

ZÁVÄZNÄ ČASŤ SPOLOČNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

OBCÍ NIŽNÝ ČAJ A VYŠNÝ ČAJ PRE OBEC

VYŠNÝ ČAJ

**Orgán územného plánovania,
ktorý obstaráva dokumentáciu:**
Obec Vyšný Čaj

Spracovateľ:

Ing. arch. Ján Sekan
Architektonická kancelária Letná 40
040 01 Košice
Tf.: 055 62 301 56
e-mail: sekan.jan@gmail.com

hlavný riešiteľ:

ing. arch. Ján Sekan
autorizovaný architekt SKA reg. č. 0709AA

ďalší riešitelia:

ing. Juraj Jochmann
ing. arch. Ľubica Mokrišová

**Odborne spôsobilá osoba
na obstarávanie ÚPD:**

Ing. Ľuboslava Vlčková – Košice

Spracované v:

máj 2012



I. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBCE VYŠNÝ ČAJ

Úvod, rozhodujúce úlohy rozvoja obce

V záväznej časti sa stanovujú:

- Zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania obce
- Vymedzenie zastavaného územia obce
- Zásady koncepcie územného rozvoja obce
- Zásady a regulatívy umiestnenia plôch pre bývanie na území obce
- Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia na území obce včítane sociálnej infraštruktúry
- Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia na území obce
- Zásady a regulatívy umiestnenia plôch pre športové vybavenie na území obce
- Zásady ochrany prírody a tvorby krajiny
- Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov
- Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt
- Kostra územného systému ekologickej stability územia obce vrátane plôch zelene
- Zásady starostlivosti o životné prostredie
- Vymedzenie ochranných pásiem
- Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby

Do priorit rozvoja obce je treba zaradiť:

- Rozvoj bývania
- Rozvoj podnikania, obchodu
- Rozvoj rekreácie

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

Pre územie obce Vyšný Čaj rešpektovať nasledovné typy funkčných plôch vymedzené územným plánom obce:

Schéma rozdelenia územia na funkčné plochy

Riešené územie obce Vyšný Čaj	Plochy urbanizované	Obytné územie	plochy pre zástavbu rodinných domov
			plochy verejnej občianskej vybavenosti.
		plochy verejnej sprievodnej a izolačnej zelene a cintorínov	
		plochy pre športovú vybavenosť a ihriská	
	Výrobné územie	Plochy výrobných, dopravných a pod. dvorov	
	Plochy pre dopravu a verejné technické vybavenie	Plocha pre prekládku cesty III.tr.	
Plochy neurbanizované			
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.

Ako výrobné územie stanovuje sa plocha hospodárskeho dvora N. Čaj a plocha areálu Tatratrio vo V. Čaji

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 v oboch obciach.

C.2. Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch.

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 regulatívo jednotlivých plôch

+ primárny spôsob využívania, 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.
	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 okolie
Obytné územie- plochy verejnej občianskej vybavenosti	+	Verejná občianska vybavenosť vrátane sociálnej infraštruktúry určená pre obchody, nevýrobné služby, remeselné služby, ubytovanie, stravovanie, kultúru, sociálnu starostlivosť, verejnú správu, administratívu, podnikateľské aktivity, školstvo a pod. Odstavovanie motorových vozidiel musí byť riešené na vlastnom pozemku alebo na verejných parkoviskách podľa návrhu úpn obce.
	0	Bývanie, pokiaľ ho druh občianskej vybavenosti nevylučuje
	-	Priemyselná a poľnohosp. výroba
Obytné územie- plochy verejnej, sprievod. a izolač. zelene, cintoríny	+	zeleň izolačná, okrasná atď podľa povahy prípadu, cintoríny
	0	drobné najmä detské ihriská, účelové drobné stavby súvisiace s hlavnou funkciou, mestský mobiliár
	-	Budovy okrem účelových stavieb cintorína
Obytné územie- plochy pre športovú vybavenosť a ihriská	+	Ihriská a detské ihriská, plochy pre šport a rekreáciu
	0	Účelové stavby súvisiace s hlavnou funkciou, mestský mobiliár
	-	Všetko ostatné
Výrobné územie-plochy pre ph. dvory a iné	+	Poľnohospodárske dvory, skleníkové a fóliovníkové hospodárstva
	0	Sklady, veľkoobchod, výroba zlučiteľná s poľnohospodárstvom
	-	Zariadenia a technológie poľnohospodárske i priemyselné nezlúčiteľné vzájomne i so zásadami ochrany život. prostredia
Plochy pre dopravu a verejnú technickú vybavenie	+	Budovy, inžinierske objekty, siete, technologické zariadenia a ich ochranné a bezpečnostné pásma
	0	V zmysle zákonných predpisov a noriem platných pre špecifický druh zariadenia
	-	
Výrobné územie – plochy pre výrobu, sklady, logistiku...	+	Haly, sklady, budovy pre správu, odstavné plochy pre techniku, parkovanie áut
	0	Technológie nezlúčiteľné s ochranou ŽP
	-	

Upozornenie

Využitie akelkoľvek plochy označenej ako zosuvné územie vo výkrese komplexného využitia č. 2 a č. V3 (prakticky celé územie obce) pre umiestnenie stavieb pozemných, inžinierskych atď. je podmienené zhotovením geologického prieskumu, zameraného zvlášť na tento účel, ktorý určí záväzné technické podmienky, na základe ktorých je možné umiestniť, povoliť a realizovať stavbu.

