

OBEC SPIŠSKÁ TEPLICA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ZÁHUMENA

Závazná časť

Návrh po prerokovaní. február 2014

Obstarávateľ: obec Spišská Teplica

Osoba poverená obstarávaním územného plánu: Ing. Emília Hudzíková

Zhotoviteľ: Ing. arch. Ján Bátora

1 Identifikačné údaje

Názov územnoplánovacej dokumentácie: Územný plán zóny Záhumena I. etapa

Obstarávateľ: Obec Spišská Teplica

Osoba odborne spôsobilá pre obstaranie ÚPP a ÚPD: Ing. Emília Húdziková

Spracovateľ: Ing. arch. Ján Bátora

Riešiteľský kolektív:

Urbanizmus: Ing. arch. Ján Bátora, Ing. arch. Martin Baloga, PhD.

Doprava: Ing. Vojteková

Elektroenergetika: Ing. Ján Potoma

Plynofikácia: Dipl. Ing. Peter Bendík

Vodné hospodárstvo: Ing. Ján Timko

schvaľujúci orgán: Obecné zastupiteľstvo obce Spišská Teplica

2 regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

V území sa funkčné využívanie a priestorové usporiadanie územia reguluje nasledovne:

2.1. Bývanie v rodinných domoch:

Hlavný objekt: rodinný dom

Doplnkové objekty: Garáže, hospodárske stavby pre skladovanie a chov domácich hospodárskych zvierat v rozsahu vlastnej potreby, spoločenské zvieratá v rozsahu obvyklom v danej lokalite

Maximálna výška zastavania: 1 NP a podkrovia, max. 9 m, objekty nesmú prekročiť 722 m n. m. Bpv.

Maximálna miera zastavania: 35% všetkými stavbami

Špecifické požiadavky:

- Hrebeň strechy kolmý na ulicu so sklonom 35-40 st.
- Súvislá kovová plocha s rozmerom väčším ako 100 m x 20 m nesmie byť svojou plochou kolmá k stanovisku letiskového radaru

2.2. Verejná zeleň:

Hlavný objekt: nezastavateľná plocha, na ploche je možné umiestniť technické a dopravné vybavenie

Doplnkové objekty: neurčujú sa

Maximálna výška zastavania: neurčuje sa

Maximálna miera zastavania: neurčuje sa

Špecifické požiadavky: neurčuje sa

V území sú vymedzené nasledovné regulačné celky:

| 2.3. Označenie RC | RC1 |
|-----------------------------|---|
| 2.3.1. Prípustné využívanie | Bývanie v rodinných domoch |
| 2.3.2. Zakázané využívanie | všetky ostatné |
| 2.3.3. Špecifická regulácia | <ul style="list-style-type: none"> • Objekty umiestňovať ako samostatne stojace • Doplnkové a hospodárske objekty umiestňovať len na plochy na to určené • V predzáhradkách, ktoré ostanú neoplotené, používať lokálne druhy drevín • Oplotenie na uličnej čiare max. 900 mm od terénu • Oplotenie medzi pozemkami max 1500 mm od terénu |

3 regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Dopravné vybavenie

- 3.1. Parkovacie státa jednotlivých RD umiestňovať podľa výkresu regulácie pred uličnou čiarou v rozsahu 2 státa
- 3.2. Dodržať umiestnenie hlavného vjazdu na pozemok

Technické vybavenie

- 3.3. V komunikácii umiestňovať: kanalizačné potrubie, vodovodné potrubie
- 3.4. V uliciach, kde nie je chodník (C,D,E) na okraji cesty viesť rozvod elektrickej energie a verejného osvetlenia, inak tieto rozvody viesť v zelenom páse..
- 3.5. Plynový rozvod viesť v chodníku, pokiaľ chodník nie je, v komunikácii.
- 3.6. Dažďovú vodu zachytávať na pozemkoch, do dažďovej kanalizácie viesť iba povrchovú vodu z komunikácií. Dažďovú kanalizáciu umiestňovať v komunikácii.
- 3.7. Za primárne palivové médium pre vykurovanie považovať plyn.
- 3.8. V čo najväčšej miere používať alternatívne zdroje energií – solárnu energiu, zemské teplo, vietor.

