

URBAN TRADE, PROJEKTOVÁ KANCELÁRIA
LETNÁ 45, 040 01 KOŠICE

ZMENY A DOPLNKY ÚPN - OBCE KALUŽA

(ZÁVÄZNÁ ČASŤ)

NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA OBCE



KOŠICE, MAREC 2004

URBAN TRADE
PROJEKTOVÁ KANCELÁRIA
ING. ARCH. DUŠAN HUDEC
040 01 KOŠICE LETNÁ 45

OBSAH TEXTOVEJ ČASTI

ČASŤ PRVÁ

A.) ÚVOD	1
----------	---

ČASŤ DRUHÁ

B.) VYMEDZENIE POJMOV, FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA OBCE, VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	2
--	---

ČASŤ TRETIA

C.) ZÁVÄZNÉ ZÁSADY A REGULATÍVY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	3
1.) Zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia obce	3
2.) Rozhodujúce úlohy rozvoja obce	26
3.) Koncepcia územného rozvoja obce, zásady a regulatívy umiestnenia novej bytovej výstavby a občianskeho vybavenia na území obce	26
4.) Zásady a regulatívy umiestnenia zariadení rekreačného územia na území obce	27
5.) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia obce	30
6.) Zásady a regulatívy umiestnenia technického vybavenia územia obce	31
6.1.) Vodné hospodárstvo a vodné toky	31
6.2.) Energetika	33
a) Zásobovanie elektrickou energiou	33
b) Zásobovanie zemným plynom	34
6.3.) Telekomunikácie	34
7.) Vymedzenie ochranných pásiem všetkého druhu a plôch vyžadujúcich osobitnú ochranu	34
8.) Zásady starostlivosti o životné prostredie	35

9.) Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany a využívania prírodných zdrojov	36
10.) Zásady vytvárania a udržania ekologickej stability územia obce vrátane plôch zelene	37

ČASŤ ŠTVRTÁ

D.) NÁVRH PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIÍ	38
---	----

E.) NÁVRH ČASTÍ OBCE, NA KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY	40
--	----

ČASŤ PIATA

F.) ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA	40
---------------------------	----

ČASŤ PRVÁ

A.) Úvod

Územný plán obce Kaluža schválilo Obecné zastupiteľstvo v Kaluži uznesením č. 90/1998 zo dňa 28. 08. 1998. Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len VZN) o záväzných častiach územného plánu obce Kaluža schválilo obecné zastupiteľstvo v Kaluži dňa 28. 08. 1998.

Zmeny a doplnky ÚPN – obec Kaluža schválilo Obecné zastupiteľstvo v Kaluži uznesením č. /2004 zo dňa 2004. Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len VZN) č..... /2004 o záväzných častiach územného plánu obec Kaluža schválilo Obecné zastupiteľstvo v Kaluži dňa.....2004. Súčasne zrušilo VZN o záväzných regulatívoch územného rozvoja a limity využitia územia obce Kaluža zo dňa 28. 08. 1998.

Všeobecné záväzné nariadenie schvaľuje záväzné časti územného plánu obce Kaluža, a záväzné časti zmien a doplnkov územného plánu obce Kaluža v ktorom sa stanovujú:

- zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia obce
- vymedzenie zastavaného územia obce
- zásady koncepcie územného rozvoja obce
- zásady a regulatívy umiestnenia plôch pre turizmus, rekreáciu a športové vybavenie
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy usporiadania verejného dopravného a technického vybavenia územia obce
- zásady ochrany prírody a tvorby krajiny
- zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov
- zásady zachovania kultúrno-historických hodnôt obce
- kostra miestneho územného systému ekologickej stability územia vrátane plôch zelene
- zásady starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie ochranných pasiem
- plochy na verejnoprospešné stavby a na asanáciu

Všeobecne záväzné nariadenie platí na administratívno-správnom území obce Kaluža vymedzenom katastrálnou hranicou obce. Územný plán obce Kaluža (r. 1998) spracoval Ing. Aron Šesták, Michalovce, zmeny a doplnky územného plánu obce spracovala projektová kancelária URBAN TRADE Košice v súlade so zákonom č. 50/76 Zb. a č. 237/2000 Z. z. (stavebný zákon) a vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 o ÚDP a ÚPP.

ČASŤ DRUHÁ

B.) Vymedzenie pojmov, funkčné využívanie územia obce, vymedzenie zastavaného územia obce

B.1.) Na území obce Kaluža sa nachádzajú:

- 1) Plochy urbanizované zastavené a plochy určené k zastavaniu
- 2) Plochy neurbanizované
- 3) Plochy nezastaviteľné

B.2.) Plochy urbanizované sú tvorené zastavovanými územiami obce, rekreačnými územiami a územiami určenými na zastavanie. Plochy urbanizované sú určené z hľadiska funkčného využitia územia nasledovne:

- 1) Obytné územie, plochy pre zástavbu rodinných domov vidieckeho a dovolenkového typu
- 2) Obytné územie, plochy na občianske vybavenie
- 3) Obytné územie, plochy verejnej, sprievodnej a izolačnej zelene, cintoríny
- 4) Rekreačné územie, plochy na rekreácie, turizmus a pre športovú vybavenosť
- 5) Rekreačné územie, plochy zelene
- 6) Územie verejnej dopravy a dopravných zariadení

B.3.) Plochy neurbanizované sú tvorené lesným pôdnym fondom.

