



Územný plán zóny Spišská Teplica – Kamence II a III

Návrh po prerokovaní

Záväzná časť

Obstarávateľ: Obec Spišská Teplica

Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.

Odborne spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPP a ÚPD: Ing. Katarína Kumorovitzová

Dátum: apríl 2023

1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

- 1.1 V obytných regulačných blokoch neumiestňovať prevádzky, ktoré by najmä, hlukom, prachom, vibráciami alebo potrebou nákladnej automobilovej dopravy znemožňovali využívania susedných pozemkov pre bývanie.
- 1.2 V celom území riešenom ÚPN-Z nie je možné chovať veľké hospodárske zvieratá, ani nebezpečné a exotické zvieratá okrem chovu malých hospodárskych a spoločenských zvierat. Chov spoločenských a malých hospodárskych zvierat je prípustný len v množstve, ktoré hlukom, zápachom a iným znečistením neumožňuje využívanie susedných pozemkov v zmysle ÚPN-Z.
- 1.3 Funkčné využitie
 - 1.3.1 Funkčné využívanie je uvedené v regulačných listoch.
- 1.4 Kategórie reklamných stavieb pre účely územného plánu CMZ:
 - 1.4.1 R5 malé reklamné nápisy, ktorých ani jeden rozmer informačnej plochy nie je väčší ako 60 x60 cm.
- 1.5 Spôsob umiestňovania reklamných stavieb:
 - 1.5.1 U2 umiestnené na objekte,
 - 1.5.2 U3 umiestnené na prvkoch urbánneho dizajnu (najmä stĺpy pouličného osvetlenia, zábradlia, lavičky, zastávky HD...).
- 1.6 V celom území ÚPN-Z je možné umiestňovať len reklamné stavby kategórie R5 umiestnením U2 a U3.

2. REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- 2.1 Parkovanie pre rodinné domy musí byť zabezpečené na pozemku rodinných domov. Parkovanie pre rodinné domy nie je prípustné v rámci uličného priestoru.
- 2.2 Popri komunikácii je min. jeden zelený pás o šírke min. 1 m prioritne pre vedenie technickej infraštruktúry.

3. REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

- 3.1 Určenie regulačných čiar a regulačných prvkov
 - 3.1.1 **Stavebná čiara**– čiara vymedzuje hranicu, ktorú nemôže hlavný objekt prekročiť a musí sa jej dotýkať aspoň časťou hlavnej fasády okrem nekrytých balkónov a nekrytých konštrukcií (napr. prístupových schodísk). Je zároveň uličnou čiarou, ak nie je uličná čiara určená zvlášť.

- 3.1.2 **Uličná čiara** – určuje miesto, kde bude umiestnené oplotenie vo vzťahu k verejnému priestoru a zastavateľnými plochami, nesmie sa stavbou prekročiť.
- 3.1.3 **Zastavateľná plocha** – plocha, na ktorú je možné umiestniť jeden hlavný objekt. Objekty nesmú byť umiestňované mimo plochu.
- 3.1.4 **Zastavateľná plocha pre pomocné a sprievodné objekty** – plocha, na ktorú je možné umiestniť iba doplnkový objekt k hlavnému objektu, najmä garáže, altánky, hospodárske stavby a pod.. Objekty nesmú byť umiestňované mimo plochu.
- 3.2 V RC1 pri spájaní stavebných pozemkov pre rodinné domy sa zastavateľná plocha zlúči so zastavateľnou plochou pozemku susedného stavebného pozemku, a to kolmým rozšírením zastavateľnej plochy na každom spájanom stavebnom pozemku smerom k tej spoločnej hranici stavebného pozemku, ktorá zlúčením zanikne. Zastavateľná plocha pre pomocné a sprievodné objekty je upravená podľa zastavateľnej plochy, pričom ostane zachovaný pôdorysný tvar písmena „L“ so šírkou ramien 5 m.
- 3.3 V RC1 pri posunutí spoločnej hranice stavebných pozemkov musí ustať zachovaný okotovaný menší z odstupov zastavateľnej plochy a zastavateľnej plochy pre pomocné a sprievodné objekty od hraníc stavebných pozemkov s rovnakými hodnotami.
- 3.4 **Maximálna výška oplatenia** sa stanovuje na 1,6 m od terénu.
- 3.5 **Uličný profil** - šírka priestoru pre umiestnenie dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene medzi hranicami pozemkov. Určuje sa na 12 m.
- 3.6 **Uličný priestor** - Vzdialenosť medzi uličnými čiarami (oplotením) pozemkov. Určuje sa na

4. URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

- 4.1. Všetky rodinné domy musia byť napojené na vybudovaný verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.
- 4.2. Každý pozemok s objektom napojeným na elektrickú rozvodnú sieť musí mať vlastnú, alebo musí byť napojený na spoločnú rozvodnú skriňu.
- 4.3. Každý vlastník pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho a separovaného odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho a separovaného odpadu.
- 4.4. Ako ďalšie zdroje energie využívať obnoviteľné zdroje energie - slnečnú energia, energiu zo zeme a z ovzdušia.
- 4.5. Pre budovanie úkrytov pre úkrytie obyvateľstva prioritne využívať objekty označené v pláne úkrytia. Ak to stavebno-technický stav objektu nedovoľuje, pre budovanie úkrytu využiť najbližší objekt s vhodnými vlastnosťami.

5. REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

- 5.1. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zdržať v území akumuláciou do zberných nádrží (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.) a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov.
- 5.2. Akúkoľvek stavebnú a hospodársku činnosť na ploche archeologických lokalít je nevyhnutné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom Prešov, ktorý v spolupráci s príslušným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní.
- 5.3. Krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov.
- 5.4. Ak sa vec pamiatkovej hodnoty nájde mimo povoleného výskumu, musí to nálezca ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu Prešov priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je povinný urobiť nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác, pri ktorých došlo k nálezu, 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.
- 5.5. Na pozemkoch rodinných domov je potrebné chrániť a vysádzať zeleň aj vzrastlú pokiaľ to dovoľujú stavby technickej infraštruktúry a svetlotechnické pomery v území vzhľadom na možné tienenie okolitým domom.
- 5.6. Ornú pôdu na západnej strane v kontakte so zastavaným územím nerozorávať, zachovať retenčný pás nízkej krovitej zelene.

6. URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

Neurčujú sa.

7. POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

- 7.1. Stavebné pozemky pre rodinné domy vymedzené v ÚPN-Z sú smerné a je možné ich zlučovať prípadne posúvať spoločnú hranicu. Delenie stavebných pozemkov v RC1 nie je prípustné. V RC2 je možné stavebné pozemky deliť.
- 7.2. Minimálna veľkosť stavebných pozemkov v oboch regulačných celkoch sa určuje nasledovne:

- 7.2.1.Pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou 500 m²;
- 7.2.2.pre rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami 800 m²;
- 7.2.3.pre rodinné domy s viac ako dvomi bytovými jednotkami 1000 m².^A

8. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE

- 8.1. Ako pozemky pre verejnoprospešné stavby sa určujú:
 - 8.1.1.pozemky ihrísk
 - 8.1.2.pozemky pre cesty.

9. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- A. Detské ihrisko;
- B. miestne cesty a chodníky;
- C. preložka VN 22 kV vedenia;
- D. miestne siete (rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektrickej energie) ;
- E. verejné osvetlenie.

10. SCHÉMU ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ako schéma záväzných častí riešenia sa určuje:

- Výkres č. 02 Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného riešenia
- Výkres č. 05 Výkres regulatívov

^A Regulatív 7.2.3 platí do 1.4.2024.

11. REGULAČNÉ LISTY FUNKČNÉHO VYUŽITIA

11.1 POZEMKY PRE VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMOV

11.1.1 BR1 – Pozemky bývania v rodinných domoch

Pozemky určené na bývanie v rodinných domoch vrátane občianskej vybavenosti, ktorá svojím charakterom neruší ani neobmedzuje funkciu bývania. Na týchto pozemkoch je možné umiestniť aj zeleň, technickú a dopravnú vybavenosť.

