

URBAN studio s. r. o.

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: urban@urban.sk

Ateliér/poštová adresa: Letná ulica č.45, 040 01 Košice

SPOLOČNÝ ÚZEMNÝ PLÁN
OBCÍ NIŽNÝ ČAJ A VYŠNÝ ČAJ – ČASŤ

NIŽNÝ ČAJ

ZMENY A DOPLNKY č. 2

NÁVRH

B.) ZÁVÄZNÁ ČASŤ



OBSAH

I. Závazné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania obce Nižný Čaj:.....	1
C.1. Zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia	1
C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch pre bývanie.....	2
C.6. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejného dopravného a tech. vybavenia	3
C.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.....	3
C.14. Záverečné ustanovenia.....	4

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania obce

Nižný Čaj:

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

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Pre územie obcí Nižný Čaj rešpektovať nasledovné typy funkčných plôch vymedzené ÚPN obce:

Schéma rozdelenia územia na funkčné plochy

Riešené územie Nižný Čaj	Plochy urbanizované	Obytné územie	plochy pre zástavbu rodinných domov
			plochy verejnej občianskej vybavenosti.
			plochy verejnej sprievodnej a izolačnej a
			plochy pre športovú vybavenosť a ihriská
	Plochy neurbanizované	Výrobné územie	Plochy hosp. dvorov
		Plochy pre dopravu a verejné technické vybavenie	Plocha pre prekládku cesty III.tr., cesta III. TR. a miestne komunikácie, parkoviská
	Plochy nezastaviteľné		

Plochy urbanizované sú plochy tvorené súvislo zastavaným územím obce a územím určeným na zastavanie.

Plochy neurbanizované sú plochy tvorené poľnohospodárskym a lesným pôdnym fondom.

Plochy nezastaviteľné sú plochy vymedzené ochrannými pásmami nadradenej technickej, dopravnej infraštruktúry, a pod., chránené časti prírody.

Ako obytné územie stanovuje sa celé ZÚO k 1.1.1990 a plochy navrhované na urbanizáciu týmto ~~úpn~~ **ÚPN-O** včítane ZaD č. 2.

Ako výrobné územie stanovuje sa plocha hospodárskeho dvora Nižný Čaj.

Občianska vybavenosť sa vyskytuje rozptýlená v obytnom území. Plochy samostatnej OV sa nestanovujú.

Ako plocha pre dopravu a technickú vybavenosť stanovujú sa plochy pozemkov ciest a plochy pozemkov objektov technickej infraštruktúry.

Ako rekreačné územie stanovuje sa plocha obecného ihriska-štadióna.

C.2. Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch.

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Určenie záväzných, prípustných a zakazujúcich podmienok na využitie jednotlivých funkčných plôch na vymedzené funkčné a priestorové jednotky obce podľa návrhu úpn-o je spracovaná tabuľkovou formou

Návrh funkčných regulatívov jednotlivých plôch

+ primárny spôsob využitia, 0 možný (doplnkový, sekundárny) spôsob využívania, - vylúčené spôsoby využívania)

Obytné územie-plochy pre rodinné domy, bývanie vidieckeho typu	+	Bývanie v rodinných domoch vidieckeho typu s možnou rekr. a hosp. časťou, Odstavovanie motorových vozidiel obyvateľov zabezpečiť na pozemku rodinného domu alebo v objekte rodinného domu v rozsahu 2 stánia/1 RD
	0	Chov domácich zvierat v rozsahu vlastnej spotreby Funkcie OV zlučiteľné s bývaním, soc. starostlivosť Živnostenské a obd. podnikanie
	-	Priemyselná výroba a živočíšna výroba v rozsahu rušiacom okolí
Plochy pre dopravu a verejné technické vybavenie	+	Cesta III. TR. včítane preložky, miestne prístupové a obslužné komunikácie pešie komunikácie. Budovy, inžinierske objekty, siete, technologické zariadenia a ich ochranné a bezpečnostné pásma
	0	V zmysle zákonných predpisov a noriem platných pre špecifický druh zariadenia
	-	
	-	

C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch pre bývanie

Menovaná kapitola sa mení a dopĺňa nasledovne:

Plochy pre bývanie sú plochy na umiestňovanie komplexných funkcií bývania, pod čím sa rozumie aj obchodná sieť, zeleň, športové plochy atď. V územnom pláne obce Nižný Čaj sa obytná plocha delí nasledovne:

- Obytné územie - plochy pre zástavbu rodinných domov
- Rozvoj bývania Obytné územie - plochy verejnej občianskej vybavenosti
- Obytné územie - plochy verejnej, sprievodnej a izolačnej zelene, cintoríny
- Obytné územie - plochy pre športovú vybavenosť a ihriská

Bývanie umiestňovať v nasledovných lokalitách a počtoch (počty domov a obyvateľov sú orientačné smerné): priestorové regulatívy plôch pre bývanie

obec	č.	Názov	Počet domov/počet obyvateľov (orientačne) smerné	Druh zástavby
Nižný Čaj	6	Stráň	14/49 40/120	Samostatne stojace a-radové RD vidieckeho typu
	7	Konopiská	21/74	Samostatne stojace RD vidieckeho typu
	8	Nižné Lúky	14/49	Samostatne stojace RD vidieckeho typu
	9	Rozptyl	6/21	Samostatne stojace RD vidieckeho typu

*V prielukách existujúcich ulíc v rámci ZÚO k 1.1.1990 nie je umiestňovanie rodinných domov obmedzené, pokiaľ tomu nebráni týmto ÚPN-O stanovené ochranné pásmo a parcela je dopravne prístupná.