B.4.) Plochy nezastaviteľné predstavujú plochy vyžadujúce osobitnú ochranu pred povodňami (záplavové územie VN), plochy ochranných pásiem technickej infraštruktúry a technických zariadení, plochy PHO vodných zdrojov obce a plocha lesoparku Medvedia hora a ostrovčky NDV na rekreačnom území.

B.5.) Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa vymedzuje nasledovne:

- hranicou súčasne zastavaného územia k 1. 1. 1990 rozšírenej a navrhované obytné územie:

- a) Lokalitu rodinných domov „SEVER – Za potokom“
- b) Lokalitu rodinných domov „ZÁPAD – Za obchodom“
- c) Lokalitu rodinných domov dovolenkového typu.

Zastavané rekreačné územie zaberá celé územie medzi vodnou plochou VN a okrajom lesa.

ČASŤ TRETIA

C.) Záväzná zásady a regulatívy územného plánu obce

1.) ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA OBCE

Pre územie obce Kaluža, pre jednotlivé funkčné plochy rešpektovať nasledovné zásady a regulatívy:

- 1.1. Obytné územie plochy pre zástavbu rodinných domov vidieckeho a dovolenkového typu.

OBYTNÉ ÚZEMIE, OEBC KALUŽA, LOKALITY RODINNÝCH DOMOV VIDIECKEHO TYPU (ÚPN – SÚ 1998)	ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, URČENIE ČINNOSTÍ A REGULÁCIE VYUŽITIA PLOCH	
OZNAČENIE V GRAFICKEJ SCHÉME	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA	1.) Maximálna podlažnosť zástavby rodinných domov sa stanovuje na max. 2 podlažia a využitie podkrovia. Vyžaduje sa realizácia šikmej strechy objektov. 2.) Povoľuje sa dostavba a nadstavba jestvujúcej prízemnej (1podlažnej) zástavby rodinných domov. Povoľuje sa výstavba rodinných domov v prelukách podľa návrhu ÚPN – obce (r. 1998). Povoľuje sa asanačná prestavba starších rodinných domov. 3.) U nových lokalít rodinných domov rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru zástavby a stanovenú šírku uličného priestoru. Pridružený priestor komunikácie realizovať v členení min. 1,75 m chodník – 6 m komunikácia - min. 1,5 m, zeleň pre uloženie technickej infraštruktúry. 4.) Vplyv činností prevádzkových na pozemkoch rodinných domov nesmie negatívne zasahovať susedné plochy so zástavbou rodinných domov zápachom, hlukom, odpadovými látkami a podobne. 5.) pozemky rodinných domov musia byť oplotené.
I, II III	<p>Novú bytovú výstavbu realizovať podľa návrhu ÚPN – obce (1998) na lokalitách:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) SEVER, ZA POTOKOM (II.) b) ZÁPAD, ZA OBCHODOM (I.) c) POD VINICAMI (III.) d) V rozptýle v zastavanom území obce <p>Územie je charakteristické plochami rodinných domov vidieckeho typu s hospodárskou a rekreačnou záhradou a pozemkami vyhradenými pre drobných a rastlinnú poľnohospodársku malovýrobu.</p> <p>♦ <u>Prípustné funkcie a činnosti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 1.) plochy pre rodinné domy vidieckeho typu, okrasná, rekreačná a úžitková hospodárska záhrada na pozemku rodinného domu 2.) odstavenie motorových vozidiel zabezpečiť na pozemku rodinných domov (garáž) alebo v objekte rodinného domu 3.) prenájom lôžok v rámci vidieckeho turizmu <p>♦ <u>Zakazujúce funkcie a činnosti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 1.) všetky ostatné funkcie 	