	Funkcia	Prípustné	Doplňkové	Neprípustné
1.	Rodinné domy	x		
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä internáty, domovy dôchodcov..)			x
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberat' min. 1. NP orientované do ulice			x
4.	Objekty drobnej architektúry, najmä altánky, garáže, hospodárske stavby		x	
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat			x
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat			x
7.	Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov			x
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá			x
9.	Ťažký priemysel			x
10.	Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum			x
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty			x
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru			x
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo			x
14.	Čerpace stanice pohonných hmôt			x
15.	Obchod a služby okrem čerpacích staníc pohonných hmôt		x	
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá			x
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty			
18.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany			x
19.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku			x
20.	Krematóriá			x
21.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu			x
22.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún			x
23.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%			x
24.	Objekty pre individuálnu rekreáciu			x
25.	Technické vybavenie územia		x	
26.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok			x
27.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky			x
28.	Energetické zariadenia a plynárne			x

11.2 ZELEŇ VEREJNÁ/URBÁNNÁ

11.2.1 Z1 – Pozemky sídelnej zelene

Nezastavateľné pozemky parkovo upravenej zelene vrátane spevnených plôch, drobnej architektúry a technickej vybavenosti.

Prípustné stavby: spevnené plochy, drobná architektúra

Ostatné stavby sú neprípustné.

11.2.2 Z2 – Pozemky detských ihrísk

Pozemky pre detské ihriská vrátane drobnej architektúry, zelene, spevnených plôch a technickej infraštruktúry.

Prípustné stavby: spevnené plochy, drobná architektúra (najmä prvky ihriska, urbánneho mobiliáru a pod.)

Ostatné stavby sú neprípustné.

11.3 REGULAČNÉ CELKY

Označenie RC	Výšková regulácia		Index zastavania	Index zelene	Špecifický regulatív
	Maximálny počet nadzemných podlaží	Umiestnenie podkrovného/ustúpeného podlažia.			
RC1	2	1	0,35	0,55	i.hrebeň strechy pri izolovanom RD kolmý na ulicu so sklonom 35-40 stupňov, pri dvojdomo rovnobežný s uličnou čiarou ; ii.výška hrebeňa strechy max. 9 m od pôvodného terénu.
RC2	2	1	0,35	0,55	i.hrebeň strechy pri izolovanom RD kolmý na ulicu so sklonom 35-40 stupňov, pri dvojdomo rovnobežný s uličnou čiarou ; ii.výška hrebeňa strechy max. 9 m od pôvodného terénu.
RC3	1		Neurčuje sa	0,7	

12. TERMINOLÓGIA

12.1. Funkčné využitie; je definované prípustným, doplnkovým a neprípustným využitím.

12.2. Stavby technickej vybavenosti: diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu; diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, miestne kanalizácie (s vylúčením čistiarnie odpadových vôd),

