



K A P U Š A N Y
OBYTNÁ ZÓNA NA NIŽNEJ TABULI
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY
n á v r h

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

PREŠOV 02. 2020

OBSAH

A/	REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPOR. A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV	2
B/	REGULATÍVY UMIESTNENIA A VEREJ.DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	5
C/	REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH	7
D/	URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB	11
E/	REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY	11
F/	URČENIE STAVIEB NEVYŽADUJÚCICH ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY	12
G/	POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV	13
H/	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	13
I/	POZEMKY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ACANÁCIE	13
J/	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	

A/ REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

A1/ REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb sú graficky zdokumentované na výkresoch č.2 *Komplexný urbanistický návrh*, č.6 *Návrh priestorovej a funkčnej regulácie* a č. 7-*Vymedzenie regulovaných priestorov a zastavovacie podmienky*, a sú záväzné pre funkčné využívanie pozemkov a stavieb v riešenom území.

Pre navrhovaný rozvoj riešeného územia platia nasledujúce záväzné regulatívy:

- pri rozvoji územia vychádzať z jeho postavenia a funkcie v urbanistickej štruktúre podľa ÚPN-O Kapušany,
- výstavba sa bude realizovať len v území určenom na daný účel v ÚPN-O Kapušany na lokalitách v rámci hranice navrhovaného zastavaného územia.
- územie zóny bude z hľadiska funkčného využitia tvoriť monofunkčnú obytnú zónu komplexne vybavenú dopravnou, technickou a zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou.
- hlavnú kompozičnú a komunikačnú os s ťažiskom zástavby budú tvoriť predĺžená ulica Kráľovská a okružná komunikácia,
- mimo vymedzeného zastavaného územia sa nebude prevádzať žiadna stavebná činnosť,
- stavebné pozemky nebudú zasahovať do stanovených ochranných pásiem,
- bývanie sa bude rozvíjať iba formou výstavby rodinných domov,
- občiansku vybavenosť budú tvoriť iba zariadenia obsluhujúce územie riešenej obytnej zóny,
- zariadenie občianskej vybavenosti bude lokalizované pri komunikačnom vstupe do územia zóny z cesty I/18 pri ploche verejnej parkovo upravenej zelene.
- zariadenia ihrísk budú lokalizované v ukludnených polohách vo väzbe na navrhované plochy zelene,
- jednotlivé funkcie v riešenom území budú organicky naväzovať na funkcie umiestnené v priľahlom obytnom území obce,
- územie obytnej zóny bude zo severnej, východnej a južnej strany chránené pred voľnou krajinou a premávkou na ceste I/18 pásom izolačnej zelene, výsadbou na plochách priradených pozemkov záhrad,
- dopravne bude obytná zóna napojená na cestu I/18 cez jestvujúcu mimoúrovňovú križovatku, a navrhovanú úrovňovú križovatku.

A2/ URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB

Plochy rodinných domov - A,

hlavné funkčné využitie plôch RD:

- objekty rodinných domov (RD) s obytnou zeleňou v rámci pozemkov RD
- zariadenia technickej vybavenosti obsluhujúcej prislúchajúci RD,
- garáže a parkovacie plochy pre osobnú dopravu obsluhujúcu príslušné bytové jednotky

- pešie komunikácie a plochy
- obytná zeleň
- ovocné stromy a kry

obmedzené funkčné využitie plôch RD:

- drobné stavby, ktorých výška nepresiahne 3m nad príľahlý terén,
- hospodárska zeleň

neprípustné funkčné využitie plôch RD:

- akékoľvek ostatné funkcie a ich prvky nemajúce priamy vzťah k funkcii bývania.
- chov akýchkoľvek hospodárskych zvierat.
- akékoľvek prevádzky a činnosti na pozemkoch RD ktoré zvyšujú stanovené hranice prípustných hladín zvuku(60 dB cez deň a 50 dB v noci),

Polyfunkčné plochy (bývanie + OV) - B, B1

hlavné funkčné využitie:

- na ploche B- bývanie vo forme rodinného domu pre majiteľov prevádzky OV. V rámci tejto plochy platia regulatívy stanovené pre plochy rodinných domov.
- na ploche B1- zariadenie základnej vybavenosti obsluhujúce predmetný obytný súbor, nevyžadujúce veľké parkovacie plochy a veľké hospodárske zázemie a nevytvárajúce zvýšený hluk z prevádzky (≥ 50 dB v noci a ≥ 60 dB cez deň). Druh vybavenosti širokosortimentálna predajňa potravín s predajom časopisov a bufetom.

obmedzené funkčné využitie plochy vymedzenej pre zariadenia ZOV (B1) :

- plochy peších priestranstiev – u pozemku ZOV
- parkovo upravené plochy zelene – u pozemku ZOV
- plochy drobných stavieb- iba na pozemku vymedzenom pre RD

neprípustne funkčné využitie plochy

- prevádzky OV zábavného a nočného charakteru –u plochy ZOV
- akékoľvek iné funkcie - pre plochy B, B1

Plochy záhrad – C

hlavné funkčné využitie plôch :

- obrábané plochy poľnohospodárskej pôdy na pestovanie zeleniny a ovocia

obmedzené funkčné využitie plôch

- stavby fóliovníkov bez základov
- zavlažovacie systémy
- prvky zdrojov úžitkovej vody, povrchového odvádzania dažďovej vody
- kompostoviska

neprípustné funkčné využitie plôch

- akákoľvek iné funkčné využitie a stavebné objekty vrátane drobných stavieb
- spevnené komunikácie

Plochy verejnej parkovej zelene a ihrísk - D

Tvoria špecifickú časť verejného priestoru

hlavné funkčné využitie plôch

- multifunkčné športovorekreačné zariadenia pre deti školského a predškolského veku
- verejná zeleň

obmedzené funkčné využitie plôch

- spevnené komunikačné plochy
- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,
- prvky drobnej architektúry určené k oddychu a relaxácii,

neprípustné funkčné využitie plôch

- akékoľvek iné nadzemné stavby
- akékoľvek iné funkcie a prvky nepodporujúce priamo hlavnú funkciu.

-

- 1

Plochy verejnej parkovej zelene – D1

Tvoria špecifickú časť verejného priestoru

hlavné funkčné využitie plôch

- verejná zeleň

obmedzené funkčné využitie plôch

- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,
- prvky drobnej architektúry určené k oddychu a relaxácii,

neprípustné funkčné využitie plôch

- akékoľvek iné nadzemné stavby
- akékoľvek iné funkcie a prvky nepodporujúce priamo hlavnú funkciu.

Plochy verejného uličného priestoru - E

hlavné funkčné využitie plôch :

- prvky verejného komunikačného systému (cesty , chodníky, pešie plochy)
- zariadenia technickej vybavenosti verejného charakteru obsluhujúcej prislúchajúci súbor RD,
- plochy a prvky verejnej zelene

obmedzené funkčné využitie plôch

- prvky statickej dopravy verejného charakteru pre krátkodobé státie
- krátkodobé státie na verejných komunikáciách
- prvky povrchového odvádzania dažďovej vody
- prvky požiarnej ochrany
- dopravné a orientačné značky

neprípustné funkčné využitie plôch

- akákoľvek funkcia a prvok nepodporujúci uvedené prípustné funkcie verejného charakteru
- akékoľvek funkcie a prvky neverejného charakteru
- dlhodobé parkovanie akýchkoľvek vozidiel.
- tranzitná doprava
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti

Plochy izolačnej a sprievodnej zelene vodného toku - F

hlavné funkčné využitie plôch :

- prvky izolačnej zelene so špecifickými druhmi a výsadbou,

obmedzené funkčné využitie plôch

- prvky povrchového odvádzania dažďovej vody,
- rekreačné chodníky s mlatovým povrchom - iba vo východnej časti pozdĺž jestvujúceho vodného toku,

neprípustné funkčné využitie plôch

- akákoľvek iné funkcie a prvky,

B/ REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Doprava

Jednotlivé prvky navrhovaného komunikačného systému realizovať v rámci verejných priestorov a uličných koridorov v súlade s platnou STN. v súlade s výkresmi č.2 – *Komplexný urbanistický návrh* a č. 3 - *Návrh dopravy*