4 regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánných priestorov s určením zastavovacích podmienok:

Umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch je regulované stavebnými čiarami, ktoré sú vyznačené vo výkrese č. 6 Priestorová regulácia nasledovne:

- 4.1. **Stavebná čiara neprekročiteľná bez povinnosti dotyku** – čiara vymedzuje hranicu, ktorú nemôže hlavný objekt prekročiť, ale nemusí sa jej dotýkať. Je zároveň uličnou čiarou.
- 4.2. **Stavebná čiara s povinnosťou dotyku** – čiara vymedzuje hranicu, ktorú nemôže hlavný objekt prekročiť a musí sa jej dotýkať. Je zároveň uličnou čiarou.
- 4.3. **Uličná čiara** – určuje miesto, kde bude umiestnené oplotenie v vzťahu k verejnemu priestoru,

a zastavateľnými plochami:
- 4.4. **Zastavateľná plocha** – plocha, na ktorú je možné umiestniť hlavný objekt
- 4.5. **Plocha pre umiestnenie doplnkových stavieb** – vymedzuje plochu, na ktorú je možné umiestniť doplnkovú stavbu k hlavnému objektu
- 4.6. **Spevnená plocha** – plocha pre umiestnenie spevnej plochy ako parkovacích státí.

5 určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,

- 5.1. všetky bytové budovy musia byť napojené na vybudovaný verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.
- 5.2. každý pozemok s objektom napojeným na elektrickú rozvodnú sieť musí mať vlastnú, alebo musí byť napojený na spoločnú rozvodnú skriňu.
- 5.3. každá stavba rodinného domu musí byť vybavená odstavným resp. parkovacím stojiskom s dvomi parkovacími miestami riešeným na vlastnom pozemku.
- 5.4. každý vlastník pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho odpadu.
- 5.5. dominantným zdrojom tepelnej energie pre rozvojovú výstavbu v zóne bude zemný plyn
- 5.6. Ako doplnkový zdroj využívať netradičné zdroje energie - slnečnú energia, energiu zo zeme a z ovzdušia.
- 5.7. 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.

6 regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,

- 6.1. 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.
- 6.2. Pri príprave stavieb a inej hospodárskej činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonávať záchranný

výskum. O nevyhnutnosti vykonávať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Prešov na podnet stavebného úradu, pamiatkového úradu alebo z vlastného podnetu. Podmienky financovania a vykonávania výskumu určuje zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

- 6.3. 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.

7 určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje pre stavby dopravného vybavenia (komunikácie) a pre stavby technického vybavenia územia (splaškovú a dažďovú kanalizáciu, rozvod pitnej vody, verejné osvetlenie, vedenie elektrickej energie, plynovod).

8 požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- 8.1 Vrámci RC1 dôjde k deleniu stavebných pozemkov tak, ako je to vymedzené vo výkres č.9
Vymedzenie stavebných pozemkov

- 8.2 K vytvoreniu stavebných pozemkov delením a sceľovaním môže dôjsť na základe dohody o zámene pozemkov alebo odkúpení pozemkov, prípadne vyvlastnením pozemkov pre verejnoprospešné stavby schválené v ÚPD. Podkladom pre delenie a sceľovanie pozemkov bude geometrický plán.

9 pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce

V území nie je stanovená potreba asanácie objektov.

Pozemky pre verejnoprospešné stavby sú vyznačené vo výkres č. 7 Priestorová regulácia, ide o novonavrhované pozemky č. 55 v RC 1

10 zoznam verejnoprospešných stavieb

VPS1 – Verejná komunikácia

VPS2 – Výstavba verejného vodovodu s preložením DN 200 a napojenie na ul. Cintorínsku.

VPS3 – Výstavba verejnej kanalizácie a rozšírenie prečerpávacej stanice

VPS4 – Trafostanica

VPS5 – Preloženie a kabelizácia VN 22 kV

VPS6 – Verejné osvetlenie