- závlahové a melioračné sústavy, rybníky, úpravy tokov, priehrady a ochranné hrádze; diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice; diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody.
- 12.3. Stavby dopravy a dopravnej vybavenosti: cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia; železničné, lanové a iné dráhy; mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody; parkoviská, viacpodlažné parkoviská.
- 12.4. Index zastavania určuje maximálny podiel zastavanej plochy bez spevnených plôch a bez verejných komunikácií voči bilancovanej ploche. Zvyšnú časť bilancovanej plochy môže tvoriť spevnená trávnatá vode priepustná plocha.
- 12.5. Index zelene určuje podiel nespevnených a nezastavaných trávnatých a nespevnených vodepriepustných plôch voči bilancovanej ploche.
- 12.6. Bilancovaná plocha je stavebným pozemkom vymedzeným v zmysle platnej legislatívy^B a obsahuje časť pozemku, celý pozemok alebo viacero pozemkov.
- 12.7. Zastavaná plocha; zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny. Do tejto plochy sa nezarátavajú konštrukcie, najmä balkóny, ktoré nepresahujú pôdorysný priemet stavby viac ako 1,5 m vrátane.
- 12.8. Výšková regulácia; určuje maximálnu neprekročiteľnú výšku objektov, v prípade viacerých hodnôt platí hodnota predstavujúca nižšiu výšku. Je určená počtom nadzemných podlaží (NP) a podkrovným alebo ustúpeným podlažím; alebo absolútnym vyjadrením výšky. Počet podzemných podlaží sa neurčuje.
- 12.9. Spevnená trávnatá vodopriepustná plocha; trávnatá plocha spevnená zatrávňovacími dlaždicami.
- 12.10. Podkrovie pri obytných a iných ako obytných budovách: vnútorný priestor objektu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený na účelové využitie. Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré ma aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia objektu. Podkrovie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží. Podkrovie možno umiestniť len ak to umožňuje priestorová regulácia.
- 12.11. Ustúpené podlažie pri obytných a iných ako obytných budovách: najvyššie nadzemné podlažie stavby, ktorého zastavaná plocha je menšia alebo rovná 50% zastavanej plochy podlažia pod ním. Ustúpené podlažie sa nezahŕňa do počtu podlaží. Ustúpené podlažie je možné umiestniť len ak to umožňuje priestorová regulácia.

^B § 43h a § 39a ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 1 zákona č. 162/1995 Zb. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov

- 12.12. Jednotlivá (individuálna garáž) – garáž v zmysle STN 73 6057 kap. I. čl. 1. Jednotlivá garáž - objekt, prípadne priestor, ktorý slúži na odstavovanie cestných vozidiel, má najviac tri státi a môže mať len jeden spoločný vjazd.
- 12.13. Hromadná garáž – objekt, prípadne priestor, ktorý slúži na odstavovanie cestných vozidiel s min. 4 státiami a jedným vstupom.
- 12.14. Doplnková stavba – stavba, ktorú je možné umiestniť na stavebný pozemok len k stavbe s funkciou podľa prípustného využitia. Doplnkovú stavbu nie je možné umiestňovať samostatne. Doplnková stavba nesmie presahovať 50% plôch stanových I_z pre bilancovanú plochu .
- 12.15. Doplnková funkcia – funkčné využitie územia pridružené k prípustnému využitiu. Stavby s doplnkovou funkciou môžu byť umiestnené len k stavbe s funkciou podľa prípustného využitia, pričom doplnková funkcia nesmie presahovať 50% podlažnej plochy.
- 12.16. Reklamné zariadenia sú konštrukcie a výrobky, ktorých informačná plocha má zvislý priemet, sú zriadené za účelom šírenia komerčnej, propagačnej, orientačnej alebo inej informácie, pripievňujú sa k inej konštrukcii, alebo sú voľne uložené na podklade. Paria medzi nich najmä plachty, trojnožky a pod.
- 12.17. Za informačný systém sa považujú reklamné stavby a zariadenia, ktoré nemajú komerčný charakter ako celok ani žiadna ich časť, popisujú najmä všeobecno-zemepisné pojmy, údaje o javoch v území a podobne.
- 12.18. Hospodárske zvieratá sa pre účely územného plánu zóny:
- a) hospodárske zvieratá úžitkové veľké: *kôň, ošípané, ovce, kozy, hovädzí dobytok, osol, mulica*;
 - b) hospodárske zvieratá úžitkové malé a drobné: *hydina všetkého druhu, králiky, holuby, zajace vrátane úžitkové kožušinové: nutrie, norky, líšky, činčily*;
 - c) spoločenské a domáce: *mačka, pes, králik a ostatné spoločenské hlodavce, fretka, obojživelníky, plazy, okrasné vtáctvo*.

13. POUŽITÉ SKRATKY

RC – Regulačný celok

RL – Regulačný list

A pod. - a podobne