- rekonštruovať šírkové parametre jestvujúcich ciest v uliciach Kráľovská a Tehelná v súlade s návrhom ÚPNO
- navrhované a jestvujúce obslužné komunikácie zriadiť resp. upraviť podľa návrhu vo výkresoch č. 2- *Komplexný urb. Návrh* a č. 3- *Návrh dopravy*, v súlade s platnou STN 73 6110 - MOU 6,5/30 a MOU 5,5/30, vo funkčnej triede C3),
- ponechať prepojenie okružnej komunikácie v jej južnom úseku na poľnú cestu v súčasnej šírke 3,5m
- vo všetkých uličných koridoroch pozdĺž miestnych komunikácií zriadiť minimálne jednostranné chodníky min. šírky 1,5 m,
- zriadiť peší prístup k zastávkam SAD o šírke min.1,5m,
- pešie komunikačné systémy a plochy statickej dopravy riešiť vodopriepustným spôsobom (zámková dlažba na priepustnom podloží, zatrávňovacie tvárnice a pod.).

Technická vybavenosť

Siete technickej vybavenosti realizovať v rámci verejných priestorov a uličných koridorov v súlade s platnou STN. Trasovanie navrhovaných sietí realizovať v súlade s výkresmi č. 4-*Návrh vodného hospodárstva* a 5-*Návrh energetiky a telekomunikácií*.

Zásobovanie vodou

- vybudovať verejný vodovod na celom riešenom území.

- Za zdroj vody považovať jestvujúci obecný vodovod – vodovodný rád DN 150 vedený v koridore ulice Kráľovská v smere na obec Lada
- navrhovaný vodovod zokruhovať a napojiť na jestvujúce rozvody v uliciach Tehelná a Slovenská

Odvod splaškových vôd a likvidácia splaškov

- chrániť koridory pre realizáciu kanalizačných zberačov,
- vybudovať verejnú splaškovú kanalizáciu s napojením na obecnú ČOV cez jestvujúce vetvy verejnej splaškovej kanalizácie,
- zabezpečiť primeranú hydraulickú a látkovú kapacitu existujúcej ČOV tak, aby bola schopná pojať odpadové vody z riešeného územia a primerane ich čistiť- uvedené je podmienkou realizácie riešeného obytneho súboru.
- kanalizačné vetvy trasovať vo verejných uličných priestoroch pod telesom cesty.

Odvod povrchovej (dažďovej) vody

- riešiť akumuláciu dažďovej vody s cieľom jej využitia na prevádzkové resp. zavlažovacie účely individuálne na každom pozemku RD
- riešiť likvidáciu prebytočnej dažďovej vody zo spevnených plôch na pozemkoch RD jej vsakovaním pomocou individuálnych vsakovacích objektov na pozemkoch RD,
- riešiť odvádzania dažďových vôd zo spevnených verejných plôch systémom zadržiavajúcim vodu v prijateľnej miere v území povrchovými priekopami, alebo dažďovou kanalizáciou,
- priekopy prípadne kanalizáciu realizovať ako vsakovacie,
- prebytočnú dažďovú vodu odvieť do prirodzených recipientov prostredníctvom jestvujúcich vybudovaných odvádzáčov (priekop)
- preveriť kapacitu profilov jestvujúcich odvádzáčov a v prípade potreby ich rekonštruovať na potrebné parametre,
- pešie komunikačné systémy a plochy statickej dopravy riešiť vodopriepustným spôsobom (zámková dlažba na priepustnom podlaží, zatravnovacie tvárnice a pod.),
- dažďová kanalizácia musí byť navrhnutá v súlade s požiadavkami zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa §17 a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 (zabezpečiť záchyt plávajúcich látok a znečisťujúcich látok z vôd z povrchového odtoku pred ich odvedením do povrchových, alebo podzemných vôd) ako aj s dôrazom na ochranu kvality podzemných vôd v záujmovej lokalite pre ich potenciálne využitie na odber vody z domových studní.