**OBYTNÉ ÚZEMIE, OBEC KALUŽA, LOKALITA RODINNÝCH DOMOV DOVOLENKOVÉHO TYPU
(ZaD ÚPN – obec r. 2004)**

OZNAČENIE V GRAFICKEJ SCHÉME	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA	ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, URČENIE ČINNOSTÍ A REGULÁCIE VYUŽITIA PLŔCH
75	<p>Novú bytovú výstavbu, lokalitu rodinných domov dovolenkového typu realizovať podľa ZaD ÚPN – obce v západnej časti obce.</p> <p>Územie je charakteristické plochami rodinných domov dovolenkového typu s okrasnou a rekreačnou záhradou</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Prípustné funkcie a činnosti</u> <p>1.) plochy pre rodinné domy dovolenkového typu s okrasnou a rekreačnou záhradou na jeho pozemku</p> <p>2.) odstavenie motorových vozidiel zabezpečiť na pozemku rodinného domu (garáž) alebo v jeho objekte</p> <p>3.) rekreačné využitie</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zakazujúce funkcie a činnosti</u> <p>1.) všetky ostatné funkcie</p> <p>2.) hospodárska činnosť a drobných na pozemku rodinného domu</p>	<p>1.) Maximálna podlažnosť zástavby sa stanovuje na 2 podlažia a využitie podkrovia. Vyžaduje sa realizácia šikmej strechy objektov zástavby.</p> <p>2.) Pozemky rodinných domov musia byť oplotené.</p> <p>3.) Rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru zástavby a stanovenú štuku uličného priestoru Pridružený priestor komunikácie realizovať v členení min. 1,75 m chodník - 6 m komunikácia a min. 1,5 m zeleň pre uloženie technickej infraštruktúry.</p> <p>4.) Nepovoľuje sa hospodárska činnosť na pozemkoch rodinných domov, nepovoľujú sa stavby drobného typu. Povoľuje sa realizácia menších športových ihrísk a letných bazénov na pozemkoch rodinných domov.</p>

1.2. Rekreačné územie, plochy pre zariadenia turizmu, rekreácie a pre športovú vybavenosť a ihriská.

**REKREAČNÉ ÚZEMIE – ZAD ÚPN – OBCE (R. 2004)
STREDISKO TURIZMU A REKREAČIE MEDVEDIA HORA**

OZNAČENIE V GRAFICKEJ SCHÉME	REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA	ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, URČENIE ČINNOSTÍ A REGULÁCIE VYUŽITIA PLŔCH
MH – 1	<p>Územie je charakteristické plochami rekreačného územia a lesoparkom.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pripustné funkcie a činnosti</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. rekreačné územie, plochy rekreačných zariadení CR hotelového typu 2. plocha lesoparku 3. odstavenie motorových vozidiel zabezpečené na vyhradených parkoviskách a na pozemkoch rekreačných zariadení • <u>Obmedzujúce funkcie a činnosti</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. plochy verejnej občianskej vybavenosti – amfiteáter 2. plochy súkromných chát (bývalá chatová osada SCR Kaluža) • <u>Zakázané funkcie a činnosti</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. iné rekreačné funkcie 	<ol style="list-style-type: none"> 1.) Zachováva sa jestvujúca podlažnosť zástavby rekreačných zariadení hotelového typu. 2.) Povoľuje sa asanačná prestavba súkromných montovaných chát na vyššiu kvantitatívnu úroveň bez zvyšovania počtu lôžok. Požaduje sa jednotné architektonické riešenie súkromných chát a šikmá strecha objektu. Maximálna podlažnosť objektov stanovená na 1 podlažie a využitie podkrovia. 3.) Realizovať plážové plochy a plávajúce kúpaliská v areály kameňolomu. 4.) Nepovoľujú sa zásahy do plochy lesoparku.

**REKREAČNÉ ÚZEMIE – ZAD ÚPN – OBCE (R. 2004)
STREDISKO TURIZMU A REKREAČIE MEDVEDIA HORA**

OZNAČENIE V GRAFICKEJ SCHÉME	REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA	ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, URČENIE ČINNOSTÍ A REGULÁCIE VYUŽITIA PLÔCH
MH – 2	<p>Územie je charakteristické plochami rekreačného územia a pláží.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Prípustné funkcie a činnosti</u> 1.) rekreačné územie, plochy rekreačných ubytovacích zariadení SCR typu bungalov 2.) rekreačné územie, plochy letného kúpaliska a pláží 3.) plochy športovej vybavenosti a ihrísk, plochy verejnej zelene • <u>Obmedzujúce funkcie a činnosti</u> 1.) dopravné plochy, záchytné parkovisko 2.) plochy občianskej vybavenosti, vstupné vybavenostné a informačné stredisko, (menšie stravovacie zariadenia, požičkovne športových potrieb) 3.) prístavisko 	<p>1.) Povoľuje sa asanačná prestavba jestvujúcich chatových areálov SCR Kaluža na vyššiu kvalitatívnu úroveň. Požaduje sa jednotné architektonické riešenie bungalovov, maximálna podlažnosť stanovená na 1 podlažie.</p> <p>2.) Navrhuje sa výstavba areálu letného kúpaliska Medvedia hora a zvýšenie štandardu hygienických a vybavenostných zariadení pláže.</p> <p>3.) Nepovoľujú sa žiadne nové stavby, objekty v zátopovom území. Jestvujúce stavby sa zachovávajú.</p>