

ZMENY A DOPLNKY č.2/2020

- vybrané lokality -

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY VINIANSKE JAZERO



NÁVRH

ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ ČASTI

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

NÁZOV ELABORÁTU: **ZMENY A DOPLNKY č.2/2020**
UZEMNÝ PLÁN ZÓNY VINIANSKE JAZERO
(ďalej len ZaD č.2) - vybrané lokality
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ: OBEC VINNÉ

ŠTATUTÁRNY ZÁSTUPCA: Ing. Marián Makeľ, starosta obce

SPRACOVATEĽ: BOSKOV s.r.o.
Myslina 15, 06601 Humenné
web: www.boskov.sk
email: boskov.marianna@gmail.com

HLAVNÝ RIEŠITEĽ: Ing. arch. Marianna BOŠKOVÁ

POVERENÝ OBSTARÁVATEĽ: Ing. Iveta SABAKOVÁ, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD
podľa § 2a stavebného zákona, reg. č. 286

OBSAH :

1	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA.....	4
1.1.4.	Pre vymedzené pozemky navrhovaných regulačných celkov Ri-1 až Ri-17 a Ri-18, Ri-20 (ZaD č.1), Ri-19 (ZaD č.2) je stanovené nasledovné funkčné využitie:	4
1.2	Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb – skupinové formy rekreácie (hotely, penzióny, apartmány).....	5
1.2.1.	Pre vymedzené pozemky regulačných celkov P- penzióny, H- hotel , AB - apartmány je stanovené funkčné využitie:.....	5
1.2.3.	Regulačný celok – skupinové formy rekreácie lokalita AB-1 ZaD č.2	6
1.3.	Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb – občianska vybavenosť a služby (OV) a informačné centrum (IC).	6
1.3.1	Pre vymedzené pozemky regulačných celkov Ov-2 až Ov-5, Ov-6 je stanovené funkčné využitie:.....	6
1.3.7.	Regulačný celok –lokalita Ov-6	7
1.8.	Regulácia umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestorov s určením zastavovacích podmienok	7
1.14	Vymedzenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky – nezastaviteľné pozemky.	9
2	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.....	9

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Do kapitoly 1.1.4. sa vkladá nový celok Ri-19, ktorý znie:

1.1.4. Pre vymedzené pozemky navrhovaných regulačných celkov Ri-1 až Ri-17 a Ri-18, Ri-20 (ZaD č.1), **Ri-19 (ZaD č.2)** je stanovené nasledovné funkčné využitie:

Prípustné funkčné využitie:

- rekreačné chaty s maximálnym počtom 4-10 lôžok/ 1 chatu,
- pre obsluhu územia slúžiace športové zariadenia (doplnková funkcia - menšie ihriská a vodné plochy),
- zeleň - prirodzené spoločenstva flóry a fauny so stabilizačnou funkciou, s nevyhnutnými rekultivačnými zásahmi
- zeleň parková nízka, stredná, vysoká, vodné prvky, výtvarno-architektonické diela,
- priestor medzi uličnou čiarou a stavebnou čiarou sa neoddeľuje opločením. Ohraničenie pozemku je vegetačným opločením z miestne vhodnej flóry do výšky max. 1,0m,
- spôsob ukončenia objektov:
 - o zastrešenie môže byť realizované šikmými strechami a ekologicky vegetačnými strechami
 - o pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a pod. materiálov.

Prípustné doplnkové:

- spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom, schody, rampy,
- spevnené oddychové plochy s príslušným mobiliárom

Neprípustné:

- garáže pre osobné automobily na pozemkoch rekreačných chat,
- všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a funkcie nezlučiteľné s funkciou zelene,
- oplocovanie pozemkov umelým plotom (murivo, drevo, plech, pletivo).