Zásobovanie elektrickou energiou

- zrušiť jestvujúce vzdušné VN prípojné vedenie k TR12
- realizovať prípojné VN vedenie k TR 12 podzemným káblom v navrhovanej trase,
- pre potreby súboru realizovať novú TR situovanú v centrálnej časti súboru ktorá bude napájaná z navrhovaného 22kV prípojného vedenia
- distribučné NN rozvody trasovať v uličných koridoroch podzemnými káblami v telese chodníka resp. zelených pásoch,
- vybudovať systém verejného osvetlenia v riešenom území,
- podzemné vedenia združovať v max. možnej miere do spoločných rýh,

Zásobovanie plynom

- plynofikovať navrhovanú zástavbu,
- ako zdroj plynu použiť jestvujúci STL plynovod DN 110 v uliciach Tehelná, Slovenská a Nová Štvrť,
- distribučnú sieť viesť v uličných profiloch ako STL, v chodníkoch, prípadne komunikáciách,

Zásobovanie teplom

- realizovať koncepciu lokálneho zásobovania teplom navrhovanej zástavby,
- za základný zdroj energie považovať zemný plyn
- podporovať využívanie alternatívnych ekologicky nezávadných surovín pre výrobu tepla z domácich zdrojov (štiepka, pelety,) pri zachovaní požadovanej kvality ovzdušia, ako doplnkových zdrojov energie,
- podporovať využívanie najnovších ekologických zdrojov energie.

Telekomunikácie

- pre telekomunikačné potreby zriadiť optokáblOVú podzemnú sieť
- napojenie site previesť z jestvujúceho optokáblOVého vedenia Kapušany-Hanušovce trasovaného v koridoroch ul. Nová štvrť v smere na Ladu pozdĺž cesty I/18
- vedenia distribučnej siete trasovať v chodníkoch, resp. zelených pásoch.

C/ REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOKH, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

Pre realizáciu výstavby v riešenom území je potrebné rešpektovať územnotechnické požiadavky na výstavbu v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Okrem uvedených všeobecných požiadaviek sú pre jednotlivé plochy určené na zástavbu špecifikované nasledujúce podmienky.

Zastavovacie podmienky pozemkov RD na plochách APožadované architektonické riešenie stavieb

- usilovať o jednotné pravidlá základných tvarových charakteristík RD a drobných stavieb - tvar, orientácia, -sklon strechy,
- zástavba formou samostatne stojacích RD
- hmotová charakteristika RD - prízemné objekty s podkrovím s možnosťou podpivničenia(v závislosti od polohy), strechy šikmé - sedlové, valbové, pultové, max. sklon 30°- možnosť s kombináciou plochých striech v max. miere 50% . Plochá strecha len nad prízemnou časťou,
- v jednotlivých uličných domoradiach zachovať jednotný typ a sklon striech a orientáciu odkvapov,
- garáže a ostatné hosp. stavby riešiť v rámci jednotného korpusu RD,
- u drobných stavieb výška okapu max. 2,2 m a celková výška objektu max. 3,0m nad terénom,
- dodržať jednotnú výšku oplotenia pozemkov – max.1,5m.
- pri oplotení zo strany verejného priestoru min. 35% plochy oplotenia musí byť priehľadná

Umiestnenie stavieb na pozemku

- pri umiestňovaní stavieb na pozemku RD dodržať regulačné čiary stanovené vo výkresoch č.6 a č.7,
- dodržať vzdialenosť min. 1,0m od susedného pozemku u všetkých drobných stavieb,
- stromová zeleň musí byť osadená v min. vzdialenosti od susedného pozemku zodpovedajúcej polomeru koruny v dospelosti.
- max. výška stromovej výsadby v dospelosti 5 m

Intenzita zástavby pozemkov samostatne stojacích RD -

RD prízemné s podkrovm, príp. ustupujúcim podlažím, s možným čiastočným podpivničením
Celkový podiel plochy zastavanej objektami – max 25-30% plochy pozemku v závislosti od veľkosti pozemku- vid' v.č.7

Celkový podiel plochy zastavanej objektami a spevnenými plochami max.33-45% v závislosti od veľkosti pozemku- vid' v.č.7

Celkový podiel plochy zelene – min. 55% -67% % v závislosti od veľkosti pozemku- vid' v.č.7

KZo = max. 0,25-0,30

KZc = max.0,33-0,45

IPP = max. 0,45-0,60

KSO = 6,5-9

Zastavovacie podmienky pozemku RD na polyfunkčnej ploche – B**Prípustné architektonické riešenie stavieb**

- požaduje sa tvarová a výrazová väzba na objekty RD
- Ostatné požiadavky ako u plochy A

Umiestnenie stavby na pozemku

- dodržať regulačné čiary pre zástavbu stanovené vo výkresoch č. 6 a 7,
- dopravná obsluha – z obslužnej komunikácie
- vstupy zákazníkov z južnej , príp. západnej strany
- prístup k plochám statickej dopravy zo západnej strany
- na pozemku nie je možné umiestniť žiadny samostatný objekt drobnej stavby.
- povrchové úpravy spevnených plôch a úpravy zelených plôch zjednotiť s úpravami kontaktných verejných plôch
- oplotenie pozemku možné iba v severovýchodnej časti, kde pozemok nenaväzuje na verejný priestor.

