územie v navrhovanej majú byť vybudované úkryty CO, podľa vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z , v znení neskorších zmien a doplnkov.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie dodržiavať ustanovenia vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

- v jednoduchých úkrytoch domoch budovaných svojpomocne v rodinných domoch

Bilancia potrebnej kapacity úkrytov vyplýva z predpokladaného nárastu obyvateľov. Pri požiadavke ukrytia 100 % t.j. 24 obyvateľov, to znamená rozdelenie do okrsku s celkovou kapacitou 24 ukrývaných obyvateľov.

### Skladba ochranných stavieb - návrh

	Porad. č. úkrytu	Názov objektu	Kapacita ochrannej stavby			Min. zastav. plocha OS v m <sup>2</sup>
			SÚ	HÚ	UBS	
	1	Rodinný dom			24	1 x (30 - 45)
		Spolu			24	30 - 45

Vysvetlivky: HÚ v plynotesných úkrytoch alebo jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne v objektoch poskytujúcich služby obyvateľstvu

UBS v jednoduchých úkrytoch domoch budovaných svojpomocne rodinných domoch

## **2.13. NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI ÚPN Z - SORDOK I, Veľký Šariš**

### **2.13.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestorov s určením zastavovacích podmienok**

Regulácia riešeného územia, najmä otázky intenzity využitia pozemkov, vychádzajú zo záväzných regulatívov platného územného plánu Mesta Veľký Šariš.

#### **Funkčné využitie**

- Plocha bývania - IBV

#### **Definícia funkčného využitia v zmysle územného plánu obce:**

Zástavba IBV

#### *Hlavné funkčné využitie:*

Ucelená časť územia, zastavaná bytovou zástavbou charakteru samostatne stojacích rodinných domov.

Podlažnosť pre rodinné domy je navrhovaná : 1 PP, 1 NP a obytné podkrovie, alebo 2NP s ustupujúcim podlažím

#### *Doplnkové funkčné využitie:*

Verejná zeleň, ihriská, verejné priestory, príslušné technické a dopravné vybavenie. V rámci funkčnej plochy je možné ako doplnkovú funkciu umiestňovať aj zariadenia základnej občianskej vybavenosti lokálneho významu a drobné podnikateľské prevádzky, ubytovanie v súkromí, nevýrobného charakteru, nenarúšajúce kvalitu životného a obytného prostredia, ktoré svojím architektonickým a hmotovým riešením a prevádzkou nemenia charakter funkčnej plochy.

**Pre dotknutý funkčný blok RD 1.01 a RD 1.02 ďalej platia upresňujúce regulácie z príslušného regulačného listu:**

Podlažnosť : podpivničenie, prízemie a obytné podkrovie, strechy sedlové, alebo dve nadzemné podlažia s ustupujúcim podlažím s pultovými strechami. Zastavanosť pozemku do 40% vrátane doplnkových a drobných stavieb. Doplnkové a drobné stavby - jednopodlažné so šikmou strechou.

**Spôsob zástavby**

Zóna bývania - IBV:

- samostatne stojace rodinné domy

**Regulačný list** - tabuľka záväzných regulatívov pre jednotlivé regulované priestory

Definície:

**Koeficient zastavanosti** - je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku, stanovuje sa ako maximálny prípustný

**Koeficient zelene** - je pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a plochou pozemku, stanovuje sa ako minimálny požadovaný

**Koeficient stavebného objemu** - udáva koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustných umiestniť na 1m<sup>2</sup> pozemku (započítava sa podzemná aj nadzemná časť)

**Index podlažných plôch** - je pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku

**Podlažnosť** - prípustný počet nadzemných podlaží

Vysvetlenie:

Výmera parcely, ktorá ostáva po odrátaní povolených zastavaných plôch a požadovaných zelených plôch, je určená pre spevnené plochy - terasy, vjazdy a pre záhradné stavby - altánky, bazény, pergoly, pieskoviská, alebo môžu byť pričlenené k zeleným plochám