Obmedzujúce podmienky:

- v regulačných celkoch Ri-1, Ri-4, Ri-6, Ri-7, Ri-8, Ri-13, Ri-14, Ri-15, Ri-16, Ri-17, Ri-20 (ZaD č.1), **Ri-19 (ZaD č.2)**,
 - o obmedzenie v ochrannom pásme (OP) lesa
 - k výstavbe je potrebné udelenie výnimky príslušného orgánu ochrany lesných pozemkov,
 - *chrániť a nenarušovať lesné prostredie, rešpektovať práva a oprávnené záujmy vlastníkov a obhospodarovateľov lesa a orgánu štátnej správy lesného hospodárstva - § 30 ods. 2 zákona o lesoch,*
 - *dodržiavať zákazy niektorých činností na lesných pozemkoch podľa § 31 ods. 1 písm. a) až p) zákona o lesoch v súlade s ods. 3,*
 - *vykonať technickú a biologickú rekultiváciu lesných pozemkoch po ukončení dočasného vyňatia podľa predloženého projektu.*

Pod kapitolu 1.1.19.2. sa vkladá nová kapitola 1.1.19.3. pre regulačný celok Ri-19 (ZaD č.2), ktorý znie:

1.1.19.3. Regulačný celok – rekreačné chaty lokalita Ri-19 (ZaD č.2)

Parcelné čísla	2584/5, 2584/100
Celková plocha regulačného celku – pozemku	1928 m ²
Počet navrhovaných stavieb v lokalite	Maximálne 2
Zastavaná plocha pozemku stavbami	max. 120 m ²
Maximálna výška hrebeňa strechy	do 3,5 m od upraveného terénu

Osadenie objektu nad terén v max. výške od kóty podl.0,00 m	- 0,30 m
Maximálna podlažnosť	1
Koeficient zastavanosti parcely (KZP)	<0,12
Index podlažnosti plôch (IPP)	<0,12
Koeficient stavebného objemu (KSO)	<4,00
Index zelene (IZ)	>0,50
Stanovenie stavebných čiar	jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z
Funkčno prevádzkové využitie územia	prechodné bývanie, šport a rekreácia
Forma zástavby	jednopodlažná

Do názvu kapitoly 1.2. sa na konci vkladá slovo "apartmány", ktorá znie:

1.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb – skupinové formy rekreácie (hotely, penzióny, **apartmány**)

Do názvu kapitoly 1.2.1. sa na konci vkladá "AB - apartmán", ktorá znie:

1.2.1. Pre vymedzené pozemky regulačných celkov P- penzióny, H- hotel , **AB - apartmány** je stanovené funkčné využitie:

Do prípustného funkčného využívania sa na konci vkladá desiatá odrážka pre apartmánový dom, ktorá znie:

Prípustné funkčné využitie:

- ubytovanie v penziónoch s maximálnym počtom od 15 do 49 lôžok/ 1 penzión,
- ubytovanie v hoteloch s maximálnym počtom od 50 do 100 lôžok/ 1 hotel,
- verejné stravovanie, obchody, služby v oblasti cestovného ruchu,
- kultúrne, zábavné a športové zariadenia,
- zeleň - prirodzené spoločenstva flóry a fauny so stabilizačnou funkciou, s nevyhnutnými rekultivačnými zásahmi
- zeleň parková nízka, stredná, vysoká, vodné prvky, výtvarno-architektonické diela,
- priestor medzi uličnou čiarou a stavebnou čiarou sa neoddeľuje oplatením. Ohraničenie pozemku je vegetačným oplatením z miestne vhodnej flóry do výšky max. 1,0m.
- priestory sa neoddeľujú umelým oplatením okrem bezpečnostných dôvodov pri zariadeniach technickej vybavenosti, športových plochách, ktorých charakter si to vyžaduje,
- spôsob ukončenia objektov:
 - o zastrešenie môže byť realizované šikmými strechami a ekologicky vegetačnými strechami
 - o pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a pod. materiálov.
- **ubytovanie v apartmánovom dome s maximálnym počtom 8 b.j. pre rekreačné bývanie od 15 do 20 lôžok/ 1 apartmánový dom, max. 2 nadzemné podlažia, bez podpivničenia:**
 - o **zastrešenie môže byť realizované rovnou strechou alebo ekologicky vegetačnou strechou**

Do prípustného doplnkového funkčného využívania sa na konci vkladá tretia a štvrtá odrážka, ktorá znie:

Prípustné doplnkové:

- spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom, schody, rampy,
- spevnené oddychové plochy s príslušným mobiliárom
- **doplnková funkcia: (záhradné domky s wellness a posedením, menšie ihriska a vodné plochy, drobné hospodárske objekty) – umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel),**