Intenzita zástavby

Celkový podiel plochy zastavanej objektami – max 25% plochy pozemku

Celkový podiel plochy zastavanej objektami a spevnenými plochami max.33% plochy pozemku

Celkový podiel plochy zelene – min. 67% plochy pozemku

KZo = max.0,25

KZc = max.0,33

KEco = min 0,67

IPP = max.0,45

KSO = max. 6,5

Zastavovacie podmienky pozemku ZOV na polyfunkčnej ploche – B1**Prípustné architektonické riešenie stavieb**

- požaduje sa tvarová a hmotová väzba objektu ZOV na objekt RD pri jednoznačnom hmotovom členení jednotlivých funkcií- RD a OV
- prízemný objekt bez podpivničenia,
- možná plochá strecha - iba pri kombinácii so šikmou strechou RD,

Umiestnenie stavby na pozemku

- popri objemovej kompaktnosti objektu ponechať priestorovú a prevádzkovú diferenciáciu pozemkov a objektov RD a OV v súlade s výkresom č. 2 bez kríženia prevádzok a funkcií medzi jednotlivými objektami. (samostatne vyhradená časť pozemku pre bývanie a samostatná časť pozemku pre OV.
- dodržať regulačné čiary vymedzujúce polohu na pozemku vo výkresoch č.6 a č.7
- dopravná obsluha – z obslužnej komunikácie na západnej strane,
- prístup k plochám statickej dopravy zo západnej strany,
- vstupy zákazníkov z južnej, prípadne severnej strany vo väzbe na verejný parkový priestor
- na pozemku nie je možné umiestniť žiadny samostatný objekt drobnej stavby.
- povrchové úpravy spevnených plôch a úpravy zelených plôch zjednotiť s úpravami kontaktných verejných plôch
- oplotenie pozemku možné iba zo sever časti, kde rozptylové plochy nenaväzujú na verejný priestor.
- oplotenie pozemku možné iba zo severnej a východnej strany, kde pozemok nenaväzuje na verejný priestor.

Intenzita zástavby pozemku

Celkový podiel plochy zastavanej objektami – max 50% plochy pozemku

Celkový podiel plochy zastavanej objektami a spevnenými plochami max.75% plochy pozemku

Celkový podiel plochy zelene – min. 25% plochy pozemku

KZo = max.0,50

KZc = max.0,75

KEco = min. 0,25

IPP = max.0,50

KSO = max. 4

Zastavovacie podmienky pozemkov verejnej parkovej zelene a ihrísk– D

Prípustné architektonické riešenie stavieb

- plochy multifunkčných ihrísk pre loptové hry so spevneným umelým povrchom, celoobvodovo oplotené priehľadným pletivom,
- plochy detských ihrísk so spevnenou plochou na ktorej sú umiestnené zostavy prvkov detských ihrísk s jednotným designom zapadajúcim do vidieckeho prostredia.
- plochy viacúrovňovej zelene s parkovou úpravou a trávnatou plochou pre hry

Umiestnenie stavby na pozemku

- Ihriska musia nadväzovať na pešiu prístupovú komunikáciu a musia byť obklopené zeleňou, v odstupe od vozidlovej komunikácie a súkromných pozemkov v max. možnej miere,

Intenzita zástavby

Celkový podiel plochy zastavanej objektami ihrísk a manipul spev. plôch max. 20% plochy pozemku

Podiel plochy komunikácii max. 10%

Celkový podiel plochy zelene – min. 70% plochy pozemku

KZo ihrísk max 0,2

KZc = max.0,38

KEco = min 0,62

IPP = 0

KSO = 0

Zastavovacie podmienky pozemkov verejnej parkovej zelene – D1Prípustné architektonické riešenie stavieb