-

## ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY - REGULAČNÝ LIST č. 1

Označenie pozemku v grafickej časti

**RD 1.01**

Funkčná plocha podľa ÚPN V. Šariš

**zástavba IBV**

Parcelné číslo (register „C“), výmera, druh pozemku, list vlastníctva

Register „C“

č. parcely vlastníctva	výmera m <sup>2</sup>
3081	4443
8442	
3082	636
3082	

druh pozemku	list
orná pôda	
zast. pl. a nádvorie	

Etapa výstavby  
Funkčné využitie

3.etapa  
zástavba IBV

Spôsob zástavby  
Napojenie na komunikáciu a technickú infraštruktúru

samostatne stojaci rodinný dom z cesty ZD, kat. C2, D1, šírka cesty 6,5 a 5,5m

**Koeficient zastavanosti - maximálny**

**40%**

Maximálna zastavaná plocha na m<sup>2</sup> stavebného pozemku

2,5 m<sup>2</sup>

**Koeficient zelene - minimálny**

**50 %**

Minimálna plocha zelene na m<sup>2</sup> stavebného pozemku

2,0 m<sup>2</sup>

**Koeficient stavebného objemu - maximálny**

**2,4**

(2,4m<sup>3</sup> stavby na 1 m<sup>2</sup> pozemku)

(vrátane podzemného podlažia)

Maximálny stavebný objem

1440 m<sup>3</sup>

**Index podlažných plôch**

**0,52**

(započítavajú sa len nadzemné

podlažia) Podlažnosť	- podpivničenie, prízemie, - obytné podkrovie v šikmej streche, alebo dvojpodlažné s ustupujúcim podlažím s plochou strechou
Oplotenie	celková výška maximálne 150 cm nad niveletou cesty
spodná časť	ak je nepriehľadná - maximálna výška 60 cm nad niveletou cesty
horná časť	priehľadná, alebo polopriehľadná
<b>Iné:</b>	
Uličná čiara 8,5m (priestor pre miestnu komunikáciu, chodník a zelený pás)	
Osadenie stavby rodinného domu - stavebná čiara 6,0m (vzdialenosť medzi uličnou čiarou a rodinným domom), odstup od spoločnej hranice min. 2,0m, voľný priestor medzi domami min. 7,0m	
Pred vstupom na pozemok je nutné vybudovať dopravnú niku o šírke max 5,0m , materiál povrchovej úpravy - dlažba betónová, tvar obdĺžnik, rozmery 20x10 cm, farba grafit, klad dlažby - rovnobežne s osou komunikácie s posunom o polovičku.	
Súčasťou projektovej dokumentácie pre rodinný dom musí byť aj riešenie oplotenia (tvar, poloha, materiál, umiestnenie nádob na odpad, brána, bránka, umiestnenie objektov prípojok inžinierskych sietí), ako aj projektové riešenie vyššie uvedenej dopravnej niky	

## **ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY - REGULAČNÝ LIST č. 2**

Označenie pozemku v grafickej časti	<b>RD 1.02</b>
Funkčná plocha podľa ÚPN V. Šariš	<b>zástavba IBV</b>
Parcelné číslo (register „C“), výmera, druh pozemku, vlastníctva	Register „C“ č. parcely vlastníctva      výmera m2      druh pozemku      list
	3081      4443      orná pôda
	8442
	3082      636      zast. pl. a nádvorie
	3082
Etapa výstavby	3.etapa
Funkčné využitie	zástavba IBV
Spôsob zástavby	samostatne stojaci rodinný dom
Napojenie na komunikáciu a technickú infraštruktúru	z cesty ZD, kat. C2, D1, šírka cesty 6,5 a 5,5m
<b>Koeficient zastavanosti - maximálny</b>	<b>40%</b>