- **prístrešky pre prekrytie parkovacích plôch.**

Do neprípustného funkčného využívania sa na konci vkladá štvrtá odrážka s textom, ktorá znie:

Neprípustné:

- všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a funkcie nezlučiteľné s funkciou zelene,
- objekty trvalého charakteru akejkoľvek funkcie,
- oplocovanie pozemkov umelým plotom (murivo, drevo, plech, pletivo).
- **nie je prípustné, aby súčasťou stavby bola garáž , alebo na pozemku samostatne stojaca garáž pre osobné automobily.**

Pod kapitolu 1.2.2. sa vkladá nová kapitola 1.2.3. pre regulačný celok AB - 1 (ZaD č.2), ktorý znie:

1.2.3. Regulačný celok – skupinové formy rekreácie lokalita AB-1 ZaD č.2

Parcelné čísla	1066/80, 1066/36, 1080, 1081, 1066/302
Celková plocha regulačného celku – pozemku (AB-1)	7 332 m ²
Zastavaná plocha pozemku stavbami	max. 1755 m ²
Maximálna výška stavby	do 8,5m od upraveného terénu
Maximálna podlažnosť hlavného objektu - apartmán	2 NP
Koeficient zastavanosti parcely (KZP)	<0,50
Index podlažnosti plôch (IPP)	<1,40
Koeficient stavebného objemu (KSO)	<4,25
Index zelene (IZ)	>0,50
Stanovenie stavebných čiar	jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z
Maximálna výška doplnkových stavieb	do 3,5m od upraveného terénu
Maximálna podlažnosť doplnkových stavieb	1 NP
Funkčno prevádzkové využitie územia	prechodné bývanie, služby, šport a rekreácia
Forma zástavby	viacpodlažná

1.3. Regulatívny priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb – občianska vybavenosť a služby (OV) a informačné centrum (IC).

Do názvu kapitoly 1.3.1. sa vkladá za Ov-5 text "Ov-6", ktorá znie:

1.3.1 Pre vymedzené pozemky regulačných celkov Ov-2 až Ov-5, Ov-6 je stanovené funkčné využitie:

Z prípustného funkčného využívania sa v siedmej odrážke vypúšťa druhá odrážka, ktorá znie:

Prípustné funkčné využitie:

- verejné stravovanie, obchody, služby v oblasti cestovného ruchu, turistické prístrešky (aj uzavreté), mobiliár drobnej architektúry všetkých druhov, piknikových plôch,
- kultúrne, zábavné a športové zariadenia,
- zeleň - prirodzené spoločenstva flóry a fauny so stabilizačnou funkciou, s nevyhnutnými rekultivačnými zásahmi
- zeleň parková nízka, stredná, vysoká, vodné prvky, výtvarno-architektonické diela,
- priestor medzi uličnou čiarou a stavebnou čiarou sa neoddeľuje žiadnym oplotením.

- priestory sa neoddeľujú umelým oplatením okrem bezpečnostných dôvodov pri zariadeniach technickej vybavenosti, športových plochách, ktorých charakter si to vyžaduje,
- spôsob ukončenia objektov:
 - o zastrešenie môže byť realizované šikmými strechami a ekologicky vegetačnými strechami
 - o ~~pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a pod. materiálov.~~

Prípustné doplnkové:

- spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom, schody, rampy,
- spevnených turistických chodníkov a spevnených komunikácií pre peších a obsluhu so segmentovaným povrchom,

Do neprípustného funkčného využívania sa na konci vkladá piata odrážka s textom, ktorá znie:

Neprípustné:

- nie je prípustná zmena občianskeho vybavenia a služieb na inú podnikateľskú činnosť,
- všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a funkcie nezlučiteľné s funkciou zelene,
- objekty trvalého charakteru akejkoľvek funkcie,
- oplocovanie pozemkov umelým plotom (murivo, drevo, plech, pletivo),
- **spôsob ukončenia objektov: pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a pod. materiálov.**

Pod kapitolu 1.3.6. sa vkladá nová kapitola 1.3.7. pre regulačný celok Ov-6 (ZaD č.2), ktorý znie:

1.3.7. Regulačný celok –lokalita Ov-6

Parcelné čísla	2584/7
Celková plocha regulačného celku – pozemku (Ov-6)	1050 m ²
Zastavaná plocha pozemku stavbami	max. 120 m ²
Počet navrhovaných stavieb v lokalite	maximálne 1
Maximálna výška stavby	do 8,5 m od upraveného terénu
Maximálna podlažnosť	1 nadzemné podlažie
Koeficient zastavanosti parcely (KZP)	<0,12
Index podlažnosti plôch (IPP)	<0,12
Koeficient stavebného objemu (KSO)	<4,00
Index zelene (IZ)	>0,40
Stanovenie stavebných čiar	jednotlivé stavebné čiaru objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z
Funkčno prevádzkové využitie územia	služby
Forma zástavby	jednopodlažná

1.8. Regulácia umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

1.8.1.1 Umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch je regulované stavebnými čiarami, ktoré sú vyznačené vo výkrese č. 5 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie nasledovne:

Podmienky regulácie - regulačný celok sa na konci textu vkladá Ri-19 (ZaD2), ktorý znie:

Podmienky realizácie – regulačný celok:

Ri-1, Ri-2, Ri-3, Ri-4, Ri-5, Ri-6, Ri-7, Ri-8, Ri-9, Ri-10, Ri-11, Ri-12, Ri-13, Ri-14, Ri-15, Ri-16, Ri-17, Ri-18, Ri-20 (ZaD č.1), **Ri-19 (ZaD2)**

Do bodu a) sa vkladá text 02/a, 02/b (ZaD2) a 05/a, 05/b (ZaD2) , ktorý znie:**1. Osadenie stavby na pozemku:**

- a) Umiestnenie stavieb na pozemkoch je určené stavebnými a regulačnými čiarami zdokumentované vo výkrese č. 02, 02/a; 02/b (ZaD1), **02/a, 02/b (ZaD2)** – Komplexný urbanistický návrh riešeného územia a výkres č. 05, 5/a, 5/b (ZaD1), **05/a, 05/b (ZaD2)** - Priestorovej a funkčnej regulácie.
- b) od hranice pozemku vo vzdialenosti min. 1,0 m, alebo v rozsahu definovanom výkresom regulatívov (pozri výkresovú časť)
- c) odstupy medzi objektmi je min. 7,0 m od najbližšej hrany stavby, v stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi stavbami znížiť na min. 4,0 m na najkratšej spojnici medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien stavieb len vtedy ak umiestnenie navrhovanej stavby nebude natrvalo obmedzovať užívanie susedného pozemku a stavby na určený účel,
- d) ponechať koridory s prirodzeným povrchom od okolitého lesa smerom k vodnej ploche pre migráciu žiab medzi jednotlivými stavbami,
- e) Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.

2. **Strecha** - strechy môžu byť riešené ako šikmé sedlové, pripúšťajú sa aj jednoduché tvary - pultové a vegetačné strechy. Sklon šikmej strechy nie je obmedzený, v prípade riešenia sedlovej strechy je nutné použiť rovnaký sklon na všetkých objektoch rekreačných chát a bungalovov. Nevylučujú sa historizujúce tvary striech ako napr. manzardová strecha a pod. Materiálové riešenie striech musí byť v prípade použitia šikmých striech jednotné na všetkých objektoch. Ako krytina musí byť použitý materiál jednotnej farebnosti. Úplne sa vylučuje používanie lepenkovej asfaltovej krytiny.

3. **Zeleň** - v bezprostrednom kontakte s komunikáciou zachovať aspoň časť existujúcich vzrastlých stromov (ak to nevylučuje rozhodnutie na základe nasledujúceho textu). Pripúšťa sa výrub stromov v polohe znemožňujúcej výstavbu navrhovaného objektu resp. prevádzku navrhovanej vozidlovej komunikácie alebo výrub stromov s priemernou a nižšou sadovníckou hodnotou (určí dendrologický výskum). Rovnako sa pripúšťa výrub stromov kvôli ich nevhodnej polohe z hľadiska rozhľadových uhlov križovatiek. Pri povolení na výrub bude stanovená náhradná výsadba.

Na všetkých plochách s funkciou rekreačné zariadenie, chata minimalizovať výrub stromov. Výrub stromov realizovať len na ploche, kde bude stáť stavba.