C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch pre bývanie

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

- Obytné územie - plochy pre zástavbu rodinných domov
- Obytné územie - plochy verejnej občianskej vybavenosti
- Obytné územie - plochy verejnej, sprievod. a izolač. zelene, cintoríny
- Obytné územie - plochy pre športovú vybavenosť a ihriská

Bývanie umiestňovať v nasledovných lokalitách a počtoch (počty domov a obyvateľov sú orientačné):

priestorové regulatívy plôch pre bývanie

obec	č.	Názov	Počet domov/počet obyvateľov (orientačne)	Druh zástavby
Vyšný Čaj	2	Liskovec	22/77	Samostatne stojace RD, BV
	3	Galagiňaš	54/189	Samostatne stojace RD, BV
	4	Ortván	10/35	Samostatne stojace RD, BV
	5	Rozptyl	13/46	Samostatne stojace RD, BV

*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 na jedno podz. podlažie a jedno nadzemné podlažie a podkrovia
- novú obytnú výstavbu v obciach realizovať formou izolovaných a radových rodinných domov podľa tabuľky nad textom
- šírka uličného profilu 10-12 m

Priestorové regulatívy obytného územia - plôch pre verejnú občiansku vybavenosť

- Pre občiansku vybavenosť umiestnenú ako integrovanú do rodinného domu alebo stojacu na pozemkoch pre rodinné domy platia rovnaké regulatívy ako v prípade rodinného domu.
- pre objekt OcÚ v Vyšnom Čaji možnosť zostavby podkrovia

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.

Priestorové regulatívy pre obytné územie - plochy pre športovú vybavenosť a ihriská

- Navrhovať otvorené ihriská pre deti a dospelých
- zachovať existujúce futbalové ihriská, možnosť výstavby budov súvisiacich s funkciou ihriska a tribún

C.4. Zásady a regulatívy umiestnenia výrobného územia

- Potvrdzuje sa funkcia existujúceho výrobného areálu TATRA TRIO

C.5. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

- Občiansku vybavenosť umiestňovať v lokalitách podľa grafiky

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

Pre plochy pre verejné dopravné vybavenie

- Komunikácie v nových lokalitách riešiť ako kat. 7,0/30 resp. C3, 7,5/40 dľa grafiky

Pre plochy pre verejné technické vybavenie – odkanalizovanie

- Vybudovať kanalizačnú sieť v obci takto: Splašková kanalizácia obce Vyšný Čaj so spoločnou ČOV v obci Ruskov

Pre plochy pre verejné technické vybavenie – zásobovanie vodou

- Vybudovať a doplniť vodovodnú sieť nasledovne: V obci Vyšný Čaj s napojením na skupinový vodovod Vyšná Myšľa – Bohdanovce

Pre plochy pre verejné technické vybavenie – zásobovanie elektrickou energiou

- V nových lokalitách vybudovať príslušnú sieť s prísl. Trafostanicami
- V ZÚO ukladať el. NN a VN vedenia do podzemných káblov

Pre plochy pre verejné technické vybavenie – zásobovanie plynom

- Dobudovať príslušnú sieť

C.7. Zásady a regulatívy umiestnenia rekreačného územia

- Existujúce územia tvorené športoviskami rozvíjať ďalej

C.8. Zásady a regulatívy ochr. prírody a tvorby krajiny, kultúrno-hist. hodnôt a využitia prír. zdrojov, zásady vytvárania a udržania ekologickej stability vrátane zelene

V najväčšej časti k.ú. Vyšný Čaj platí I. stupeň ochrany. Všeobecná ochrana rastlín a živočíchov je zabezpečená pomocou ustanovenia par. 4 zák. 543/2002 o OPaK. Druhovú ochranu je zabezpečená ustanoveniami par. 32-35 a par. 38. na skúmanom území sa nachádza maloplošné chránené územie Nižnočajská pieskovňa v kategórii ochrany CHA. Západné časti katastrálnych území oboch obcí sú súčasťou vyčlenených území NÁTURA 2000 chráneného vtáčieho územia SKCHVÚ 009 Košická kotlina. V danom území sú definované vyhláškou prospešné a zakázané činnosti, ktoré majú priamy vplyv na spôsob hospodárenia v krajine a ktoré je nutné dodržiavať. V území rešpektovať nasledovné prvky prírody ako súčasť systémov ekologickej stability:

regionálne prvky:

- biokoridor regionálneho významu prebiehajúci severo-južným smerom na západnom okraji k.ú.

miestne prvky:

- navrhovaný miestny hydrický biokoridor Olšava
- Miestne biocentrum na lokalite Prieloh

ďalšie hodnotné prvky:

- Brehové porasty v alúviu rieky Olšava
- Lúčne porasty s enklávami krovitých spoločenstiev, na parcele Prieloh v severnej časti riešeného územia, ktoré sú napojené na príhľý lesný porast v susednom katastri.
- Lúčne porasty nachádzajúce sa v pri miestnom cintoríne pri vo Vyšnom Čaji lemujúce poľnú cestu.
- Z biotopov lesných porastov národného významu sa tu okrajovo nachádzajú dubovo- hrabové lesy karpatské – Ls 2.1,x.
- Biotop trávnych porastov Lk 1,6510
- V obci rešpektovať prítomnosť archeologických lokalít tak, že pri vydávaní stavebných povolení žiadať o stanovisko KPU Košice. Polohu archeologických lokalít nezverejňovať.
- Chrániť ev. ref. kostol vo Vyšnom Čaji ako miestnu pamätihodnosť.

C.9. Zásady starostlivosti o životné prostredie

Katastrálne územie obce je možné charakterizovať ako uspokojivé. Pre zlepšenie stavu je treba realizovať predovšetkým nasledovné:

V oblasti čistoty ovzdušia

- Plynofikovať rozvojové lokality pre výstavbu

Plynofikovať existujúce neplynofikované nehnuteľnosti

- Vylúčiť všetky prevádzky s nadmernou produkciou exhalátov
- Vysadiť izolačnú zeleň okolo priemyselného dvora (TATRARIO)

V oblasti zabezpečenia čistoty vôd

- vybudovať kanalizačnú sieť

V oblasti odpadového hospodárstva

- Zabezpečiť separovaný zber a zneškodňovanie komunálneho odpadu (KO),

C.10. Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie sa vymedzí ako plocha existujúcej a navrhovanej zástavby v osobitnom konaní.

C.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**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 III. triedy	20m od osi vozovky na každú stranu v úseku mimo zastavané územie obce		
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.364/2004z.z.
Ostatných vodných tokov	5m na obe strany		
Čističky odpadových vôd	40m od oplotenia		
vodojemu	20m		Po oplotenie
Vodovodného potrubia do DN500	1,5m		442/2002 Z.z
vodovodného potrubia nad DN500	2,5m		
cintorína	50m od oplotenia		neumiestňovať budovy
Lesných pozemkov	50m		

Inundačné pásma

V prípade vyhlásenia inundačného územia toku Olšava bude v tomto území zakázané umiestňovať stavby podľa § 20 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

Prieskumné územia

Názov prieskumného územia	Určené pre	poznámka
Košická kotlina-geotermálna energia	GEOTERM KOŠICE, a.s., Košice	
Nižný Čaj – termálne podzemné vody	GEO SEARCH 2, s.r.o., Košice	
Košická Polianka-termálne podzemné vody	Tepláreň Košice, a.s., Košice	

Chránené časti prírody

Názov	kategória	kód	vyhlásené
Chránené vtáčie územie Košická kotlina	Územie NATURA 2000	SKCHVU 009	Vyhl. MŽP SR v Z.z. 22/2008

Obmedzenia letovej prevádzky (v zmysle §30 leteckého zákona je nutné prerokovať s LU SR nasledovné stavby)

Druh stavby/zariadenia	§ Leteckého zákona
Stavby a zariadenia vysoké 100 a viac m nad terénom	§30 ods. 1 písm. a
Stavby a zariadenia vysoké 30 a viac m umiestnené na prírodných a iných vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 a viac m nad okolitú krajinu	§30 ods. 1 písm. b
Zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých prístrojov a leteckých pozemných zariadení..., vedenia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice	§30 ods. 1 písm. c
Zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilnenie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje	§30 ods. 1 písm. d

C.12. Návrh plôch pre verejnoprospešné stavby (VPS) a zoznam VPS

Za verejnoprospešné stavby sa určujú tie stavby navrhované úpn-o, ktoré majú kľúčový význam pre rozvoj obce alebo zabezpečujú niektoré základné neopomenuteľné funkcie v obci.

Za verejnoprospešné stavby sa navrhujú nasledovné stavby:

- I. existujúce uličné koridory pre ich rekonštrukciu a výstavbu a rekonštrukciu sietí
- II. uličné koridory nových lokalít pre bývanie vrátane TI a TI mimo týchto uličných koridorov, najmä: kanalizácia vrátane ČOV, vodovod, plynovod a elektrovedy
- III. pešie chodníky a cesty spájajúce jednotlivé lokality bývania podľa grafiky

C.13. Stanovenie požiadavky na územný plán zóny

Požiadavky na spracovanie ÚPN zóny sa nestanovujú žiadne