Maximálna zastavaná plocha na m <sup>2</sup> stavebného pozemku	2,5 m <sup>2</sup>
<b>Koeficient zelene - minimálny</b>	<b>50 %</b>
Minimálna plocha zelene na m <sup>2</sup> stavebného pozemku	2,0 m <sup>2</sup>
<b>Koeficient stavebného objemu - maximálny</b>	<b>2,4</b>
(vrátane podzemného podlažia)	(2,4m <sup>3</sup> stavby na 1 m <sup>2</sup> pozemku)
Maximálny stavebný objem	1440 m <sup>3</sup>
<b>Index podlažných plôch</b>	<b>0,52</b>
(započítavajú sa len nadzemné podlažia)	
Podlažnosť	- podpivničenie, prízemie, - obytné podkrovie v šikmej streche, alebo dvojpodlažné s ustupujúcim podlažím s plochou strechou
Oplotenie	celková výška maximálne 150 cm nad niveletou cesty
spodná časť	ak je nepriehľadná - maximálna výška 60 cm nad niveletou cesty
horná časť	priehľadná, alebo polopriehľadná
<b>Iné:</b>	
Uličná čiara 8,5m (priestor pre miestnu komunikáciu, chodník a zelený pás)	
Osadenie stavby rodinného domu - stavebná čiara 6,0m (vzdialenosť medzi uličnou čiarou a rodinným domom), odstup od spoločnej hranice min. 2,0m, voľný priestor medzi domami min.7,0m	
Pred vstupom na pozemok je nutné vybudovať dopravnú niku o šírke max 5,0m , materiál povrchovej úpravy - dlažba betónová, tvar obdĺžnik, rozmery 20x10 cm, farba grafit, klad dlažby - rovnobežne s osou komunikácie s posunom o polovičku.	
Súčasťou projektovej dokumentácie pre rodinný dom musí byť aj riešenie oplotenia (tvar, poloha, materiál, umiestnenie nádob na odpad, brána, bránka, umiestnenie objektov prípojok inžinierskych sietí), ako aj projektové riešenie vyššie uvedenej dopravnej niky	

### 2.13.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

1 Návrh riešenia dopravného a technického vybavenia je podrobne popísaný v kapitolách 2.5.5. Verejná dopravná vybavenosť a 2.5.6. Verejná technická vybavenosť v sprievodnej správe. Všetky navrhované stavby dopravného a



technického vybavenia sa, okrem zariadení na jednotlivých stavebných pozemkoch, navrhujú ako **verejné**.

2 Popísaný návrh riešenia je záväzný. V prípade potreby zmeny, alebo úpravy technického riešenia, je potrebné vypracovať kompletnú projektovú dokumentáciu, ktorá bude odsúhlasená príslušnými dotknutými orgánmi a organizáciami.

3 Ochranné pásma technickej infraštruktúry:

- Ochranné pásmo **vodovodu** je v šírke 1,5 m od okrajov pôdorysných rozmerov vodovodného potrubia. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu vodovodu.

- Ochranné pásmo **kanalizácie** je v šírke 1,5 m od okrajov pôdorysných rozmerov kanalizačnej stoky a súvisiacich objektov. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu kanalizácie.

- Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti **plynovodu** alebo iného plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologického plynárenského zariadenia meranou kolmo na túto os alebo na hranu. Táto vzdialenosť je na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu iného plynárenského zariadenia takáto:

- 1,0 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky, ktorými sa rozvádzajú plyny v zastavanom území obce

- Práce v ochrannom pásme plynárenského zariadenia môžu sa vykonávať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu dodávateľa plynu, za priameho dozoru ním povereného pracovníka

- Ochranné pásma **elektrických vedení** a zariadení sú stanovené Zákonom o energetike č.70/1998 Z.z. Ochranné pásmo káblového vedenia do 110 kV je 1 m od krajného kábla na každú stranu. Ochranné pásmo vzdušného vn vedenia je 10m od krajného vodiča. O dovolenej činnosti, resp. realizácií stavieb v týchto ochranných pásmach - zákon č.70/1998 Z.z.