- plochy viacúrovňovej zelene s parkovou úpravou

Umiestnenie stavby na pozemku

- ihriska musia nadväzovať na pešiu prístupovú komunikáciu a musia byť obklopené zeleňou, v odstupe od vozidlovej komunikácie a súkromných pozemkov v max. nožnej miere,

Intenzita zástavby

Celkový podiel plochy zastavanej objektami ihrísk a manipul spev. plôch max. 20% plochy pozemku

Podiel plochy komunikácii max. 10%

Celkový podiel plochy zelene – min. 70% plochy pozemku

KZo ihrísk max 0,2

KZc = max.0,38

KEco = min 0,62

IPP = 0

KSO = 0

Zastavovacie podmienky pozemkov verejných uličných priestorov – EPrípustné architektonické riešenie stavieb

- cestné komunikácie so spevneným povrchom obojstranne lemované obrubníkom
- pešie komunikácie jednostranné šírky spevnené dlaždené vodopriepustné vyvýšené nad úroveň vozovky
- zelené pásy uličných priestorov jednostranné vrátane priekop na odvádzanie dažďovej vody v prípade priestorových možnosti doplnené líniovou vysokou zeleňou

Umiestnenie stavby na pozemku

- rešpektovať navrhované riešenie verejných priestorov vrátane priestorových požiadaviek na ich šírku a usporiadanie - vymedzenie uličných čiar a umiestnenie komunikačných prvkov v súlade s výkresom č.7-Vymedzenie regulovaných priestorov,
- Šírka obojsmerných komunikácii 5,5m; jednosmerných 4,5m
- Chodníky min.šírky 1,5m

Zastavovacie podmienky pozemkov záhrad – FUmiestnenie stavby na pozemku

- na pozemkoch záhrad sa nesmú umiestňovať žiadne stavby ani spevnené komunikácie

Intenzita zástavby

Celkový podiel spevnených plôch (cesty a chodníky, plochy) 0 % plochy pozemku

Celkový podiel plochy zelene (TTP, krovinaté a stromové ovocné dreviny – bez fóliovníkov) – min. 70% plochy pozemku

Celkový podiel plôch dočasných drobných stavieb bez základovej konštrukcie (fóliovníky) max. 40%

KZc = 0

IPP = 0

KSO = 0

KEco = min 0,3

Vysvetlenie pojmov a skratiek :

- KZc - koeficient celkovej zastavanosti je pomer medzi plochou zastavanou stavbami spolu so spevnenými plochami a plochou pozemku,
KZo - koeficient zastavanosti objektom je pomer medzi plochou zastavanou iba hlavnou stavbou s drobnými stavbami bez spevnených plôch a plochou pozemku,
IPP - Index podlažných plôch je pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku
KSO- Koeficient stavebného objemu udáva koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1m² plochy pozemku.
KEco - Eko koeficient vyjadruje pomer plochy zelene pozemku k celkovej ploche pozemku

D/ URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

- garážovanie a parkovanie prevádzkových vozidiel zariadenia OV bude riešené na pozemku OV,
- garážovanie osobnej dopravy pre objekty RD bude riešené na pozemkoch RD,
- na pozemkoch RD musí byť vymedzená plocha pre 2 parkovacie stánie v náväznosti na prístupovú komunikáciu,
- výstavba RD a zariadenia OV je podmienená ich napojením na verejný rozvod pitnej vody a splaškovej kanalizácie, ktoré musia byť zrealizované v predstihu.
- realizácia splaškovej kanalizácie je podmienená zabezpečením adekvátnej kapacity ČOV,
- na pozemkoch OV a RD musia byť vytvorené priestorové predpoklady na vybudovanie stavieb a zariadení pre prípojky inžinierskych sietí: vodomernej šachty, kanalizačnej šachty, plynomeru, elektromerového rozvádzača, vsakovacieho a akumulačného objektu dažďovej vody,
- plynomer a elektromerový rozvádzač budú umiestnené v oplotení.
- vodomer a revízná kanalizačná šachta musia byť umiestnené maximálne 1 m od oplotenia,
- každý objekt OV a RD musí byť vybavený smetnou nádobou na zber a likvidáciu TKO,
- v zmysle zákona o civilnej ochrane obyvateľstva a v súlade s doložkou CO, ktorá je súčasťou dokumentácie ÚPN-Z musia byť pre obyvateľstvo v riešenom území zabezpečené predpoklady pre zriadenie 20 JUBS (jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne) v rodinných domoch s využitím predovšetkým pokiaľ možno suterénnych priestorov;
- za stavby, ktoré majú spĺňať požiadavky stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, je potrebné pokladať:
 - objekty občianskeho vybavenia,
 - rodinné domy, ktoré budú obývané horeuvedenými osobami (tzv. RD osobitného určenia),
 - dopravné stavby užívané verejnosťou - miestne komunikácie a chodníky.