Obmedzujúce podmienky:

Do prvej odrážky sa vkladá text Ri-19 (ZaD č.2), ktorý znie:

- v regulačných celkov Ri-1, Ri-4, Ri-6, Ri-7, Ri-8, Ri-13, Ri-14, Ri-15, Ri-16, Ri-17, Ri-20 (ZaD č.1), **Ri-19 (ZaD č.2)**

- o obmedzenie v ochrannom pásme (OP) lesa
 - k výstavbe je potrebné udelenie výnimky príslušného orgánu ochrany lesných pozemkov,
 - *chrániť a nenarušovať lesné prostredie, rešpektovať práva a oprávnené záujmy vlastníkov a obhospodarovateľov lesa a orgánu štátnej správy lesného hospodárstva - § 30 ods. 2 zákona o lesoch,*
 - *dodržiavať zákazy niektorých činností na lesných pozemkoch podľa § 31 ods. 1 písm. a) až p) zákona o lesoch v súlade s ods. 3,*
 - *vykonať technickú a biologickú rekultiváciu lesných pozemkoch po ukončení dočasného vyňatia podľa predloženého projektu.*

4. **Parkovanie, garážovanie** – nepripúšťa sa výstavba garáže ako súčasť pôdorysu ani ako samostatne stojacia stavba. Na pozemku je potrebné zabezpečiť minimálne jedno parkovacie miesto. V rámci parkovacích plôch riešiť zelené ostrovčeky s novou výsadbou stromov – malokorunných kultivarov so stĺpovitou alebo guľovitou korunou s menšou odparovacou plochou.

5. Oplotenie pozemkov – môžu sa oplocovať do výšky maximálne 1,0 m v časti od hraníc susedných pozemkov. Od prístupovej komunikácie sa oplotenie vylučuje. Povoľuje sa oplocovať iba živým plotom (z drevín a popínavých rastlín). Nevytvárať žiadne iné bariéry, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť migráciu žiab.

1.14 Vymedzenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky – nezastaviteľné pozemky.

Do kap. 1.14.1.1 a 1.14.1.2 sa vkladá text, ktorý znie:

- 1.14.1.1 V návrhu územného plánu zóny sú vymedzené funkčné plochy a pozemky, ktoré nie je možné využiť pre ďalší stavebný rozvoj dokumentované v grafickej prílohe výkres č.5, 5a, 5b, **05/a, 05/b (ZaD2)** - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 1.14.1.2 Nezastaviteľné územia dokumentované v grafickej časti výkrese č. 5, 5a, 5b, **05/a, 05/b (ZaD2)** – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie:
- z navrhutej koncepcie rozvoja riešeného územia (nezastaviteľné územia predstavujú plochy pláži, parkov, lesov, verejnej zelene, verejných priestranstiev a vodná plocha),
 - zo stanovených ochranných pásiem hlavných rádov inžinierskych sietí.

2 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov ÚPN obce sú verejnoprospešné. Na uvedené stavby sa vzťahuje zákon č.50/1976 Zb. a zákon č.282/2015 o vyvlastnení pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov s účinnosťou od 01.07.2016.

Do kap. 2.1.1.3 VPS 3 sa vkladá nová VPS - 3.5., ktorý znie:

2.1.1.3 VPS – 3 Stavby pre vodné hospodárstvo:

- VPS - 3.1. Stavby zásobovacích a výtlačných vodovodných potrubí a technických zariadení pre zásobovanie vodou vyznačených v grafickej časti dokumentácie územného plánu.
- VPS - 3.2. Stavby hlavných zberačov kanalizačnej siete a koridory trás nadväzujúcich uličných stôk v obci podľa grafickej časti dokumentácie územného plánu.
- VPS - 3.3 Stavba odvodňovacích rigolov a prívodu vody do vodnej nádrže.
- VPS - 3.4 Stavba spevnenia brehov vodnej plochy a rekonštrukcia hrádze.
- VPS - 3.5 Stavba vodojemu na parc. č. KN-C 1066/2 a trasa výtlačného potrubia na parc. č. KN-C 2559/2.**

Poznámka:

ÚPN Zóny Vinianske jazero: - pôvodný text,

ÚPN Zóny Vinianske jazero: - ~~pôvodný text~~ sa vypúšťa

ÚPN Zóny Vinianske jazero: - nový text doplnený Zmenami a doplnkami č.2/2020