- Existujúce diaľkové ako aj miestne **telekomunikačné káble** majú ochranné pásmo 1m od osi kábla na obe strany v zmysle telekomunikačného zákona

### **2.13.3. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb**

1 Všetky stavby, s ktorými sa uvažuje v návrhu územného plánu zóny, musia spĺňať ustanovenia zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, s dôrazom na §47 až §53, ktoré ustanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb, v znení neskorších zmien a doplnkov.

2 Všetky pozemné stavby (bytové a nebytové budovy) musia byť navrhnuté a uskutočnené v súlade s §43d vyššie uvedeného zákona - základné požiadavky na stavby, ako aj s §43e - všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

### **2.13.4. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny**

1 Vzhľadom k tomu, že pri realizácii výstavby nie je vylúčené narušenie blízkej evidovanej archeologickej lokality (eneolitické hradisko), vlastník, správca resp. stavebník pred začatím stavebného, resp. vodoprávneho konania požiadava Krajský pamiatkový úrad Prešov o vydanie rozhodnutia o podmienkach vykonávania archeologického výskumu.

2. Z hľadiska pamiatkovej ochrany, povinnosťou všetkých vlastníkov na riešenom území v zmysle §40 pamiatkového zákona a § 127 zákona č. 50/1976 (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, je oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu v Prešove priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je povinný urobiť nálezca najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení. Nález sa musí ponechať bezo zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.

### **2.13.5. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb**

1 V zmysle §39a, ods. 3, písm. a) stavebného zákona sa rozhodnutie o umiestnení stavieb nevyžaduje na stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené.

2 Územný plán zóny – Sordok I, Veľký Šariš – táto dokumentácia, nahrádza inštitút územného rozhodnutia v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia stavebného zákona pre nasledovné stavby, ktoré sa nachádzajú v časti riešeného územia,

- a) miestne komunikácie
- b) verejný vodovod
- c) verejné rozvody NN
- d) verejné rozvody verejného osvetlenia
- e) telekomunikačné rozvody
- f) verejná splašková a dažďová kanalizácia
- g) verejný plynovod

3 Dopravné niky pre vjazdy k rodinným domom na miestnych komunikáciách budú riešené jednotlivo, v rámci projektovej dokumentácie na jednotlivé rodinné domy.

### **2.13.6. Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov**

1 Súčasný stav majetkových vzťahov v riešenom území pre rodinné domy je definovaný stavebnými parcelami. Potrebné je vypracovanie geometrického plánu na odčlenenie stavebných parciel rodinných domov a miestnej komunikácie s chodníkom a zeleným pásom.

### **2.13.7. Pozemky pre verejnoprospešné stavby**

1 Optimalizácia priestorového usporiadania a funkčného využívania riešeného územia, mesta Veľký Šariš, si vyžaduje v rámci územia zóny výstavbu verejnoprospešných stavieb (viď zoznam)

2 Pozemky na vykonanie asanácie sa nenavrhujú.

Zoznam pozemkov na verejno- prospešné stavby:  
Register „C“

č. parcely	výmera m2	druh pozemku	list vlastníctva
3081	4443	orná pôda	8442
3082	636	zast. pl. a nádvorie	3082

### **2.13.8. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

1 Vymedzené stavby sú verejnoprospešného charakteru a na ich uskutočnenie možno podľa zákona 180/2015 v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť spresnením v projektovej dokumentácii.

VS 01 Miestne komunikácie

VS 02 Chodníky

VS 04 Verejný vodovod

VS 05 Verejná splašková kanalizácia

VS 06 Verejná kanalizácia dažďová

VS 07 Elektrické vedenia vrátane trafostaníc

VS 08 Verejný plynovod

VS 09 Vedenia telekomunikačných sietí s ústredňami

Opatrenia vo verejnom záujme:

Verejná zeleň

Verejnoprospešné stavby všetkých uvedených kategórií budú spresnené a posudzované z právneho hľadiska na základe nadväznej podrobnej územnej a projektovej dokumentácie pri stavebnom povolení.