E/ REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

Pre začlenenie navrhovanej zástavby do okolitej zástavby sa nevyžadujú osobitné regulatívy.

Pre vytvorenie prechodu zastavaného územia do poľnohospodárskej krajiny je potrebné aby okrajové polohy súboru na hranici s poľnohospodárskou pôdou boli tvorené záhradami, tak ako je to navrhované,

- záhrady musia byť aspoň z 1/3 plochy tvorené trvalou zeleňou.(trávnik, ovocné kry a stromy)
- pre začlenenie navrhovanej zástavby RD do jestvujúcej zástavby RD platia regulatívy uvedené v ostatných kapitolách.

- Ochrana kultúrnych a historických hodnôt

- časť riešeného územia sa nachádza v území predpokladaného archeologického náleziska určeného Krajským pamiatkovým úradom v Prešove
- Ide o polohu Kapyšandorka, južne od intravilánu obce až po polohu Tehelňa, kde je pravdepodobnosť nálezov pozostatkov sídliska zo staršej doby železnej a z včasného až vrcholného stredoveku.
- Krajský pamiatkový úrad Prešov preto podmieňuje výstavbu v týchto polohách zabezpečením predstihového archeologického výskumu
- Povoľovaniu jednotlivých stavieb a stavebných objektov musí predchádzať výskum lokality, ktorý určí presnú polohu a rozsah pohrebiska a jednotlivých sídlisk. Výsledky tohto výskumu sa stanú podkladom pre stanovenie ďalšej ochrany archeologických nálezov pri povoľovaní jednotlivých stavebných objektov.
- Okrem toho je každý stavebník povinný si vyžiadať rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Prešov a zabezpečiť vykonanie predstihového archeologického výskumu v zmysle rozhodnutia pred vydaním stavebného povolenia.

F/ URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

Rozhodnutie o umiestnení stavieb sa nevyžaduje pre stavby RD a všetky provizórne a drobné stavby (majúce charakter doplnkovej funkcie k hlavnej funkcii jednotlivých pozemkov v súlade s bodom **a2)** Určenie prípustných...podmienok) na jednotlivých stavebných pozemkoch ktorých umiestnenie je definované vo výkr. č.7- „Vymedzenie regulovaných priestorov a zastavovacie podmienky“, stavebnou čiarou a regulačnou čiarou pre zástavbu na pozemkoch.

Na všetky ostatné stavby sa vyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby na základe podrobnejšieho projektu na úrovni dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Sú to nasledujúce stavebné objekty:

- miestne komunikácie,
- chodníky,
- verejný vodovod,
- verejnú kanalizáciu splaškovú,
- verejnú dažďovú kanalizáciu,
- plynovod,
- el. rozvod NN,
- verejné osvetlenie,
- telekomunikačný káblový rozvod,
- navrhované zariadenie základnej občianskej vybavenosti (ZOV)

G/ POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Delenie a sceľovanie pozemkov je možné iba za predpokladu, že bude dodržané navrhované funkčné využitie týchto pozemkov a že budú dodržané priestorové a zastavovacie podmienky stanovené v tejto

záväznej časti ÚPN-Z. V prípade nedodržania týchto podmienok je potrebné spracovať zmeny a doplnky ÚPN-Z.

Pre vytvorenie verejných plôch je potrebné vyčleniť a následne sceliť pozemky uvedené v časti H – Plochy pre verejnoprospešné stavby

Pre navrhované sceľovanie a delenie pozemkov sa vyhotoví geometrický plán.

Pre reparceláciu pozemkov v riešenom území v súlade s navrhovaným riešením doporučujeme spracovať Jednoduchý projekt pozemkových úprav.