Obytné územie, plochu pre zástavbu rodinných domov regulovať takto:

- podlažnosť ~~obmedziť~~ stanovená na jedno podz. podlažie a jedno nadzemné podlažie a podkrovia. U lokality „Stráň“ v rozsahu návrhu ZaD č. 2 Spoločného ÚPN-O max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia (2P + P)
- novú obytnú výstavbu v obciach realizovať formou izolovaných a radových rodinných domov podľa tabuľky nad textom
- šírka uličného profilu min. 10-12 m
- U lokality „Stráň“ koeficient zastavanosti $k_z = 0,6$

Priestorové regulatívy pre obytné územie - plochy verejnej sprievodnej a izolačnej zelene a cintoríny platí:

- ~~Stanovuje sa ochranné pásmo 50 m od okraja cintorína, v ktorom je zakázané umiestňovať budovy.~~
- Pri umiestňovaní zelene okrem výkresu komplexného usporiadania riadiť sa aj výkresom ochrany prírody a tvorby krajiny.

C.6. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejného dopravného a tech. vybavenia

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Pre plochy pre verejné dopravné vybavenie

- ~~Komunikácie v nových lokalitách riešiť ako kat. 7,0/30 resp. C3, 7,5/40 podľa grafiky.~~ Miestne komunikácie na nových lokalitách v rozsahu návrhu Spoločného ÚPN-O včítane ZaD č. 2 riešiť vo funkčnej triede C2 a C3
- ~~Cestu č. III/050198 Olšovany – Bohdanovce zaradiť do kat. 7,5 / 60.~~
- ~~V zastavanom území obce parametre komunikácií podľa STN736110 sú v kategórii MZ 8,0/50 a funkčnej tr. B3.~~
- Cestu III/3322 Olšovany – Bohdanovce v zastavanom území obce rešpektovať vo funkčnej triede B3, v zastavanom území obce vo funkčnej triede B3 ako miestnu zbernú komunikáciu (M2)
- Chrániť koridor pre preložku cesty II / ~~576-3322 v kategórii C7,5/60~~ vo funkčnej triede B3

C.10. Vymedzenie zastavaného územia obce

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

~~Zastavané územie sa vymedzí ako plocha existujúcej a navrhovanej zástavby v osobitnom konaní.~~
Zastavané územie obce je vymedzené hranicou zastavaného územia obce k 01.01.1990 a navrhovanou hranicou zastavaného územia podľa Spoločného ÚPN-O a ZaD č. 2 ÚPN-O

C.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

ochranné pásma

Druh ochranného pásma	Vzdialenosť OP	Vzdialenosť BP	Pozn.
Hlavné STL plynovodné potrubie	4m na obe strany	10m v MZÚO	656/2004 Z.z.
Ciest II. triedy	25m od osi vozovky na každú stranu v úseku mimo hranice zastavaného územia obce vymedzeného ÚPN-O		
Ciest III. triedy	20m od osi vozovky na každú stranu v úseku mimo hranice zastavaného územia obce vymedzeného ÚPN-O		
trafostanice	10m		
vedenia VN 22kV, vzdušné	10m od krajného vodiča		
Vedenia 110kV	15m od krajného vodiča		
Rieky Olšava	10m na obe strany		Nezastavaný pás, §49 ods2 z.364/2004 z.z.
Ostatných vodných tokov	5m na obe strany		
Čističky odpadových vôd	40m od oplotenia		
vodojemu	20m		Po oplotenie
Vodovodného potrubia do DN500	1,5m 1,8 m		442/2002 Z.z
vodovodného potrubia nad DN500	2,5m		
cintorína	50m od oplotenia		neumiestňovať budovy
Lesných pozemkov	50m		

C.14. Záverečné ustanovenia

- 1) Dokumentácia spoločného územného plánu obcí Nižný Čaj a Vyšný Čaj, časť Nižný Čaj je uložená na Okresnom úrade, odbor výstavby a bytovej politiky v Košiciach, na príslušnom stavebnom úrade a Obecnom úrade Nižný Čaj.
- 2) Obec je povinná pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo obstarávanie nového územného plánu.

Poznámka:

Čierne písmo: znenie textu záväznej časti podľa platného spoločného ÚPN obcí

~~Červené písmo~~: znenie textu, ktoré sa vypúšťa zo záväznej časti podľa platného spoločného ÚPN obcí

Modré písmo: navrhované znenie textu záväznej časti podľa ZaD č. 2 platného spoločného ÚPN obcí

Poznámky:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.