H/ ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú vymedzené plochy verejných priestorov v rámci ktorých sa budú realizovať verejnoprospešné stavby.

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím vyvlastňovacieho orgánu v súlade so zákonom č.282/2015 .

Verejnoprospešné stavby

- 1 zriadenie peších prístupových komunikácii k zastávkam verejnej hromadnej dopravy v koridore ul. I/18,
- 2 realizácia peších komunikácii a priestranstiev,
- 3 realizácia miestnych obslužných komunikácii ,
- 4 realizácia a rekonštrukcia záchytných priekop dažďových vôd,
- 5 úprava koryta jestvujúceho vodného toku,
- 6 realizácia systému odvedenia dažďovej (povrchovej) vody- kanalizácia,
- 7 realizácia vodovodnej siete,
- 8 realizácia splaškovej kanalizácie,
- 9 výstavba nových TR a prípojných vn vedení,
- 10 realizácia distribučných NN rozvodov a VO,
- 11 plynifikácia navrhovanej zástavby,
- 12 realizácia telekomunikačných vedení a zariadení,
- 13 realizácia verejnej zelene uličných koridorov a priestranstiev,
- 14 realizácia ihrísk pre deti školského a predškolského veku,
- 15 rekonštrukcia jestvujúcich a výsadba navrhovaných plôch izolačnej a sprievodnej zelene .

I/ POZEMKY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ACANÁCIE

Pozemky pre verejnoprospešné stavby

Realizácia uličného priestoru okružnej komunikácie si vyžiada záber časti pozemkov p.č. 1788/20-191m², č.p.725/1- 84m², č.p.1788/19- 583m², p.č.1788/17-368m², p.č.1788/20-1692m², p.č.1788/5-117m², p.č.1779/15-1 772m²,p.č.1779/2-180m², p.č. 1779/13- 140m², p.č.1779/10-51m², p.č.611-103m², p.č.608-237m², p.č.605/2 – 92m², p.č.605/1 – 95m², p.č.602 – 282m², p.č.599- 505m², p.č.597/1- 338m², p.č.595/2-154m², p.č.595/3- 208m², p.č.593- 587m², p.č.588-304m², p.č.585/2- 585m², p.č.583- 953m², p.č.582-1159m², p.č.581- 1008m², p.č.580- 207m², p.č.579- 346m², p.č.577/1- 234m², p.č.576/1- 112m², p.č.576/3-

46m2, p.č.573- 350m2, p.č.572- 446m2, p.č.568/2- 272m2, p.č.568/1- 98m2, p.č.564- 740m2, p.č.562-76m2, p.č.561/1-137m2, p.č.560- 256m2, p.č.558/1- 181m2, p.č.558/3- 404m2, p.č.556/1- 320m2, p.č.556/2- 216m2

Realizácia prepojujúcich peších komunikácií na zástavky verejnej hrom. dopravy si vyžiada záber časti pozemkov p.č.552 – 43m2, p.č.552/2- 90m2, p.č.555- 43m2, p.č.1379/2- 72m2, p.č.

Pre realizáciu plôch verejnej zelene v obrátkach koncových ulíc je potrebný záber pozemkov č.p.554/2- 116m2, p.č.- 556/2- 62m2, p.č.556/1- 25m2, p.č.558/3- 153m2.

Realizácia pásu izolačnej zelene pozdĺž cesty I/18 na severnom okraji súboru si vyžiada záber časti pozemkov č.p. 547/2–75m2, 548/1 – 34m2, 1379/1 -79m2, 1379/2 -116m2, č.p.552 -68m2 , č.p. 555 – 58m2, 556/1 -50m2 , č.p.558/3- 35m2, p.č.1379/1-209m2, p.č.1775/4 – 581m2, p.č. 565-47m2,

Realizácia parku a ihrísk na východnom okraji súboru si vyžiada záber časti pozemkov č.p. 582 – 250m2. čp. 583- 399m2, č.p. 585/2 – 680m2, č.p. 588 – 503m2, č.p. 593 – 260m2,

Realizácia 2 kioskových transformačných staníc si vyžiada záber časti pozemku KNC k.ú. Kapušany č.p.582- 10m2, č.p.1779/13- 10m2.

Pozemky na vykonanie asanácii

V riešení sa nenavrhujú žiadne asanácie